

PLU

Plan Local d'Urbanisme de Capesterre de Marie-Galante

Pièce n°4

O.A.P.

Orientations d'Aménagement et de Programmation



PLAN LOCAL D'URBANISME DE
CAPESTERRE DE MARIE-GALANTE

OAP

**Orientations d'Aménagement et de
Programmation**

PLU DE CAPESTERRE DE MARIE-GALANTE

PIECE 4 - OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLU DE CAPESTERRE DE MG *** PIECE N°4 *** O
AP

PIECE N° 4

2

Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent des prescriptions permettant d'inscrire les futurs projets d'aménagement en relation avec le reste des espaces urbanisés, dans le respect de l'environnement, des sites et des paysages naturels et urbains.

Le PLU de Capesterre de Marie-Galante comprend deux zones soumises à OAP :

- **la zone à urbaniser 1AU de Tourlourous. En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, l'OAP de Tourlourous vise à définir les conditions d'aménagement du secteur à mettre en valeur, réhabiliter et à densifier le territoire Sud du bourg de Capesterre.**
- **la zone urbaine UCr correspondant aux espaces urbanisés du littoral Sud de la commune circonscrits dans la bande littorale des 50 pas géométriques. En cohérence avec le PADD et la loi n°96-1241 du 30 décembre 1996 relative à la mise en valeur de la zone dite des 50 pas et en conformité avec le PPRn de Capesterre du 12 juillet 2012, les prescriptions OAP applicables aux secteurs concernés découlent de la volonté de mise en œuvre d'une démarche opérationnelle de régularisation foncière, de restructuration urbaine et de densification des espaces bâtis existants.**

INTRODUCTION

Dispositions générales tirées du cadre règlementaire des OAP

1. Objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation

La pièce n°4 du dossier de Plan Local d'Urbanisme de la commune comprend une Orientation d'Aménagement et de Programmation. L'OAP de Tourlourous est une disposition majeure arrêtée par la collectivité pour aménager et programmer l'évolution du quartier reconnu comme secteur à enjeux, notamment, en matière d'extension urbaine, en cohérence avec les orientations générales du PADD.

Les OAP se fondent sur l'article L.151-6 du code de l'urbanisme qui indique :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

L'article L.151-7 du code de l'urbanisme précise que *« concernant l'aménagement, ces orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

2. Portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'article L.152-1 du code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les travaux et les opérations d'aménagement et les orientations d'aménagement.

« Ces travaux et opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre, ou tout au moins ne pas y faire obstacle.

3. Articulation OAP et Règlement

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement écrit et graphique du Plan. Cette complémentarité s'exprime par leur portée réciproque.

En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec l'OAP et en termes de conformité avec les dispositions arrêtées dans le règlement du document d'urbanisme.

Il y a donc lieu de se référer au règlement de zone correspondant (pièce 3a) qui comprend les règles applicables dans les zones respectives UC (secteur UCr) et 1AU et aux dispositions générales applicables dans toutes les zones du PLU.

4. Mise en œuvre des dispositions du PLU dans le secteur d'orientation

L'OAP définit les principes de destination générale des constructions, le contenu du parti d'aménagement, l'organisation viaire retenue, la composition et la morphologie urbaines envisagées et la qualité paysagère et environnementale recherchée.

La règle d'urbanisme énoncée dans le règlement de son côté définit le cadre dans lequel les constructions doivent s'inscrire et être conçues.

Autrement dit, les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect de l'OAP et conformément au règlement du PLU

5. Phasage des opérations d'aménagement

Les opérations d'aménagement et de construction se réaliseront à court – moyen terme en fonction des initiatives publiques ou des initiatives privées, du lancement des procédures d'ouverture du secteur à l'urbanisation et de la réalisation des études opérationnelles dans le cas de la zone 1AU, dont celles relevant du domaine de compétence des instances supra communales (CCMG) pour ce qui des réseaux publics et des transports, le cas échéant.

Ainsi, la présentation de l'OAP ne précise pas d'échéance de réalisation. Cependant, le croisement de l'OAP avec les dispositions mises en œuvre permet d'appréhender la perspective de la réalisation de l'opération.

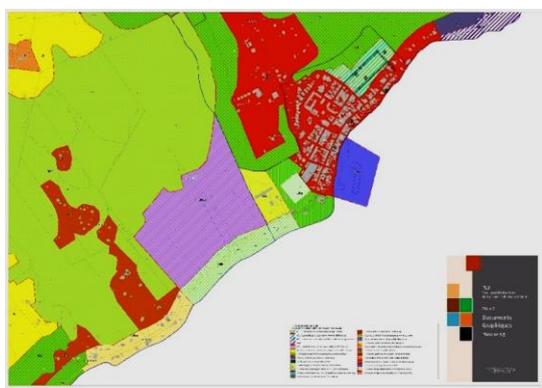
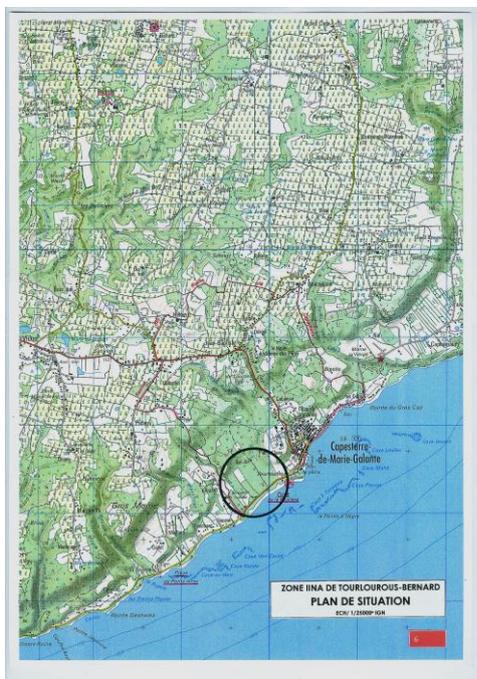
CHAPITRE 1

L'OAP de Tourlourous -Bernard

1. Plan de situation de l'OAP de Tourlourous-Bernard

Le PLU de Capesterre de Marie-Galante comporte une unique zone soumise à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP) identifiée par le classement 1AU dans le règlement écrit et graphique et portant sur le site de Tourlourous-Bernard, au Sud du bourg, en vis-à-vis de la Plage de la Feuillère.

PLAN DE SITUATION - IGN



2. Plan d'Aménagement et orientations

2.1. Le contexte naturel de la zone 1AU de Tourlourous

a. Présentation du site de l'OAP

Le site de Tourlourous est constitué de prairies et de boisements secondaires au sein desquels se distinguent des arbres de grande taille. Au Sud, la couverture boisée est de nature littorale avec une présence d'arbres spécifiques de la frange côtière méridionale de Capesterre. Le diagnostic environnemental fait ressortir les composantes thématiques suivantes.

Caractéristiques thématiques	Niveau de sensibilité	Diagnostic environnemental du site
Milieu physique	Peu sensible	<ul style="list-style-type: none"> Le site correspondant à la terrasse littorale basse représentée par le premier niveau du profil étagé de Tourlourous / Bernard. La limite Nord est soulignée par les talus hauts qui déclinent des petites falaises mortes et qui mettent en évidence les lignes de basculement du plateau central de Pichery / Valentin. Dans le prolongement du front haut s'inscrit le versant du plateau de Petite Claire qui conditionne la vallée profonde et sèche de la rivière de Jean-Baptiste. Cette partie Nord-Est correspond à 1/7 du site de Tourlourous et se caractérise par une déclivité plus ou moins importante. La limite Ouest est marquée par le dénivelé matérialisé par le site de la rivière
Biodiversité et milieux naturels	Sensible	<ul style="list-style-type: none"> Organisation écologique de la plaine littorale remaniée par les mutations successives (défrichements, mise en culture, dégradations, occupation agraire, constitution de prairies naturelles) aboutissant à une segmentation du site en espaces de savanes et de taillis plus ou moins denses. Espace ouvert dans la partie la plus large de la plaine littorale Sud du bourg et caractérisé par des formations sèches s'apparentant à des « bush » (raquette, cierge, frangipanier) qui se satisfont des sols squelettiques. Les formations riches et préservées profitent des sols plus épais de la vallée de la ravine Jean-Baptiste Espaces de savanes et de formations buissonnantes répétant le modèle agropastoral développé dans la région des Galets et la disparition de toute végétation pionnière. Présence d'une futaie le long de la RD et abritant les espèces xérophiles (raisinier bord de mer, gommier rouge, poirier, notamment) et des arbres fruitiers (cocotiers).
Ressources agricoles	Peu sensible	<ul style="list-style-type: none"> Pas d'enjeux agricoles significatifs au regard de l'occupation actuelle des sols Espaces agricoles anciennement exploités, aujourd'hui en friches (savanes), résultant de défrichements et utilisés par une petite activité d'élevage bovin pour un usage d'appoint. Quelques espaces clairiérés gagnés sur les formations boisées autour de l'ancienne habitation.
Ressources en eau	Peu sensible	<ul style="list-style-type: none"> Absence de captage et de périmètre de protection de captage pour l'eau potable. Un ancien forage était en fonction à La Coulisse ; la mise hors service est liée « au risque de rabattements de la nappe générateurs d'une salinisation de l'aquifère ». La commune est alimentée par les Unités de Distribution organisées sur Capesterre pour une ressource gérée par la CCMG. Quelques mares ponctuelles présentes dans le périmètre du site et servent à l'alimentation du bétail bovin.

Diagnostic environnemental de site de Tourlourous



Source IGN

b. Incidences du projet d'ouverture à l'urbanisation sur l'environnement

- Incidences sur la flore et la faune : anciens espaces agricoles en friches, incidences faibles à nulles au regard de l'occupation actuelle. Les zones de sensibilité environnementale sont isolées sur la plateforme supérieure et séparées des terres basses concernées par le classement 1AUt par des reliefs pentus et des falaises mortes ;
- Incidences sur la qualité des eaux : faibles en l'absence de milieux récepteurs. L'ouverture à l'urbanisation prendra en compte les conditions d'évacuation du ruissellement en provenance des parties hautes. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, une surface de terrain non imperméabiliser sera règlementée.
- Incidences sur l'environnement physique : la morphologie relativement plane et la topographie peu contraignante autorisent des aménagements ne nécessitant pas de grandes modifications du sol.
- Incidences sur la qualité de l'air : faibles à nulles compte tenu de la destination de la zone

c. Enjeux

Trois enjeux sont identifiés.

- Aménagement hydraulique
Le projet doit prendre en compte la gestion des eaux pluviales issues des trois bassins versants. Un dispositif général d'assainissement et d'évacuation devra être mis en place pour gérer les apports et les écoulements en rapport avec les exigences de la Loi sur l'Eau. La mare présente sera conservée et associée à ce dispositif.
- Prise en compte de la sensibilité environnementale, dont les potentialités archéologiques.
- Préservation du patrimoine boisé

Le projet doit faire l'objet d'un plan de paysagement nécessitant au préalable l'étude des milieux naturels et des espaces boisés, avec une attention particulière sur le maintien des marges en l'état et sur le repérage et la conservation du plus grand nombre d'arbres de grande taille.

3. Les orientations d'aménagement

3.1. Les objectifs de cohérence du PADD pour la zone

Le PADD a bâti le projet de développement communal sur un socle économique rénové, un habitat diversifié, une trame verte et bleue de grande composition, et organise le développement territorial autour des objectifs d'aménagements suivants :

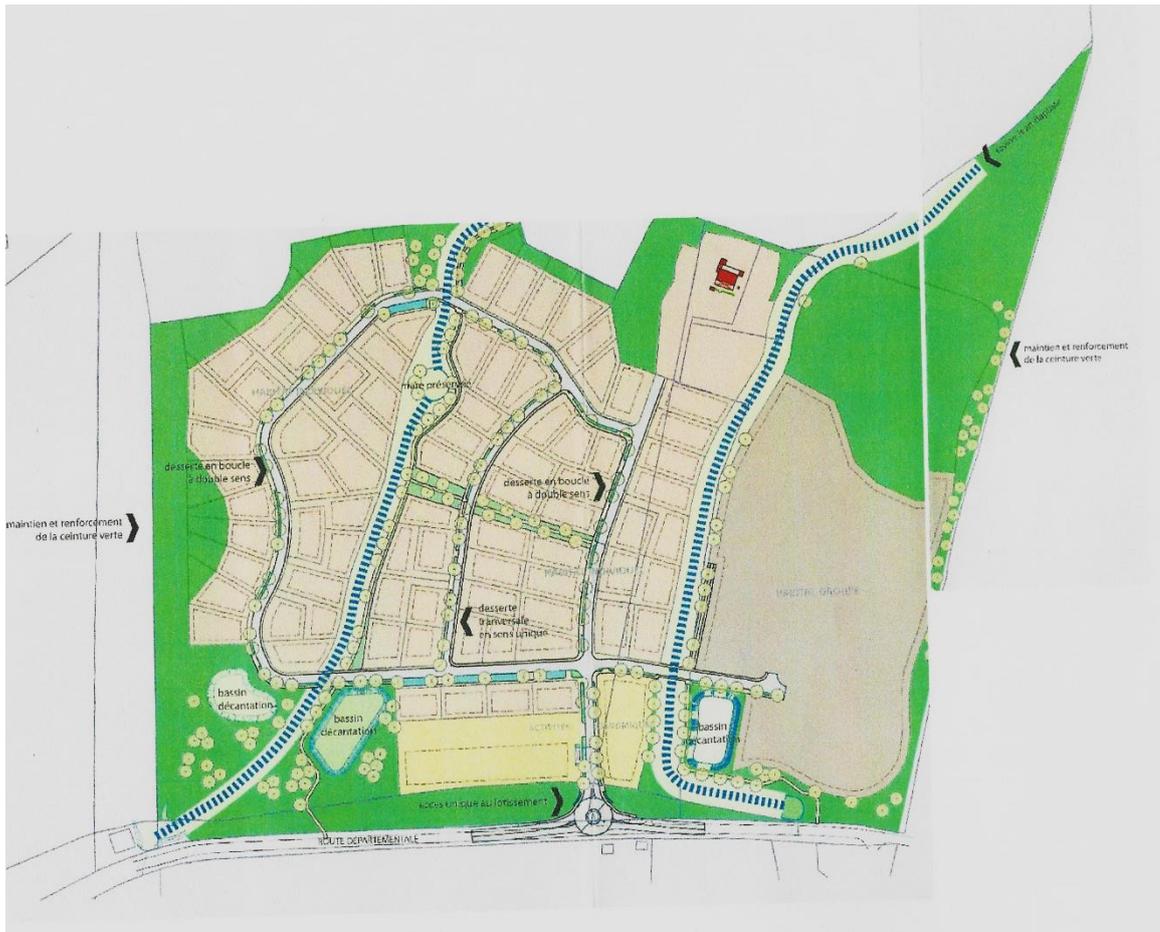
- Faire du territoire autour du bourg de Capesterre un espace stratégique de développement de la commune à l'horizon du moyen et du long terme.
- Développer l'attractivité résidentielle, touristique et commerciale de Capesterre.
- Définir les emprises constructibles qui devront être le support de la densification de l'habitat, des activités et des équipements de la trame urbaine de Capesterre tout en reconduisant les formes individuelles et intermédiaires du tissu bâti.
- Faire de la zone de Tourlourous-Bernard un pôle d'appui à vocation résidentielle et touristique conformément aux objectifs de développement portés par le SAR-SMVM de 2011.
- Développer une offre touristique de qualité, diversifiée, associant des formes d'hébergement variées depuis la structure hôtelière haut de gamme jusqu'à la résidence secondaire.
- Intégrer les contraintes climatiques, topographiques et naturelles et préserver les espaces de rupture induits par le système de ravinement de la région.
- Ouvrir le nouveau quartier sur l'environnement littoral et maritime proche et accueillir des équipements et installations assurant la mixité fonctionnelle et la complémentarité avec les autres quartiers (principe de proximité et de continuité urbaine « centre-bourg, stade, secteur de Tourlourous).
- Créer un nouveau quartier au Sud-Ouest de la ville qui dispose d'une desserte en transports collectifs s'appuyant sur le réseau routier principal de la commune (RN9, RD203)

3.2. Les orientations urbaines

L'OAP vise la création d'un nouveau quartier qui devra matérialiser une nouvelle entrée de ville Sud sur un secteur stratégique d'une vingtaine d'hectares. Son aménagement devra permettre de répondre aux orientations suivantes

- Redessiner une entrée de ville plus au Sud, en vis-à-vis avec la plage de la Feuillère apte à garantir une plus grande qualité paysagère et une qualité de cadre de vie ;
- Structurer l'ensemble du programme d'aménagement par une voie principale en boucle dont la connexion avec la RD203 est assurée par un accès unique dimensionné et dont la fonction est la desserte des secteurs à urbaniser ;
- Compléter le maillage viaire en limitant l'emprise de la voirie et en favorisant le recours à la voie partagée

- Définir des niveaux de densité variables en fonction de la vocation ou des destinations et usages des sols des secteurs d'aménagement ;
- Composer le nouveau quartier dans une trame verte et bleue traitée notamment sous forme d'un parc paysager qui valorise les reliefs boisés dominants et souligne les franges, qui intègre le système de ruissellement présent et qui porte sur une superficie globale équivalant au moins à 40% de la superficie totale du projet ;
- Prendre en compte les caractéristiques paysagères du site dans sa partie Nord et préserver les vues sur les mornes boisés, d'une part, et sur le littoral, d'autre part ;
- Décliner une densité moyenne pour le ou les secteurs d'habitat comprise entre 12 et 15 constructions à l'hectare ;
- Implanter une ou plusieurs poches d'habitat sous forme de lotissements en maisons individuelles ou de programmes groupés de constructions individuelles ou intermédiaires, réalisés en mitoyenneté ou en cœur de parcelles ;
- Prévoir une densité moyenne pour le secteur à vocation d'accueil d'un habitat groupé, des destinations touristiques, hôtelières ou para-hôtelières et une densité faible à moyenne ;
- Inscrire l'accès dans un projet d'entrée de quartier bénéficiant du paysagement le long de la RD et ouvert en direction de la plage de la Feuillère ;
- Donner au secteur dédié aux activités économiques d'accompagnement une fonction de mixité fonctionnelle élargie à l'ensemble du centre-bourg.
- Relier l'ensemble du quartier au réseau d'assainissement collectif.
- Développer les modes doux de déplacement par la création d'allées piétonnes au droit des ouvrages hydrauliques et constituées de matériaux simples et perméables.



ORIENTATIONS URBAINES

SCHEMA D'AMENAGEMENT DU SITE OAP

Source. Schéma de principe établi par In. City Frédéric Pouget

3.3. Les orientations architecturales et urbanistiques

- Garantir l'insertion paysagère du bâti en limitant les impacts visuels depuis les points de vue terrestres et littoraux grâce au maintien et au renforcement des cordons arborés existants.
- Ecarter la typologie du bâti de type barres et proposer une segmentation réelle ou visuelle des différents volumes.
- Limiter les emprises au sol à un maximum de 40% de la surface des parcelles et tendre vers une hauteur des constructions n'excédant pas deux niveaux plus combles (R+1+C).
- Envisager l'implantation à l'alignement sur les voies principales et prévoir l'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives.

3.4. Les orientations paysagères

- Entreprendre une démarche de haute qualité paysagère et garantir le maintien et le renforcement des espaces boisés au Nord, à l'Est et côté littoral.

- Privilégier la gestion des eaux pluviales en surface par le réseau de ravinement existant (ravine Jean-Baptiste à l'Est et La Coulisse à l'Ouest) et utiliser l'écoulement en nappe de la mare existante.
- Cette orientation va de pair avec une réduction de l'imperméabilisation des sols : il s'agit d'optimiser le projet de voirie par l'utilisation et l'aménagement des ouvrages hydrauliques (canaux) insérés dans les espaces paysagers et arborés.
- Préserver et mettre en valeur les structures végétales et paysagères existantes (alignements d'arbres, berges des ravines) en les intégrant dans le maillage des liaisons douces.



ORIENTATIONS PAYSAGERES
INTEGRATION DU PROJET D'AMENAGEMENT DANS LE SITE DE TOURLOUROUS

4. Le programme d'aménagement.

4.1. Les objectifs d'aménagement

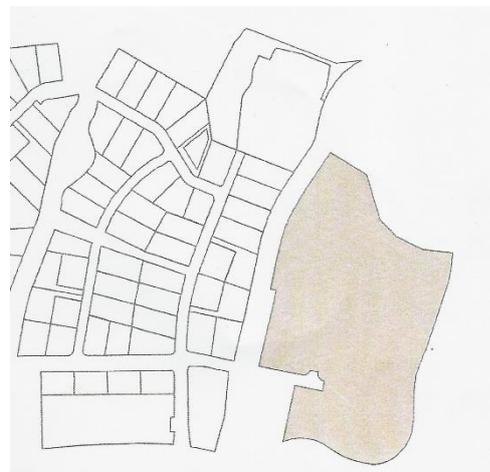
- Sur la base d'un ensemble paysager correspondant à 40% du foncier totale (20.59 ha), le programme d'aménagement devra s'appuyer sur une répartition du foncier disponible par destination comme suit :
- Secteur à destination habitat de forme individuelle : 75%
- Secteur à destination habitat de forme groupée, ou à destination touristique, hôtelière et par-hôtelière : 18%
- Secteur d'accueil des activités économiques : 7%.
- La capacité d'accueil en logements est estimée à un total de 131 logements, dont 71 individuels et 60 en forme groupée. Les secteurs à vocation d'habitat peuvent être mixtes et accueillir un usage d'hébergement.

- D'une manière générale, les constructions épousent les caractéristiques du bâti environnant. En matière de hauteur, l'OAP préconise une morphologie basse :
 - R+1+combles pour l'habitat individuel ;
 - R+1+combles pour le secteur à vocation d'habitat collectif ;
 - RDC + combles pour le secteur d'accueil de constructions à usage d'activités économiques.
- La destination habitat peut être mixte : habitat et hébergement touristique.

• La zone a vocation à être urbanisé à court et à moyen terme.



SECTEUR D'HABITAT INDIVIDUEL



SECTEUR D'HABITAT GROUPE

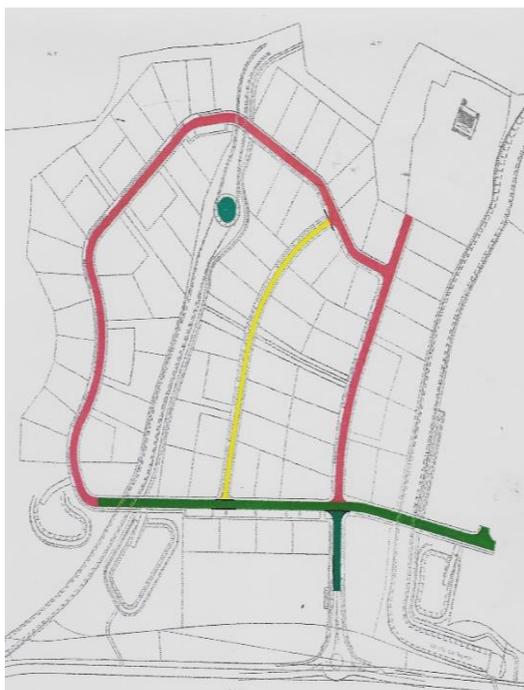


SECTEUR ACTIVITES ECONOMIQUES



ESPACES NATURELS PRESERVES

	VOIE D'ACCES
	VOIE PRINCIPALE 1
	VOIE PRINCIPALE 2
	VOIE TRANSVERSALE



ORGANISATION DE LA DESSERTE AUTOMOBILE



PLAN DES MOBILITES DOUCES

4.2. Les objectifs chiffrés de la programmation

Secteurs d'aménagement - Surfaces en m²

Destination	Surfaces constructibles	Surfaces non constructibles	Surfaces totales
Habitat individuel	63 916	4 720	68 626
Habitat groupé + Hébergement touristique	29 423	15764	45 187
Total des secteurs d'aménagement Habitat	93 329	20 484	113 813
Surface dédiée aux activités économiques	7 603	-	7 603

(commerces, services)			
Surface totale des secteurs d'aménagement	100 932	20 484	121 416

Bilan Logements et densité

Nombre de logements projetés	131
<ul style="list-style-type: none"> • Logements individuels + hébergement touristique • Habitat groupé + hébergement touristique 	71 60
Densité moyenne	14 logements/ha
<ul style="list-style-type: none"> • Habitat individuel • Habitat groupé 	11 logements/ha 14 logements/ha

Bilan Aménagement

Secteurs d'aménagement	Surface en ha	% zone OAP
Secteurs dédiés à l'habitat et à l'hébergement touristique	11.38	55.3%
Secteur dédié aux activités commerces - services	0.76	3.7%
Espaces naturels	8.45	41.0%
Total Surface zone OAP	20.59	100.0%

4.3. Les limitations règlementaires à l'usage des sols dans la zone

- L'OAP permet la mise en œuvre d'une démarche d'aménagement par tranches opérationnelles dès lors que les aménagements et les constructions projetés ne compromettent pas l'évolution du programme défini dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- Le projet est basé sur le principe de la mixité fonctionnelle au travers des destinations par secteur.
- Le programme d'aménagement devra inclure :
 - une entrée unique par la RD203 qui nécessitera l'aménagement d'un rond-point ;
 - une voie structurante qui assure la continuité des secteurs d'opération : cet axe sera paysagé et devra permettre les circulations douces.

Au titre des dispositions relevant du cadre de vie et des paysages

- La bande paysagère disposée de part et d'autre de la ravine Jean-Baptiste sera préservée.

- Dans la continuité de l'espace dédié aux activités économiques, les ensembles paysagers seront maintenus et revalorisés.

Les formes urbaines envisagées sont aérées. Pour atteindre cet objectif, l'OAP prévoit que les opérations d'habitat devront observer une densité moyenne globale de 12 à 15 logements/ha. D'autre part, l'implantation des constructions est règlementée comme suit :

- Une implantation obligatoire à l'alignement figurant dans le plan d'aménagement ou en recul de 10 m minimum de l'axe des voies de desserte ;
- Une implantation en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, égal ou supérieur à 3 mètres ;
- Une implantation au moins égale à 3 mètres entre constructions implantées sur un même terrain. Une implantation différente pourra être prévue pour les bâtiments concernant un programme d'habitat groupé ou d'hébergement
- Dans le secteur destiné à accueillir un habitat ou un hébergement de forme groupée, les bâtiments pourront être accolés, en mitoyenneté bilatérale ou en implantation en bande.
- Dans le secteur à vocation d'activités économiques, les locaux pourront être accolés les uns aux autres.

L'emprise au sol est au maximum de 40% dans les secteurs d'habitat individuel ou groupé et dans le secteur réservé aux activités économiques de proximité.

D'une manière générale, les constructions épousent les caractéristiques du bâti environnant. En matière de hauteur, l'OAP préconise une morphologie basse :

- Habitat individuel : R+1+Combles et 10m au faitage ;
- Habitat groupé : R+1+Combles et 10m au faitage ;
- RDC + Combles pour le secteur d'accueil de constructions à usage d'activités économiques.