



PLU

Plan Local d'Urbanisme de Capesterre de Marie-Galante

P.A.D.D.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



PLU DE CAPESTERRE DE MARIE-GALANTE

PIECE 2 – PADD

Dossier Arrêt 2020

Prospectives DAU Guadeloupe

PLU DE CAPESTERRE MG *** PIECE N°2 ***
PADD

PIECE 2

VERSION 10 NOVEMBRE 2021

PLAN LOCAL D'URBANISME DE
CAPESTERRE DE MARIE-GALANTE

PADD

**Projet d'Aménagement et de
Développement Durables**

PLU DE CAPESTERRE DE MARIE-GALANTE
PADD

SOMMAIRE

	Pages
PREAMBULE	
Portée et contenu du PADD	5
INTRODUCTION	
Les axes majeurs du PADD de Capesterre	6
OBJECTIF 1	
Préserver la diversité des espaces naturels et agricoles, des patrimoines et l'identité de Capesterre	8
1. Préserver les patrimoines naturels, agricoles et paysagers qui marquent l'identité de Capesterre	9
2. Mettre en œuvre les principes de développement durable dont la protection des ressources naturelles, la limitation des nuisances et la réduction des pollutions.	13
OBJECTIF 2	
Fonder le développement du territoire sur un parti d'urbanisme durable	15
1. Les objectifs du projet de développement en matière d'habitat	15
2. Poursuivre la reconstitution de l'agglomération de Capesterre et préserver l'image du bourg	16
3. Maîtriser l'urbanisation dans les espaces ruraux	21
4. Prendre en compte la problématique des transports et déplacements et contribuer au développement des communications numériques	23
5. Les orientations concernant la maîtrise et la planification du développement urbain	24
6. Les orientations concernant la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain	25
OBJECTIF 3	
Garantir un développement équilibré et durable du territoire	26
1. Les options économiques	26
2. Soutenir le développement des activités économiques et faire de Capesterre un pôle d'emploi majeur à l'échelle de Marie-Galante	28
3. Favoriser un développement harmonieux des activités économiques sur l'ensemble du territoire de Capesterre	31

PREAMBULE

Portée et contenu du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un document obligatoire du PLU. Prévu par la loi SRU du 13 décembre 2000, le PADD a pour fonction de présenter le projet communal de Capesterre pour les prochaines années. Il fixe l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme et en précise le fondement justifiant les choix, les mesures, les actions et les prescriptions qui figurent dans les autres documents du dossier du PLU.

Le PADD se veut être porteur d'une vision stratégique de développement du territoire de Capesterre à moyen et long terme. Cette vision est complétée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) plus opérationnelles.

Le PADD n'a pas de portée réglementaire et n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme.

Le contenu du PADD est défini à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme :

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Les axes majeurs du PADD de Capesterre

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Capesterre est articulé autour de trois grands axes qui traduisent trois ambitions complémentaires.

AXE 1

La préservation d'un environnement naturel de qualité et de grande valeur paysagère et patrimoniale

La commune de Capesterre présente la caractéristique d'un territoire riche d'espaces naturels patrimoniaux, terrestres, littoraux, d'une grande richesse écologique et paysagère et venant compartimenter des espaces agricoles d'intérêt agronomique reconnu. Cet enjeu de préservation de l'environnement constitue un objectif essentiel de l'aménagement de la commune, la Trame Verte et Bleue qui en assure l'expression se présentant comme outil stratégique pour atteindre les objectifs de maîtrise de l'urbanisation et de la consommation foncière dans l'espace rural, de développement de l'attractivité résidentielle et touristique.

La stratégie d'aménagement durable du territoire se traduit par la préservation d'un rapport minimal d'équilibre entre espaces naturels – espaces agricoles et espaces urbanisés et à urbaniser, à l'échelle du temps du Plan de :

- **86% affectés aux espaces naturels protégés et agricoles, au minimum ;**
- **14% affectés aux espaces urbanisés, au maximum.**

Il s'agit pour la commune de favoriser en même temps « les éléments devant concourir à la revitalisation démographique et misant sur un socle touristique actif, source de croissance et d'emploi, en pérennisant les attributs concourant au caractère et à l'attrait des lieux ainsi qu'à la qualité du cadre de vie.

Il s'agit, d'autre part, d'assurer la maîtrise des risques naturels et la réduction des pollutions et des nuisances.

AXE 2

La maîtrise de l'urbanisation dans l'espace et le temps pour un territoire mieux structuré

Il s'agit de conforter le pôle urbain de Capesterre et les lieux de vie existants constituant la trame urbaine dans l'espace rural, et de limiter le phénomène de l'étalement urbain. En lien avec les objectifs de l'axe 1, la politique de maîtrise de l'urbanisation s'inscrit dans le souci d'une organisation territoriale raisonnée, adaptée au contexte communal et aux besoins (habitat, équipements, activités) des populations

Cette politique reposera en priorité sur la mise en place de programmes de renouvellement urbain dans le bourg, de principes de densification dans les agglomérations secondaires et de consolidation des hameaux, tout en préservant l'échelle des lieux et les morphologies urbaines présentes et en organisant l'habitat dans les enveloppes bâties en rapport avec le contexte naturel, agricole et

paysager. Elle visera également à faciliter le développement de l'offre touristique et d'activités nouvelles, notamment de proximité.

AXE 3

La volonté de garantir un développement équilibré et durable basé sur la stratégie communautaire de mutation économique

Parallèlement à l'axe n°2, il s'agit pour la commune d'opter pour une démarche judicieuse visant en premier lieu à préserver le potentiel des zones agricoles, en second lieu à intensifier les activités urbaines locales et à faciliter la constitution de pôles d'intérêt économique, autour de l'agglomération principale et à partir du choix des sites en extrémités Est (les Caps) et Sud (Bernard-Tourlourous).

Plaçant la préservation de l'environnement naturel et la qualité du cadre de vie en priorités, l'orientation générale du projet de PLU a pour incidence de mobiliser très modérément la ressource foncière. Les possibilités de construction sont distribuées de manière diffuse sous forme d'une densification des enveloppes urbanisées existantes par une utilisation des « dents creuses » (restructuration du bourg), d'extensions ponctuelles (utilisation des parcelles actuellement non bâties dans les agglomérations secondaires). Ainsi, les espaces dans leur majorité classés dans le POS en zones d'urbanisation future non urbanisées sont reversés en espaces naturels ou agricoles.

La commune s'engage ainsi, par les orientations du PADD, dans une démarche volontariste de limitation de la consommation foncière.

Préserver la diversité des espaces naturels et agricoles, des patrimoines et l'identité de Capesterre

La commune de Capesterre tire son identité de la diversité de ses espaces naturels et de ses unités paysagères qui découlent des fondements géomorphologiques, pédologiques et climatiques et qui ont été modelés par les interventions humaines. Ces espaces et paysages composent des réservoirs de biodiversité qui sont aujourd'hui reconnus à des titres divers et qui imprègnent un cadre de vie à dominante rural dont l'évolution s'accompagne de modifications qui peuvent altérer leur intégrité à certains endroits.

La commune possède, d'autre part, un patrimoine agricole qui a investi l'ensemble du plateau des Hauts et forgé les paysages ruraux jusque dans les interfluves et dans certaines vallées sèches. Si l'unité des domaines canniers a pu être sauvegardée, force est de constater que le foncier agricole subit la pression de la demande résidentielle et se trouve confronté au phénomène de l'étalement urbain dans certaines sections rurales.

Le PADD considère que la trame patrimoniale naturelle et agricole remplit une fonction essentielle dans l'équilibre du territoire communal et doit être préservée

- pour assurer le maintien de la biodiversité écologique et la diversité paysagère à l'échelle de Capesterre et de Marie-Galante,
- pour mieux définir le cadre d'expression du processus de développement local, notamment dans la structuration des bassins de vie
- pour mieux maîtriser l'étalement urbain.

Le PADD affiche donc un objectif central : *» atteindre un juste équilibre entre la maîtrise des espaces destinés au développement urbain et la préservation des surfaces agricoles, naturelles et forestières dans une perspective de développement durable »* devant se traduire par un zonage qui repose sur une proportion supérieure à celle du POS en espaces agricoles et naturels, soit plus de 86% du territoire communal.



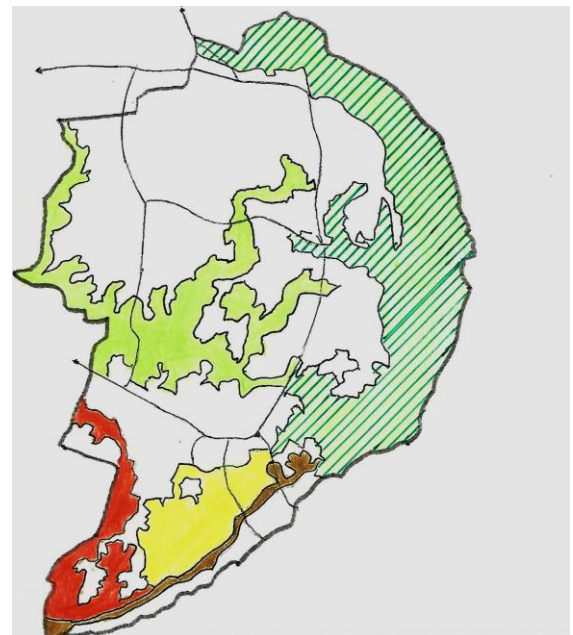
1. PRÉSERVER LES PATRIMOINES NATURELS, AGRICOLES ET PAYSAGERS QUI MARQUENT L'IDENTITÉ DE LA COMMUNE

1.1. Garantir la protection des espaces naturels reconnus corridors écologiques, réservoirs de la biodiversité ou pour leur intérêt paysager

Les principaux espaces naturels retenus à ce titre sont :

- les espaces naturels remarquables au sens de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme qui bénéficient d'un classement en tant qu'espace naturel patrimonial et d'un règlement de protection stricte ;
- l'ensemble des plateformes littorales du territoire Est (sites littoraux du Nord-Est couverts par la procédure de classement de site, les sites de Mabouya et des Roches Noires, plateformes étagées des Galets);
- l'ensemble des falaises mortes du littoral Sud de Bel Air à Brumant ;
- les corridors écologiques identifiés dans la Trame Verte et Bleue et les continuités écologiques composant le système des Balisiers

Ces espaces, en plus des STECAL, pourront être concernés par des projets économiques, agricoles ou éco-tourisme et ouverts au public sous réserve de satisfaire aux obligations réglementaires prévues par le code de l'environnement et le code de l'urbanisme. Le règlement du PLU applicable aux zones naturelles N indique dans son article 2 les destinations, sous-destinations, usages des sol, nature des activités qui y sont autorisés. Par ailleurs, certaines zones peuvent présenter une fonction d'intérêt général, notamment la gestion ou l'exploitation de ressources naturelles comme l'eau ou les ressources géologiques : les destinations admises dans ces zones doivent être compatibles avec leur vocation.



LEGENDE

- Esaces de grande valeur patrimoniale protégés au titre de l'article L.146-6 du CU
- Plateformes littorales
- Ecosystèmes et espaces boisés des Balisiers
- Plateaux et plans inclinés du Sud-Est
- Espaces protégés au titre du L.146-6 du CU
- Vallée sèche de Grande-Ravine caractéristique du talus méridional
- Escarpements et falaises mortes dominant le littoral Sud-Est
- Espaces agricoles et ruraux du plateau central

En tout état de cause, les destinations, usages, activités visant à assurer l'accueil du public et au développement des activités ludiques, pédagogiques, de découverte ou de pleine nature, sont admises à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, du patrimoine bâti et naturel.



Il s'agit de préserver le paysage lisible et qualitatif, le patrimoine naturel et culturel qui participent à l'identité de Capesterre par la mise en œuvre des orientations suivantes :

- assurer la protection des continuités écologiques et des espaces humides,
- permettre la régénération naturelle et l'enrichissement,
- préserver les fonctionnalités des corridors écologiques pour les espèces terrestres et aquatiques.

1.2. Reconnaître les valeurs économique, agronomique et paysagère des zones agricoles de la commune.

Les espaces agricoles participent à l'identité de la commune et témoignent d'une histoire agraire riche et complexe, depuis l'activité autour de l'indigo jusqu'aux mutations foncières contemporaines (réforme foncière) et d'une tradition cannière très ancrée.

Le PADD s'appuie sur un objectif central de protection, de pérennisation et de valorisation des espaces agricoles et des espaces ruraux en tant qu'espaces ressources. Sont ainsi reconnus pour leurs valeurs multiples :

- **Les espaces du plateau des Hauts regroupés en grandes unités agricoles bien compartimentés par le système de ruissellement convergeant sur les Balisiers**
- **Les espaces contenus dans les interfluves et sur les franges dominantes du plateau ;**
- **Les propriétés publiques résiduelles.**

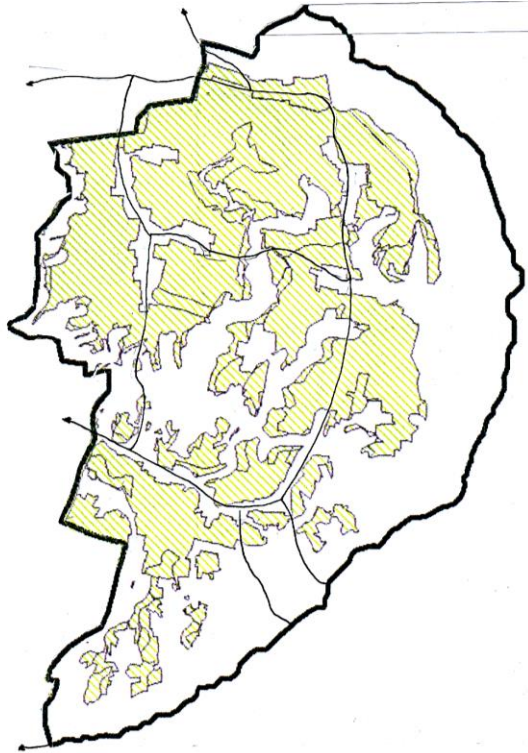
Pour atteindre cet objectif, le PLU dispose que toutes constructions et installations, à l'exception des STECAL, de destinations, usages, affectation des sols et activités en lien avec l'acte de production, ou dans son prolongement, et aux services publics ou d'intérêt collectif et mentionnés dans l'article 2 du règlement applicable aux zones agricoles, sont interdites.

Il en est ainsi des constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'hébergement de l'exploitant et du personnel dont la présence sur place est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole.

Le PADD introduit néanmoins la possibilité d'extension ou de création d'annexes pour les constructions à usage d'habitation existantes dès lors que ces travaux sont réalisés hors de la partie réservée à l'exploitation.

Espaces agricoles du plateau des Hauts





Les espaces agricoles

Afin de ne pas générer de pastillage supplémentaire et d'entraver l'activité agricole et de ne pas amplifier une occupation bâtie linéaire ou diffuse, le PADD, en application de l'article R151-13 du code de l'urbanisme, **admet l'utilisation de l'outil STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée) pour trois hameaux constitués de bâtiments à usage d'habitation qui ne possèdent plus aucune vocation agricole et sont occupés par des résidents non agriculteurs.**

D'autre part, le PADD ne fait pas le choix de possibilités de changements de destination de constructions existantes afin d'éviter un surcroît de mitage de l'espace agricole.

1.3. Valoriser les écosystèmes de l'espace singulier des Balisiers

Le PADD fait une place particulière à l'unité forestière et paysagère des Balisiers aujourd'hui non concernée par une procédure réglementaire de protection, alors que l'intérêt écologiques des sites qui la composent est souligné par les associations végétales de grande variété présentes et par la fonction de tronc commun des ruissellements du plateau central à l'échelle de Marie-Galante. Par ailleurs, l'absence de tout développement urbain renforce l'intérêt paysager du secteur.

Le PADD en fait un espace d'importance patrimoniale au même titre que les espaces relevant des mécanismes de protection institués par l'article L.121-23 du code de l'urbanisme. L'intégration des corridors écologiques dans la Trame Verte et Bleue est un choix décisif dans la formalisation des espaces naturels à l'échelle du plateau des Hauts.



1.4. Prendre en compte les problématiques des risques naturels majeurs pour valoriser les sites naturels et organiser le développement urbain

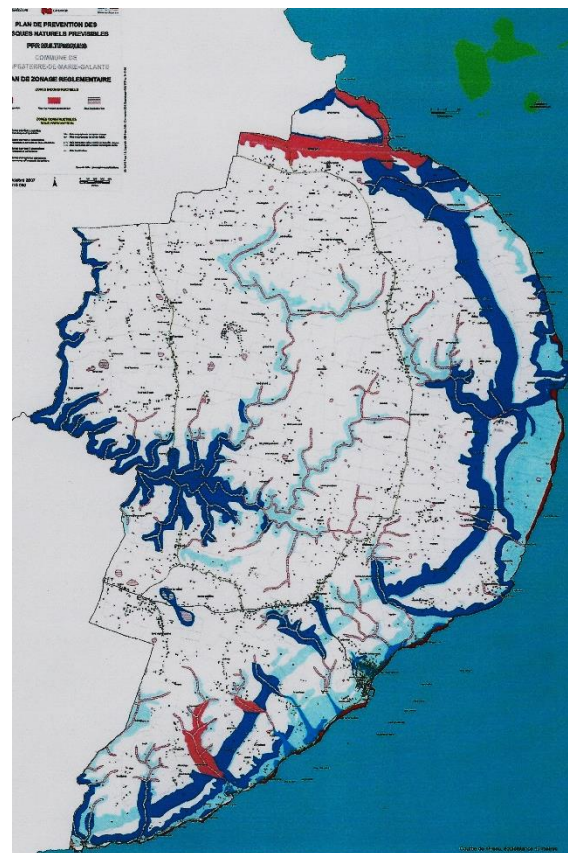
Trois types de risques naturels majeurs grèvent le territoire de Capesterre : le risque inondation en lien avec le régime de ravinement, le risque mouvements de terrain généré par la morphologie étagée des plateformes littorales Est et l'aléa houle cyclonique. La connaissance des aléas rendu par le PPRN approuvé détermine les vocations futures des secteurs susceptibles d'être soumis à ces risques.

D'une manière générale, les sites concernés par des aléas élevés sont rangés dans la catégorie des zones naturelles protégées ou « classiques », notamment ceux confrontés à un risque d'inondation ou de houle cyclonique appartenant au contexte littoral.

La prise en compte de ces aléas (plans de zonage du PPRN et du PLU, application des règlements écrits) est un moyen efficace pour structurer la trame urbaine dans le plateau des Hauts et pour contenir le développement de l'habitat.

Dans cet esprit, le PADD identifie les sites de fortes pentes de Cabanice et Petite Claire et les escarpements disposés parallèlement à la côte, aussi bien pour leur fonction paysagère que dans leur rôle d'espaces de rupture dans l'organisation de l'agglomération de Capesterre.

Le littoral Sud de la commune est exposé à un aléa Houle cyclonique, certains secteurs étant particulièrement concernés par un niveau d'aléa élevé. L'un des enjeux du PLU est le règlement du problème du foncier de la bande des 50 pas géométriques par suite du classement des secteurs occupés (espaces urbanisés ou d'habitat diffus). Le PADD arrête le principe d'une application stricte du règlement du PPRN, soit l'exclusion de toute destination d'habitation ou d'hébergement nouvelle dans les secteurs directement exposés (zone rouge). Ces secteurs pourront recevoir néanmoins des destinations à caractère économique.



Le Plan de Prévention des Risques Naturels de Capesterre

1.5. Faire de la Trame Verte et Bleue l'élément fédérateur des objectifs du projet de développement durable de Capesterre

La Trame Verte et Bleue (TVB) retenue dans l'évaluation environnementale fait des espaces naturels classés, inscrits ou protégés au titre de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme et du périmètre ZNIEFF des falaises du Nord-Est de la commune, des réservoirs de biodiversité ou des corridors écologiques et des espaces de valeur patrimoniale.

Au-delà des espaces-ressources, le PADD considère que les espaces de nature « ordinaire » jouent un rôle d'interfaces sensibles dans les fonctionnalités écologiques et doivent être associés à la TVB et trouver un sens dans la déclinaison du règlement du PLU.

Le PADD met davantage l'accent sur la préservation de la qualité de vie au travers des objectifs de protection des espaces agricoles et des milieux naturels. En même temps, la TVB apporte des réponses aux objectifs de maîtrise de consommation de l'espace, de lutte contre l'étalement de l'urbanisation et de protection des ressources naturelles.

En définitive, le PADD fait de la TVB l'élément fédérateur des objectifs du projet territorial de Capesterre

1.6. La préservation des patrimoines de Capesterre

Suite aux analyses du diagnostic et de l'état du site et de son environnement, le PADD arrête un certain nombre d'objectifs visant la préservation et la valorisation des patrimoines connus ou en cours d'inventaire de la commune :

- prendre en compte les éléments patrimoniaux figurant dans l'inventaire établi par la DAC et les plans des sites archéologiques ainsi que leurs zones de protection ;
- adopter et mettre en place le principe d'un inventaire du bâti d'intérêt patrimonial à soumettre au permis de démolir ;
- prévoir dans le règlement graphique et écrit des dispositions qui favorisent la réhabilitation de bâtiments, ouvrages, vestiges du potentiel amérindien et agro industriel de Capesterre ;
- préciser dans le règlement des dispositions particulières applicables aux périmètres des sites classés ou inscrits au titre des monuments historiques ;
- s'engager pour une réflexion sur les outils règlementaires à mettre en place et sur les moyens à mobiliser pendant la durée du plan ;
- prendre en compte le champ d'application de la réglementation en matière d'archéologie préventive.

2. METTRE EN ŒUVRE LES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT DURABLE, DONT LA PROTECTION DES RESSOURCES NATURELLES, LA LIMITATION DES NUISANCES ET LA REDUCTION DES POLLUTIONS

Le PADD se fixe un objectif général mais ambitieux axé sur le développement durable et autour des problématiques suivantes :

- Maîtriser les ruissellements pluviaux, notamment dans les zones soumises à projet, en intégrant de nouveaux réseaux en amont des opérations d'aménagement et engager une réflexion préalablement à tout programme afin de compenser l'imperméabilisation des sols ;
- Prendre en compte le bruit dans la construction en construisant à distance des sources de nuisances sonores et en appliquant les normes en matière d'isolation phonique ;
- Prendre en compte les risques de mouvements de terrain (glissements), d'inondation (proximité du réseau hydrographique) et de houle cyclonique (bourg et littoral Sud) ;
- Valoriser et développer le patrimoine végétal dans la ville (entrées de ville, future boulevard maritime, future zone d'activités et d'équipements des Caps) ;
- Réduire le taux d'imperméabilisation dans les espaces urbanisés excentrés et dans les zones à urbaniser ;

- Favoriser l'intégration, dès la conception des opérations d'aménagement ou de construction, des ouvrages de gestion des eaux pluviales en privilégiant des solutions techniques alternatives ;
- Introduire, dès la conception des constructions, les technologies et les matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la mise en œuvre d'énergies renouvelables ;
- Indiquer dans le règlement écrit les conditions de desserte des terrains par les services chargés de la gestion et de la collecte des déchets ;
- Prévoir de manière claire la réhabilitation des sites après exploitation des ressources géologiques en appliquant strictement les obligations fixées dans la réglementation en vigueur.
- Faire face à la problématique des échouages de sargasses sur le littoral en traitant définitivement la question de la récupération des algues, leur évacuation, leur stockage sur un ou plusieurs sites judicieusement choisis dans des délais impératifs et courts, leur valorisation de manière à endiguer les pollutions et nuisances au détriment de la santé, de la qualité du cadre de vie, de l'économie et de l'attractivité de la commune.
- Préserver la ressource en eau potable en sécurisant les captages AEP par l'application stricte des périmètres de protection et leur inscription dans le PLU par un zonage particulier.
- Protéger le patrimoine des mares par des dispositions réglementaires particulières pour leur rôle économique, leur importance culturelle dans le milieu rural, et pour leur rôle écologique (richesse des biotopes).
- Poursuivre l'objectif visant l'éligibilité de la commune au développement des communications numériques et à la connexion très haut débit (réseau fibre optique).
- Entreprendre les actions locales et communautaires de réduction des nuisances par une utilisation rationnelle de l'énergie et par une réduction des nuisances sonores au sein des agglomérations.

Au regard des problématiques de l'eau, il sera fait application des dispositions du SDAGE de la Guadeloupe mentionnées ci-après :

- *Au titre de la dispositions 25 : « promouvoir les équipements et les pratiques permettant des économies d'eau ».* Le PADD indique que dans le cadre de la construction de nouveaux bâtiments, les maîtres d'ouvrages publics veillent à ce que les équipements mis en place soient des dispositifs économes pour l'utilisation de l'eau. Cette disposition est reprise dans le règlement.
- *Au titre de la disposition 42 : » toutes nouvelles zones d'aménagement devront*
 - *restituer un débit de ruissellement au maximum égal au débit généré par le terrain à l'état initial, notamment , par l'emploi de techniques alternatives (fossés, noues, chaussée à structure réservoir ;*
 - *justifier le traitement de la pollution chronique associée au projet et les dispositions prises en cas de risques accidentels.*

Ces dispositions sont prises en compte dans le plan d'aménagement d'ensemble de la zone et dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

D'autres enjeux, plus globaux, relevant de l'échelle de Marie-Galante sont de la compétence de la Communauté des Communes. Au titre de l'orientation visant la préservation d'un environnement et d'un cadre de vie de qualité, le PLU n'a qu'un rôle limité pour agir sur les problématiques concernées :

- La poursuite de la mise en œuvre des programmes de gestion adaptée des eaux usées ;
- La maîtrise de la qualité de l'eau, la gestion de la production et de la distribution, la protection des sources de captage, la gestion des débits ;

- La politique en faveur des activités économiques plus largement, des activités agricoles particulièrement ;
- Le renforcement des réseaux de transports collectifs à l'échelle de la commune et de Marie-Galante.

OBJECTIF 2

Fonder le développement du territoire sur un parti d'urbanisme durable

Le parti d'urbanisme durable s'appuie sur des perspectives démographiques plausibles et sur deux orientations stratégiques :

- poursuivre la recomposition de l'agglomération de Capesterre et préserver l'image du bourg ;
- maîtriser l'urbanisation dans les espaces ruraux.

1. LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PROJET DE DEVELOPPEMENT EN MATIERE D'HABITAT

La commune de Capesterre, conformément aux enjeux et orientations identifiés et aux choix retenus pour arrêter le scénario de développement du territoire, définit un projet communal capable d'accompagner la stratégie de mutation économique et de retournement de la tendance démographique actuelle de Marie-Galante.

Parallèlement, la commune de Capesterre souhaite réaliser un PLU en capacité de produire un nombre suffisant de logements pour répondre aux besoins de la population évaluée à 3 400 personnes à l'horizon 2035 selon l'hypothèse « optimiste » plausible, aux besoins de renouvellement du parc de logements et aux besoins liés à la diminution de la taille des ménages, soit un volume estimé à 1 890 / 2 000 logements.

Les objectifs du PADD en matière de développement tiennent compte des enjeux intercommunaux et de la capacité financière et opérationnelle de Capesterre, notamment en matière d'équipements, de réseaux (eau potable, assainissement eaux usées, communications numériques, transports collectifs).

Le PADD s'appuie sur le prolongement de la logique de réduction de la taille des ménages et d'une augmentation de la demande générale en habitat. Il se fixe un objectif de production de 380 à 490 logements principaux entre 2017 et 2035, soit un rythme de construction annuel moyen de 20 à 28 unités.

Pour atteindre cet objectif et répondre aux besoins d'habitat, le PADD arrête les orientations suivantes :

- optimiser le parc de logements actuel par l'évolution de la résidence secondaire, en maîtrisant l'évolution de la vacance et en développant les actions d'amélioration de l'habitat ;
- optimiser la capacité d'accueil liée à la restructuration urbaine du bourg par l'augmentation de la densité bâtie et par l'achèvement des dernières phases de renouvellement urbain (démarche RHI) ;
- « fixer » l'habitat dans les espaces ruraux par l'accroissement de la densité bâtie et poursuivre le complètement des espaces urbanisés identifiés, équipés et desservis ;

- délimiter quatre STECAL sur la base de bassins de vie existants actuellement, insuffisamment anticipés dans le POS, bassins qui se sont constitués à partir de l'histoire démographique de la commune.

SOURCES	CAPACITE D'ACCUEIL (hypoth. Haute)		PART DE LA SOURCE (%)
	Tous types de logements	dont Habitat social	
Renouvellement urbain • dont Programmes de logements sociaux • dont Option « dents creuses » et « vacance » • dont renforcement de l'habitat dans le bourg (quartier Est)	130 20 20	 70 20	26.5%
Extension de l'urbanisation • Secteur de Tourlourous	130 130		26.5%
Options d'habitat social dans les sections rurales	30	20	6.1%
STECAL (habitations nouvelles)	40	15	8.1%
Habitat péri-urbain à caractère résidentiel - lotissements Capharnaüm, Blanchard, Maillard	70		14.2%
Complètement des espaces urbanisés en milieu rural (hypothèse basse) et en site littoral Sud (50 pas)	90		18.3%
Capacité d'accueil théorique	490		100.0%
dont prévisions d'habitat social		125	25.5%

2. POURSUIVRE LA RECOMPOSITION DE L'AGGLOMERATION DE CAPESTERRE ET PRESERVER L'IMAGE DU BOURG

L'orientation vise à réinvestir le bourg de Capesterre. Elle répond aux orientations stratégiques du PLU de maîtrise de l'étalement urbain par le renouvellement et la densification du tissu urbain, de limitation de la consommation foncière, de développement économique et de cohésion sociale.

2.1. Poursuivre le renouvellement urbain

Le centre-bourg est engagé dans une démarche opérationnelle de restructuration. Le renouvellement urbain a permis de mettre à niveau les infrastructures et les réseaux et d'introduire un volet habitat diversifié qui a assuré au moins une stabilisation des effectifs de population résidente.

La seconde phase du renouvellement urbain comprend les programmes suivants :

- traitement des cœurs d'ilots ;

- résorption des situations bâties insalubres et précaires difficilement remédiables ;
- poursuite de la continuité urbaine en direction Est (chemin des Galets) ;
- prise en compte des risques houle cyclonique et mise en place des mesures de protection appropriés ;
- résorption des situations de vacance aggravées par l'état d'insalubrité irrémédiable des constructions concernées ;
- mise en place d'une opération d'amélioration du bâti et de réhabilitation (valorisation patrimoniale, notamment sur la rue de la Marine) ;
- utilisation des capacités d'urbanisation en espaces publics de manière à permettre le retournement du bourg sur son environnement maritime et à réaffecter les parcelles en « dents creuses ».

Le PADD propose d'orienter les programmes de restructuration sur une exigence de maîtrise sociale adaptée. Il vise d'accorder une priorité aux programmes de logements aidés pour répondre aux besoins d'habitants à revenus modérés ou faibles (actifs jeunes, personnes âgées, personnes isolées, familles monoparentales) dans une logique de repeuplement du bourg et de mixité intergénérationnelle.

2.2. Conforter la ville vers l'Est et les Caps

Dans le prolongement de la RHI, l'objectif est de permettre d'étendre le tissu urbain sur les parcelles gérées depuis la rue du Maréchal Leclerc, peu occupées et marquées par un déficit d'organisation qui risque de remettre en question la potentialité foncière, autrement dit d'infléchir la tendance vers une véritable densification et un dessin définitif de centre-bourg (voir §2.1.4. ci-après).

Par extension, la requalification de la façade maritime doit accompagner le projet d'infrastructure (concept de boulevard, promenade, sécurisation) par le développement d'activités d'animation (commerces, prestations paratouristiques) depuis la plage de La Feuillère jusqu'à l'espace public projeté autour de la mare des Caps.

La mare des CAPS doit bénéficier d'un aménagement en tant qu'espace de loisir.

Entre la mare et le pieds de Bigotte et du Morne la Vierge, la commune envisage l'extension urbaine du bourg et une zone 1AU à vocation économique et industrielle encadrée par une OAP.

L'échelle des lieux doit être également préservée. Le PADD opte pour une hauteur réglementaire limitée à deux niveaux et pour une maîtrise des emprises libres de manière à aménager des ouvertures visuelles sur le littoral et la mer depuis la rue de la Marine et à prévenir la constitution d'un front de mer massif.

2.3. Conforter la ville vers le Sud (Tourlourous)

Le PLU reprend le principe du POS et du SAR de 2021 d'une urbanisation future sur le site de Tourlourous-Bernard en précisant une double destination de développement résidentiel et touristique de manière à :

- permettre la revitalisation de la commune par un renouvellement générationnel ;
- favoriser le redéploiement de la filière touristique jusqu'ici animée par la formule des gîtes et des maisons de campagne et par les circuits de randonnée et de promenade, tout en limitant la taille des structures d'hébergement.

La zone à urbaniser fait l'objet d'une procédure d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour une ouverture à l'urbanisation au cours du moyen terme. A cet effet, le PADD affiche les objectifs d'aménagement suivants pour la zone en insistant sur la mixité des destinations et la qualité du cadre de vie :

- 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 et les caractéristiques architecturales et urbanistiques du bourg.
- 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 2021.
- 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 du secteur.
- 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).

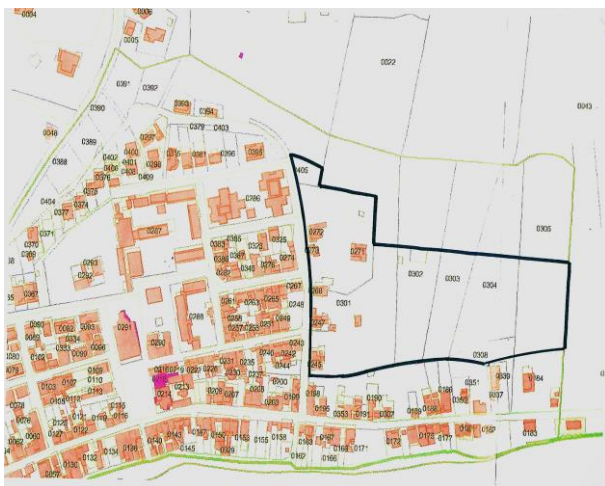
2.4. Préserver l'identité du bourg

L'objectif répond aux principes de la gestion économe de l'espace et de mise en valeur des patrimoines urbains.

- La silhouette du centre-bourg induite par la rigueur des limites physiques de Cabanice doit être préservée. L'objectif vise à éviter les ruptures de typologie et de forme dans le tissu bâti.
- Pour cela, le PADD opte pour la reconduction des principales caractéristiques urbaines et architecturales. Les modes d'implantation des constructions par rapport aux voies (implantation à l'alignement) et aux limites séparatives (implantation sur limites latérales) sont privilégiés tout en s'accommodant de dispositions particulières relevant de situations bâties ou foncières proches. Il est recommandé de prévoir une implantation d'activités d'animation (commerces, para tourisme)) au rez-de-chaussée des bâtiments. Ce schéma pourra s'appliquer sur la façade maritime.
- Plus largement, l'objectif comprend la valorisation du potentiel patrimonial de la ville de manière à garantir la qualité urbaine et à accroître son attractivité commerciale et touristique.
- Le PADD affiche, d'autre part, la généralisation de l'enfouissement des réseaux, l'aménagement des emprises piétonnes ainsi que la mise en œuvre des programmes de réhabilitation des édifices et emprises publiques (mairie, école du bourg, ancienne prison, ancienne citerne, murs d'enceinte), la valorisation des ressources patrimoniales du bourg dont le projet d'aménagement de la mare des Caps en espace ludique paysager.

Plus globalement, les aménagements urbains envisagés répondent au principe du maintien en l'état des espaces boisés des hauteurs de Cabanice et de la mise en évidence des buttes (Chapelle Sainte-Anne, phare, reliefs de Bigotte).

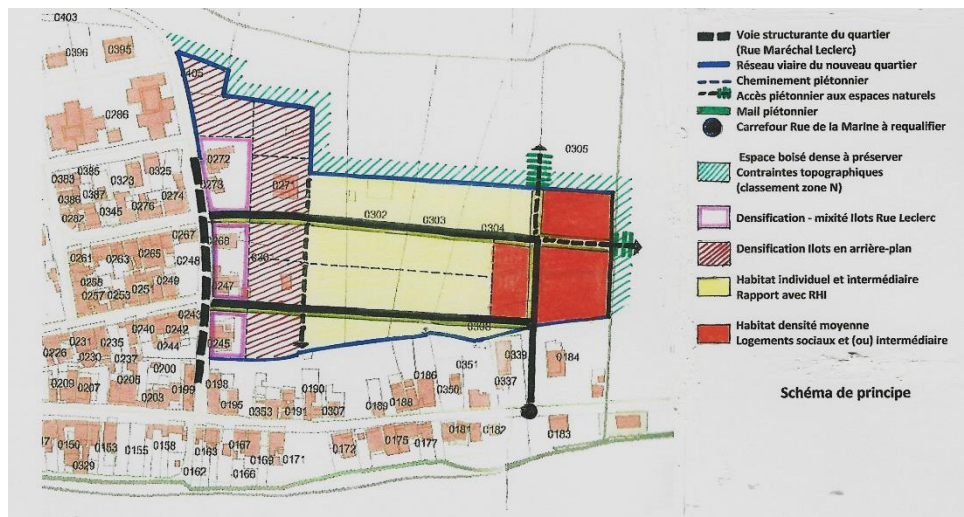
- Au-delà, le PADD préconise la requalification du bâti vernaculaire, notamment le long de la rue commerçante, aux abords des édifices publics et autour de la place centrale, tout en admettant une évolution des normes d'implantation et de densité et une adaptation aux usages contemporains. La hauteur sera règlementée à R+1+C maximum, en référence avec l'épannelage de la mairie.



2.5. Permettre l'évolution du quartier Est du centre-bourg

L'objectif répond à la volonté de renforcer la position du bourg de Capesterre dans son rôle de principal pôle de la commune et de lui permettre d'accroître sa masse démographique et économique.

Le choix du site se justifie par l'existence d'un besoin immédiat de renouvellement urbain, d'une capacité d'accueil en termes d'habitat et de mixité, et d'une réponse opérationnelle sur le moyen terme aux orientations stratégiques du PLU visant à assurer la maîtrise de la consommation foncière, à recomposer l'agglomération de Capesterre, à densifier et à diversifier le tissu urbain du bourg.



SCHEMA DE PRINCIPE POUR L'AMENAGEMENT DU QUARTIER EST DE CAPESTERRE

Les principes retenus par le PADD pour l'aménagement du site sont les suivants :

- Créer un nouveau secteur à dominante d'habitat destiné à développer la fonction résidentielle du bourg et privilégier la forme individuelle ou intermédiaire de l'habitat, tout en prévoyant des possibilités d'adaptation de l'architecture contemporaine (R+1, aménagement des combles) et des règles en matière d'implantation (à l'alignement, sur limite séparative) qui favorise la densité (de l'ordre de 15 à 20 logements/ha).
 - **2-6 Constituer des réserves foncière en prévention du retrait du trait de côte.**
La commune envisage la constitution de réserves foncières (2 AU) afin d'anticiper le déplacement de certains habitants en raison de la montée du niveau de la mer et du recul du trait de côte.
- Créer un réseau de voies de desserte qui assure le prolongement de la trame viaire du bourg (rue Bade) et qui se retourne sur une voie parallèle à la rue du maréchal Leclerc et prolongée jusqu'au chemin des Galets au droit du débouché du boulevard maritime.
- Contribuer au développement de la mixité fonctionnelle du bourg en rendant possible l'implantation dans la zone des services dits de proximité de type commerces et activités de service et activités artisanales.
- Maintenir, améliorer ou réhabiliter les habitations existantes.
- Renforcer la trame viaire du centre-bourg en cohérence avec la RHI de Capesterre et le projet de requalification de l'axe Rue de la Marine
- Créer les liaisons piétonnes entre le nouveau quartier et les espaces boisés et pentus de Bigotte et avec l'espace paysager à aménager envisagé avec la mare des Caps.
- Préserver la « coiffe » boisée du relief dominant de Cabanice par un classement d'espace naturel N portant sur l'ensemble de l'escarpement

3. MAITRISER L'URBANISATION DANS LES ESPACES RURAUX

L'urbanisation du territoire de Capesterre, comme de l'ensemble de Marie-Galante, est fondée historiquement sur une ossature rurale de hameaux et d'écarts qui s'est progressivement consolidée à la faveur des mutations

intervenues dans la structure foncière (post réforme foncière), de la constitution d'une trame de petites et moyennes propriétés et de la mise en place des conditions de desserte et de déplacement.

A cette évolution de la géographie du territoire s'ajoute le jeu des rapports sociaux caractéristiques de la culture rurale (rapports à la terre) qui a favorisé le développement de modes d'habiter particuliers et de formes d'urbanisation linéaires ou groupées ou villageoises.

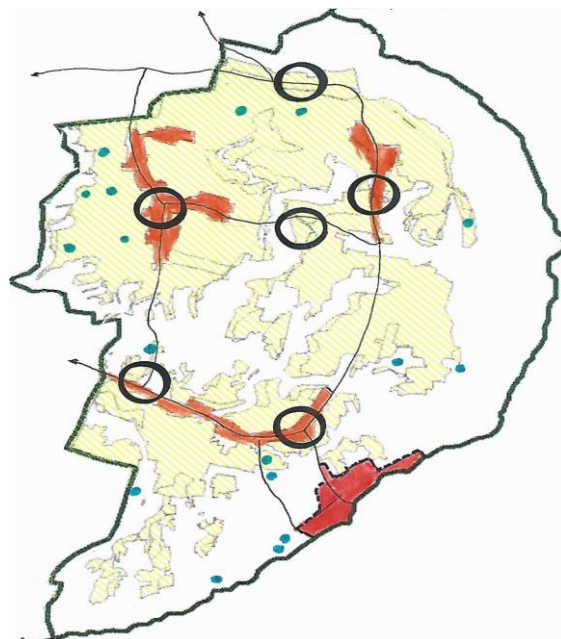
3.1. Prise en compte de la structuration du territoire

En réponse à ce fondement historique, renforcé par une demande d'habitat et de construction significative depuis une vingtaine d'années, le projet de développement de Capesterre s'inscrit dans le cadre d'une structuration territoriale comprenant :

- *Des agglomérations dites secondaires*, qui concentrent un habitat rural qui a su adapter les éléments d'architecture contemporaine et intégrer des équipements publics ou d'intérêt collectif :
 - Vidon-Le Robert, qui associe des formes d'habitat groupé, dont des logements sociaux ;
 - Valentin / Jean-Baptiste, qui crée une conurbation jusqu'à Beauséjour ;
 - Tacy / Grand-Case, qui regroupe jusqu'à Jacquelot des hameaux confondus dans la plaine agricole d'Archange ;
 - Borée, qui tire une singularité avec les programmes déjà anciens de logements sociaux ;
 - Etang-Noir, qui présente une mixité urbaine et fonctionnelle relayant le bourg dans une certaine mesure ;
 - Bézard, qui s'exprime dans un territoire agricole de grande valeur agronomique par un habitat regroupé en lotissements.
- *Des hameaux*, à vocation d'accueil mixte, habitat et activités agricoles, auxquels sont associées des agglomérations en devenir et un habitat dispersé : Calebassier, Giraud, Sarde, Bois Joli, Dugay, Pichery, Girard,

Dubois. Certains lieux figurent en zone NB dans le POS.

- *Des zones de densification spontanée* pour lesquelles la commune envisage des STECAL (3 Ah et 1 Nh)



Agglomération de Capesterre	
Trame linéaire	
Tendance à la conurbation	
Agglomération secondaire	
Hameaux et Ecart	
Espaces agricoles	
Espaces naturels	

3.2. La maîtrise du développement de l'urbanisation

Le PADD arrête une stratégie globale d'aménagement et de développement durable dans laquelle il s'agit de conforter les espaces urbanisés existants et d'éviter le développement de phénomènes d'étalement urbain. Cet objectif repose sur des orientations à mettre en œuvre dans le temps et dans l'espace, c'est-à-dire selon un développement raisonné et adapté au contexte local. Les orientations sont les suivantes :

- Fixer les enveloppes actuellement urbanisées et correspondant à des bassins de vie (STECAL) en restituant aux zones naturels (TVB) et agricoles les espaces du POS situés en zone NB et n'ayant fait l'objet d'aucun projet de construction au cours des 25 dernières années;
- Organiser les extensions (transformations d'anciennes zones NB du POS) dans la continuité des agglomérations secondaires et des hameaux identifiés ;
- Assurer une maîtrise de la consommation foncière avec des objectifs de densification en opération ou à la parcelle selon le schéma suivant :
 - densité moyenne de 12 à 15 logements/ha dans les agglomérations secondaires,
 - densité moyenne supérieurs à 8 logements/ha dans les hameaux
 - augmentation de la densité de trois points dans les autres espaces urbanisés ;
- Introduire des projets d'habitat de forme groupée qui limitent la consommation foncière ;
- Intégrer la demande de consommation à destination touristique dans les périmètres actuellement urbanisés
- Mettre en œuvre des programmes de logements aidés qui favorisent l'installation de jeunes actifs, développent une offre adaptée aux situations socioéconomiques (locatifs sociaux, locatifs intermédiaires, accession aidée, logements intermédiaires) et qui aboutissent à un abaissement de la surface moyenne des lots individualisés ;
- Développer une politique de réserve foncière et d'opérations maîtrisées par la commune ;
- Prendre en compte les risques et les nuisances dans tout projet d'aménagement ;
- Favoriser dans tout projet d'urbanisation la maîtrise des déchets à la source, la maîtrise de la gestion des eaux pluviales et de la consommation énergétique ;
- Développer la mixité, notamment en direction des activités économiques et touristiques (accueil, prestations, hébergement).

3.3. Le maintien des morphologies urbaines présentes

L'objectif de limitation de l'étalement urbain repose également sur le maintien et la valorisation des morphologies urbaines rencontrées. Pour ce faire, le PADD fixe les orientations de caractère réglementaire suivantes :

- Préservation de la morphologie basse et de la structure individuelle de l'habitat. Le PADD arrête l'option générale d'une hauteur maximale à deux niveaux dans l'agglomération principale et dans les agglomérations secondaires ainsi que dans la zone à urbaniser de Tourlourous. Dans les autres agglomérations et les STECAL, le caractère rural est préservé avec une hauteur de construction limitée, comme dans le POS, à un simple rez-de-chaussée + combles ;
- Adaptation des caractéristiques architecturales contemporaines et des éléments liés à la limitation de la consommation énergétique ;
- Instauration de règles d'implantation des constructions aboutissant à la diminution de la consommation foncière, à une emprise au sol raisonnée et à une gestion adéquate de l'imperméabilité des sols ;
- Fixation d'une part de surface du terrain d'assiette du projet en surfaces non imperméabilisées (traitées en espaces verts de pleine terre).

4. PRENDRE EN COMPTE LA PROBLEMATIQUE DES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS ET CONTRIBUER AU DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

4.1. Les orientations en matière de transports et déplacements

Vu l'échelle modérée de Marie-Galante sur la question des transports et déplacements sur le plan des infrastructures et des réseaux), la commune de Capesterre n'est concernée que par les flux de déplacements de sa population résidente et par les flux générés par l'offre touristique et par les circuits de randonnée présents sur son territoire.

Afin de conserver les caractéristiques de ce territoire, la commune fait le choix de maintenir les gabarits de voirie adaptés à une circulation à vitesse faible, voire réduite.

Ainsi, les voies existantes dans le bourg conservent leur gabarit actuel tout en gérant le stationnement public et en imposant aux résidents de prévoir des possibilités de stationnement au milieu de leur terrain. Cette particularité devra être prise en compte dans le règlement écrit du PLU. Seul le boulevard maritime pourra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble (circulation automobile, stationnement, plan piétonnier) afin de répondre aux besoins liés à l'augmentation de l'attractivité du bourg.

Le PADD rappelle le faible niveau de desserte de la commune par les transports en commun (diagnostic). La commune n'a pas de réel pouvoir d'initiative (compétence communautaire) dans ce domaine. Il mentionne néanmoins l'intérêt d'une amélioration de la desserte, notamment pour la fréquence de service entre les pôles ruraux et le bourg. Cette option participe à l'objectif d'une utilisation rationnelle de l'énergie, d'une diminution des risques de nuisances sonores, de la pollution atmosphérique et des émissions de gaz à effet de serre et d'une adaptation au changement climatique.

Le PADD renouvelle le principe de la gare routière au droit de la place Félix Eboué.

L'utilisation du vélo reste réservée aux pratiques sportives ou aux loisirs. Le contexte du bourg apparaît peu adapté à un usage quotidien de ce mode de déplacement. Le développement Sud du bourg est sur ce plan incitatif pour la mise en place d'une plateforme entre le bourg et la Petite Anse via le futur pôle urbain de Tourlourous et la plage de La Feuillère.

La démarche vaut également pour les déplacements piétons, à commencer pour le bourg. Le renouvellement urbain doit en effet s'accompagner de la mise en place d'un plan piétonnier plus développé s'appuyant sur la rue de la Marine, le boulevard maritime restructuré et sur les liaisons (« passages ») entre ces deux axes. Ces liaisons sont identifiées par des emplacements réservés inscrits dans le règlement graphique et dans l'annexe 5A « liste des emplacements réservés ».

4.2. Le développement du réseau de communications numériques

La commune poursuit l'objectif du développement des communications numériques, la couverture de Capesterre participant par là aux enjeux d'attractivité économique, touristique et résidentielle.

5. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA MAITRISE ET LA PLANIFICATION DU DEVELOPPEMENT URBAIN

L'urbanisation pendant le temps et la durée du PLU se fera majoritairement en densification des espaces urbanisés, la commune disposant à la sortie du POS d'un tissu urbain présentant des perspectives d'aménagement de foncier disponible limitée. Cette disponibilité peut néanmoins s'avérer insuffisante compte tenu, d'une part, des contraintes du marché (rétention foncière), d'autre part, des besoins définis par le projet (relance économique, relance démographique).

Il y a donc lieu de prévoir des espaces d'extension dotés chacun de vocations spécifiques. L'objectif sera d'organiser le développement communal en fixant dans le cadre du PLU les modalités d'urbanisation, tout en préservant les morphologies présentes.

Le PADD affiche donc les orientations suivantes :

- Intégrer dans le projet la capacité de renouvellement urbain (RHI) et de mobilisation d'une partie des terrains disponibles pour l'urbanisation située respectivement à l'intérieur du bourg et au sein des enveloppes urbanisées des sections.
- Les secteurs d'extension sont au nombre de deux :
 - secteur à vocation d'habitat résidentiel et d'hébergement hôtelier et touristique correspondant au site de tourlourous, au Sud du Bourg, enrichi d'une mixité fonctionnelle (commerces, services). Ce secteur est situé à proximité des réseaux de desserte (dont assainissement) et de transports collectifs de la commune.
 - secteur des Caps pour lequel un phasage concernant l'urbanisation future s'impose. Ce secteur est considéré comme réserve foncière mobilisable en l'état compte tenu d'une desserte cohérente des terrains (1AU + OAP) jet UB.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'extension est à organiser au travers d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

- Le PADD introduit une orientation nouvelle par rapport au POS qui vise la mise en œuvre d'une démarche opérationnelle de régularisation foncière, de restructuration du bâti existant et de densification de la capacité d'accueil de logements dans les espaces urbanisés de la bande des 50 pas géométriques du littoral Sud (entre Vincent et Brumand).

- *Les options d'aménagement sont organisées au travers d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).*

6. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Les besoins fonciers s'inscrivent et trouvent leur justification dans le PADD qui prend en compte la volonté communale de favoriser une évolution démographique positive marquée par un retournement de la démographie locale (poursuite du ralentissement du mouvement de baisse puis retournement des flux économiques et de l'emploi en faveur de la population active).

Dans le but de préserver les espaces agricoles et naturels de toute consommation foncière nouvelle, la commune fait le choix de mobiliser les terrains localisés à l'intérieur de la trame bâtie existante en tenant compte de l'histoire démographique de certains espaces qui se sont densifiés naturellement

en réponse à l'existence d'un bassin de vie insuffisamment anticipé dans le POS. C'est le cas des STECAL par exemple. Dans le même temps elle entend privilégier (Axe 1 du PADD) la préservation du paysage et de l'environnement naturel qui forme un impératif d'aménagement et de développement qui ne peut se traduire que par une mobilisation très modérée de la ressource foncière résiduelle disponible des enveloppes urbanisées existantes.

Par ailleurs, le projet propose de remettre dans leur vocation agricole ou naturelle les espaces qui avaient été destinés par le POS à une urbanisation future et qui n'ont pas donné lieu à ce jour à une ouverture à l'urbanisation.

La commune s'engage ainsi, par les différentes orientations de son PADD, dans une démarche volontaire de limitation et de réduction de la consommation foncière.

Le PADD affiche donc les orientations suivantes :

- Intégrer les capacités de densification de la trame bâtie existante dans le cadre du renouvellement urbain du bourg et dans les zones urbaines des sections comme éléments essentiels permettant de répondre aux besoins futurs sans entraîner d'étalement du tissu bâti.
- S'agissant tout particulièrement du secteur de Tourlourous, la mobilisation porte sur un potentiel de valorisation de 20 ha environ.
- Dans ce secteur de Tourlourous, le PADD préconise une utilisation cohérente du potentiel foncier par le recours à une opération d'ensemble encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui explicite le cadre réglementaire de l'opération (densité, prise en compte de la sensibilité paysagère, des contraintes environnementales).
- Maitriser l'ouverture à l'urbanisation et la consommation foncière en distinguant le phasage des secteurs urbanisables dans le cadre du présent PLU et la réserve foncière des Caps à court terme.
- Optimiser au mieux le foncier disponible dans les enveloppes urbanisées des sections par une souplesse des dispositions réglementaires, notamment au regard des conditions d'implantation des futures constructions.
- Veiller à la taille et à la capacité limitée des STECAL par des contraintes réglementaires proches de la zone UC.

OBJECTIF 3

Garantir un développement équilibré et durable du territoire

1. LES OPTIONS ECONOMIQUES

La mutation économique est retenue comme l'axe central pour un développement durable de Capesterre. Le PADD, en rapport avec la stratégie intercommunale de la redynamisation économique précise les bases du développement économique et social et décline les options par secteur d'activités

et les perspectives économiques, dont la mise en œuvre est envisagée dès le court terme pour infléchir sur le moyen terme les tendances lourdes de dépeuplement, de stagnation et d'effritement des activités et de l'emploi. Les options du PADD sont les suivantes.

- **Développer un tourisme durable ancré sur les identités urbaines, rurales et naturelles locales, et doté d'une capacité d'entraînement économique**

L'option se décline en deux objectifs :

- Faire du tourisme le principal moteur du développement économique et de création d'emplois en mettant en œuvre la nouvelle stratégie définie au plan régional et communautaire.
- Contribuer à la promotion de la destination de Marie-Galante et offrir sur la commune une diversité de segments compatible avec l'identité de Capesterre :
 - prestations gravitant autour du gîte et promotion de l'écotourisme,
 - nouvelles prestations d'hébergement (résidences hôtelières, résidences secondaires) de haut de gamme,
 - développement de mixité habitat-tourisme dans l'ensemble du territoire,
 - animation touristique et ouverture au public des patrimoines urbains, ruraux et naturels.

La commune retient comme site privilégié d'accueil le secteur de Tourlourous, au Sud du bourg, qui offre l'avantage d'être dans la continuité de l'agglomération-centre, de favoriser une nouvelle entrée de ville et de bénéficier de potentialités indéniables (emprise, vis-à-vis de la plage de la Feuillère, proximité de l'équipement hôtelier de Bernard). Le PADD en fait un site stratégique dont l'aménagement doit être envisagé dans le respect des principes de mixité habitat-tourisme et d'intégration paysagère. La zone sera soumise à une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

- **Garantir le développement de l'agriculture, notamment par la préservation, voire l'augmentation, des ressources foncières et par la valorisation de l'axe agriculture-environnement**

Le PADD affiche l'objectif d'augmenter la ressource foncière agricole de plus de 100 ha au niveau de la surfaces agricole utilisée (SAU) connue de manière à répondre aux objectifs de préservation et de production du SAR de Guadeloupe et à assurer les conditions d'optimisation et de pérennisation des exploitations.

La préservation des espaces ressources vaut notamment pour les secteurs dont la structure foncière se compose de petites et moyennes propriétés (plateaux Est et Nord-Ouest des Hauts).

Le PADD se fixe deux autres grandes priorités :

- Accompagner les initiatives et les propositions de valorisation agricole venant de porteurs de projets privés et publics dans les domaines :
 - de l'agro-tourisme basée sur la culture de la canne, la polyculture, l'arboriculture, l'élevage autour de la race créole, et sur le maraîchage ;
 - de valorisation agro-touristique : gîtes, tables d'hôtes, commercialisation de produits locaux, organisation de circuits de découverte ;
 - de développement agro-écologique (biomasses résiduelles du territoire) ;
 - de production agro-transformation (cultures biologiques).

- Contribuer à la mobilisation des filières d'activités agricoles pour atteindre les objectifs de sécurité alimentaire, d'accroissement des revenus des actifs, de développement de l'autonomie énergétique et de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre.
- Articuler le lien agriculture – environnement naturel au travers de deux atouts propres à la commune :
 - d'une part, l'inscription par un zonage particulier **Aco** dans la trame agricole du plateau des Hauts des corridors écologiques appartenant, notamment, au système des Balisiers, et **Arb** concernant des espaces de réservoirs de biodiversité ;
 - d'autre part, la préservation dans les espaces naturels patrimoniaux des Galets classés **Np** des activités d'élevage bovin caractérisant un modèle d'exploitation bocager particulier et une base paysagère indéniable.

- **Développer l'offre commerciale et de services**

Le PADD, au vu d'un équipement commercial pauvre en capacité d'animation et en structures, propose le développement d'une offre commerciale dans le bourg simultanément à l'animation touristique et au renouvellement urbain (commerces de proximité). Pour atteindre cet objectif, il définit les options suivantes :

- Privilégier à court terme les axes et les lieux d'animation urbaine dans le centre-bourg (rue de la Marine, place Félix Eboué, port de pêche) dans l'amélioration de l'accueil et les parcours piétonniers ;
- Diversifier l'activité commerciale avec l'animation touristique par l'aménagement du boulevard maritime et l'ouverture du bourg sur la mer ;
- Etendre le périmètre du centre commerçant du bourg, en allégeant les obligations en matière de stationnement et en encourageant l'implantation de nouveaux commerces au rez-de-chaussée d'immeubles.
- Mieux organiser le stationnement dans l'aire Entrée de ville Sud (espaces publics, équipements collectifs, boulevard maritime) ;
- Ouvrir le secteur des Caps à une vocation économique structurée dans l'objectif d'une plateforme commerciale, artisanale et industrielle et comprenant une possibilité d'accueil d'entrepôts. Le PADD préconise la définition des modalités de l'aménagement du secteur dès le court terme en liaison avec le projet d'accueil d'équipements publics ou d'intérêt général.

2. SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES ET FAIRE DE CAPESTERRE UN POLE D'EMPLOI MAJEUR A L'ECHELLE DE MARIE-GALANTE

2.1. Créer un pôle d'activités et d'équipements dans le site des Caps

- **Objectifs du PADD**

- Préparer la transition urbaine entre le centre-bourg et le secteur des Caps, zone UB, par l'aménagement de la mare et la valorisation paysagère (cocoteraie) et patrimoniale (reconstruction du *Pitt à coqs*) ;
- Affirmer les principes généraux d'aménagement du site dans sa globalité afin de préparer les programmes découlant de la mixité fonctionnelle du nouveau quartier ;
- Prendre en compte la précarité et l'exposition des constructions installées sur le littoral aux aléas naturels (y compris celles situées en vis-à-vis de la cocoteraie).

- **Principes du PADD**

- L'aménagement par tranches opérationnelles est possible dès la mise en place de la procédure d'ouverture à l'urbanisation qui précisera les conditions de l'aménagement et les modalités de mise en œuvre ;
- Principe de mixité à l'échelle de la zone qui devra accueillir un ou des secteurs à vocation d'activités, d'équipements collectifs, d'espaces publics.
- Volumétrie et hauteur des bâtiments maîtrisées ;
- Aménagement paysager de l'ensemble de l'opération qui mettra en évidence les talus hauts et les points de vue, et qui complètera le parc paysager autour de la mare.

2.2. Soutenir le développement des activités touristiques et de l'habitat résidentiel dans le site de Bernard- Tourlourous

- **Objectifs du PADD à prendre en compte pour l'aménagement de la zone de Tourlourous :**

- Poursuivre et développer l'offre touristique de qualité et diversifiée dans le site de Tourlourous en intégrant le contexte littoral (plage de la Feuillère) et l'environnement naturel de valeur patrimoniale des hauteurs ;
- Associer une offre en habitat de caractère résidentiel et accompagner le projet d'aménagement par des équipements et structures de proximité au sens de la diversité commerciale et des services en rapport avec les vocations fixées dans le PLU ;
- Intégrer les contraintes climatiques, topographiques (Petite-Claire) et naturelles (vallée sèche, corridor écologique) et préserver les espaces de rupture (boisements) induits par le système de ravinement.
- Renforcer la trame verte et bleue de la région par la préservation d'une ceinture naturelle conséquente correspondant au périmètre de l'opération et par la requalification des boisements de la bande littorale (50 pas géométriques) ;



- **Principes d'aménagement retenus**

- la mise en œuvre d'une démarche d'aménagement par tranches opérationnelles est permise ;
- 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,
 - une voie structurante qui assure la continuité des secteurs d'opération.
- la part des surfaces de terrain non imperméabilisées doit être au moins égale à 40% de la surface du terrain.
- le projet doit contribuer à la qualité de l'entrée de ville Sud de Capesterre.

2.3. Organiser le développement des activités liées à la mer tout en préservant l'identité littorale et maritime du Sud de Capesterre

Le PADD prend en compte les usages et les occupations des sols qui permettent d'identifier les espaces de vie de faible densité et de caractère rural qui se succèdent sur la bande des 50 pas géométriques entre Vincent et Brumant, et qui marquent l'identité littorale et maritime de Capesterre.

Le PADD propose un encadrement de ces usages et occupations et une maîtrise de l'urbanisation dans l'accompagnement du programme de régularisation foncière en cours dans le cadre d'une convention avec l'agence des 50 pas géométriques.

- Les enveloppes urbanisées peuvent disposer de possibilités d'extension pour l'habitat (création de nouveaux lots, constructions sur parcelles desservies, ...) et de densifications laissées à l'initiative des propriétaires occupants
- Des prescriptions sont arrêtées pour limiter l'urbanisation en front de mer et protéger les activités exercées sur le littoral sous réserve du plan de prévention des risques naturels.

Les périmètres actuellement urbanisés sont délimités en fonction

- des dispositions de Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM),
- des limites cadastrales quand elles sont proches du bâti,
- de l'application des dispositions règlementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN),
- du statut des espaces dans la délimitation des zones de la bande des 50 pas géométriques.

Les secteurs concernés gardent les caractéristiques morphologiques actuelles (densité faible à très faible, architecture traditionnelle). En conformité avec le PPRN, le PADD distingue :

- les espaces urbanisés proches du rivage et concernés par un aléa (houle cyclonique, inondation) qui pourront maintenir ou accueillir des structures abritant des activités économiques, hébergement exclus en cas de risque fort ;
- les espaces urbanisés plus ou moins éloignés du rivage et concernés par un aléa naturel faible ou modéré qui pourront contenir des destinations de type habitation ou hébergement ainsi que des équipements publics et des activités économiques, tout en conservant une densité faible et en reconduisant la morphologie urbaine et architecturale traditionnelle.

Les espaces reconnus espaces naturels sont conservés comme tels et classés en espaces de transition paysagère entre hameaux et en espaces tampons par rapport aux zones de grande valeur patrimoniale. La constructibilité y est en conséquence limitée.

2.4. Conforter la vocation de Capesterre comme territoire pionnier en matière d'exploitation du potentiel énergétique disponible

La commune de Capesterre est reconnue comme territoire pionnier dès les premiers moments de l'exploitation du potentiel énergétique naturel et accueille depuis 2014 une unité d'avant-garde, à Belle-Place, utilisant des technologies innovantes de production d'électricité et un dispositif de stockage de l'énergie produite et de prévision à partir de la ressource éolienne.

Les disponibilités actuelles (parcs éoliens, fermes photovoltaïques) permettent de réduire la dépendance énergétique de la Guadeloupe et répondent aux objectifs de la transition énergétique.

Le PADD rappelle que les installations correspondantes sont admises au sens du code de l'urbanisme dans les espaces agricoles A et dans les zones naturelles N

3. FAVORISER UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DES ACTIVITES ECONOMIQUES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DE CAPESTERRE

Le PADD, partant du constat d'un territoire capesterrien globalement peu actif (faible indice de concentration d'emplois -63%, un périmètre d'emploi capté par Grand-Bourg, un taux de chômage qui reste élevé -26%, un secteur tertiaire dominant représentant 65% des emplois, un écart de revenus de plus de 11% par rapport à la Guadeloupe), définit un ensemble d'orientations de développement en harmonie avec les potentialités locales existantes et visant à redéployer l'activité économique, essentiellement autour de l'agglomération principale, généralement sur l'ensemble du territoire.

En réponse aux enjeux (développement d'activités, création d'emplois), le PADD arrête les orientations générales suivantes :

- Conforter les activités économiques tertiaires pour renforcer le rôle du pôle urbain de Capesterre ;
- Favoriser l'accueil d'activités économiques, complémentaires ou nouvelles en élargissant la gamme des prestations et les vocations existantes
- Utiliser de façon optimale le potentiel foncier disponible dans le secteur des Caps ;
- Permettre le développement de l'aire de chalandise du bourg, notamment en facilitant l'accessibilité et le stationnement ;
- Poursuivre le développement du secteur de la pêche traditionnelle en favorisant la requalification des équipements portuaires en liaison avec l'aménagement du boulevard maritime, et en sécurisant les ressources halieutiques ;
- Pérenniser les espaces à enjeux agricoles en vue d'une agriculture durable à l'échelle de Marie-Galante et organiser le territoire communal en espaces agricoles protégés ;
- Favoriser la préservation des exploitations agricoles et encourager l'accueil de nouvelles unités (restructuration foncière) ;
- Ouvrir de nouveaux créneaux dans les secteurs de l'écotourisme, de l'agritourisme, de la valorisation des patrimoines (habitations) et du tourisme culturel, des activités d'animation et de loisirs autour des métiers de la mer ;
- Poursuivre la réalisation du projet d'aménagement de la base de loisirs nautiques de La Feuillère ;
- Faciliter la diversification et la complémentarité entre activités primaires, activités touristiques et activités de loisirs ;
- Maîtriser et favoriser le développement des activités en lien avec la nature au regard de la sensibilité des espaces naturels et de l'environnement ;
- Promouvoir la qualité d'accueil dans les structures d'hébergement et faciliter l'amélioration des unités existantes (mise à niveau, application de normes HQE).

