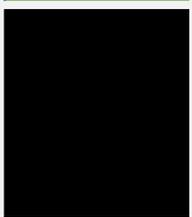
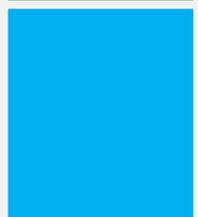


PLU

Plan Local d'Urbanisme de Capesterre de Marie-Galante



Rapport de Présentation

Partie 2

Justification des choix retenus
pour l'établissement des pièces
du dossier PLU



PLU DE CAPESTERRE DE MARIE-GALANTE
PIECE 1 – RAPPORT DE PRESENTATION 4° PARTIE
Dossier Arrêt 2020
Prospectives DAU Guadeloupe

PLU DE CAPESTERRE MG *** RAPPORT***
JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR
ETABLIR LES PIECES DU PLU

PARTIE 2

VERSION NOVEMBRE 2020

SOMMAIRE

	pages
CHAPITRE 1	
Justification des choix retenus pour établir les orientations de Projet d'Aménagement et de Développement Durables	4
A. Justification des objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain	4
B. Justification des STECAL	6
C. Justification des axes du PADD	11
CHAPITRE 2	
Justification des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation	14
A. L'OAP de Tourlourous	14
B. L'OAP des espaces littoraux UCr	18
C. L'OAP des CAPS	20
CHAPITRE 3	
Justification des choix retenus pour la délimitation des zones et des dispositions règlementaires associées	21
A. Les fondements juridiques du plan et les types de zones retenus par le PLU de Capesterre	22
B. Les modifications apportées à la délimitation des zones et du document graphique	23
C. Organisation du règlement graphique	23
D. Les principes retenus pour la délimitation des zones	29
1. La zone UA	29
2. La zone UB	31
3. La zone UC	34
4. La zone 1AU	36
5. La zone 2AU	38
6. La zone agricole A	39
7. La zone naturelle N	42
8. Les STECAL	46
E. L'équilibre du territoire est renforcé par une plus grande protection de l'environnement Naturel et agricole	46
CHAPITRE 4	
Justification des règles d'urbanisme et des évolutions du règlement écrit	49
A. Les dispositions communes aux différentes zones	50
B. Les dispositions particulières aux différentes zones	52
CHAPITRE 5	
Justification des autres dispositions du plan local d'urbanisme	69
A. Les emplacements réservés	69
B. Les mares	70
CHAPITRE 6	
Compatibilité du PLU avec les autres documents d'urbanisme, les plans et les programmes supra-communaux	71

A. La compatibilité du PLU avec les orientations du SAR	71
B. La compatibilité du PLU avec les directives du SDAGE	79
C. La compatibilité du PLU avec les dispositions du PPRn	80
D. La compatibilité du PLU avec les autres documents, plans et programmes supra-communaux	81

CHAPITRE 1

Justification des choix retenus pour établir les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

A. Justification des objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain

Le projet communal a été défini sur la base de la stratégie de mutation économique et de retournement du processus de baisse démographique déjà ancien de Marie-Galante en général, de Capesterre en particulier.

Le PADD se fixe les objectifs chiffrés suivants :

- Population évaluée à l'horizon 2035 de 3 400 personnes ;
- Parc de logements estimé entre 1890 et 2000 logements lié, notamment, à la poursuite de la diminution de la taille des ménages ;
- Production attendue comprise entre 360 et 470 logements principaux entre 2017 et 2035, soit un rythme annuel moyen de 20 à 26 logements
- Préserver le potentiel agricole, économique et naturel de la commune en augmentant les surfaces classées A ou N.

Pour répondre à ces besoins, le PADD s'appuie sur trois orientations :

- Optimiser la capacité d'accueil liée à la restructuration urbaine du bourg par l'augmentation de la densité bâtie et l'achèvement des programmes de renouvellement urbain (RHI) ;
- Fixer l'habitat dans les espaces ruraux par l'accroissement de la densité bâtie et poursuivre pendant la durée du PLU le complètement des enveloppes urbanisées identifiées, équipées et desservies (urbanisation en densification) ;
- Opter pour la zone d'extension de Tourlourous pour atteindre les objectifs de mixité urbaine Habitat résidentiel / hébergement touristique en cohérence avec l'orientation du Schéma d'Aménagement Régional de 2011.
- Opter la zone des CAPS pour les équipements publics, industriels ou commerciaux

1. Le potentiel urbain en densification est important à l'échelle de la commune

Les analyses effectuées dans le cadre du diagnostic territorial fait ressortir un potentiel foncier en densification de 282 parcelles. Ce potentiel de densification peut être mobilisé et permettrait de réaliser 160 logements d'ici 2035 attendu que toutes les parcelles ne s'urbaniseraient pas en même temps avec des densités comparables avec l'existant. Autrement dit, il y a lieu de prendre en compte dans la démarche des facteurs pouvant être des pesanteurs de type rétention foncière, évolution ou contraintes du marché immobilier par exemple .

D'autre part, en matière de densification, la logique veut que la mobilisation se fera au coup par coup sur des parcelles encore vides ou construites en partie, plus ou moins éparses et de faible superficie s'intégrant dans un parcellaire peu adapté à une optimisation foncière.

Par ailleurs, il convient de noter que la densification ne constitue pas un objectif à atteindre pour le PLU, mais une donnée estimative du nombre de logements réalisables par ce type d'urbanisation.

2. Le potentiel foncier en extension du bourg est limité aux seules zones de Tourlourous des CAPS

Pour répondre aux ambitions économiques, notamment touristiques, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Tourlourous établit une répartition entre habitat résidentiel individuel (54%) et groupé (46%) qui combine habitat résidentiel et hébergement touristique.

Pour répondre aux besoins des services publics dans différentes matières l'OAP des CAPS établit une répartition entre la zone de stockage des sargasses (60%) et des espaces laissés disponibles pour l'implantation de futurs équipements (40%).

Les éléments justificatifs de l'option sont rapportés dans le chapitre 2 suivant.

3. La modération de la consommation foncière

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 foncier disponible mais limitées. 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, adossés aux bassins de vie créés par une dynamique démographique très sectorisée, dotés chacun de vocations spécifiques. C'est la raison pour laquelle la commune a opté pour des Secteurs de Taille et de Capacité limitée (STECAL). 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 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, et inscrit dans le projet de PLU de façon à fixer le cadre général concernant l'évolution de la trame urbaine et de permettre à la commune de mettre en place une politique d'action foncière éventuellement.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'extension est à organiser au travers d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

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 locale).

Dans le but de préserver les espaces agricoles et naturels de toute consommation foncière, la commune fait le choix de mobiliser les terrains localisés à l'intérieur de la trame bâtie existante et la prise en compte de l'urbanisation de fait à travers les STECAL. 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. **C'est ainsi que près de 105 hectares sont restitués à la zone agricole.**

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

B. JUSTIFICATION DU CHOIX DES STECAL

Quelles constructions sont acceptées en zones agricole ou naturelle ?

La commune de Capesterre de Marie Galante propose quatre STECAL : trois sont situés en zone Ah et un en zone Nh. L'une des faiblesses du POS est de n'avoir pas suffisamment anticipé les véritables bassins de vie, c'est-à-dire les espaces ruraux dans lesquels la dynamique démographique se traduit par une augmentation de la population alors même que globalement le nombre d'habitants diminue.

Par ailleurs, il ne reste plus que 75 agriculteurs déclarés¹. La friche agricole progresse chaque année en raison d'une démographie agricole dont la moyenne d'âge est de 58 ans. Les jeunes

¹ INSEE, Données Locales, Capesterre de Marie Galante, décembre 2020

ne peuvent plus construire sur les terrains agricoles à proximité de leurs parents et se désintéressent de l'agriculture provoquant leur exode massif vers la Guadeloupe ou l'Hexagone

Sur quelles bases juridiques la commune propose les STECAL ?

Les régimes juridiques des zones naturelles et agricoles se sont nettement rapprochés à la faveur de l'évolution de la législation. L'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 n'ont pas remis en cause la possibilité donnée par la loi du 12 juillet 2010 de prévoir, au sein des zones A, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels pourront être autorisées des constructions et certaines installations limitativement énumérées (C. urb., art. L.151-13). On observe une évolution vers la simplification favorisant les conditions de constructibilité dans les zones A et N sur la base de critères sensiblement identiques. La commune propose trois STECAL en zone A (Ah) et un en zone N (Nh).

Antérieurement, la loi « Grenelle II » du 12 juillet 2010 avait déjà permis la délimitation de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) en zone agricole, faculté jusque-là circonscrite aux zones N. Dès lors, et sur la base de l'évolution législative et/ou réglementaires, peuvent être autorisés en zones A et N :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ;
- les changements de destination des constructions existantes ;
- des constructions, à usage d'habitation au sein de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) ;
- l'extension des bâtiments d'habitation existants ou la création d'annexes à ces derniers.

Enfin, la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi « ELAN ») a ajouté à cette liste, mais uniquement pour les zones agricoles ou forestières , *« les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages »* (C. urb., art. L. 151-11 II).

Aussi les constructions qui ne relèvent pas de la destination agricole peuvent également être nécessaires à une exploitation agricole : tels est le cas des locaux commerciaux ou des ateliers de préparation et de conditionnement.

Sur le caractère exceptionnel des STECAL

La première exception tient au phénomène inverse à l'artificialisation des sols constaté dans l'Hexagone. **Si sur le territoire de ce dernier un peu plus de 120 000 ha/an sont phagocytés au profit de l'urbanisation c'est le processus inverse qui se produit à Capesterre de Marie Galante.** En effet plusieurs hectares sont, chaque année, abandonnés à l'agriculture et envahis par la friche en raison des décès ou de l'âge avancé des exploitants agricoles. C'est la raison pour laquelle la commune restitue pas moins de 105 hectares à la zone A.

La loi dite « ELAN » du 23 novembre 2018 a d'ailleurs précisé la méthode à utiliser pour déterminer le caractère exceptionnel des STECAL. Ce dernier doit être apprécié « entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou les équipements collectifs » (C. urb., art. L. 151-13 al. 5).

Dans tous les cas, la délimitation des STECAL devant être « exceptionnelle » (C. urb., art. L. 151-13), la commune a tenu compte de la grille d'analyse des terrains concernés, mentionnant les motifs « exceptionnels » qui justifient leur délimitation en STECAL, en prenant des dispositions particulières prévues au règlement, en tenant compte éventuellement du zonage précédent ou de leur surface. La CDPENAF Guadeloupe a fixé, à titre indicatif, leur superficie à 3 ha minimum et une densité d'au moins 6 constructions par hectare. La commune de Capesterre de Marie Galante a opté pour des STECAL dont la superficie ne dépasse pas 6 hectares. Le caractère exceptionnel tient à la densification de ces zones dont le nombre d'habitants augmente alors même que la population de la commune diminue régulièrement, au nombre des STECAL (3).

En l'espèce, les STECAL proposés dans le cadre du PLU, bien que situés en zone A et N, sont des espaces qui se sont fortement densifiés avec le temps. Au-delà des interrogations sur la conformité administrative des constructions, il convient de considérer que ces initiatives traduisent l'existence de bassins de vie en milieu rural qu'il convient de prendre en considération, d'autant que les STECAL sont desservis par les réseaux d'eau, téléphone, électricité. L'assainissement est non collectif. Ils se justifient par l'impossibilité de construction

à usage d'habitation sur les exploitations où résident leurs parents. Par conséquent les jeunes restants sur place ou les originaires qui reviennent passer leur retraite dans leur île natale doivent bénéficier de lieux de résidence proches de leurs pratiques professionnelles ou favorables à leurs habitudes socioculturelles.

Ces STECAL ont également une vocation économique. En effet l'état actuel de la jurisprudence ne permet plus l'implantation de gîtes ruraux sur des exploitations agricole au titre de la diversification de l'activité agricole. Le Conseil d'Etat a considéré (CE 14 févr. 2007, Min. Equip. c. Lionel A, req. n° 28239) : « *Considérant qu'alors même que les ressources procurées par un gîte rural seraient utiles, voire indispensables, à l'équilibre économique d'une exploitation agricole, la construction d'un édifice hôtelier ne peut être regardée comme nécessaire à cette exploitation au sens du code de l'urbanisme (.....)* ». Seules sont autorisées des structures d'accueil en milieu touristique. En effet, le Conseil d'Etat a considéré que constituent des activités agricoles les « *(.....) structures d'accueil touristique, précisées en tant que de besoin par décret, situées sur l'exploitation ou dans les locaux de celle-ci, notamment d'hébergement et de restauration* ». (10 CE 14 févr. 2007, Min. Equip. c. Lionel A, préc. Au sens de l'article L. 722-1). Le déclin de l'agriculture et l'émergence de l'activité touristique plaident pour que les jeunes qui veulent promouvoir de très petites structures hôtelières, tels que les gîtes interdits sur l'exploitation agricole familiale, disposent, à travers les STECAL, d'espaces permettant un tourisme intégrés dans le cadre d'une proximité avec la population et les traditions rurales. Les constructions et installations nécessaires à des « équipements collectifs », notion plus large que celle de service public, sont en principe et sous conditions, admises en zone A et N (C. urb., art. L. 151-11 I 1°) (L'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions).

Sur la notion de taille limitée

La jurisprudence administrative est très rare sur la notion de « taille limitée » appliquée aux STECAL. Mais le choix de la surface des sous-secteurs est fonction de celle de la zone naturelle ou agricole, de son intérêt environnemental et des constructions déjà implantées. Il peut apparaître logique que les secteurs accueillant déjà des constructions soient présumés pouvoir faire l'objet de cette sous-délimitation pour éviter des secteurs nouveaux. Pour rappel les tailles des STECAL sont les suivants :

Benoit Nh, 5,5 ha

Ballet Ah 3,6 ha

Calebassier Ah 3,7ha

Vidon Ah 4,2 ha

Sur la capacité d'accueil

L'obligation de prévoir « la capacité d'accueil » d'une zone n'est pas exclusive aux zones naturelles et agricoles. Elle est contenue, du moins en filigrane, dans les dispositions de l'article L. 101-2 imposant à tous les documents d'urbanisme une utilisation économe et équilibrée des espaces. Dans les deux cas, cette capacité d'accueil est à apprécier au niveau de l'ensemble du territoire couvert par le document d'urbanisme. Pour rappel, les zones urbaines, en intégrant les STECAL, représentent 14% de la surface de la commune.

S'agissant de la jurisprudence le juge administratif considère que le règlement doit au minimum prévoir des dispositions relatives à l'implantation et à la volumétrie des constructions. (CAA Nantes, 17 janv. 2014, Assoc. Pour la protection et la promotion du château d'Ancenis, n° 12NT01588)

C'est pourquoi la commune prévoit de limiter à 10 permis de construire maximum les nouvelles habitations dans chacun des STECAL. Ce nombre pourrait évoluer tous les 3 ans lors d'éventuelles révisions du PLU.

Par ailleurs les restrictions s'agissant de la taille des habitations ou leurs extensions sont précisées dans le règlement.

Une évolution restrictive de la jurisprudence défavorable à l'implantation de toutes constructions sur les terres agricoles de Capesterre de Marie Galante.

Le premier constat qui s'impose est l'inadéquation du droit et de la jurisprudence par rapport à la réalité de l'agriculture ultramarine.

La culture de la canne n'est pas reconnue en tant qu'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant agricole sur place. (CAA Lyon, 5 janv. 2010, Commune de Saint-Symphorien-d'Ozon, req. n° 09LY00035 : la production de céréales, de fousins et de luzerne ne nécessite pas une présence permanente sur l'exploitation. Dans le même sens : CAA Marseille,

4 déc. 2014, req. n° 13MA00416 ; CE 15 févr. 1991, Commune d'Arbin, req. n° 8567 ; CE 18 juill. 2011 Bedon, req. n° 323479 ; CAA Lyon, 5 janv. 2010, n°09LY00035.)

Il s'en suit qu'un agriculteur exploitant la canne ne peut ni se prévaloir de la nécessité de construire pour être sur place dans sa propriété, ni même construire au titre de la diversification compte tenu de la faiblesse des surfaces agricoles exploitées. Le juge examine l'importance de la propriété qui doit disposer d'une taille suffisante pour pouvoir être considérée comme une exploitation agricole ou l'existence éventuelle d'une autre habitation. (CE 4 mars 1994, Préfet du Var, req. n° 115950 ; CE 18 juill. 2011, n° 323479)

Une telle construction pourrait être regardée comme une opération de diversification patrimoniale, sans aucun lien avec l'exploitation agricole. En effet, la localisation de la construction dont l'implantation à proximité de l'exploitation doit être nécessaire est appréciée par le juge selon le type de culture ou d'élevage.

Enfin, la jurisprudence administrative s'est stabilisée dans un sens restrictif, la construction devant non seulement avoir une utilité directe pour l'exploitation, mais de surcroît l'appréciation du juge s'opère indépendamment du statut du demandeur. (CAA Lyon 27 févr. 1995, Commune d'Hyères, req. n° 95LY01899 : le fait de cotiser à la MSA n'est pas un critère suffisant pour établir la nécessité de la construction ; dans le même sens : CE 4 déc. 2013, req. n° 362639.)

Dès lors, les jeunes qui projette de construire leur résidence à côté de celles de leurs parents sur le terrain agricole exploité par ces derniers sont dans l'impossibilité de réaliser ce projet. Il s'en suit un exode massif des jeunes et une baisse importante de la population résidente (moins de 11 000 habitants en 2020)

C. Justification des axes du PADD

1. Justifications de l'axe 1.

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

Le premier point vise l'objectif central, celui « d'atteindre un juste équilibre entre la maîtrise des espaces destinés au développement urbain et de préservation des surfaces agricoles, naturelles et forestières dans une perspective de développement durable. Il vise ainsi :

- à préserver les éléments majeurs de l'environnement de la commune, ses ressources naturelles, ses repères patrimoniaux et emblématiques ;

- à maintenir la continuité des espaces naturels pour garantir la richesse biologique du territoire ainsi que les fonctionnalités biologiques des milieux les plus remarquables et l'intérêt des milieux « ordinaires ».

Le second point vise l'autre objectif central, celui de renforcer la protection, la pérennisation et la valorisation des espaces agricoles et ruraux en tant qu'espaces-ressources.

Le troisième point vise à préserver le patrimoine architectural, urbain et paysager du bourg de Capesterre et en faire une référence réglementaire pour le renouvellement engagé avec la RHI. Il s'agit, d'autre part, de valoriser le patrimoine agro-industriel et historique de la commune. Le PADD entend favoriser les initiatives publiques et privées de mise en valeur de ces patrimoines urbains et culturels pour renforcer l'offre touristique et l'attractivité résidentielle de la commune, affirmer l'identité des lieux classés, inscrits ou non, et améliorer le cadre de vie des habitants.

Le quatrième point vise à prendre en compte les problématiques des risques naturels majeurs et la connaissance au stade actuel des aléas susceptibles de déterminer la délimitation des secteurs à vocation urbaine du territoire.

Outre les risques naturels, l'orientation vise la diminution des pollutions et des nuisances au regard de la qualité de l'eau, de la qualité de l'air et le concours de la commune dans la gestion des autres problématiques, notamment celle des échouages de sargasses sur le littoral de Capesterre.

2. Justifications de l'axe 2.

Fonder la structuration et le développement du territoire sur un urbanisme durable

2.1. Les priorités transversales

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 en les concentrant autour des STECAL.

- Le PADD fait ressortir les priorités transversales du projet communal qui vise à renforcer les attributs de *centralité* qui reviennent à l'agglomération principale de Capesterre à l'échelle de la commune et de Marie-Galante. Toutefois, les fonctions de centralité se trouvent affaiblies du fait même de la baisse continue de la démographie locale, dont les fonctions d'équipements, de services collectifs, de nature administrative, commerciale et culturelle.

Le PADD retient qu'il s'agit en priorité de pérenniser la centralité urbaine et de conforter les vocations par une démarche aussi rationnelle que possible pour optimiser la gestion et l'utilisation de l'espace urbain dans le long terme. Aussi, les programmes d'actions de renouvellement urbain visant à préserver et à renforcer cette centralité se justifient pleinement pour garantir son utilisation optimale.

- Le PADD fait ressortir une seconde priorité transversale, celle liée à l'enjeu de l'attractivité du territoire. On entend par là l'attractivité qui s'exerce sur la population résidente et sur les acteurs économiques, publics et privés et qui détermine l'offre territoriale : qualité des conditions et du cadre de vie, l'environnement, les ressources naturelles proches, l'offre de services marchands et non marchands.

Néanmoins, l'attractivité est un enjeu essentiel pour Capesterre, son attractivité résidentielle et économique se trouve également diminuée et même affectée par exemple par les pollutions liées aux échouages de sargasses.

Il est indispensable, au vu des processus de pertes démographiques et économiques, de l'aggravation des situations sociales illustrées par l'augmentation du nombre de logements vacants dans le parc d'habitat récent, de remettre en valeur les attributs du bourg, d'optimiser le fonctionnement de l'agglomération de Capesterre, d'améliorer son efficacité par le renforcement de l'attractivité résidentielle et touristique.

Pour ces raisons, le PADD a fait le choix d'un projet qui combine le mouvement de renouvellement urbain, largement entamé, accompagné d'un programme d'ensemble de réhabilitation immobilière et la réalisation d'un nouveau quartier résidentiel à Tourlourous qui tire profit de l'environnement urbain et du contexte littoral et maritime de La Feuillère pour réactualiser l'offre résidentielle et relancer l'attractivité touristique à l'échelle de la commune.

2.2. Les perspectives en matière d'habitat

Le PADD énonce un objectif de production de 470 logements d'ici l'horizon 2035 qui rend compte d'une hypothèse plausible de population de 3 400 personnes à cette échéance et qui traduit l'ambition de reconstruire le bourg sur lui-même (restructuration urbaine) en raison de la rareté des possibilités d'extension et du choix de la ville.

Le repeuplement ambitieux envisagé autorise pour le bourg l'obligation du maintien des équipements et des services de proximité, dont les équipements scolaires, et la mise en œuvre d'une densité urbaine significative.

Au-delà, le niveau de production de logements neufs nécessitera :

- La mobilisation de 60% environ du potentiel foncier diffus au sein des enveloppes urbanisées existantes des sections ;
- La délimitation de STECAL ;
- La mise en œuvre des programmes d'aménagement des zones 1AU de Tourlourous et 2AU des CAPS compris dans l'enveloppe de référence de l'OAP ;
- La perspective d'un solde positif des opérations de restructuration du parc de logements à réhabiliter (logements vacants, démolitions-reconstructions).

Le PADD veillera à optimiser les orientations en matière d'habitat avec l'ensemble des autres orientations, notamment,

- En matière de transports et déplacements, bien que la maîtrise de la compétence est du ressort communautaire, la commune entendant néanmoins prendre sa part de responsabilité dans la gestion du plan qui en découlera ;
- En matière de développement des communications numériques dans l'ambition du développement de l'offre résidentielle de demain, du développement des différentes formes d'hébergement touristique et des autres équipements de la filière.

3. Justifications de l'axe 3.

Garantir un développement équilibré et durable du territoire

Le PADD part du constat d'un territoire capesterrien peu actif rendu par les données économiques et sociales suivantes :

- indice de concentration d'emploi de 63% (emplois présents dans la commune occupés par des actifs résidant à Capesterre), donc inférieur à 1 ;
- secteur tertiaire dominant représentant 65% des emplois dans la commune de travail ;
- écart de revenus de – 11% par rapport à la moyenne Guadeloupe et part élevée des revenus de transferts sociaux.

En tenant compte de ce contexte, il définit un ensemble d'orientations de développement par secteurs d'activités en harmonie avec les potentialités locales existantes et visant à redéployer les activités sur l'ensemble de la commune :

- Développement de l'offre de commerces et de services ainsi que des métiers de l'artisanat ;
- Développement des activités liées à la mer ;
- Développement d'un tourisme durable ancré sur les identités urbaines, rurales et naturelles de la commune et doté d'une capacité d'entraînement économique ;
- Développement des filières agricoles garanti par la préservation des ressources foncières alignées sur le potentiel émergeant dans le POS et articulé sur l'axe agriculture-environnement ;
- Création d'un pôle d'activités et d'équipements dans le secteur d'extension urbaine des Caps ;
- Exploitation du potentiel énergétique éolien, photovoltaïque et autres disponible.

Ces options économiques rentrent dans l'axe central n°3 pour le développement durable de Capesterre et sont en cohérence avec les orientations de l'axe n°1. Le PADD, en rapport avec la stratégie communautaire de la relance économique, entend ainsi infléchir sur le moyen terme les tendances lourdes du dépeuplement (retournement des flux migratoires frappant jusqu'ici les populations actives), de stagnation et d'effritement des activités et de l'emploi.

*

Pour toutes ces raisons, il justifie les choix d'une ouverture à l'urbanisation pour les zones d'extension de Tourlourous et des Caps en indiquant les objectifs à atteindre, les modalités de l'aménagement au travers de l'OAP pour chacune des zones et en phasant la procédure sur le moyen-long terme pour les CAPS.

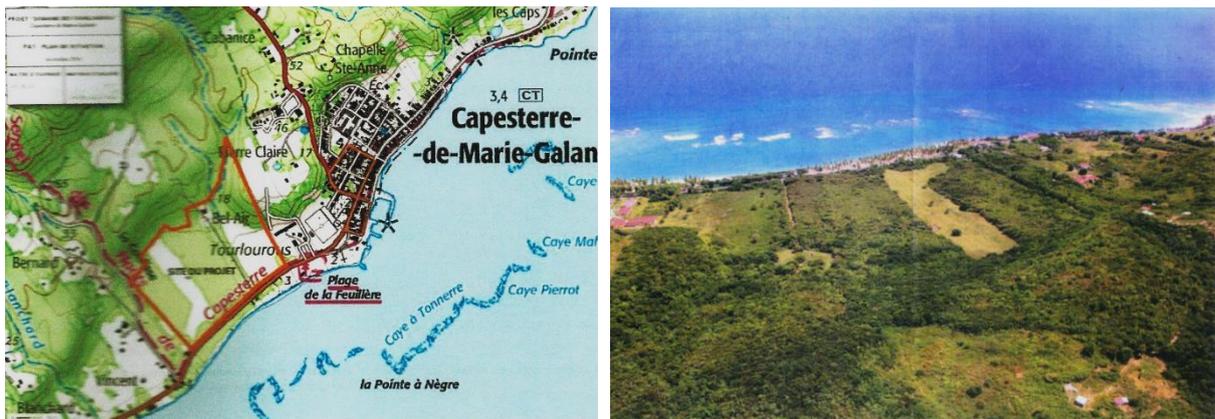
CHAPITRE 2

Justification des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

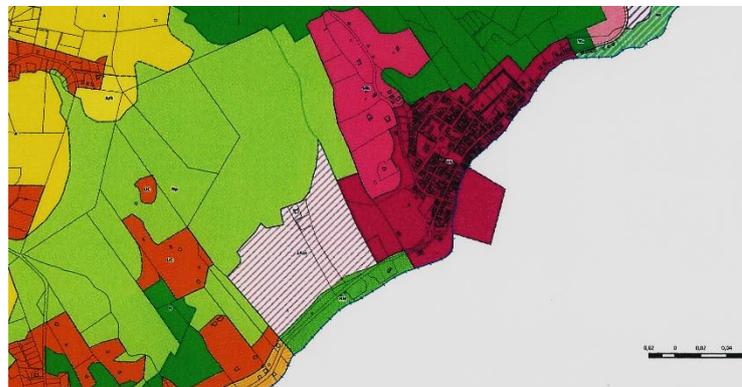
A. L'OAP de Tourlourous

Afin de garantir la mise en œuvre des objectifs du PADD, la commune a institué une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur à urbaniser de Tourlourous autour des principes suivants :

- établissement d'un parti d'aménagement qui précise les vocations, les formes et les composantes urbaines à privilégier ;
- mise en place d'un maillage viaire interne assorti d'une offre maîtrisée en stationnement et de modes doux de déplacement ;
- définition des conditions d'insertion paysagère et environnementale et d'intégration des futurs aménagements et constructions dans leur environnement dans le respect des enjeux écologiques du secteur de Tourlourous.



Le PLU de Capesterre retient une seule zone soumise à Orientation d'Aménagement et de Programmation – l'OAP de Tourlourous.



1. Exposé des motifs du choix du site

Il s'agit d'un des deux secteurs d'extension prévu au PLU de Capesterre d'ici l'horizon 2030 et l'une des deux disponibilités foncières en continue de l'agglomération principale, à l'alignement de l'axe RD 203 -principale infrastructure de transports avec la RN9 présente sur le littoral Sud de la commune et de Marie-Galante.

Ce secteur couvre une vingtaine d'hectares. Il est destiné à répondre aux besoins mixtes de logements résidentiels, d'hébergements hôteliers et touristiques, d'équipements d'accompagnement et de services.

Il se situe au Sud du bourg de Capesterre, dans l'enveloppe urbaine matérialisant l'entrée de ville (quartier du stade, structure hôtelière, équipement culturel communal), en bordure interne de la route départementale qui permet de rejoindre la route nationale 9 par Petite Claire et Cabanice.

Il s'agit d'un secteur disposant d'atouts certains :

- le contexte maritime et balnéaire de La Feuillère en vis-à-vis ;
- la topographie de plaine au pied du talus et des terrasses du plateau des Hauts ;
- la proximité de l'équipement hôtelier, du stade municipal et de l'entrée de ville.

Le secteur a été identifié dans le Schéma d'Aménagement Régional de 2011 comme un des trois secteurs de développement du territoire de Marie-Galante et retenu comme secteur de projet.

2. Les orientations inscrites dans l'OAP

Le projet de quartier est porté par deux grandes orientations :

- favoriser la promotion d'un habitat varié dans la mesure où il permettra le développement de l'attractivité de la commune à l'appui des caractères particuliers du site ;
- concilier le développement de l'attractivité résidentielle et touristique avec la préservation du patrimoine paysager, naturel et environnemental du secteur.

Le projet d'aménagement se décline comme suit :

- accueil de typologies d'habitat variées : habitat individuel (au minimum 50% de l'opération), intermédiaire et groupé ;
- choix d'implantation des constructions selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie local et d'optimiser les performances énergétiques ;
- intégration des constructions dans leur environnement avec les formes architecturales homogènes et pouvant être innovantes tout en favorisant le modèle traditionnel ;
- création d'un accès unique depuis la RD 203 et aménagé au niveau des structures de services de proximité ;
- constitution avec les espaces boisés en pente d'une trame verte et bleue (ravine Jean-Baptiste) conciliant préservation de la biodiversité, gestion du ravinement, aménagement de parcours de détente ;
- préservation des franges paysagères le long des limites de l'opération.

3. Justifications du choix du parti d'aménagement

1. Justifications en matière de vocations du secteur

Le secteur sera aménagé sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble qui s'inscrit dans une réflexion globale dans la mesure où il revêt des enjeux importants (disponibilité foncière d'un seul tenant, unique zone de développement urbain à vocation mixte d'habitat, d'équipements et d'activités).

La distribution du site en sous-secteurs s'appuie sur les caractéristiques géomorphologiques et environnementales rencontrées. Trois espaces sont ainsi identifiés :

- La partie centrale est destinée à une vocation mixte associant logement résidentiel individuel et hébergement touristique et proposant une capacité d'accueil de l'ordre de 11-12 logements par hectare.
- La partie Est correspond au relief de Petite Claire (pentes inférieures et moyennes). Elle pourra accueillir un habitat de forme groupée et de l'hébergement hôtelier et touristique associé s'insérant au mieux dans l'environnement naturel et urbain existant (proximité de la zone UA) pour une capacité d'accueil de 60 logements.
- Le surplus comprenant les espaces en franges du talus et les milieux humides et xérophiles garde une vocation d'espaces verts, d'espaces boisés pris en compte qui participent en tant que contraintes de l'aménagement (ruptures topographiques, supports boisés) pouvant être orientés vers une affectation d'espaces collectifs.

L'entrée du nouveau quartier a une vocation d'animation urbaine découlant du choix d'une affectation de plateforme de commerces et services de proximité. Cette destination participe à l'objectif de renforcement de l'axe commerçant du bourg (rue de la Marine - entrée de ville Sud) décliné dans le PADD.

2. Justifications en matière de voirie et déplacements

La déclinaison des principes d'aménagement du secteur a été guidée par le choix d'un seul accès pour la desserte du futur quartier à partir de la route départementale. Ce choix détermine l'organisation de la desserte interne. Il a été arrêté le principe d'une voie principale disposée en boucle qui fédère l'ensemble des îlots de la partie centrale et des destinations de la partie orientale ;

En termes de stationnement, l'espace public est ponctué d'aires aménagées en capacité d'accueil limitée de manière à privilégier le stationnement sur les parcelles privées.

Les cheminements doux et les pistes cyclables seront aménagés dans les emprises de la voie de desserte et dans les espaces naturels en franges de l'opération.

3. Justifications au regard de l'environnement et des paysages

Les espaces concernés par le système de ravinement du talus seront préservés pour une gestion optimale des eaux pluviales venant du plateau tout en abritant des espaces de détente, loisirs, ou aménagés en parcours sportifs.

Le projet d'aménagement pourra prévoir des alignements d'arbres le long de la voirie interne, notamment dans les marges à réserver pour les cheminements piétonniers. Les espaces verts pourront contenir des bassins de rétention pour eaux pluviales.

4. Cohérence de l'OAP de Tourlourous avec le PADD

Le présent paragraphe reprend les grandes orientations du PADD et explicite leur déclinaison au travers de l'OAP.

Orientations du PADD	Déclinaison dans l'OAP
----------------------	------------------------

<p><i>Préserver la diversité des espaces naturels et agricoles, des patrimoines et de l'identité de Capesterre</i></p>	<p>L'OAP de Tourlourous a été conçue de manière à participer à la protection de la trame verte de la commune. Il fait le choix de préserver les limites de l'opération dans leur composition boisée et les caractéristiques écologiques (système de ravinement). Les espaces non destinés à l'aménagement urbain et à la construction correspondent à 41% de la surface de l'opération.</p>
<p><i>Garantir un développement équilibré et durable du territoire. Soutenir le développement des activités touristiques et de l'habitat résidentiel dans le site de Bernard-Tourlourous.</i></p>	<p>L'OAP a été conçue autour de deux vocations principales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • développement d'une offre touristique de qualité intégrée dans une destination et une dimension de quartier ; • développement d'une offre d'habitat individuel accompagnée de structures de proximité compatibles avec les vocations fixées par le PADD.
<p><i>Fonder le développement du territoire sur un parti d'urbanisme durable</i></p>	<p>L'OAP répond aux objectifs chiffrés du PADD de production de logements diversifiés et d'accroissement de l'attractivité de Capesterre dans le respect des morphologies urbaines présentes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • morphologie basse et structure individuelle ; • implantation des constructions aboutissant à la diminution de la consommation foncière ; • emprise au sol et hauteur (R+1+C) garantissant la préservation du paysage urbain environnant.

B. L'OAP des CAPS

1. Localisation et présentation du site

Le PLU de Capesterre de Marie-Galante comporte une 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 « *Les Caps* » qui présente une configuration de plaine basse en pied de Capharnaüm et Morne La Vierge., à l'Est du bourg.

Pour traduire les orientations générales du PADD, le PLU définit un zonage et un règlement et met en place un certain nombre d'outils règlementaires dictés par le code de l'urbanisme. En même temps, il procède à des modifications du document d'urbanisme antérieur – le plan d'occupation des sols (POS) – tant dans la forme que sur le fond mises en place depuis la loi SRU.

A. Les fondements juridiques du plan et les types de zones retenus par le PLU de Capesterre

1. Les fondements juridiques des modifications du plan d'urbanisme

L'objectif du régime juridique poursuivi depuis la loi SRU est, d'une part, d'introduire une mixité des usages et des fonctions urbaines qui proposent du logement, des services, commerces, activités, équipements et des espaces publics et, d'autre part, d'assurer la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

En effet, depuis l'approbation du POS, le contexte législatif et réglementaire a fortement évolué, modifiant sensiblement les objectifs, le contenu ainsi que la procédure d'élaboration des documents d'urbanisme. Parmi les lois fondatrices, la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, la loi portant Engagement National pour l'Environnement (loi Grenelle II) du 12 juillet 2010 ou encore la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014.

Le régime juridique du PLU mis en place impose aux documents d'urbanisme *d'assurer l'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces agricoles et naturels dans une perspective de développement durable, assurant ainsi la protection de l'environnement et du cadre de vie.*

Cette orientation impose un travail de recomposition urbaine et territoriale qui privilégie le renouvellement, la densification, une gestion économe de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain.

Les derniers textes entrés en vigueur le 1^{er} janvier 2016 pour l'élaboration du PLU sont :

- l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1^{er} du code de l'urbanisme ;
- le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme instaurant un nouveau régime juridique des documents d'urbanisme.

La commune n'a pas expressément opté pour le nouveau régime.

2. Les objectifs poursuivis par le règlement graphique

Le plan de zonage du POS a été redéfini en vue de répondre aux objectifs suivants :

- *Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers ;*
- *Privilégier la densification des enveloppes urbanisées existantes pour répondre aux besoins en logements de la commune ;*

- *Actualiser le cadre réglementaire sur la base des dispositions récentes du code de l'urbanisme en cohérence avec les morphologies bâties existantes ;*
- *Mettre en adéquation le zonage avec le projet de territoire de Capesterre tout en maîtrisant les ouvertures à l'urbanisation pour les espaces futurs dédiés aux activités économiques touristiques (en privilégiant le principe de mixité du pôle résidentiel et touristique pour le secteur de Tourlourous et du pôle économique et équipements du secteur des Caps).*

B. Les modifications apportées à la délimitation des zones et au document graphique

Le PLU comprend quatre catégories de zones délimitées en application des articles R151-17 et suivants du code de l'urbanisme.

- *Les zones urbaines dites zones U* : peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- *Les zones à urbaniser dites zones AU* : peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

- *Les zones agricoles dites zones A* : peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.
- *Les zones naturelles dites zones N* : peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
 - soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
 - soit de leur caractère d'espaces naturels ;
 - soit de la nécessité de préserver ou de restaurer les ressources naturelles.

Dans les zones A et N ont été retenus des STECALs dont les zonages sont respectivement libellés Ah et Nh

C. Organisation du règlement graphique

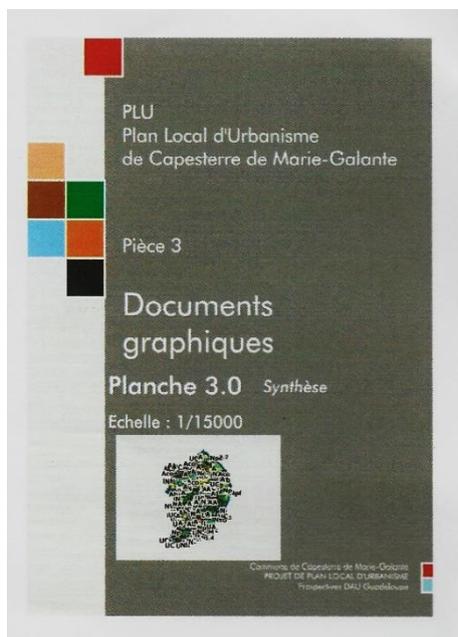
Afin de traduire les orientations du PADD, le territoire communal est divisé en zones à vocations différenciées au regard des catégories prévues aux articles R 151-13 et R151-14 et suivants du code de l'urbanisme. Le PLU reprend la nomenclature donnée ci-dessus, les zones pouvant elles-mêmes être divisées en secteurs justifiés par leurs spécificités, les enjeux ou les objectifs propres.

L'organisation du règlement graphique est la suivante

Zones et secteurs du PLU	Nomenclature
Zones urbaines	
UA	Bourg de Capesterre, vocation urbaine mixte
UAat	Secteur de l'agglomération de Capesterre à vocation touristique
UB	Extension de l'agglomération principale et pôle urbain de section
UBt	Secteur à vocation résidentielle et touristique de Petite Claire et Cabanice
UC	Agglomération rurale à vocation mixte de section
UCr	Espaces urbanisés du littoral Sud de la bande des 50 pas géométriques
Zones à urbaniser	
1AU	Zone à urbaniser à moyen terme de Tourlourous à vocation résidentielle et touristique et des CAPS destinée à recevoir des équipements économiques soumise à Orientation d'Aménagement et Programmation
2AU	Zone à urbaniser à moyen-long terme
Zones agricoles	
A	Espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres
Aco	Corridor écologique identifié dans le Trame Verte et Bleue
Arb	Partie de réservoir de biodiversité identifiée dans la Trame verte et Bleue
Ah	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) où les constructions nouvelles et les extensions sont admises. (Ballet, Calbassier, Vidon)
Zones naturelles	
N	Espaces à préserver en raison de la composition et de la richesse de leurs écosystèmes, des paysages et des fonctions qu'ils exercent dans l'organisation et l'équilibre du territoire communal. Dans ces espaces des activités et des pratiques rurales se développent : elles pourront être poursuivies, voire confortées.
Np	Espaces bénéficiant d'une protection stricte pour des motifs de sensibilité environnementale, écologique et paysagère. La plupart des zones sont couvertes par une procédure règlementaire (au titre de l'article L121-23 du CU) et pour le caractère de territoires naturels patrimoniaux majeurs de Capesterre.
Npc	Périmètre des sites classés des falaises du Nord-Est de la commune
Npf	Forêt littorale soumise au régime forestier
Nco	Espace correspondant aux corridors écologiques de manière à préserver des sites naturels et concilier agriculture et biodiversité, urbanisme et continuités écologiques
Nb	Ouvrages et vestiges témoins du patrimoine agro-industriel de Capesterre
Ng	Espace destiné à l'aménagement d'un parc paysager à partir de la mare des Caps
Nh	Espaces identifiant le STECAL de Benoît

Nm	Site littoral de la plage de la Feuillère, au Sud du bourg, et de Petite Anse dont l'aménagement en pôles de loisirs et de nature vise le développement de l'attractivité touristique de Capesterre.
Nc	Espaces correspondant aux périmètres de protection des captages d'eau souterraine
Ns	Espace correspondant au foncier du littoral des Caps géré par le Conservatoire du Littoral et servant de site de dépôt de sargasses
Nw	Identification des mares et périmètre autour des points d'eau et autres espaces humides
Nx	Espaces correspondant au site d'exploitation de la carrière de Héloin
	Secteur appelé à remplir une fonction d'intérêt général

Organisation du règlement graphique du PLU de Capesterre

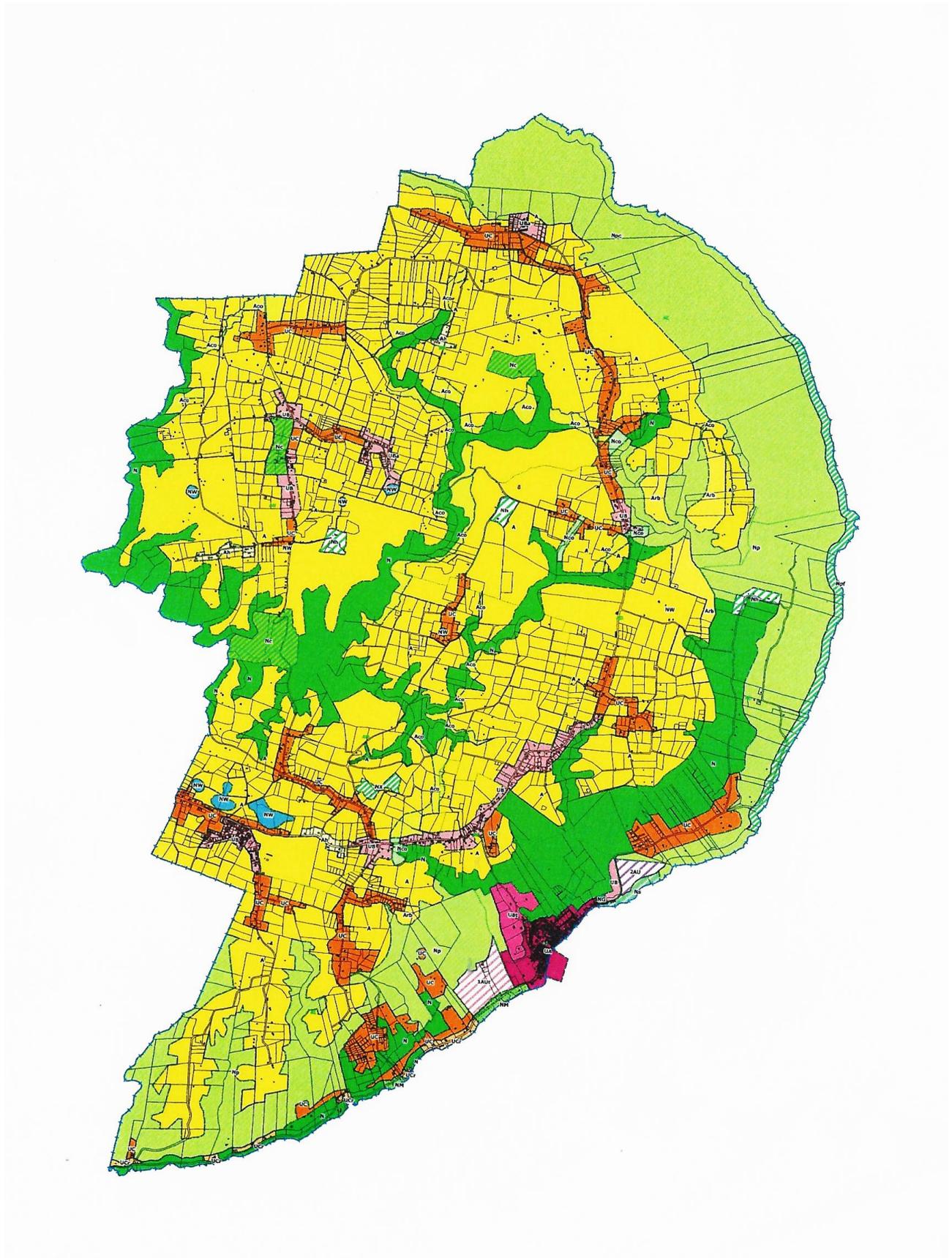


Légende

- COMMUNE
- SECTION
- PARCELLE
- Bâtiment en dur
- Construction légère
- EMPLACEMENTS RESERVES
- ZONES PLU
 - Zone 1AU : Zone à urbaniser à moyen terme de Tourfourous à vocation résidentielle et touristique et soumise à Orientation d'Aménagement et Programmation
 - Zone 2AU : Zone à urbaniser à long terme (ouverture nécessitant modification ou révision du PLU) à vocation d'accueil d'équipements et d'activités économiques
 - Zone A : Espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres
 - Zone Aco : Corridor écologique identifié dans le Trame Verte et Bleue
 - Zone Ah : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) où les constructions sont admises à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante
 - Zone Arb : Partie de réservoir de biodiversité identifiée dans la Trame verte et Bleue
 - Zone N : Espaces à préserver en raison de la composition et de la richesse de leurs écosystèmes, des paysages et des fonctions qu'ils exercent dans l'organisation et l'équilibre du territoire communal. Dans ces espaces des activités et des pratiques rurales se développent : elles pourront être poursuivies, voire confortées.
 - Zone Nc : Périmètre des sites classés des falaises du Nord-Est de la commune
 - Zone Nco : Espace correspondant aux corridors écologiques de manière à préserver des sites naturels et concilier agriculture et biodiversité, urbanisme et continuités écologiques
 - Zone Nig : Espace destiné à l'aménagement d'un parc paysager à partir de la mare des Caps
 - Zone Nih : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) où les constructions sont admises à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante
 - Zone NM : Site littoral de la plage de la Feuillère, au Sud du bourg, et de Petite Anse dont l'aménagement en pôles de loisirs et de nature vise le développement de l'attractivité touristique de Capesterre.
 - Zone Np : Espaces bénéficiant d'une protection stricte pour des motifs de sensibilité environnementale, écologique et paysagère. La plupart des zones sont couvertes par une procédure réglementaire (au titre de l'article L121-23 du CU) et pour le caractère de territoires naturels patrimoniaux majeurs de Capesterre.
 - Zone Npc : Périmètre des sites classés des falaises du Nord-Est de la commune
 - Zone Npf : Forêt littorale soumise au régime forestier
 - Zone Ns : Espace correspondant au foncier du littoral des Caps géré par le Conservatoire du Littoral et servant de site de dépôt de sargasses
 - Zone Nw : Identification des mares et périmètre autour des points d'eau et autres espaces humides
 - Zone Nx : Espaces correspondant au site d'exploitation de la carrière de Héloin
 - Zone UA : Bourg de Capesterre, vocation urbaine mixte
 - Zone UAT : Secteur de l'agglomération de Capesterre à vocation touristique
 - Zone UB : Extension de l'agglomération principale et pôle urbain de section
 - Zone UBT : Secteur à vocation résidentielle et touristique de Petite Claire et Cabanice
 - Zone UC : Agglomération rurale à vocation mixte de section
 - Zone UCR : Espaces urbanisés du littoral Sud de la bande des 50 pas géométriques

ORGANISATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU DE CAPESTERRE

Corrections



ORGANISATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU DE CAPESTERRE

1. Les zones urbaines

Les zones urbaines sont au nombre de trois. Le nombre de zones U a été réduit par suite du regroupement des zones du POS portant sur l'habitat inscrit dans les espaces ruraux des Hauts (UD e la zone Nb non convertie en zone constructible ou à urbaniser).

Les modifications de zonage par rapport au POS et la classification des zones urbaines par le PLU obéissent à deux principes essentiels :

- un principe de hiérarchisation et de complémentarité sous-tendant le PADD et rendant compte des objectifs d'organisation équilibrée du territoire, de maîtrise du développement urbain et de renforcement de la trame urbaine de la commune ;
- un principe de mixité des fonctions urbaines dans le respect des morphologies d'habitat présentes.

- **La zone UA** correspond à l'agglomération-centre de Capesterre organisée autour des équipements publics de référence (mairie, écoles, église, services communaux), des services de proximité, des équipements et installations en lien avec les activités tournées vers la mer et les constructions et aménagements à vocation touristique.

Le règlement donne du sens aux principes de renouvellement urbain, de mixité et de densité, notamment au travers de la démarche opérationnelle RHI Multisites et fait du contexte urbain traditionnel un enjeu de mise en valeur de la trame de la ville.

- **La zone UB** recouvre les espaces urbanisés développés dans les sections de la commune et assumant une fonction urbaine de proximité vis-à-vis des bassins d'habitat environnants. La morphologie bâtie s'appuie sur un socle rural jusqu'ici préservé, notamment dans ses caractéristiques architecturales, et qui a su s'adapter et intégrer les composantes contemporaines. Il existe un potentiel de mutabilité lié à la présence d'équipements et de services de proximité qui confirme une fonction de « centralité locale ». La zone UB correspond aux secteurs périphériques du bourg (Petite Claire, Cabanice, linéaire Ouest des Caps).
- **La zone UC** correspond aux espaces urbanisés de faible densité bâtie développés dans les sections de Capesterre. L'habitat évolue avec un processus de complètement de l'enveloppe des agglomérations rurales à partir du modèle de village-rue. La vocation dominante d'habitat résidentiel de forme individuelle se poursuit et la trame urbaine discontinue est appelée à se poursuivre pendant la durée du plan selon la morphologie présente.

2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser composent des secteurs à caractère naturel retenus par la commune pour être ouverts à l'urbanisation pour la création de nouveaux quartiers à proximité de l'agglomération-centre de Capesterre. Le PLU a prévu :

- Une zone à urbaniser **1AU** à court-moyen terme portant sur le site de Tourlourous-Bernard devant accueillir un projet urbain mixte. Elle est soumise à un dispositif d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

- Une zone à urbaniser **1AU** à moyen-long terme dont les conditions et modalités d'aménagement sont précisées au travers d'une OAP. Elle est destinée à la réalisation d'un projet urbain dans le site des Caps, axé sur le développement d'activités économiques, d'équipements et d'espaces publics ou d'intérêt général.

3. Les zones agricoles

La zone A est un espace naturel protégé au titre du SAR de Guadeloupe et du PADD de Capesterre en raison de la valeur agronomique, biologique ou économique des terres, et de la qualité des paysages qui la composent.

Le classement des terres en zone **A** répond aux objectifs du PADD :

- Assurer la protection, la pérennisation et la valorisation des espaces ressources ;
- Protéger et renforcer la Trame Verte et Bleue de la commune ;
- Permettre de maîtriser le développement de l'urbanisation et de fixer les enveloppes urbanisées dans les sections ; trois STECAL sont prévus à Vidon, Ballet, Calbassier.
- Contribuer au développement de la production des énergies renouvelables.

4. Les zones naturelles

La zone N correspond aux espaces naturels non équipés mis en évidence dans l'analyse des milieux naturels et des unités paysagères et dans la trame verte et bleue de Capesterre, et contribue au maintien des équilibres écologiques et environnementaux du territoire.

Elle se compose d'espaces de grande valeur écologique, environnementale et paysagère concernés par un dispositif de protection, d'espaces-ressources pour le développement du potentiel d'écotourisme de Capesterre et de secteurs remplissant une fonction d'intérêt collectif.

Un STECAL est prévu dans la zone de Benoit

5. Les modifications apportées au règlement écrit

Le règlement du PLU a évolué de manière substantielle. Les modifications les plus significatives sont :

- La suppression de la surface minimale de terrain constructible et du COS : en poursuivant un objectif de densification et de lutte contre la consommation foncière, la loi ALUR supprime les articles relatifs, d'une part, à la surface minimale de terrain constructible dont la seule justification tenait aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif et, d'autre part, au coefficient d'occupation du sol. En conséquence, le PLU de Capesterre ne précise pas de surface minimale de terrain constructible ni de COS.
- Le règlement reprend les grandes rubriques du règlement antérieur auquel il ajoute des dispositions se référant aux obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales, et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques instaurées par les lois Grenelle.

6. Les servitudes d'urbanisme

6.1. Les emplacements réservés

Dans le cadre du présent plan, des emplacements réservés ont été institués pour la réalisation de voies de desserte interne dans l'ilot Est du centre-bourg inscrit initialement en zone d'urbanisation future 2NA, et pour l'aménagement de liaisons piétonnes entre la rue de la Marine et le boulevard maritime. Ces dispositions sont présentées dans le chapitre 5 ci-après.

6.2. Le secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation de Tourlourous

Conformément aux dispositions de l'article R151-6, le périmètre du secteur soumis à OAP est délimité dans le règlement graphique sous l'identification de la zone 1AU ou 2AU qui se substituent à la précédente zone IINA du fait de l'existence à proximité du site d'opération de réseaux en capacité suffisante pour l'ouverture à l'urbanisation. Le chapitre 2 ci-dessus expose le contenu de l'OAP de Tourlourous.

D. Les principes retenus pour la délimitation des zones

1. La zone UA

1.1. Caractères de la zone UA

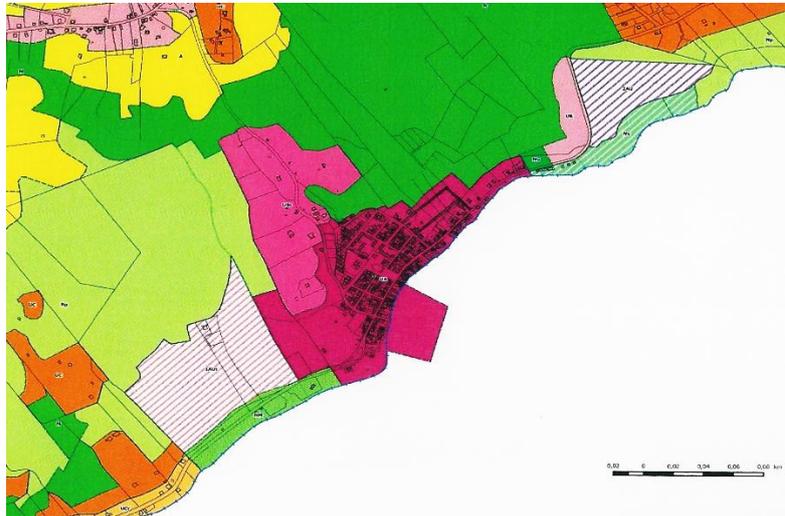
La zone UA correspond à la zone urbaine centrale de Capesterre, soit à l'ensemble du bourg, qui remplit, outre une destination d'habitat devant être confortée, l'essentiel des fonctions directionnels vis-à-vis du territoire communal. Elle se caractérise par des constructions denses établies le plus souvent en continu le long des voies. Elle se définit selon une structure traditionnelle d'urbanisation. L'objectif du POS a été de protéger les valeurs de ce tissu urbain ancien et de prendre en compte le problème de l'insertion des constructions dans la trame urbaine et autour des espaces publics (place Félix Eboué)

La situation du bâti, l'état des constructions, les conditions en matière d'équipements et de réseaux justifient le processus de restructuration aujourd'hui largement engagé et devant être poursuivi pendant la durée du plan., tout en traduisant la volonté de préserver la silhouette et l'image du bourg.

La zone UA s'identifie au périmètre de renouvellement urbain et correspond au « bourg littoral » dont les limites se superposent à celles de la zone concernée par l'opération de résorption de l'habitat insalubre. Les objectifs du renouvellement visent :

- La maîtrise de la constructibilité avec un accroissement des droits à bâtir résultant de la mobilisation du foncier rendu disponible (« dents creuses, densification des emprises supportant des constructions insalubres irrémédiables) ;

- La réponse à l'objectif de mixité sociale avec la réalisation de programmes de logements aidés destinés au relogement ;
- L'aménagement d'espaces publics pour structurer le tissu urbain et assurer la relation avec l'environnement maritime ;
- La requalification et la diversification de la trame commerciale et de services et l'introduction d'activités urbaines, touristiques, para-touristiques.



LA ZONE UA ET L'AGGLOMERATION DE CAPESTERRE

1.2. Motifs de délimitation de la zone UA et des changements apportés

- La zone UA correspond au périmètre de l'opération de renouvellement urbain délimitée par l'entrée de ville Sud, la rue de la Marine, la Mairie et la place Félix Eboué, la rue Bade et la rue Leclerc, la limite intérieure de la bande des 50 pas géométriques axée sur le front de mer, le chemin des Galets en direction de Morne La Vierge.
La trame d'espaces publics n'est pas appelée à connaître des changements significatifs. Elle doit par contre s'enrichir en complémentarité avec l'aménagement du boulevard maritime et la valorisation des micro espaces naturels.
- La zone UA rendu par le POS évolue pour intégrer les secteurs suivants :
 - l'îlot Est qui prend appui sur le rue Leclerc et qui correspond au reste du bourg non concerné par la démarche RHI rue Leclerc – mare des Galets) ;
 - le secteur formé par le lotissement du Presbytère caractérisé par un tissu urbain plus aéré et de forme résidentielle ;
- La zone UA comprend deux autres parties du bourg qui ont été aménagées pendant l'application du POS et qui remplissent une fonction d'animation urbaine :
 - les espaces en entrée de ville Sud tournés vers la plage de la Feuillère : stade municipal, cimetière, équipement culturel ;
 - l'équipement portuaire à vocation de port de pêche et d'activités liées à la mer.

- La zone UA comprend l'ancienne zone d'urbanisation future de Tourlourous à vocation touristique qui abrite désormais une unité urbaine **UAt** accueillant des équipements et des structures d'hébergement touristiques.
 - **La zone UA représente une superficie de 32.97 hectares.**

1.3. Motifs d'évolution du règlement de la zone UA

Le règlement est établi de façon à préserver les caractéristiques architecturales et urbaines qui fondent l'image et l'échelle du bourg. La ligne de force du dispositif règlementaire applicable à une trame urbaine déjà constituée et faisant l'objet d'un renouvellement du tissu bâti est de faire évoluer la morphologie existante au travers des articles relatifs à l'implantation des constructions (articles 6 à 8) et de l'emprise au sol des constructions (article 9) réhabilités dans le nouveau PLU.

L'objectif est d'affirmer la vocation de centre urbain et de permettre les évolutions de la ville tout en préservant les caractéristiques identitaires. Les motifs d'évolution sont :

- Autoriser une variété d'occupations et d'utilisations du sol compatibles avec la fonction résidentielle (commerces, services, artisanat et équipements, en excluant ou en admettant sous conditions des occupations ou des usages pouvant générer des conflits avec la vocation d'habitat ;
- Déjà identifié au POS sous l'appellation d'une zone d'urbanisation future NA, le secteur UAt accueille des hébergements hôteliers et touristiques. Le PLU n'apporte pas de modification aux limites du secteur et pérennise la vocation initiale.
- Les dispositions règlementant la morphologie urbaine du centre-bourg sont étendues à l'îlot Est entre la rue Leclerc et la mare des Galets.

2. La zone UB

2.1. Caractères de la zone UB

La zone UB se situe dans le prolongement de la zone UA à la faveur du parcours de la RN9 et correspond aux pôles agglomérés mixtes. C'est une zone résidentielle de densité moyenne à faible (habitat, équipements publics, services de proximité) qui épouse une forme groupée ou villageoise, ou une forme linéaire de type village-rue : secteurs péri-urbains de Vidon – Le Robert et Jean-Baptiste / Désiré (RN9) ; pôles ruraux de Tacy/Grand Case, Borée, Etang Noir et Bézard qui commandent l'organisation des territoires agricoles et ruraux des Hauts.

Le caractère urbain et le niveau fonctionnel justifient le zonage spécifique UB. La zone UB couvre une superficie totale de 113.78 ha

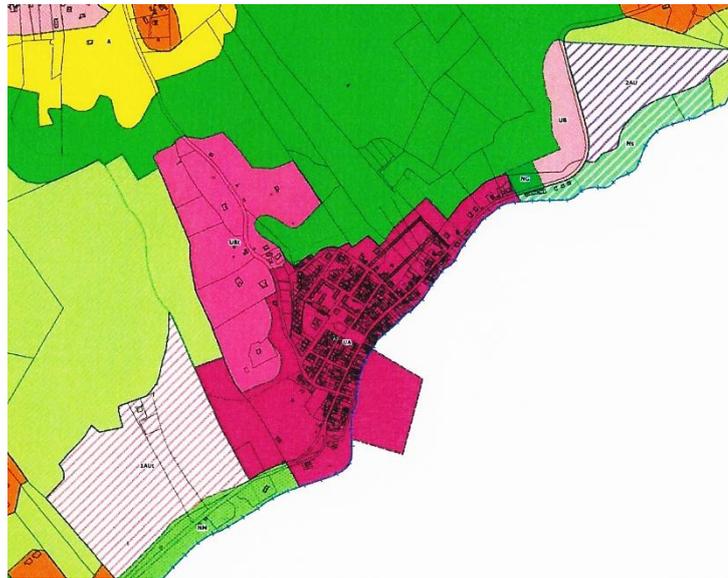
2.2. Motifs de délimitation des zones UB et des changements apportés

La zone rend compte de deux particularités sectorielles.

- La zone UB matérialise une mixité sociale de l'habitat. Les secteurs de Vidon, Borée et Bézard accueillent un habitat groupé constitué de logements sociaux dont les programmes logements au cours des deux dernières décennies. Les dispositions qui ont

encadré la réalisation de ces programmes ont été élargies à l'ensemble des périmètres UB, dont les règles d'implantation par rapport à l'alignement des voies et aux limites séparatives latérales, et la règle de hauteur du bâti (R+1).

- La zone UB intègre les sites de Petite Claire et de Cabanice par un classement UB et un secteur **UBt** qui expriment autour du lieu-dit *le Haut du Morne* une vocation de tourisme intégré. Leur morphologie et leur position sur le palier intermédiaire dominant le bourg, militent pour un traitement particulier qui favorise la préservation du paysage ainsi que des destinations spécifiques : hébergement hôtelier et touristique, centre de loisirs et de vacances.
- Elle intègre le site en partie basse de Bigotte ayant accueilli notamment un ancien pitt à coqs.



ZONE UB ET SECTEUR UBt DE PETITE CLAIRE ET CABANICE ET ZONE UB DES CAPS OUEST

- Le contour et la composition de la zone UB s'appuient sur la délibération du conseil municipal du 20 décembre 2010 portant modification des limites de l'agglomération du bourg comme indiquées dans l'acte et le tableau ci-après :

DEPARTEMENT DE

GUADELOUPE



REPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE CAPESTERRE DE MARIE-GALANTE

Délibération : Modification des limites de l'agglomération du bourg.

Madame Le Maire expose que compte tenu du code de la route et du développement du parc automobile de l'île d'une part et l'obligation faite au Maire de veiller à la sécurité des usagers de la voie publique sur le territoire de la commune, il est nécessaire de procéder à la modification des limites de l'agglomération du bourg.

Il est proposé de fixer ces limites comme indiquées dans le tableau ci-après :

Désignation de la zone traversée	Voie	Repères kilométriques et géographiques
Mornes des Pères	RN 9	PRX 22 + 300 à 22+700
Feuillère	RD 203	PRX 10+000 à 11
Les Caps	Voie communale (VC) Les Caps (Pitt à coq)	Du carrefour avec la RD au carrefour avec la VC

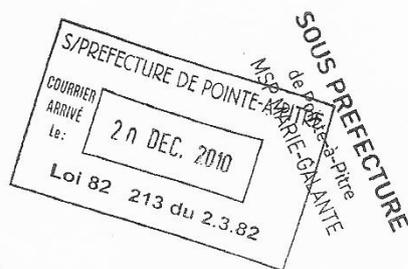
Ces limites seront matérialisées sur place par des panneaux de signalisation de type EB10 (entrée d'agglomération) et EB20 (sortie d'agglomération) posés par les services de Routes de Guadeloupe.

Cette modification fera l'objet d'un arrêté municipal permanent qui prendra effet à la date de la mise en place de la signalisation.

Le Conseil Municipal entendu Le Maire en son exposé décide à l'unanimité des membres présents de :

- Fixer les limites de l'agglomération du bourg de la commune comme indiqué
- Autoriser le Maire à prendre toutes dispositions relatives à cette affaire.

Ont signé au registre, l'ensemble des membres présents,
Pour expédition conforme.



Le Maire

Marlène BOURGEOIS-MIRACULEUX



Hôtel

Place Félix Eboué - 97 140 Capesterre de Marie-Galante - Tél. : 05.90.97.30.31 - Télécopie : 0590.97.30.14

2.3. Motifs des règles applicables et des changements apportés

Les règles d'urbanisme s'appuient sur les morphologies urbaines présentes

- Le PLU reprend ainsi les dispositions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives et ouvre des possibilités d'implantation en alignement.
- Par contre, l'emprise au sol des constructions est règlementée. Cette disposition nouvelle par rapport au POS vise à maintenir et à aménager les espaces libres, de favoriser la préservation du support végétal et de limiter l'imperméabilisation des sols.
- Les analyses de site par quartier montrent une certaine cohérence dans les densités de construction. Il est convenu en conséquence d'appliquer un coefficient d'emprise au sol de 60% dans la zone UB de manière à sauvegarder les espaces végétalisés et paysagers existants et à maintenir des espaces non imperméabilisés.

3. La zone UC

3.1. Caractères de la zone UC

- La zone UC recouvre les espaces urbanisés développés dans les sections de Capesterre dont l'évolution est marquée par un processus de densification à partir du modèle de village-rue et une tendance à la mixité urbaine. La vocation dominante d'habitat résidentiel de forme individuelle se poursuit et la trame urbaine éparse, puis discontinue évolue vers une forme continue dans certains paliers. Cette évolution est appelée à se consolider pendant la durée du plan.
- La desserte viaire s'appuie sur le réseau local des chemins communaux plaqué sur le schéma des routes vicinales et sur des voies privées aboutissant le plus souvent en impasse en raison des contraintes liées à la topographie, de l'occupation agricole des terres et de la présence de masses boisées. On observe que le réseau viaire principale assure une fonction de desserte directe des habitations, celles-ci étant de plus en plus implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement avec une faible amplitude.

3.2. Motifs de délimitation des zones UC et des changements apportés

- **La zone UC** du PLU ne correspond pas à la configuration de la zone urbaine du POS. La zone UC du PLU regroupe des quartiers différents par la densité bâtie, par les modes d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et par le niveau fonctionnel (équipements et services de proximité). L'objectif assigné par le PLU à la zone UC est de favoriser la promotion d'un habitat gagnant en densité et en formes urbaines diversifiées, individuelles, groupées ou intermédiaires et contribuant à la limitation de la consommation de l'espace, tout en faisant référence aux caractéristiques de l'habitat traditionnel.
- **La zone UC couvre une superficie totale de 282.94 ha**
- Les anciennes zones urbaines ne se justifiaient au POS que par une différenciation de la surface minimale des terrains constructibles et du COS. La suppression des normes de superficie foncière et du coefficient d'occupation du sol par la loi ALUR ne justifient plus un classement différencié.
- La zone UC est abondée par les anciennes zones d'habitat diffus NB du POS qui se sont étoffées au fur et à mesure de l'application du document d'urbanisme, notamment

celles placées dans la continuité des agglomérations rurales devenues zones UB (hameaux composant l'habitat de Bézard, Bois Joli, Jacquelot par exemple).

- Le cadre réglementaire de la zone UC existant dans le POS a été complètement modifié par le PLU en annexant des anciennes zones NB figurant sur le littoral Sud. En effet, la zone UC prend en compte les espaces bâtis du littoral de Vincent à Brumant :
 - le secteur regroupe les parcelles relevant du classement en zone urbanisée lors de la distribution des 50 pas géométriques.
 - la destination habitation est interdite sur les terrains compris entre la RD 203 et le rivage de la mer au motif d'une exposition aux risques de houle cyclonique, de submersion marine soulignée dans le PPRn ;
 - la révision du POS en PLU est l'occasion de la prise en compte des dispositions graphiques et réglementaires du plan de prévention des risques naturels)

3.3. Motifs des règles applicables et des changements apportés

La zone UC est largement destinée à une vocation résidentielle. Elle dispose d'un potentiel de mutation spécialement identifié dans le diagnostic territorial sous la rubrique de la capacité d'accueil résiduelle des espaces habités hors agglomération principale, disponible pendant la durée du plan et sous réserve du phénomène de rétention foncière.

En d'autres termes, il s'agit d'un tissu urbain en voie de densification qui propose des possibilités d'extensions de type pavillonnaire. L'objectif est de confirmer le caractère résidentiel de la zone sans interdire une diversification des fonctions urbaines et de maintenir les caractéristiques urbaines, architecturales (vernaculaires, modernes) et paysagères.

En conséquence, l'inscription de la zone urbaine UC n'entraîne pas de bouleversement significatif au regard du précédent document d'urbanisme.

4. La zone 1AU

4.1. Caractères de la zone 1AU

La zone 1AU de Tourlourous couvre une superficie de 19.37 ha, soit une superficie équivalente à celle de la zone NA du POS. Elle se situe sur la plateforme littorale au pied des talus hauts de Tourlourous-Vincent/Pichery et s'ouvre sur l'environnement littoral exceptionnel de La Feuillère

Précisez les CAPS

La biodiversité et les milieux naturels décrivent une organisation de plaine littorale remaniée par les mutations successives qui aboutissent aujourd'hui à des espaces de savanes et de formations buissonnantes répétant le modèle agro-pastoral de la région des Galets. La présence d'une futaie le long de la RD 203 renvoie à une végétation xérophile dont la densité est bien préservée.



ZONE 1AU DE TOURLOUROUS

4.2. Motifs de délimitation de la zone 1AU et des changements apportés

- La zone 1AU est l'unique zone à urbaniser de la catégorie 1AU du PLU. Elle traduit la volonté de la commune de rationaliser l'espace par l'instauration d'un plan d'aménagement d'ensemble conforme à la définition réglementaire du code de l'urbanisme : « Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la

réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement »

- La zone 1AU a pour objet la mise en œuvre des objectifs affichés dans l'orientation de reconversion économique du PADD et liés aux perspectives d'aménagement d'un pôle urbain à l'Ouest du centre-bourg de Capesterre associant un habitat résidentiel, de l'hébergement hôtelier et touristique et des équipements de desserte de proximité.
- La zone se justifie par l'option portée par le SAR / SMVM révisé de 2011 qui a reconduit l'option du schéma de 2001.
- La zone, outre le critère des réseaux publics proches rappelé ci-dessus, a été retenue pour sa configuration, sa situation géographique à proximité de l'agglomération-bourg de Capesterre, des équipements collectifs de base et à moins de 10m du centre. Les risques naturels connus présentent un faible niveau d'aléas.

4.3. Motifs des règles applicables à la zone 1AU et des changements apportés

La zone de Tourlourou autorise les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier et touristique, d'équipement, ou abritant des services des équipements et du commerce animant la vie dans le nouveau quartier ou participant à la redynamisation économique de l'agglomération.

La zone des CAPS autorise uniquement des constructions à usage d'équipement économiques et/ou industriels.

La zone de Tourlourou vise une production de logements de densité moyenne de manière à garantir le maintien des masses boisées dans les secteurs à contraintes topographiques (relief appartenant à la butte de Pierre-Claire) et du corridor écologique longeant le parcours de la ravine Jean-Baptiste. Elle répond à une forme urbaine de type lotissement qui privilégie un habitat individuel, de faible hauteur (R+1+C), une implantation en recul ordonné par rapport à l'alignement des voies et des limites séparatives latérales, une emprise au sol contenue (40%) un aspect extérieur qui entend reproduire certaines caractéristiques de l'habitat traditionnel.

Les dispositions ainsi retenues innovent par rapport au POS et rendent compte des orientations du PADD et de l'OAP :

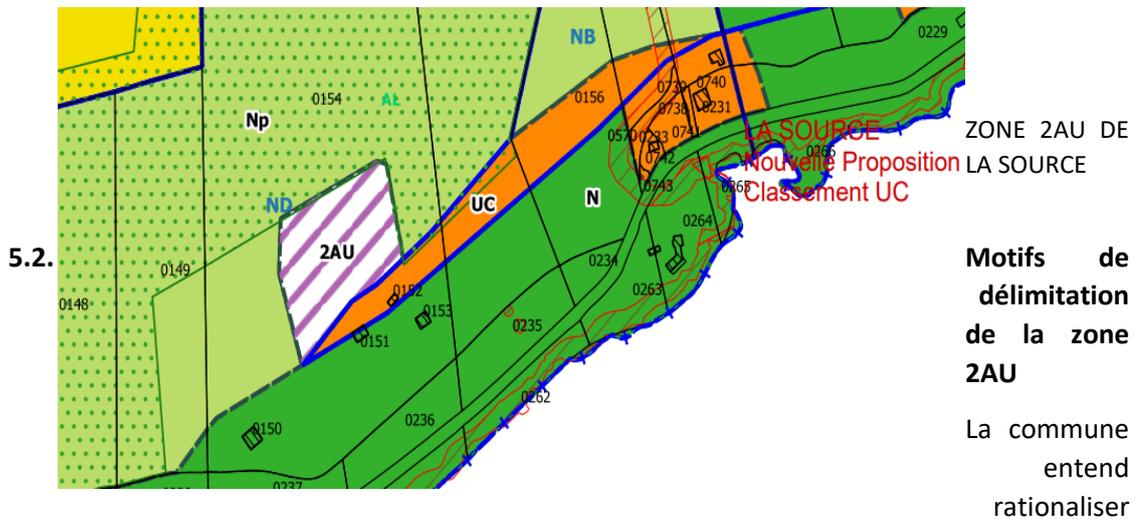
- la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- la mixité fonctionnelle,
- la qualité environnementale et la prise en compte de la contrainte du ruissellement,
- les besoins en matière de stationnement et les normes correspondantes,
- les conditions d'accès et de raccordement du quartier sur la RD 203.

5. La zone 2AU

5.1. Caractères de la zone 2AU

A revoir ?????? La biodiversité et les milieux naturels de la zone des Caps se décrivent selon une morphologie de plaine littorale remaniée par les occupations successives qui

ont abouti à un ensemble de savanes et de formations xérophiles rabougries. La faible densité végétale est manifeste.



l'espace des Caps pour une destination de futur pôle dédié aux activités économiques et aux équipements collectifs à l'Est du bourg. Les motifs du choix du classement se justifient par les orientations de la reconversion économique affichées dans le PADD. Les dispositions applicables en matière d'aménagement seront précisées dans le cadre d'une OAP, cette zone disposant des réseaux en quantité suffisante.

6. La zone agricole A

6.1. Caractères de la zone A

La zone A est une zone naturelle qui rassemble les espaces disposant de potentialités agricoles appréciées selon la valeur agronomique des sols et de la vocation paysagère. Ces espaces ont une fonction strictement liée à l'agriculture et peuvent accueillir des constructions et des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Certains territoires situés dans le prolongement de la table calcaire du plateau central assurent une transition morphologique et environnementale avec les espaces naturels remarquables de la commune et remplissent une fonction paysagère qui doit être préservée.

La zone correspond en grande partie aux territoires canniers et associe des espaces de valeur moins affirmée situés sur les interfluves et sur les dolines du plateau des Hauts. Elle peut comprendre des espaces humides de types mares ou étendues d'eau intérieures. La zone couvrira dans le PLU une superficie totale de 2 394 ha contre 2290 ha dans le POS.

6.2. Motifs de délimitation de la zone A et des changements apportés

Le classement A prend en compte les situations déjà mises en évidence dans le POS et les évolutions depuis les mutations foncières engendrées par la réforme des années 1960-1980. Sont ainsi classés en zone A :

- *Les espaces de grande valeur agronomique* : ces espaces nécessitent une protection forte. Ce sont les zones aujourd'hui cultivées, les secteurs en jachère ou en friches, le plus souvent mécanisables et composant l'essentiel de la sole cannière, soit un potentiel économique intéressant apte à répondre aux objectifs de production de canne, d'élevage bovin et de diversification.
- *Les espaces à vocation agricole et naturelle* : ces espaces sont souvent des espaces tampons qui figurent dans les espaces naturels sensibles, et qui se caractérisent par une activité agricole dominante, quelquefois cannière, plutôt rurale qui tend à se diversifier vers d'autres spéculations (élevage d'appoint, cultures fruitières et légumières). Ils ont pour origine une pratique du déboisement qui donne lieu à un processus de renouvellement floristique débouchant sur la constitution de bois secondaires de caractère xérophile. Ce processus de régénéscence se développe sur les marges et sur les interfluves.
- *Les espaces d'intérêt écologique et paysager* : la délimitation des zones A prend en compte des secteurs identifiés **Aco** et **Arb** qui présentent un intérêt écologique et paysager et qui participent à la sauvegarde des corridors écologiques de la TVB et des éléments liés aux réservoirs de biodiversité. Ce sont des espaces par nature inconstructibles.

Le classement A s'enrichit de changements apportés par le PLU. La commune a fait le choix d'appliquer l'article L151-13 du code de l'urbanisme pour créer trois « *secteurs de taille et de capacité d'accueil limités* » ou STECAL à Ballet, Calebassier et Vidon. Ce sont les secteurs **Ah**.



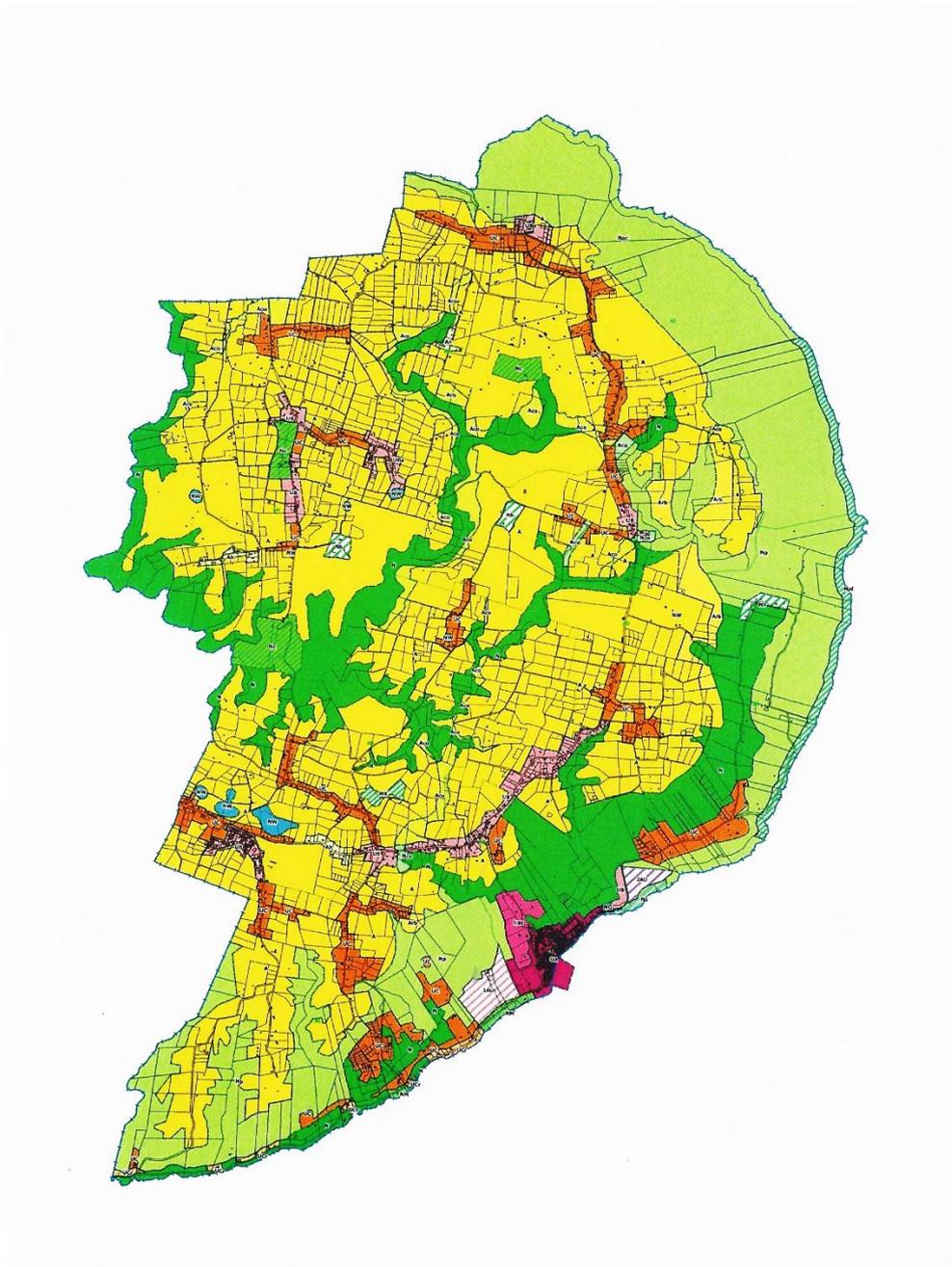
STECAL Ah DE CALEBASSIER



STECAL Ah DE VIDON



STECAL Ah DE BALLET



LA TRAME DES ZONES AGRICOLES A DE CAPESTERRE
(Couleur jaune)

- *Les espaces à vocation agricole et naturelle* : ces espaces sont souvent des espaces tampons qui figurent dans les espaces naturels sensibles, et qui se caractérisent par une activité agricole dominante, quelquefois cannière, plutôt rurale qui tend à se diversifier vers d'autres spéculations (élevage d'appoint, cultures fruitières et légumières). Ils ont pour origine une pratique du déboisement qui donne lieu à un processus de renouvellement floristique débouchant sur la constitution de bois secondaires de

caractère xérophile. Ce processus de régénérescence se développe sur les marges et sur les interfluves.

Dans un souci de synthèse, le rapport indique que les zones agricoles identifient et protègent les parties du territoire communal ayant vocation à abriter des destinations et des activités agricoles et rurales. Les choix retenus pour leur délimitation s'appuient sur des critiques de valeur agronomique et biologique des terres, d'existence d'un potentiel environnemental et paysager indéniable, d'activités effectivement exercées et de projets innovants ou de relance de l'activité agricole ou œuvrant dans le cadre de la diversification.

Cette volonté résulte en grande partie de la Trame Verte et Bleue qui assimile la trame agricole comme sous trame du potentiel d'espaces naturels de la commune. Il s'agit :

- *de maintenir l'ensemble des espaces agricoles dans leur vocation initiale pour respecter les objectifs fixés dans le SAR Guadeloupe de 2011, et de prendre en compte les terrains aujourd'hui exploités sur la base des types de cultures relevées en 2013 et figurant dans le RPG 2014 ou 2017 (Source DAAF) et dont certains ne bénéficiaient pas de classement NC ;*
- *d'instituer dans la catégorie A des sous-zones Aco et Arb particulières aux espaces agricoles contenus dans les sites naturels patrimoniaux et reconnus pour leur sensibilité écologique et environnementale.*

En même temps ces choix de zonage rentrent dans le dispositif retenu visant à soumettre les zones classées A à une réglementation stricte qui assure leur pérennisation sur le long terme et qui garantit leur contribution au maintien et la valorisation de l'ensemble des espaces naturels.

6.3. Motifs des règles applicables à la zone A et des changements apportés

En application des dispositions du code de l'urbanisme la zone A ne peut accueillir que des constructions et installations liées à l'activité agricole ou forestière et des installations et services reconnus d'intérêt collectif. Sont également autorisées dans la zone A, sous certaines conditions, les extensions et annexes de constructions existantes à usage d'habitation. Les annexes ne doivent toutefois pas être affectées à l'habitation ni être contiguës à l'habitation, mais à d'autres usages (garage, abris de jardin).

Les extensions modérées et annexes des constructions à usage d'habitation existantes ne sont autorisées que si ces extensions sont d'emprise limitée et que la annexes sont situées à moins de 6m de la construction principale.

D'une manière générale, les extensions et les annexes ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

A propos des STECAL, on note que la commune a fait le choix d'accepter des constructions nouvelles à usage d'habitation auxquelles s'appliquent les dispositions communes et spécifiques du règlement.

7. La zone naturelle N

7.1. Caractères de la zone naturelle N

En application des orientations retenues pour établir le PADD et les objectifs qui en découlent au titre de la gestion des grands équilibres spatiaux et du développement durable de Capesterre, le PLU se base sur une trame de zones naturelles se décomposant en trois catégories : soit selon la procédure de protection dont elles font l'objet, soit selon l'importance patrimoniale qu'elles présentent ou selon l'intérêt général qu'elles peuvent porter. Ces zones peuvent contenir des espaces humides de types mares ou étendues d'eau intérieures.

L'ensemble des zones classées **N** du PLU représentent **1 769 ha** contre **1 719 ha** comptabilisés au POS. L'augmentation nette est de **+ 50 ha**. Le solde enregistré provient essentiellement des mesures de reclassement en zones naturelles justifiées par la mise en place des dispositifs règlementaires de protection (PPRN, Article L 121-23, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques) et de déclassements au profit des zones N rendus nécessaires de parties de zones NA, NB et NC du POS appartenant désormais aux réservoirs de biodiversité circonscrits dans l'étude de la Trame Verte et Bleue (secteur de Bernard-Blanchard).

7.2. Motifs de délimitation de la zone et des secteurs N et des changements apportés

- *Les parties du territoire communal regroupant les zones naturelles dites classiques **N***

Ce sont des zones qui doivent être préservées en raison de la composition et de la richesse de leurs écosystèmes, des paysages et des fonctions qu'elles exercent dans l'organisation et l'équilibre du territoire communal. Dans ces espaces des activités et des pratiques rurales se développent : elles pourront être préservées, voire confortées.

Ce sont notamment les espaces gérés par le réseau de ruissellement et des ravines, les bassins versants, les paysages des Hauts, les extrémités de la table calcaire précédant la Barre de l'Île ou le système des talus hauts du Sud.

Les zones naturelles classiques couvrent une superficie totale de 695.44 ha, soit 39.6% des zones naturelles du PLU.

- *Les territoires placés sous mesure de sauvegarde **NP***

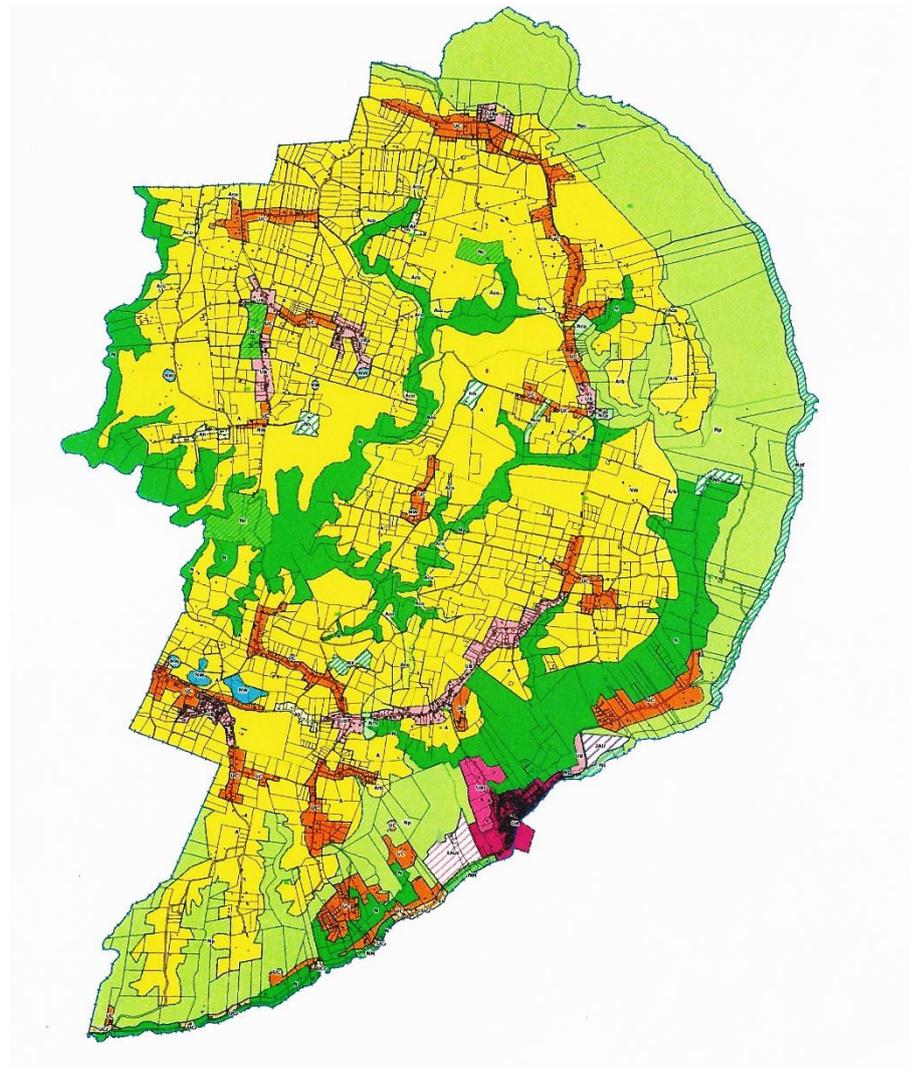
Les espaces concernés bénéficient d'une protection stricte pour des motifs de sensibilité environnementale, écologique et paysagère. La plupart des zones sont couvertes par une procédure règlementaire. En même temps, ils constituent les territoires naturels patrimoniaux majeurs de Capesterre, d'où la référence **Np**, soit les espaces naturels remarquables ou caractéristiques du littoral au titre de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme. Ces espaces peuvent être couverts par deux ou plusieurs procédures de sauvegarde.

Les zones **Np** couvrent une superficie totale de 685.43 ha, soit 39.0% des zones naturelles N du PLU. S'ajoutent aux espaces d'intérêt environnemental et patrimonial Np, les secteurs suivants soumis à une procédure de protection particulière et totalisant 330.53 ha, soit 18.8% du total des zones naturelles :

- sites classés des falaises du Nord-Est de la commune repérés par l'indicatif **Npc** ;

- forêt littorale soumise au régime forestier repérée par l'indicatif **Npf** ;
- corridors écologiques **Nco** de la Trame Verte et Bleue.

Les périmètres des zones **Np** sont en cohérence avec les délimitations portées dans le Schéma de Mise en Valeur de la Mer du SAR révisé. La catégorie Np créée par le nouveau PLU couvre 686 ha, soit **un peu plus de 14%** du territoire de Capesterre.



LA TRAME DES ZONES NATURELLES N DE CAPESTERRE
(Trame Couleurs vertes)

- *Les espaces-ressources participant au potentiel écotouristique de Capesterre*

Dans la zone N sont classés des secteurs dont le contenu patrimonial, culturel et d'intérêt collectif peut être mis en valeur à des fins d'écotourisme. Ces secteurs couvrent une superficie totale d'un peu plus de 13 ha. Ce sont :

- **Ng** : secteur destiné à l'aménagement d'un parc paysager à partir de la mare des Caps.
- **Nh** identifiant le STCAL de Benoît ;

- **Nm** : site littoral de la plage de la Feuillère, au Sud du bourg, et de Petite Anse dont l'aménagement en pôles de loisirs et de nature vise le développement de l'attractivité touristique de Capesterre.
- Les espaces naturels remplissant un intérêt général

Ce sont des espaces naturels qui remplissent une fonction particulière ou sont appelés à être valorisés en vue d'un intérêt public. Leur classement dans la catégorie des zones naturelles marque une évolution du zonage au regard des dispositions du POS qui les faisait figurer, soit dans une zone agricole, soit dans une zone naturelle classique. Le nouveau PLU reconnaît leur spécificité, leur rôle essentiel dans la gestion de la ressource en eau, des nuisances et des pollutions, et leur contribution dans la trame des espaces naturels de la commune. Ce sont les secteurs à enjeux suivants :

- **Nc (43 ha)** *identifiant le périmètre immédiat ou rapproché de protection des forages d'eau souterraine. Le zonage est assorti de règles strictes quant à la protection de l'environnement de l'ouvrage et répond à l'objectif de préservation de la ressource en eau potable.*
- **Ns (4.5 ha)** *portant sur le foncier public du littoral des Caps géré par le Conservatoire Du Littoral. Le secteur est actuellement utilisé comme aire de stockage des sargasses récupérés sur le littoral de Capesterre et participe ainsi à la gestion de la problématique des échouages des algues brunes sur le littoral de la commune.*
- **Nw (11 ha)** *matérialisant la localisation des mares et des périmètres autour des points d'eau et autres espaces humides. Leur protection est essentielle dans la problématique de la gestion de l'eau, notamment, à des fins agricoles et sous l'angle paysager.*
- **Nx (4.7 ha)** *correspondant au site d'exploitation et de remise en état de la carrière de Héloin.*

7.3. Motifs des règles applicables à la zone N et des changements apportés

- **Zones naturelles N et Np**

Les zones **N** et **Np (686 ha)** correspondent aux espaces de grande sensibilité paysagère, environnementale et patrimoniale de la commune. Elles sont strictement protégées par les règles d'urbanisme qui leur sont associées, elles n'ouvrent droit qu'à des aménagements légers compatibles avec leur vocation.

Pour répondre à ces objectifs, il est fait application du régime juridique défini par le code de l'urbanisme. Les aménagements autorisés doivent demeurer des aménagements légers, leur localisation et leur aspect ne devant pas dénaturer le caractère ni la composition des lieux.

Ainsi, sont susceptibles d'être admis

- la réfection de bâtiments existants ;
- les objets mobiliers destinés à l'accueil et à l'information du public ;
- les locaux répondant aux exigences en matière d'hygiène et de sécurité rendus indispensables pour la fréquentation du public.

L'encadrement réglementaire instauré par le PLU entraîne une évolution substantielle du règlement du POS :

1. En application des dispositions de l'article L121-23 du code de l'urbanisme, sont admises les occupations et utilisations du sol destinées à assurer l'accueil et l'information du public et au développement des activités ludiques, pédagogiques, de découverte ou de pleine nature, 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, des espaces terrestres et marins, des zones humides, des sites et des paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine bâti, culturel et naturel, des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques, et sous réserve que leur aménagement soit conçu pour permettre un retour du site à l'état initial le cas échéant.
2. Les aménagements nécessaires à la gestion ou à la remise en état d'éléments du patrimoine reconnus par un classement au titre de la loi du 2 décembre 1913 ou localisés dans un site classé ou inscrit au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement.
3. La réfection et la réhabilitation de constructions, ouvrages, vestiges historiques, agricoles ou non, de caractère patrimonial et culturel.
4. Les aménagements et installations destinés à la mise en valeur du patrimoine naturel, anthropologique, culturel du site.
5. Les installations destinées au captage de la ressource en eau, à l'entretien et à la gestion des sources, étangs, mares, bassins, cours d'eau et étendues d'eau intérieures.
6. En application des dispositions de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, sont admises les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des milieux naturels et de la biodiversité et des paysages.

- **Secteurs de zone N**

Toutes les occupations et utilisations du sol doivent correspondre à la vocation ou destination du secteur.

Secteurs à enjeux	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières
Nc	Installations liées à l'exploitation des captages d'eau souterraine et à la préservation de la qualité de la ressource en eau potable
Ng	Aménagement du parc de la mare des Caps, objets mobiliers et immobiliers
Ns	Site maîtrisé par le CDL : affouillement et exhaussements de sol
Nw	Installations en rapport avec la gestion des mares et étendues d'eau internes, et avec la préservation de la ressource en eau agricole
Nx	Installations liées à l'exploitation de la carrière de Héloin
Nm	Aménagements et installations liées aux activités d'animation, de sports, de loisirs et de tourisme
Nco	Installations et aménagements hydrauliques en lien avec la gestion du risque d'inondation
Nh	Réfection et réhabilitation des constructions, bâtiments et ouvrages existants. Adaptation, la réfection et l'extension de constructions à usage d'habitation ou d'hébergement existantes sous réserve de la préservation du caractère architectural et paysager de celles-ci. Acceptation de constructions nouvelles à usage d'habitation limitées à 10 dans la

	zone STECAL
--	-------------

8 – LES STECAL (Voir pages 7 à 11)

E. L'équilibre du territoire est renforcé par une plus grande protection de l'environnement naturel et agricole

Le zonage proposé est conforme à l'objectif du PADD visant à atteindre un juste équilibre entre la maîtrise des espaces destinés au développement urbain et la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers dans une perspective de développement durable.

Le PADD confirme l'équilibre général du plan et l'objectif de la maîtrise de la consommation foncière autour d'un ratio de 90% du territoire en zones non affectées à l'urbanisation (zones naturelles et zones agricoles).

Le projet de PLU a été construit sur les évolutions de zones découlant des choix se rapportant aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- Une augmentation relative des zones naturelles de 2% par rapport au POS, confirmant la structure de la Trame Verte et Bleue. Les zones naturelles représentent désormais 38% du territoire de la commune.
- Une augmentation des espaces à vocation agricole et une articulation plus franche avec les zones naturelles au travers des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité. Les espaces agricoles représentent désormais 52% du territoire et enregistrent une augmentation de 4.5% par rapport au POS.
- Une nette diminution des espaces à urbaniser (AU) qui ne représentent que 27,5 ha du PLU. Ce dernier engage par là une diminution importante de la consommation foncière et privilégie une densification des enveloppes urbanisées ou habitées pendant toute la durée d'application du plan.
- Une augmentation des enveloppes à urbaniser à la faveur des mécanismes règlementaires (suppression et reconversion de la zone d'habitat diffus NB, extensions ponctuelles de l'habitat en lotissements ou programmes groupés NA, programmes de logements en renouvellement urbain).

L'approche globale de la répartition par zones du projet PLU est déclinée dans les tableaux de synthèse ci-après.

1. TABLEAU COMPARATIF DES SURFACES DE ZONES POS / PLU DE CAPESTERRE

POS				PLU			
Catégories	Indicatif	Surface (ha)	% territoire	Catégories	Indicatif	Surface (ha)	% territoire
Zones Urbaines	U	177.05	3.83%	Zones Urbaines	U	430.14	9.31%
Zones d'urbanisation future	NA	162.41	3.45%	Zones à Urbaniser	AU	27.5	0.59%

Zones d'habitat diffus	NB	267.42	5.79%				
Zones Agricoles	NC	2 289.96	49.28%	Zones Agricoles	A	2 394.07	51.80%
Zones Naturelles	ND	1 719.54	37.25%	Zones Naturelles	N	1 769.41	38.29%
Superficie du territoire		4 616.38	100.00%	Superficies du territoire		4 621.12	100.00%

2. TABLEAU DES EVOLUTIONS DE SURFACES POS / PLU DE CAPESTERRE

Zones	POS			PLU		
	Zones et secteurs	Surfaces	% du territoire	Zones et secteurs	Surfaces	% du territoire
Zones urbaines	UA <i>dont</i>	12.96		UA	29.27	
	<i>UAa</i>	0.42		UAt	3.7	
	UB	5.41		UB <i>dont</i>	96.71	
				<i>UBa</i>	16.65	
				<i>UBt</i>	17.77	
	UD <i>dont</i>	158.68		UC <i>dont</i>	271.81	
	<i>UDa</i>	12.3		<i>UCr</i>	10.88	
	Total Zones U	177.05	3.83%	Total Zones U	430.14	9.31%
Zones à urbaniser	INA <i>dont</i>	123.04		1AU	19.37	
	<i>INAA</i>	10.29				
	<i>INAb</i>	3.23				
	IINA	36.37		2AU	8.13	
	Total Zones NA	162.41	3.45%	Total Zones AU	27.50	0.59%
Zones habitat rural	NB <i>dont</i>	266.22				
	<i>NBa</i>	1.20				
	Total NB	267.42	5.79%			
Zones agricoles	NC <i>dont</i>	2 238.58		A <i>dont</i>	2 231.16	
	<i>NCa</i>	51.38		Ah	11.75	
				Aco	95.77	
				Arb	55.39	
	Total Zones NC	2 289.96	49.28%	Total Zones A	2 394.07	52.05%
Zones naturelles	ND <i>dont</i>	1 463.81		N	675.54	
	<i>NDa</i>	25.71		Np <i>dont</i>	695.97	
	<i>NDb</i>	230.02		<i>Npc</i>	278.22	
				<i>Npf</i>	42.97	
				<i>Nco</i>	9.34	
				<i>Ng</i>	0.65	
				<i>Nh</i>	5.52	
				<i>Nm</i>	7.17	
				<i>Nw</i>	10.93	
				<i>Nx</i>	4.70	
				<i>Nc</i>	43.82	
				<i>Ns</i>	4.58	
		Total Zones ND	1 719.54	37.25%	Total Zones N	1 769.41
	Total Zones POS	4 616.38	100.00%	Total Zones PLU	4 621.12	100.00%

CHAPITRE 4

Justification des règles d'urbanisme et des évolutions du règlement écrit

Introduction

Le règlement du PLU est élaboré conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, selon les principes généraux qui encadrent les orientations du PADD d'une part, et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) d'autre part.

Dans un souci de simplification du document et par souci de clarté pour répondre aux objectifs communs à l'ensemble du territoire communal, la rédaction du règlement est conçue selon une trame commune et reprend la forme initiale du document d'urbanisme, à savoir celle d'avant le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre 1^{er} du code de l'urbanisme, modernisation du PLU, dans la mesure où la commune avait le choix de conserver cette forme.

Le règlement écrit comprend la liste des emplacements réservés.

Le règlement intègre les évolutions issues des nouvelles dispositions des lois Grenelle et de la loi ALUR. Avec la promulgation de cette dernière loi, les articles 5 et 14 ne sont plus réglementés.

Ainsi :

- Sont « sans objet » les articles 5 et 14 qui traitaient respectivement des caractéristiques des terrains et du coefficient d'occupation du sol ;
- Sont introduites deux nouveaux articles qui permettent de réglementer les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière de performances énergétiques et environnementales (article 15) et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 16).

La présentation des éléments justificatifs qui ont conduit à définir les règles d'urbanisme se compose de deux parties :

- Première partie : sont exposées les règles qui sont identiques ou quasiment identiques dans les différentes zones ;
- Deuxième partie : sont précisées les dispositions spécifiques à chaque zone.

Organisation du règlement écrit

Secteur 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	
Article 1	Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Section 2. Conditions de l'occupation du sol	
Article 3	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès ouvertes au public
Article 4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
Article 5	Caractéristiques des terrains <i>(non réglementé conformément à la loi ALUR de 2014)</i>
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions et leurs abords – protection des éléments de paysage
Article 12	Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement
Article 13	Obligations imposées aux constructions en matière d'espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs
Article 14	Coefficient d'occupation du sol <i>(non réglementé conformément à la loi ALUR de 2014)</i>
Article 15	Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales
Article 16	Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

A. Les dispositions communes aux différentes zones

1. Article 3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Motifs du choix des dispositions de l'article 3

Le règlement édicte des dispositions en matière de desserte par les voies afin d'assurer l'approche des moyens de desserte du matériel de lutte contre l'incendie et qui se justifient par l'obligation de création des accès correspondant aux projets d'urbanisme.

- L'article 3 permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains. Il est établi de manière semblable pour l'ensemble du règlement. Les dispositions qui le composent visent trois éléments essentiels :
 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques : voies adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et permettant l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ou de ramassage des déchets ;
 - Les conditions d'accès aux voies ouvertes au public afin que chaque terrain présente un accès suffisant et adapté ;
 - La réglementation des voies de desserte privées et des accès sur les voies publiques en termes de fonctionnalité et de sécurité.
- D'autre part, le bourg de Capesterre doit s'équiper en cheminements piétons adéquats qui participent à la qualité du cadre de vie. A cet effet, le PLU institue des emplacements réservés destinés à l'aménagement de ces emprises.

2. Article 4. Conditions de de desserte des terrains par les réseaux ('eau, électricité, assainissement collectif, assainissement individuel, assainissement pluvial)

Motifs du choix des dispositions de l'article 4

Les règles concernant les réseaux d'eau potable et d'assainissement sont impératives pour des raisons de sécurité et de salubrité publique.

Le PLU impose pour l'ensemble des zones de prendre en compte les modalités de desserte par les réseaux. Cela concerne l'alimentation en eau potable, l'assainissement, les réseaux de distribution d'énergie ou de télécommunications. L'article 4 rappelle l'obligation d'être raccordé au réseau de distribution d'eau potable ou encore les réglementations qui s'imposent en matière d'assainissement et fait référence à la nécessité de respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement en vigueur.

Concernant les réseaux de distributions d'énergie ou de télécommunication, les dispositions ont pour objectif d'encadrer le raccordement des constructions à ces réseaux de manière à être sécurisé et à garantir une bonne insertion. L'article 11 complète à ce titre les dispositions de l'article 4.

3. Article 5. Caractéristiques des terrains

4. Article 14. Coefficient d'occupation du sol

La loi ALUR du 26 mars 2014 a supprimé :

- La possibilité d'instaurer une taille minimale de parcelle constructible (article 5) et un coefficient d'occupation du sol (article 14) ;

- Pour toutes les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, les dispositions relatives aux articles concernées sont supprimées.
- Il est donc mentionné que les articles 4 et 14 sont « sans objet ».

5. Article 15. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Motifs du choix des dispositions de l'article 15

L'article 15 concerne davantage les zones urbaines et la zone à urbaniser 1AU. Il a été retenu pour indiquer que les constructions doivent respecter la réglementation thermique et tendre vers la haute qualité environnementale. Les autres motifs sont :

- *pour des raisons de sécurité et de préservation du paysage urbain ou naturel, les réseaux d'électricité et de communications seront enterrés ;*
- *dans le but de garantir à tous un accès aux télécommunications numériques, les immeubles groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.*

Le règlement du PLU introduit ce nouvel article à la suite des principes et des dispositions émis par les lois Grenelle. Il vise à prescrire pour les constructions nouvelles une limitation maximale de la consommation énergétique, et à prendre en compte à titre d'éléments justificatifs les enjeux et les objectifs majeurs en matière de performance et de consommation énergétique développés dans le SAR de 2011 et dans le SRCAE au regard du changement climatique et de la vulnérabilité du territoire de la Guadeloupe (voir Chapitre 6 « Energie et changement climatique » Partie 2 du Rapport de présentation).

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable ainsi que les dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction. Ce principe est rappelé dans la rédaction de l'article 11. Il est indiqué que les dispositions relevant de l'article 15 en zone agricole et naturelle ne sont pas règlementées.

6. Article 16. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le règlement a prévu un article 16 tel qu'instauré par les lois Grenelle dans l'objectif de développer le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques.

Cette disposition du règlement fait référence à l'article R111-14 du code de la construction et de l'habitation et précise que les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux devront intégrer la possibilité d'être reliées à un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

Compte tenu de leur vocation et de la nature des destinations qui y sont autorisées, il est indiqué que l'article 16 ne s'applique pas aux zones agricoles et naturelles.

B. Les dispositions particulières aux différentes zones

1. Les article 1 et 2. Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières

Motifs du choix des dispositions de l'article 1 (Occupations et utilisations du sol interdites)

Le découpage du territoire de Capesterre en zones U, AU, A et N justifie en lui-même le choix de l'article 1, notamment au motif de la préservation du cadre de vie dans les zones urbaines mixtes et dans la zone à urbaniser 1AU.

Motifs du choix des dispositions de l'article 2 (Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions)

Le découpage du territoire de la commune en grandes zones justifie le choix de l'article 2. Il nécessite de pouvoir soumettre à des conditions particulières certaines occupations et utilisations du sol. En même temps, ces dispositions permettent de faciliter les objectifs de densité urbaine, notamment dans les zones organisant l'habitat dans les sections UB et UC

Les deux premiers articles ont pour objet de préciser la vocation des zones urbaines telle qu'elle découle des orientations du PADD ainsi que les modalités de la mise en œuvre et du développement des fonctions de mixité à l'échelle du territoire communal.

Autrement dit, leur écriture est commune aux zones urbaines. Toutefois, celles-ci comportent des secteurs qui se différencient par la vocation, par des restrictions par rapport aux généralités, par des spécificités ou des dispositions particulières quant à l'utilisation du sol.

S'agissant des zones à urbaniser, l'écriture des articles 1 et 2 a évolué par rapport au POS pour prendre en compte les évolutions attendues au travers de la programmation de l'ouverture à l'urbanisation en rapport avec la présence ou la mise en place de réseaux de desserte suffisants.

S'agissant des zones agricoles et des zones naturelles, l'écriture des articles 1 et 2 est plus précise au motif d'une adaptation plus règlementaire aux dispositifs législatifs récents et aux objectifs prononcés dès la loi SRU pour ce qui est de la maîtrise de la consommation foncière et de l'étalement urbain.

Les principaux éléments des articles 1 et 2 du règlement par zone sont regroupés dans le tableau qui suit.

Catégories de zones	Zones et secteurs	Motifs des règles
<p>UA UB UC</p>	<p>L'écriture générale des deux articles est commune pour les zones urbaines. Les zones UA, UB, UC s'inscrivent dans la mise en œuvre du principe de mixité des fonctions selon l'échelle urbaine occupée par chacune de ces zones dans le territoire (principe de hiérarchisation, principe de proximité).</p> <ul style="list-style-type: none"> Certaines destinations, comme les entrepôts, peuvent être inadaptées au sein des zones urbaines à dominante résidentielle, sont interdites au-delà d'une emprise équivalente à la surface plancher affectée à l'activité commerciale ou artisanale. 	

		<ul style="list-style-type: none"> Le règlement entend traduire la volonté communale de privilégier la réhabilitation des constructions à usage d'habitation existantes de manière à limiter la consommation foncière et à mobiliser l'habitat vacant, notamment dans le bourg, et à faire évoluer l'habitat à l'intérieur des enveloppes urbanisées hors agglomération principale pendant la durée du plan.
	<p>UA</p> <p>UAt</p>	<p>Une nouvelle disposition visant à privilégier le centre-bourg en tant que pôle commercial est intégrée dans la zone urbaine centrale en application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme qui interdit les changements de destination des locaux situés en rez-de-chaussée situés en front de rue de la Marine. L'objectif est d'éviter une dispersion des commerces qui serait nuisible au développement de la polarité existante.</p> <p>Une nouvelle disposition est instaurée avec le secteur UAt pour concrétiser l'association du pôle touristique de Tourlourous-Bernard à l'évolution du centre principal. Le nouveau secteur UAt institué intègre de manière concrète l'ancienne zone d'urbanisation future 1NA qui a fait l'objet d'un programme urbain axé sur l'hébergement touristique.</p>
	<p>UB</p> <p>UBt</p>	<p>Les articles 1 et 2 de la zone périphérique UB ont peu évolué. La principale évolution concerne l'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme en faveur du développement des logements sociaux pour tout programme d'habitat comportant au moins 30 logements ou 2 000m² de surface de plancher.</p> <p>La mixité sociale est ainsi confortée, la zone UB abritant déjà une offre en logements sociaux à l'échelle de la commune (Borée, Bézard, Vidon).</p> <p>Il est rappelé que le contour des zones UB pour l'agglomération du bourg est conforme à la délibération du conseil municipal du 20 décembre 2010 modifiant les limites de celle-ci.</p> <p>La vocation mixte habitat – hébergement touristique est confirmée pour le secteur de Pierre Claire et élargie au lieu-dit Cabanice en substitution de la précédente zone NB (secteur UBt)</p>
	<p>UC</p> <p>UCr</p>	<p>Le cadre réglementaire de la zone UC existant dans le POS a été complètement modifié par le PLU en annexant des anciennes zones UC, UD et certaines parties de l'habitat diffus classé NB.</p> <p>L'écriture des articles 1 et 2 se rapproche de celle du POS qui privilégiait la destination d'habitat individuel de faible densité</p> <p>La zone UC prend en compte particulièrement deux éléments justificatifs explicitant la création d'un secteur urbain UCr correspond au littoral de Vincent à Brumant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Comme indiqué dans le chapitre 2 précédant, le secteur regroupe les parcelles relevant du classement en zone urbanisée lors de la distribution des 50 pas géométriques. - La destination habitation est interdite sur les terrains compris entre la RD 203 et le rivage de la mer au motif d'une exposition aux risques de houle cyclonique, de submersion marine soulignée dans le PPRn.

AU	1AU	<p>La zone 1AU concerne la précédente zone d'urbanisation future 2NA du POS. Cette conversion a pour objectif une ouverture à l'urbanisation à court-moyen terme du fait de la présence des réseaux de desserte à proximité du secteur et en capacité suffisante.</p> <p>L'écriture des articles 1 et 2 confirme que la zone est destinée à recevoir des programmes mixtes en logements à caractère résidentiel et hébergements touristiques ainsi que des activités et équipements d'accompagnement ; La zone est soumise à la procédure d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).</p>
	2 AU	<p>La zone 2AU a pour objectif une ouverture à l'urbanisation spécifique à des équipements publics, industriels à court-moyen terme du fait de la présence des réseaux de desserte à proximité du secteur et en capacité suffisante.</p> <p>La zone est soumise à la procédure d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).</p>
A	<p>A</p> <p>Ah</p> <p>Aco et Arb</p>	<p>Les articles 1 et 2 confirment la vocation des zones agricoles. Leur écriture a évolué avec la prise en compte des dispositions récentes du code de l'urbanisme. La zone A ne peut accueillir que des constructions et installations liées à l'activité agricole ou forestière et des installations et services reconnus d'intérêt collectif.</p> <p>La zone A comporte des secteurs Ah ou secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme qui ouvre la possibilité de réaliser des constructions et des extensions et annexes de constructions d'habitation existantes dans les limites réglementaires du PLU prévues pour la zone Ah.</p> <p>Ces nouveaux secteurs identifient les espaces formant des corridors écologiques (Aco) et appartenant aux réservoirs de biodiversité (Arb) présents dans la zone agricole A. Institués pour préserver les fonctionnalités écologiques au sein de la Trame Verte et Bleue, ces secteurs sont inconstructibles.</p>
N		<p>Les articles 1 et 2 de la zone N ont évolué avec les dernières dispositions du code de l'urbanisme. La zone N remplace la zone ND du POS et reste en grande partie inconstructible.</p> <p>Seuls quelques aménagements et installations sont possibles dans les secteurs identifiés dont ceux reconnus d'intérêt collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ng et Nm (activités de types écotourisme, de loisirs et de nature) - Nc (périmètre de protection des captages d'eau pour AEP) - Nw (périmètres des mares et étendues d'eau protégés en raison du caractère patrimonial et de l'importance de la ressource en eau dans l'activité agricole ; - Ns (secteur des Caps formé des terrains gérés par le Conservatoire du Littoral et retenus comme site de stockage des algues brunes, dans le cadre du plan de gestion des échouages des sargasses. Les occupations et utilisations du sol autorisées par l'article 2 sont les exhaussements et les affouillements.

N	N	<p>La possibilité de faire évoluer des constructions en zone N est conservée mais encadrée de manière plus fine (extensions, annexes) au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme.</p> <p>L'essentiel de la Trame Verte et Bleue de la commune est regroupé dans les espaces naturels Np de grande valeur écologique et paysagère et de grande valeur patrimoniale tels qu'identifiés par l'article L121-23 du code de l'urbanisme qui détermine le cadre des interdictions et des autorisations.</p> <p>On note que les secteurs de zone représentent chacun un enjeu analysé dans le diagnostic territorial (partie 1 du rapport de présentation)) et dans le diagnostic environnemental (partie 2 du rapport de présentation) et traité par des dispositions particulières quant à la nature des occupations et utilisations du sol interdites (article N1) ou autorisées sous conditions (article N2).</p>
---	---	--

2. Les article 6, 7 et 8. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et sur une même propriété

Les articles relatifs aux modes d'implantation des constructions participent sensiblement à la définition de la forme urbaine en se basant le plus souvent sur les trames décrites dans le diagnostic territorial et, au-delà, dictent les caractéristiques de l'aménagement urbain de la zone.

Néanmoins, ces articles, de manière transversale pour toutes les zones, comportent des dispositions particulières communes qui ont pour objectif :

- De favoriser la restructuration urbaine en autorisant les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes qui ne respecteraient pas les dispositions de l'article ;
- De fixer des règles souples pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de ne pas contrarier leur réalisation.

Par rapport au POS, des précisions ont été introduites s'agissant des annexes de manière à mieux encadrer leur implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle. D'autre part, les règles de distance ont évolué avec des normes rendues plus souples ou moins restrictives de manière à faciliter les opérations de restructuration ou de réhabilitation des constructions existantes en termes de densité et de maîtrise foncière.

2.1. Article 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Motifs du choix des dispositions de l'article 6

La commune de Capesterre présente des tissus urbains et bâtis diversifiés qui appellent des règles d'implantations adaptées aux différentes situations. L'article est retenu pour porter une souplesse règlementaire permettant la réalisation d'opérations variées et mixtes qui sous-tendent la diversité morphologique.

Il s'agit de préserver la morphologie traditionnelle du centre-bourg. Pour les autres zones urbaines et zones 1AU, il s'agit de donner des réponses et de proposer une diversité de choix d'implantation pour les terrains à bâtir existant dans les enveloppes urbanisées.

2.1.1. Règles particulières aux différentes zones

Règlement POS	Zones et secteurs PLU	Motifs des règles
<p>UA</p> <p>Implantation à l'alignement ou en retrait de l'alignement</p>	<p>UA</p> <p>Implantation à l'alignement ou en retrait de 5m au maximum de l'alignement</p>	<p>Pour la zone UA, la règle générale reste inchangée.</p> <p>Pour faciliter les opérations de restructuration urbaine dans le centre-bourg, une souplesse est apportée de manière à prendre en compte les situations des bâtiments en cas de recul, bien que le tissu urbain se caractérise par une implantation à l'alignement dans la plupart des cas. Les situations justifiant cette prise en compte sont au nombre de deux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le retrait au-delà des 5m est possible dans le cas de reconstruction d'un bâtiment qui était déjà en retrait ou dans le cas où une construction voisine existante est déjà implantée en retrait, ce qui permet d'assurer une continuité bâtie tout en aérant l'espace public. - Lorsqu'il s'agit de travaux d'aménagement, d'extension ou de surélévation de constructions existantes non conformes aux prescriptions du règlement : ces travaux peuvent être implantées avec un retrait au moins égal à celui de la construction existante.
<p>UB</p> <p>Implantation en retrait de l'axe des voies ou à l'alignement des voies et emprises publiques</p>	<p>UB</p> <p>Implantation avec un recul minimum de 6m de l'alignement des voies et emprises publiques</p> <p>UBt</p>	<p>Les articles 1 et 2 de la zone périphérique UB ont peu évolué. La principale évolution concerne l'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme en faveur du développement des logements sociaux pour tout programme d'habitat comportant au moins 30 logements ou 2 000m² de surface de plancher.</p> <p>La règle d'implantation reste inchangée. Toutefois, la distance par rapport à l'alignement est portée à 6m.</p> <p>Dans le secteur UBt, Implantation des constructions à 12m au moins de l'axe de la route nationale 9.</p>
<p>UC</p> <p>Implantation avec retrait par rapport à l'axe ou l'alignement des voies selon la zone d'origine</p>	<p>UC</p> <p>Implantation avec un recul minimum de 6m de l'alignement des voies et emprises</p>	<p>Les dispositions du POS ont été simplifiées avec le regroupement des zones résidentielles et d'habitat rural et avec le transfert d'une grande partie des ancienne zones NB.</p> <p>La règle d'implantation énoncée par le PLU est donc nouvelle.</p>

UC, UD, 1NA, NB	publiques	
AU	1AU	La zone 1AU bénéficie d'une forme urbaine particulière portée par les dispositions de l'OAP. La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques indique les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques portées dans le plan d'aménagement.
	2 AU	La forme urbaine particulière liée aux différents équipement est portée par l'OAP.
A	A Ah	La règle d'implantation des constructions reste inchangée tout en mentionnant la distance à observer par rapport aux voies. Les constructions doivent s'implanter à au moins : <ul style="list-style-type: none"> - 25m de l'axe de la RN9 ; - 8m de l'axe des RD ; - 4m de l'alignement des autres voies existantes. Le recul de 4m par rapport à l'alignement s'applique au secteur Ah .
N	N	Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 25m de l'axe de la RN9 et 4 m de l'alignement des autres voies existantes.

2.1.2. Règles communes aux différentes zones

- Implantation en recul par rapport aux berges des cours d'eau ou des rebords de pente abrupte ou de pied de talus : distance minimale de 10m.
- Les extensions, surélévations ou aménagements de constructions existantes non conformes sont possibles : implantation avec un retrait au moins égal à celui de la construction existante ou à l'alignement si celle-ci est à l'alignement.

2.2. Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle

Motifs du choix des dispositions de l'article 7

La commune de Capesterre présente des tissus urbains et bâtis diversifiés qui appellent des règles d'implantations différenciées. L'article est retenu pour porter une souplesse règlementaire permettant la réalisation d'opérations variées et mixtes qui sous-tendent la diversité morphologique.

Dans la zone centrale UA, il s'agit de préserver la morphologie du centre-bourg en référence avec les caractéristiques architecturales et urbanistiques.

Dans les zones résidentielles, il s'agit d'encourager une densification des tissus bâtis existants compatible avec le cadre de vie des quartiers.

Dans les zones agricoles et naturelles, il s'agit de reconduire la règle de distance minimale de 3m.

Règlement	Zones et	Motifs des règles
-----------	----------	-------------------

POS	secteurs PLU	
<p>UA</p> <p>Implantation sur au moins une limite latérale</p>	<p>UA</p> <p>Implantation sur les limites séparatives latérales et sur fond de parcelle possible.</p> <p>En cas d'implantation sur limite, la longueur de la construction ne peut excéder 14m auxquels peut s'ajouter un prolongement rez-de-chaussée.</p>	<p>Pour la zone UA, la règle générale s'adapte à l'orientation de restructuration urbaine et de densification du tissu urbain.</p> <p>Une précision est apportée. Celle-ci vise à limiter la longueur de la construction en limite séparative de manière à éviter les pignons aveugles trop imposants, ce qui, d'une part, ne correspond pas aux gabarits présents dans le bourg et, d'autre part, peut apporter des nuisances pour le voisinage.</p> <p>D'une manière générale, en cas de retrait, la distance doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude de tout point de la construction au point le plus proche de la limite. Cette disposition figure dans le POS et est reprise dans le règlement du PLU sans changement.</p> <p>Pour faciliter les opérations de restructuration urbaine dans le centre-bourg, une souplesse est apportée de manière à prendre en compte les situations des bâtiments en cas de recul. En dehors du secteur UAat où la distance doit être au moins égale à 3m, cette distance est de 1m au moins en cas de mur aveugle ou de 2m si les murs comportent des vues directes.</p>
<p>UB</p> <p>Implantation sur au moins une limite séparative latérale</p>	<p>UB</p> <p>Implantation sur au moins une limite latérale.</p> <p>En cas d'implantation sur limite, la longueur de la construction ne peut excéder 10m auxquels peut s'ajouter un prolongement de 4m en rez-de-chaussée.</p> <p>Implantation en retrait de la limite de fond de parcelle au moins égal à 3m</p>	<p>La règle d'implantation est confirmée. Cependant une précision est apportée pour limiter la longueur de la construction en limite séparative. Les distances indiquées correspondent généralement aux gabarits des constructions existantes dans la zone. Aussi, la longueur de la construction implantée sur limite séparative ne peut excéder 10m auxquels peut s'ajouter un prolongement en rez-de-chaussée n'excédant pas 4m.</p> <p>La disposition réglementant l'implantation des constructions par rapport au fond du terrain a pour objectif de garantir la présence d'espaces verts, de plantations d'arbres et de jardins. Elle est donc réaffirmée pour respecter la structure arborée actuelle de la zone et de préserver les espaces de nature en périphérie immédiate de l'agglomération principale de Capesterre.</p>
<p>UC</p> <p>Implantation avec retrait des limites séparatives au</p>	<p>UC</p> <p>Implantation en retrait des limites séparatives</p>	<p>Les règles de distance des limites latérales sont conservées et simplifiées avec le regroupement des zones résidentielles et de la zone d'habitat rural NB.</p> <p>La distance de tout point de la construction au point le plus</p>

moins égal à 3m.	latérales. Toutefois, une implantation sur une des limites latérales est possible pour les parcelles de largeur à l'alignement des voies inférieure à 12m. Implantation en retrait de la limite de fond de parcelle au moins égal à 3m.	proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3m. Dans le secteur UCr, la distance à observer est au moins égal à 2m pour les constructions nouvelles.
AU	1AU	La zone 1AU bénéficie d'une forme urbaine particulière portée par les dispositions de l'OAP. La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques indique les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales et des limites de fond de parcelle. La distance à observer est au minimum de 3m.
	2 AU	Voir OAP La distance séparative est d'au moins 4 mètres
A	A Ah	La règle d'implantation des constructions reste inchangée. Elle mentionne que les constructions et installations doivent être implantées en retrait des limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques et des limites séparatives de fond de parcelle. La distance à observer par rapport aux limites séparatives est au moins de 3m. Le recul minimal de 3m s'applique au secteur Ah .
N	N	Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 3m des limites séparatives latérales eou de fond de parcelle. La règle du POS reste donc inchangée.

2.3. Article 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Motifs du choix des dispositions de l'article 8

L'article est retenu pour des raisons de sécurité publique, de besoins de protection civile et de lutte contre les incendies. La réglementation s'impose du fait que les terrains abritent de plus en plus d'annexes (garages, abris de jardin) dans les zones résidentielles.

Règlement	Zones et secteurs	
-----------	-------------------	--

POS	PLU	Motifs des règles
UA UB UC Implantation de deux constructions sur un même terrain avec une distance d'au moins 4m.	UA UB UC Implantation de deux constructions sur un même terrain avec une distance d'au moins 4m.	<p>Dans un souci de simplification et de clarté de la règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain, le règlement arrête des dispositions communes pour les zones urbaines.</p> <p>La règle de respect d'une distance entre deux constructions sur un même terrain demeure inchangée, sauf la distance exprimée en mètres ramenée à 3m.</p> <p>La règle comporte des précisions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante. • Les bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m² et d'une hauteur inférieure à 3m ne sont pas concernés par les règles de distance. • Une implantation différente de la règle générale est admise dans le cas d'aménagement, d'extension ou de surélévation de constructions existantes non conformes afin d'harmoniser les implantations de ces travaux avec la construction concernée.
	2 AU	Voir OAP
A Implantation en retrait des limites séparatives avec un minimum de 4m	A Ah Implantation en retrait avec un minimum de 6m	<p>La règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain maintient l'obligation de respect d'une distance entre bâtiments. Néanmoins, elle conforte les mesures de limitation de la constructibilité dans la zone et traite des bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation existantes.</p> <p>Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes dont la construction est autorisée par l'article A2 ci-dessus doivent être implantées hors de la partie de l'unité foncière faisant l'objet d'une exploitation agricole. Le retrait par rapport aux constructions implantées doit être au maximum de 6 mètres.</p>
N Implantation en retrait avec un minimum de 4m	N Implantation en retrait des constructions les unes par rapport aux autres avec un maximum de 6m	<p>L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est encadrée dans le PLU pour limiter la constructibilité en zone naturelle.</p> <p>L'implantation des annexes et extensions intéressant des bâtiments à usage d'habitations existants est admise dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les annexes des constructions usage d'habitation existantes peuvent être distantes de celles-ci sous réserve d'une distance n'excédant pas 6 mètres. • Les extensions des constructions à usage d'habitation autorisées à l'article N2, doivent être conçues comme des

		aménagements attenants au bâtiment principal existant.
--	--	--

3. Article 9. Emprise au sol

Motifs du choix des dispositions de l'article 9

Dans certaines zones et dans certains secteurs, les règles d'emprise au sol sont instituées afin de contrôler l'artificialisation des terrains et, notamment, de lutter contre l'imperméabilisation des sols. En même temps, ces dispositions permettent de faciliter les objectifs de densité urbaine, en particulier dans les zones organisant l'habitat résidentiel UB et UC.

L'article est retenu pour participe à la définition du rapport entre le bâti et les espaces non bâtis à l'intérieur du terrain et du quartier concerné. C'est donc un élément caractéristique de la forme urbaine du secteur, du quartier existant ou projeté. L'emprise au sol peut donc différer selon le contexte urbain.

Règlement POS	Zones et secteurs PLU	Motifs des règles
<p>UA</p> <p>Emprise au sol non réglementée</p>	<p>UA</p> <p>Emprise au sol de 80%</p> <p>UA_t</p> <p>Emprise au sol de 50%</p>	<p>Le règlement prévoit un coefficient d'emprise au sol de 80% en zone UA de manière à préserver ou à aménager des espaces verts ou des plantations à l'arrière des constructions.</p> <p>Il n'impose pas de CES pour les terrains dont la profondeur comptée depuis l'alignement n'excède pas 20m en cohérence avec les règles d'implantations des constructions (articles 6 et 7). Cette disposition est instituée de manière à mobiliser les petits terrains et à proscrire les situations de parcelles en dents creuses dans l'objectif majeur de la restructuration urbaine.</p> <p>L'emprise au sol est limitée à 50%. Cette disposition a pour objectif de préserver les parties boisées dominant le secteur bâti de la zone et de contenir la trame verte avec le site de Pierre Claire (secteur UB_t).</p>
<p>UB</p> <p>Emprise au sol non réglementée</p>	<p>UB</p> <p>Emprise au sol de 60%</p> <p>UB_t</p> <p>Emprise au sol de 40%</p>	<p>L'emprise au sol dans les agglomérations secondaires rend compte du processus de densification des espaces bâtis lors de l'application du POS. Le PLU entend cadrer les évolutions possibles des zones UB pendant la durée du plan.</p> <p>L'emprise au sol de 40% arrêtée pour le secteur UB_t définit un cadre urbain de qualité avec le maintien des masses boisées et de la coiffe naturelle surplombant le bourg et avec la prise en compte du critère du relief.</p>
<p>UC</p> <p>Emprise au sol non réglementée</p>	<p>UC</p> <p>Emprise au sol de 30%</p>	<p>L'emprise au sol moyenne instituée a pour objectif de permettre l'évolution de la zone résidentielle et constitue un atout pour mobiliser le potentiel d'accueil à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée.</p>

AU	1AU	La zone 1AU correspond à un site de projet qui, au regard de la densité et des formes urbaines envisagées, nécessite une emprise au sol moyenne de l'ordre de 40%. Cette disposition est portée par l'OAP de Tourlourous.
A Non règlementé	A	Le PLU autorise des constructions en rapport avec la nature des destinations admises dans la zone et des installations d'intérêt collectif, une emprise au sol est nécessaire pour garantir la vocation agricole et le caractère naturel des terrains. Les dispositions de l'article sont les suivantes : - L'emprise au sol ne doit pas excéder 150 m ² pour les constructions nouvelles à usage d'habitation. - Pour les constructions à usage d'habitation existantes, l'emprise au sol cumulée des extensions et annexes ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment principal. - L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les constructions et installations à usage agricole et pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.
N Non règlementé	N	Dans la mesure où certaines constructions liées à la vocation de la zone ou à l'intérêt collectif du secteur sont autorisées, une emprise au sol très faible a été fixée pour garantir la vocation naturelle de cette zone. Les dispositions sont les suivantes : 1. Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 150 m ² pour les constructions à usage d'habitation. • Pour les constructions à usage d'habitation existantes, l'emprise au sol cumulée des extensions et annexes ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment principal. 2. L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les constructions et installations à usage agricole autre que l'habitation et pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs. 3. Dans le secteur Nh , l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 150 M ² de la surface du terrain dans la limite des dispositions fixées à l'alinéa 1 ci-dessus.

4. Article 13. Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Motifs du choix des dispositions de l'article 13

L'article 13 est retenu pour permettre d'adapter les espaces non bâtis à leur rôle environnemental. Il s'agit d'introduire ou de réintroduire la notion de nature dans la zone

centrale et dans les zones résidentielles tout en assurant une gestion durable des sols, dont la lutte contre l'imperméabilisation.

En même temps, il s'agit d'assurer une bonne intégration des constructions dans le site et l'environnement.

Règlement POS	Zones et secteurs PLU	Motifs des règles
<p>UA UB UC</p> <p>L'article 13 est règlementé pour chacune des zones urbaines</p>	<p>UA UB UC</p>	<p>L'écriture générale de l'article 13 est commune pour les zones urbaines. Comme la règle d'emprise au sol (article 9), l'article 13 participe à la définition du rapport entre le bâti et les espaces non bâtis et au principe de préservation des espaces caractéristiques de la Trame Verte et Bleue de Capesterre. En d'autres termes, les dispositions de l'article 13 visent deux objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le premier objectif s'inscrit dans une logique de développement durable en imposant le maintien des espaces naturels de valeur patrimoniale, la prise en compte des supports végétaux et des paysages de manière à atténuer les effets du ruissellement et à contribuer au maintien de la perméabilité des sols : • Le second objectif est de préciser les obligations d'aménagement et de plantation accompagnant tout projet d'urbanisme de manière à améliorer la qualité paysagère et, indirectement, la qualité de l'air et du cadre de vie des habitants. <p>L'article 13 comprend les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation. • Les espaces boisés et les plantations existant le long des ravines sont préservés. • La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération et doivent tenir compte du caractère des lieux avoisinants • Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être compatibles avec la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques et des paysages proches. • Les aires de stationnements et les espaces verts ou de loisirs doivent faire l'objet d'une insertion paysagère et d'un aménagement incluant des plantations de sujets végétaux, arbustifs et (ou) arborescents. • Le traitement paysager des espaces libres, des espaces de circulation, jardins, aires de stationnement doit prendre en compte la problématique de la gestion des eaux pluviales telle que prévue à l'article UA4 ci-dessus.
<p>AU</p> <p>Article non règlementé</p>	<p>1AU</p>	<p>L'article 13 est rédigé de manière à rappeler les principes de protection de l'environnement et de paysagement du site devant accueillir le projet d'aménagement définis dans le PADD et dans</p>

		<p>l'OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les espaces boisés et les plantations existant le long des ravines sont préservés. • Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation. • La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération et doivent tenir compte du caractère des lieux avoisinants • Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être compatibles avec la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques et des paysages proches. • Les aires de stockage de plein air et les stationnements doivent faire l'objet d'une insertion paysagère et d'un aménagement incluant des plantations d'écrans végétaux, arbustifs et arborescents. • Le traitement paysager des espaces libres, des espaces de circulation, jardins, aires de stationnement doit prendre en compte la problématique de la gestion des eaux pluviales.
	2 AU	Même disposition que 1 AU
A Non règlementé	<p>A Non règlementé</p> <p>N Non règlementé</p>	<p>Le règlement reste inchangé (article non règlementé) et ne comporte pas de dispositions particulières Le PLU renvoie à la vocation et à la contribution de la zone à la protection de la TVB de Capesterre.</p> <p>La zone N correspond aux espaces naturels non équipés ou desservis. Bien que les article 2 et 9 ouvrent des possibilités d'aménagement ou de construction dans certains secteurs, le classement N justifie à lui seul la garantie de la conservation du potentiel naturel, patrimonial et environnemental de ces espaces.</p>

5. Article 10. Hauteur maximale des constructions

Motifs du choix des dispositions de l'article 10

L'article 10 retenu se justifie par la nécessité de préserver le paysage urbain ainsi que le paysage naturel de la commune. L'article 10 est spécifique à chaque zone. Il définit une hauteur maximale qui contribue, avec les règles d'implantation et l'emprise au sol, à la forme urbaine maintenue ou envisagée du secteur ou de la zone.

Néanmoins, le règlement a cherché à uniformiser l'écriture de la règle de hauteur par les dispositions communes suivantes :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout de toiture.
- La hauteur du niveau en rez-de-chaussée (RDC) est de 4m au maximum.
- Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.
- Dans les zones UC, A et N, la prise compte de la pente des terrains nécessite une réglementation adaptée.

Règlement POS	Zones et secteurs PLU	Motifs des règles
UA R+1 et 6m à l'égout de toiture	UA R+1 et 7m à l'égout de toiture	<ul style="list-style-type: none"> • En zone centrale UA, la règle de hauteur est ajustée pour permettre des RDC à usage d'activités • La hauteur des constructions ne peut comporter plus d'un niveau sur rez-de-chaussée et ne peut excéder 7 mètres. • Cette dernière disposition ne s'applique pas aux travaux d'entretien, de rénovation ou d'agrandissement de la mairie, de l'église et des tribunes et installations du stade municipal. • Pour les travaux d'aménagement portant sur des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée à l'alinéa1 ci-dessus, la hauteur maximale autorisée pour ces travaux est celle de la construction existante. • En cas d'une implantation sur une limite séparative, la hauteur est autorisée sur une longueur de 14m avec possibilité d'un prolongement de 5m en RDC uniquement (4m de haut).
UB R+1 et 6m à l'égout de toiture	UB R+1 et 7m à l'égout de toiture	Comme pour la zone centrale ; la règle de hauteur a été remaniée pour permettre des activités en RDC (4m de haut). Cette évolution de la hauteur dans les agglomérations secondaires rend compte du processus de densification des espaces bâtis lors de l'application du POS. Le PLU entend cadrer les évolutions possibles des zones UB et dans le secteur UBt pendant la durée du plan.
UC RDC et 3m à l'égout de toiture	UC RDC et 4m à l'égout de toiture	La règle de hauteur est remaniée et portée à 4m dans les zones d'habitat rural de manière à assurer une homogénéité architecturale. Elle est en cohérence avec le principe de maintien de la forme urbaine individuelle à simple rez-de-chaussée qui caractérise les hameaux du plateau des Hauts et du littoral Sud
AU Non réglementé	1AU	La zone 1AU correspond à un site de projet qui, au regard de la densité et des formes urbaines envisagées, s'inspire de la trame basse présente dans la commune. L'OAP a prévu les hauteurs suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Constructions à usage d'habitation et d'hébergement touristique : R+1 et 10m au faitage ; - Constructions à usage économique : RDC et 4m à l'égout de toiture.
	2 AU	L'OAP a prévu les hauteurs suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Construction d'équipements : R+1 et 10m au faitage
A et N	A et N RDC et 3m	La zone agricole A et la zone naturelle N peuvent accueillir des constructions et installations en rapport avec la fréquentation du public et des équipements techniques qui n'appellent pas une grande hauteur. Celle-ci est donc fixée à 3m. Les dispositions retenues dans le POS sont ici reconduites.

RDC et 3m		<ul style="list-style-type: none"> - Hauteur à RDC avec 4m maximum à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement. - Hauteur pouvant intégrer un sous-sol partiellement aménagé pour les terrains présentant une déclivité de plus de 20%. - La hauteur des installations, ouvrages, hangars est limitée à 7m. - Hauteur non règlementée pour les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
-----------	--	--

6. Article 11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

Motifs du choix des dispositions de l'article 11

L'article 11 retenu traite des caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures, soit des éléments qui participent au cadre de vie et au paysage urbain à l'échelle de l'îlot ou du quartier.

L'intérêt de l'article est de s'assurer que les constructions à venir respectent le caractère des lieux avoisinants, des paysages urbains et des sites naturels. se justifie par la nécessité de préserver le paysage urbain ainsi que le paysage naturel de la commune.

L'article 11 vise à garantir une bonne insertion des constructions nouvelles dans leur environnement et comporte des précisions concernant les interventions sur les constructions existantes.

L'ensemble de l'article a évolué par rapport au POS. IL a fait l'objet d'un travail suffisamment fin sur certains secteurs dont le centre-bourg et sur certains thèmes comme les clôtures, l'intégration des éléments techniques dans la construction ou la prise en compte de la problématique de la performance énergétique et environnementale.

L'article 11 regroupe des dispositions qui sont identiques entre zones qu'elles soient urbaines, naturelles ou agricoles, à l'exception de quelques précisions en matière de clôtures.

• Les prescriptions concernant les constructions

Elles sont regroupées par « chapitre » :

- Dispositions relatives aux façades et matériaux : les dispositions du POS restent inchangées.
- Dispositions relatives aux toitures : les toitures s'inspirent des modèles traditionnels présents dans la zone et doivent être apparentes avec pente comprise entre 20 et 45°.
- Eléments techniques à intégrer dans la construction : l'article insiste notamment sur l'intégration harmonieuse des nouvelles technologies permettant les économies d'énergies, l'installation des dispositifs de production d'énergie solaire ou renouvelable.
- Caractéristiques des clôtures : Les clôtures participent à la qualité de l'espace urbain, en particulier pour les clôtures sur rue ou sur voie. Leur forme et leur hauteur sont encadrées pour assurer une harmonie générale : 2 mètres de hauteur en zones urbaines, hauteur spécifique de 1.20m dans la zone 1AU.
- Performances énergétiques et environnementales : recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la mise en œuvre d'énergies renouvelables autorisée.
- Les eaux pluviales de toiture peuvent être recueillies pour être utilisées ou infiltrées dans le terrain.

Elles peuvent comprendre des précisions :

- Hauteur des clôtures en zone 1AU limité à 1.20m.
- Hauteur des clôtures non règlementée en zone agricole A et naturelle N.

- **Autres dispositions**

D'une manière générale, les éléments qui accompagnent les constructions, dont les annexes, sont encadrées dans le règlement dans un souci d'esthétique et de respect de la qualité urbaine et architecturale.

7. Article 12. Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement

Motifs du choix des dispositions de l'article 12

L'article 12 retenu se justifie par la nécessité de prendre en compte les obligations en matière de sécurité publique et d'imposer, lors de toute opération d'urbanisme, la création, en dehors des voies publiques, d'aires de stationnement pour véhicules motorisés correspondant aux besoins nouveaux.

Afin d'encourager le recours aux modes doux, le règlement peut instaurer des obligations minimales en matière de stationnement de vélos.

La règle introduit une certaine souplesse au regard de la morphologie bâtie dans le centre-bourg. qui peut s'avérer être incompatible avec la mise en place de normes contraignantes, notamment en matière de places de stationnement pour commerces.

Dans les zones résidentielles, les normes mises en place ont pour objet d'accompagner l'évolution des ménages dans leur projet d'équipement automobile.

La problématique du stationnement représente un enjeu dans le fonctionnement du centre-bourg et pour la fonctionnalité des constructions, bien que les besoins en la matière soient couverts par la trame aujourd'hui offerte sur le domaine public.

Les besoins en stationnement ont été définis à partir des normes contenues dans le POS, celles-ci ayant évoluées et ont été adaptées aux objectifs liés à l'évolution de la zone elle-même.

Le PLU modifie substantiellement les règles dans le précédent document en renvoyant directement au nombre de places de stationnement et en considérant les évolutions possibles des constructions au regard des programmes de renouvellement-restructuration urbaine (programme RHI). Les nouvelles normes sont considérées comme un minimum exigible et toute création de logements donnera lieu à l'aménagement d'une place de stationnement supplémentaire, l'objectif demeurant 1 place par logement.

En revanche pour les activités et équipements à usage de commerce et d'artisanat, les obligations ont été revues à la baisse de manière à favoriser l'implantation de nouvelles structures en considérant que l'offre publique de stationnement existante est suffisante. Le PLU propose donc les dispositions suivantes :

- aucune place n'est demandée pour une surface de plancher inférieure à 80 m² ;

- à partir de 80 m² de surface de plancher, le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique et du type d'affectation.

Le PLU introduit une nouveauté consécutive à la loi Grenelle II, celle liée au stationnement des vélos, complétée par les obligations en direction des deux-roues motorisés. Les normes sont établies par rapport aux catégories de construction visées par le code de l'urbanisme (immeubles ou groupes d'habitations et immeubles de bureaux). Le PLU se positionne sur les modes doux de déplacement et mise sur une prise en compte effective dans le futur plan de déplacement envisagé par la CCMG.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est indiqué que le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type d'affectation.

Il est également indiqué que

- Aucune place de stationnement n'est demandée dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant ou s'ils conduisent à une augmentation de la surface de plancher de moins de 30 m². Toutefois, lorsque ces travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes définies ci-dessus sont applicables pour les logements supplémentaires.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de constructions affectés à des logements financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

Pour ce qui est des STECAL, les dispositions communes ou spécifiques sont précisées dans le règlement.

CHAPITRE 5

Justification des autres dispositions du plan local d'urbanisme de Capesterre

A. Les emplacements réservés

Le document 5A figurant dans les Annexes du PLU donne la Liste des Emplacements Réservés inscrits dans les documents du règlement graphique.

Cette inscription répond au souci de réserver la meilleure localisation possible pour la réalisation des équipements publics d'infrastructures dans le centre-bourg de Capesterre. Ils concernent :

- La création de voies nouvelles venant en prolongement de la trame viaire du centre historique et contribuant à un aménagement rationnel du secteur d'extension Est (par rapport à la rue Leclerc) ;
- La création de voies piétonnes entre la rue de la Marine et le boulevard maritime en vue d'anticiper et de mieux organiser l'aménagement envisagé du front de mer.

Ces options s'insèrent dans la démarche de restructuration urbaine (RHI multisites) de Capesterre.

Liste des Emplacements Réservés

N° au plan de zonage	Zone ou secteur	Destination	Bénéficiaire
1	UA	Création d'une voie de desserte à l'intérieur du secteur d'extension Est du bourg en prolongement du réseau viaire existant	Commune
2	UA	«	Commune
3	UA	«	Commune
4	UA	Création d'une liaison piétonne entre la rue de la Marine et le boulevard maritime	Commune
5	UA	«	Commune
6	UA	«	Commune

Les emplacements réservés, prévus à l'article R151-34 du code de l'urbanisme, permettent de répondre à l'objectif du PADD de faciliter les déplacements et d'améliorer l'accessibilité et la mobilité dans le centre-bourg ainsi que la modernisation de la trame viaire par anticipation de l'aménagement du secteur d'extension Est.

B. Les mares

Le SDAGE Guadeloupe indique que le PLU doit être compatible avec les objectifs de protection des zones humides en les intégrant dans les documents graphiques et en précisant dans le règlement les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme.

Par définition, les zones humides sont « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce (...) de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. Elles constituent de véritables infrastructures naturelles qui épurent, régulent le régime des eaux, ré-alimentent les nappes souterraines. Leur préservation est indispensable.

Le territoire de Capesterre comporte un potentiel en zones humides constituées par les mares dont l'inventaire a été dressé en 2010 sur l'ensemble du territoire de Marie-Galante. Les mares sont identifiées dans le plan de zonage du PLU de Capesterre par l'indice **Nw** et insérées le plus souvent dans les zones agricoles **A** et dans les zones naturelles **N**. Quand elles ne sont repérées au motif d'une emprise trop réduite, elles apparaissent dans l'inventaire établi par Caraïbes Environnement pour le compte du Conseil départemental. Elles couvrent une surface totale de 14.05 hectares.

Le règlement du PLU indique « sous réserve que leur implantation ou leur aspect ne dénaturent pas le caractère du site, ne compromettent pas la qualité patrimoniale et paysagère des lieux et ne portent pas atteinte à la préservation de l'écosystème, ne sont admis que les constructions et installations liées à la gestion des mares et des étendues d'eau intérieures ».

Le PLU précise que « la réalisation d'aménagements et d'équipements est subordonnée à l'interdiction de tout comblement ou d'exploitation de nature à mettre leur équilibre en péril ».

CHAPITRE 6

Compatibilité du PLU avec les autres documents d'urbanisme, les plans et les programmes supra-communaux

Le présent chapitre a pour objet de présenter les différentes modalités de la cohérence du PLU avec le Schéma d'Aménagement Régional de la Guadeloupe, d'une part, avec les autres documents, plans ou programmes est analysée, d'autre part.

A. La compatibilité du PLU avec les orientations du Schéma d'Aménagement Régional de la Guadeloupe (SAR)

En application de l'article L 151-1 du code de l'urbanisme, le PLU de Capesterre a été élaboré en cohérence avec les documents énumérés aux articles L 131-4 et L 131-5 du même code. En effet, le PLU de la commune se place dans le contexte de la planification à portée supra-communale ou régionale de la Guadeloupe. Sa construction a donc été basée sur les principes et les dispositions du SAR, qui vaut en outre Schéma de Cohérence Territoriale en l'absence de SCOT sur Marie-Galante. Le Schéma d'Aménagement Régional, approuvé le 22 novembre 2011, précise, notamment, la vocation des différentes parties du territoire de l'archipel et produit les mêmes effets que les directives territoriales d'aménagement (article 4433-8 du code général des collectivités territoriales).

D'autre part, le PLU a cherché à mettre en œuvre les principes et les dispositions contenus dans les documents, plans et programmes à contenu thématique se rapportant à l'aménagement du territoire, à la préservation de la santé et du cadre de vie, à la préservation de la biodiversité, la préservation de la ressource en eau, la lutte contre les pollutions, les nuisances, la gestion des déchets et la prévention des risques naturels.

On remarque que le SAR, vu son champ territorial et sa portée généraliste, a pris en compte certaines dispositions des plans et programmes relatifs à l'aménagement du territoire, lorsqu'ils existent, ou relatifs à la gestion des ressources naturelles comme le SDAGE révisé portant sur la période 2016-2021 ou le PRERURE de 2008, le PDEDMA (sous compétence de la Communauté d'Agglomération du Sud Basse-Terre) et le PPRn pour ce qui est de la problématique des risques naturels majeurs au plan local et régional.

1. Les orientations générales du SAR

Le SAR fixe trois grandes orientations majeures :

- l'optimisation du capital écologique de la Guadeloupe pour un environnement protégé.
- la mise en place d'une organisation équitable du territoire ;
- l'innovation, l'ouverture et l'autonomie pour une économie guadeloupéenne compétitive.

1.1. Déclinaison de l'orientation 1 – Synthèse

Optimisation du capital écologique pour un environnement protégé

Enjeux et Objectifs	Déclinaison
<i>Préservation des espaces naturels et du cadre de vie</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Arrêt du mitage - Gestion parcimonieuse de l'occupation de l'espace - Préservation de la biodiversité et des paysages - Valorisation du patrimoine bâti - Développement d'un tourisme dit rare dans les espaces naturels

	- Préservation et mise en valeur des paysages
Mise en place d'une trame verte et bleue	Fonction du SAR comme Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) En plus des espaces protégés, associer les autres espaces naturels au rôle de conservation de la biodiversité et de préservation de la diversité génétique et des continuités écologiques et des réserves de biodiversité
Développement des énergies renouvelables et maîtrise de la consommation énergétique	Objectif de développement de l'innovation, de l'ouverture et de l'autonomie de la Guadeloupe par l'exploitation des ressources et des technologies nouvelles (cohérence avec l'orientation3).
Traitement des déchets	Marie-Galante a su rattraper les retards en termes d'équipements de transports, de transfert vers les centres habilités et d'installations nécessaires à la bonne gestion des déchets. Optimisation des filières de collecte et de traitement
Optimisation de la ressource en eau et généralisation de l'assainissement collectif	- Mise en application du SDAGE, en particulier des dispositions n°7 (interdiction d'ouverture à l'urbanisation là où la ressource en eau, les capacités de distribution, de collecte et de traitement sont insuffisantes) et n° 24 (constitution de réserves nécessaires à la réalisation de périmètres de protection des captages d'eau). - Amélioration de l'état et de la performance des réseaux d'adduction et de distribution. - Lutte contre les pollutions chroniques et accidentelles au travers de la disposition n°45 du SDAGE - Mise aux normes des stations d'épuration. - Application des dispositions n°35 et 36.
Prévention des risques naturels majeurs et des risques technologiques	Risque de submersion marine et risque d'inondation Risque mouvements de terrain et risque sismique

1.2. Déclinaison de l'orientation 2 – Synthèse

Mise en place d'une organisation équitable du territoire

Enjeux et Objectifs	Déclinaison
Pour une utilisation économe de la ressource foncière et des sols	- Préservation de 50 000ha en terres à bonne valeur agricole et maintien de 14 000ha en vue de constitution de réserves agricoles. - Prévision raisonnée de zones à urbaniser à partir du potentiel de zones NA des POS et répartition nouvelle des zones ex-NB. - Extension de l'urbanisation conditionnée à une situation de proximité ou de continuité avec le tissu urbain et les réseaux de desserte existants. - Renforcement de la densité moyenne et prise en compte des espaces ruraux de développement.
Pour une nouvelle organisation du territoire plus dynamique et plus équitable	Le SAR s'appuie sur une armature urbaine fondée sur une maîtrise du développement des agglomérations majeures, sur la promotion de pôles de développement et sur les axes suivants :

	<ul style="list-style-type: none"> - la mise en place des politiques de renouvellement urbain - la recherche de la qualité dans les espaces publics - l'organisation des transports urbains - la réalisation de « secteurs de projets » - l'animation commerciale des centres-bourgs.
<i>Pour le développement des transports collectifs et des modes doux de déplacements</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Mettre en place une politique de transports collectifs de qualité et fiables dans l'objectif d'une pratique alternative à l'automobile, d'une lutte contre les nuisances environnementales et contre la surconsommation énergétique. <p>Cette orientation est du ressort de la CCMG.</p> <p>La commune entend contribuer à sa mise en œuvre en faisant le choix d'un parti d'urbanisme qui privilégie les zones urbanisées déjà desservies et la création d'un secteur d'extension urbaine (Tourlourous) qui se situe au droit d'une desserte en transports collectifs.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Développer les modes doux de déplacements.

1.3. Déclinaison de l'orientation 3– Synthèse

L'innovation, l'ouverture et l'autonomie pour une économie compétitive

Enjeux et Objectifs	Déclinaison
<i>Diversifier et valoriser l'agriculture</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcement des filières et mise en place de nouvelles cultures pour améliorer la capacité d'autosuffisance de la Guadeloupe et la réponse aux besoins du marché local. - Préservation et valorisation de la filière cannière et des outils de transformation sucre-rhum. - Préservation du potentiel foncier et de la SAU dans les PLU au travers du classement réglementaire A, ce potentiel devant être maintenu à 50 000ha de terres de grande valeur agronomique et augmenté de 14 000ha à vocation rurale (filières diversification).
<i>Diversifier et valoriser la pêche</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en œuvre des programmes d'infrastructures du schéma départemental. - Soutien aux activités traditionnelles, de niveau artisanal. - Modernisation de la flotte et développement de la formation. - Développement de l'aquaculture.
<i>Mettre en place différentes formes de tourisme</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte du Schéma de Développement et d'Aménagement Touristique (SDAT) de la Région et du Plan pour le Développement du Nautisme (PDN). - Amélioration de l'offre tourisme vert et d'un volet tourisme culturel. - Requalification de l'offre d'hébergement avec labellisation des gîtes et de la petite hôtellerie. - Réalisation des projets d'aménagement touristique envisagés pour Marie-Galante dont celui retenu sur le site mixte de Tourlourous
<i>Réduire la dépendance énergétique et préserver le climat par application des orientations du PRERURE (voir chapitre 2 ci-après) et des plans récents qui en font suite</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Maîtrise de l'énergie dans les bâtiments neufs et existants et dans le secteur des transports. - Développement des énergies renouvelables de production d'électricité au travers des schémas régionaux de l'éolien et du photovoltaïque.

2. Orientation 1

Optimisation du capital écologique pour un environnement protégé

Le PLU identifie et protège les espaces naturels et les espaces agricoles, les espaces humides (mares, étendues d'eau intérieures confondues dans les zones naturelles et agricoles comme dans le POS) composant la Trame Verte et Bleue de Capesterre en cohérence avec les objectifs affichés dans le SAR, ainsi que les milieux marins mis en évidence dans le Schéma de Mise en Valeur de la Mer du SAR.

Déclinaison de l'orientation et des objectifs définis dans le SAR	Traduction dans le PLU et justification de la compatibilité
Le socle de la Trame Verte et Bleue	<p>La catégorie de zones N correspond à tous les secteurs qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux, des paysages et de leur intérêt écologique, historique ou esthétique. La TVB a été élaborée parallèlement aux études portant sur « l'état du site de son environnement ».</p> <p>Les zones naturelles occupent 38% du territoire de la commune et couvrent une superficie totale dans le PLU de 1 769 ha donc en augmentation par rapport au POS.</p>
Les espaces disposant de caractéristiques remarquables et patrimoniales	<p>Le PLU a initié un classement de zones naturelles à contenu patrimonial Np pour justifier le caractère d'espace remarquable au sens de la loi Littoral, notamment le périmètre de classement des sites des falaises de l'Est (Npc). Ce classement correspond aux secteurs remplissant un rôle de réservoirs de biodiversité et une fonction de corridors écologiques tels que délimités dans la TVB.</p> <p>Ce classement innove par rapport au POS et comprend également les espaces humides constitutifs de la Trame Bleue (espaces agri-naturels de la partie amont de la rivière de Saint-Louis, mares, section Les Balisiers, système de ravinement constituant le tronc commun du ruissellement du plateau des Hauts).</p>
Certains espaces disposent de caractéristiques particulières	<p>Le PLU distingue trois secteurs naturels spécifiques (caractéristiques, fonctions) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - secteur Nc : périmètres de protection des sites de captage des eaux souterraines (SDAGE) ; - secteurs Ng et Nm : secteurs destinés à des activités de loisirs ou à l'aménagement d'espaces ou de parcours sportifs, espaces littoraux ; - secteur Nx : carrière de Héloin. <p>Ces secteurs font l'objet d'une constructibilité en rapport avec leur destination et d'un aménagement particulier sous conditions de réalisation d'études faune-flore permettant de s'assurer de la compatibilité des projets ou programmes avec l'environnement.</p>
Les espaces de grande valeur agronomique, naturelle et paysagère	<p>La zone agricole A du PLU correspond à toutes les zones agricoles de la commune. Le PLU entend les préserver et les pérenniser vu leurs qualités intrinsèques au plan social et culturel, leur potentialité économique, leur fonction paysagère et leur rôle essentiel dans l'équilibre du territoire.</p> <p>Le PLU s'est aligné sur la trame agricole définie dans le POS, moyennant des adaptations en termes de zonage et de règlement ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - institution d'un classement Aco et Arb portant sur les espaces agricoles qui témoignent d'une certaine sensibilité environnementale ou écologique du fait de leur inscription dans les périmètres d'espaces naturels de la trame verte et bleue en tant que corridors écologiques. - prise en compte de la présence d'habitations dans les secteurs ruraux de Calebassier, Vidon, Etang Noir et création de STECAL repérés par l'indicatif Ah et bénéficiant de dispositions particulières

	<p>en termes d'occupations du sol (application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme).</p> <p>La zone agricole couvre une superficie totale de 2 402ha dans le PLU et augmente de 4.9% par rapport au POS pour représenter 52% du territoire</p>
<i>Le PLU a conçu un mode de développement urbain qui compose avec les risques naturels</i>	<p>En termes de prévention des risques naturels, les dispositions générales du règlement et le présent rapport de présentation rappellent les prescriptions mentionnées dans le PPRn de Capesterre approuvé le 12 juillet 2012 et annexé au dossier du PLU.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le PLU fixe en priorité un secteur UCr incluant les terrains situés sur le littoral Sud (50 pas géométriques) concernés par un aléa houle cyclonique et submersion et par une opération de régulation foncière pour les parcelles retenues dans les espaces urbanisés. - Plus largement, en fonction des zones de risques, il fixe les règles d'aménagement et de constructibilité, notamment d'implantation par rapport aux cours d'eau et aux contraintes topographiques. - La commune envisage une étude de zones inondables qui prend en compte la problématique du ruissellement et d'inondation. - Il est rappelé que la commune est concernée par le risque sismique et que les constructions sont soumises aux normes parasismiques en vigueur.
<i>La protection du patrimoine bâti et l'amélioration des entrées du bourg</i>	<p>Pour mettre en œuvre cet objectif, la commune a entamé la mise en place de l'inventaire du patrimoine bâti et entend poursuivre le projet sur le moyen terme. Parallèlement, elle entend mettre en œuvre la réalisation de programmes de mise en valeur des bâtiments de valeur patrimonial et des sites remarquables au plan historique et culturel.</p> <p>Le secteur de l'ancienne usine de La Coulisse fait l'objet d'une attention particulière en termes de patrimoine agro-industriel de Capesterre.</p>
<i>L'obligation de prise en compte du contexte paysager</i>	<ul style="list-style-type: none"> • La préservation de la qualité du cadre de vie est assurée en grande partie par la limitation de l'emprise au sol dans les zones UB (agglomérations secondaires) et UC (enveloppes urbanisées des sections) ainsi que dans la zone 1AU de Tourlourous. • L'article 13 des zones urbaines et à urbaniser, en plus des règles relatives à l'intégration paysagère des constructions, prévoit le maintien des plantations et des espaces libres et leur traitement en espaces verts de pleine terre. Ces dispositions sont étayées par le parti d'aménagement décrit dans l'OAP de la zone 1AU.
<i>La prise en compte des risques technologiques</i>	<p>La commune n'est pas confrontée à cette catégorie de risques.</p>
<i>La diminution de l'expositions aux nuisances et pollutions</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Le rapport de présentation a analysé la nature et les différentes sources de nuisances et de pollutions susceptibles d'impacter le cadre de vie. • Le PLU n'a pas d'effet sur l'émission des nuisances et des pollutions, mais propose de préserver et de réduire à la source les émissions sonores et atmosphériques. La commune n'est pas couverte par des cartes de zones de bruit.
<i>La prise en compte de la qualité environnementale dans les projets d'aménagement</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Le PLU suggère dans le règlement la réalisation de constructions économes en énergie en autorisant : <ul style="list-style-type: none"> - les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques ; - les dispositifs d'énergies renouvelables sous réserve d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction ; - les dispositifs de récupération des eaux de pluie ; - la mise en œuvre de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales ;

	<ul style="list-style-type: none"> - les dispositifs de réduction de la consommation énergétique et les aménagements en matière de performance énergétique et environnementale. • En matière de collecte et de traitement des déchets, la compétence est du ressort de la CCMG. Toutefois, le règlement du PLU intervient dans la gestion des ordures ménagères et assimilées en encourageant le tri sélectif et en prévoyant : <ul style="list-style-type: none"> - les aménagements sur parcelle pour l'accès des engins de collecte et de ramassage des déchets ; - la mise en place de conteneurs de déchets y compris ceux du tri sélectif.
La préservation de la ressource Eau, la garantie d'une eau potable de qualité et la maîtrise de l'assainissement	<p>La seconde partie du rapport de présentation a réservé une large place aux problématiques de la ressource Eau, dont celle relative à la qualité de la ressource aquifère, les conditions de la production de l'eau destinée à la consommation humaine.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La CCMG est seule compétente en matière de gestion de la ressource et assure la responsabilité de l'élaboration et du suivi du Schéma Directeur d'Eau potable de Marie-Galante. Il en est de même des annexes sanitaires qui sont en principe versés dans le dossier PLU. Le règlement du PLU indique que l'alimentation en eau potable doit être assurée dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur. • La problématique des eaux usées est analysée dans la seconde partie du rapport de présentation sous l'angle des nuisances et pollutions. L'élaboration et le suivi du Schéma Directeur d'Assainissement sont sous la responsabilité de la CCMG. • La CCMG a en charge la problématique de la qualité de l'eau, la programmation des infrastructures, la gestion des enjeux liés à l'eau et aux milieux aquatiques, la mise aux normes des équipements d'assainissement

3. Orientation 2

Mise en place d'une organisation équitable du territoire

Le PLU participe aux objectifs de limitation de la consommation d'espace au travers du PADD qui fixe les objectifs de réduction de la consommation foncière :

- maîtriser l'urbanisation en évitant le développement en tache d'huile ou linéaire ;
- intensifier les zones urbaines par l'exploitation du potentiel foncier résiduel tout au long de la durée du plan ;
- fixer les limites des espaces naturels et agricoles

Déclinaison de l'orientation et des objectifs définis dans le SAR	Traduction dans le PLU et justification de la compatibilité
Le recentrage et l'intensification du développement urbain sur le centre traditionnel	<ul style="list-style-type: none"> • Le PLU privilégie le renouvellement urbain de l'agglomération de Capesterre et instaure pour cela une adaptation des règles de hauteur, d'implantation et d'emprise au sol des bâtiments mentionnées dans le POS.
Le redéploiement du centre-ville sur les sites Est des Caps et Ouest de Toulourous	<ul style="list-style-type: none"> • Le PLU privilégie sur le moyen terme le confortement de l'agglomération-centre sur Toulourous par un projet d'aménagement mixte résidentiel et touristique, et par une réserve foncière à ouvrir à l'urbanisation à long terme localisée aux Caps pour l'accueil de programmes futurs d'activités économiques et d'équipements.

	<ul style="list-style-type: none"> • Les actions de renouvellement urbain d'ici là porteront en priorité sur le centre-bourg dont le champ opérationnel devrait inclure les terrains du secteur situé à l'Est de la rue Leclerc. • La zone d'extension classée 1AU de Tourlourous couvre une superficie de 20 ha environ et se place dans la continuité immédiate du centre-bourg et du quartier du Stade. • La zone d'extension classée 2AU couvre une superficie de 8 ha 13 et s'inscrit dans le prolongement de la sortie nord du bourg vers les Galets.
L'amélioration des fonctionnalités du centre traditionnel	<p>Le PLU participe à l'organisation du bourg en permettant de renforcer la trame urbaine et les fonctions directrices :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les règles architecturales et urbaines tout en visant à préserver les caractéristiques traditionnelles, chercheront à introduire des adaptations contemporaines ; - le règlement prévoit l'interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux ou abritant des activités d'animation dans l'objectif de maintenir et de renforcer l'attractivité du centre-bourg (rue de la Marine) ; - la gestion de la mobilité et des déplacements est retenue comme axe fort du renouvellement urbain et passe par la mise en place d'un plan de cheminements piétonniers articulés sur l'espace littoral.
Augmentation de la densité dans les espaces urbanisés des zones UC et en faire un atout pour le renouvellement urbain.	<p>La capacité théorique en logements du PLU est estimée à 470 logements Cette capacité vise à répondre aux besoins estimés sur la base des seuls facteurs démographiques et socio-démographique, vu l'absence de toute référence de type Programme Local de l'Habitat sur Marie-Galante ni dans le Porter A Connaissance de l'Etat.</p> <p>L'ambition est de contribuer à une répartition plus équilibrée des populations et de prendre en compte les nouvelles données et tendances sociales (dessalement, taille des ménages en baisse, structures familiales, incidences du vieillissement de la population).</p> <p>Les OAP ont défini les densités envisagées et la diversité des logements attendus. Le règlement applicable au secteur 1Aub a prévu la mise en place de la règle relative à la mixité sociale. L'article 3 indique qu'un pourcentage de 20% au moins de la surface de plancher habitation sera réservé à des logements locatifs sociaux et un pourcentage de 20% réservé à des logements intermédiaires.</p>
Optimisation du foncier disponible tout en privilégiant le respect des morphologies rurales présentes	

4. Orientation 3

L'innovation, l'ouverture et l'autonomie pour une économie guadeloupéenne compétitive

Le PADD a structuré le PLU autour d'une option stratégique de mutation économique de Capesterre en rapport avec les objectifs intercommunaux de la redynamisation économique arrêtés par la CCMG pour Marie-Galante, et en réponse aux tendances lourdes de dépeuplement, de migration et de vieillissement de la population, de stagnation et d'effritement des activités et de l'emploi, et des évolutions sociales de plus en plus complexes.

La stratégie vise à créer une capacité d'entraînement économique renouvée reposant sur l'exploitation des ressources locales et sur les caractéristiques identitaires du territoire et portée par

- un tourisme adapté conforme à l'image de Marie-Galante ;
- une agriculture efficiente reposant sur un socle foncier préservé et valorisé ;
- un secteur de la pêche et des activités liées à la mer porteur d'innovations ;
- une contribution à la réduction de la dépendance énergétique de Marie-Galante.

Secteurs stratégiques	Traduction dans le PLU et justification de la compatibilité
Un tourisme adapté conforme à	La commune affiche sa volonté (PADD) de faire du tourisme le principal moteur du

<p><i>L'image de Marie-Galante</i></p>	<p>développement économique et de création d'emplois en nombre et entend mettre en œuvre la stratégie définie au plan régional par le SAR et SRDT.</p> <p>Les orientations, développées dans le Rapport de Présentation, s'expriment comme suit et concernent l'ensemble du territoire de Capesterre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • assurer la promotion de la destination de Marie-Galante et offrir une diversité de segments compatibles avec son identité. Les options retenues sont conformes au principe de mixité dans les zones urbaines et les zones à urbaniser. • ouvrir la commune sur des activités de tourisme et de nature innovantes : <ul style="list-style-type: none"> - activités ludiques, d'accueil et de découverte, para touristiques et vers les activités culturelles ; - développement des activités de loisirs liés à la mer à partir des infrastructures de la Baie de Saint-Louis ; - développement de l'agrotourisme et de l'écotourisme par l'ouverture d'exploitations pour des activités culturelles et pédagogiques et dans le cadre des projets d'aménagement soutenus par la collectivité ; - mise en place d'un Itinéraire des Habitations fédérant les lieux d'histoire et ouvrant notamment des perspectives de réhabilitation des sites concernés. • retranscrire l'option de pôle touristique et résidentielle de Tourlourous affichée par le SAR et la SMVM par un classement de zone à urbaniser 1AU, l'ouverture à l'urbanisation passant par la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation qui précisera les conditions et les modalités de l'aménagement.
<p><i>Une agriculture efficiente reposant sur un socle foncier préservé et valorisé</i></p>	<p>Le PADD affiche la volonté de pérenniser les espaces à forts enjeux agricoles dans l'objectif d'une agriculture durable à l'échelle de Marie-Galante et d'une réactivation de la vocation de l'île en tant qu'espace de production de vivres à l'échelle de la Guadeloupe.</p> <p>Les orientations affichées prennent en compte les projets en cours, notamment ceux portés par les socio-professionnels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - valorisation des cultures traditionnelles ; - accueil de nouveaux créneaux dans les secteurs de l'écotourisme et de l'agritourisme, activités d'animation et de loisirs et mise en valeur des métiers ruraux. <p>En lien avec l'orientation 1 du SAR, le PLU de Capesterre a su préserver un potentiel de 2 402 ha de terres en zones agricoles, répondant ainsi de manière précise à l'objectif de sanctuarisation de 50 000ha et de sauvegarde de la surface agricole utile.</p> <p>La commune s'est engagée à soutenir les projets économiques en facilitant l'installation d'actifs et de jeunes agriculteurs et en accompagnant les projets innovants tournés vers l'agro-transformation.</p>
<p><i>Une valorisation des activités liées à la mer, dont le redéploiement des activités pêche</i></p>	<p>La commune répond à l'enjeu du SAR d'un redéploiement des activités de pêche en inscrivant dans le PADD l'ambition de la sauvegarde de la pêche traditionnelle avec la modernisation des infrastructures actuel</p> <p>Pour atteindre l'objectif pêche, la commune estime que la sauvegarde des ressources halieutiques est la condition nécessaire du développement du secteur. Elle soutient les initiatives visant la mise en place d'inventaires de ces ressources, la protection des milieux marins et la sécurisation de la qualité de l'eau.</p> <p>Plus largement, la commune entend prendre sa part dans la gestion de la problématique des échouages des algues sargasses.</p>
<p><i>La réduction de la dépendance énergétique autorise des innovations au plan économique</i></p>	<p>Voir les arguments portés dans le chapitre 2 suivant au regard de la compatibilité du PLU avec le SRCE et la PPE de la Guadeloupe.</p>

B. La compatibilité du PLU avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Dispositions du SDAGE 2016 – 2021	Articulation PLU / SDAGE	Traduction dans le PLU et justification de la compatibilité
Disposition 8 Assurer la cohérence entre document de planification en urbanisme et en aménagement et politique de l'eau	<i>Lorsque des zones d'urbanisation future n'ont pas été identifiées dans les schémas directeurs d'eau potable et d'assainissement, elles font l'objet d'une analyse technique et économique de leur alimentation en eau potable et de leur assainissement. Cette analyse est conduite dans le cadre de l'élaboration du plan d'aménagement et de développement durable et est validée par l'autorité organisatrice compétente sur le territoire concerné.</i>	L'autorité compétente est la CCMG. La disposition est rappelée dans le PADD. Elle sera prise en compte dans le nouveau Schéma Directeur d'Alimentation Eau potable en charge de la CCMG Il est rappelé dans l'article 4 du règlement de zone que l'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.
Disposition 25 Promouvoir les équipements et les pratiques permettant des économies d'eau	<i>Dans le cadre de la construction de nouveaux bâtiments, les maîtres d'ouvrage publics veillent à ce que les équipements mis en place soient des dispositifs économes pour l'utilisation de l'eau.</i>	La disposition est rappelée dans le PADD
Disposition 40 Réviser les schémas directeurs d'assainissement des eaux usées	<i>La mise à jour des schémas directeurs locaux intervient dans les cas suivants :</i> - <i>préalablement à l'élaboration ou à la révision des plans locaux d'urbanisme existants en tenant compte des évolutions du développement urbain ;</i> - <i>en cas d'incohérence avec les hypothèses des documents d'urbanisme existants ;</i> - <i>quand le périmètre de l'intercommunalité en charge de l'assainissement collectif ne correspond pas au périmètre des schémas directeurs locaux existants</i>	L'autorité compétente est la CCMG. La CCMG envisage de lancer une procédure de révision des schémas existant sur le territoire communautaire.
Disposition 41 Réaliser les schémas de gestion des eaux pluviales et les intégrer aux documents d'urbanisme		La commune dispose d'un schéma directeur d'assainissement eaux pluviales approuvé en 2003. Une actualisation de ce schéma est envisagée à court-moyen terme.
Disposition 42 Améliorer la gestion et la maîtrise des eaux pluviales des projets urbains	<i>A défaut de dispositions particulières dans le PLU (débit de fuites de référence, ...), toutes les nouvelles zones d'aménagement et celles faisant l'objet d'un réaménagement urbain doivent :</i> - <i>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,);</i> - <i>justifier le traitement de la pollution chronique associée au projet et les dispositions prises en cas de risque de pollutions accidentelles.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Les dispositions ci-contre sont rappelées dans le PADD et transcrites dans le règlement, article 4, pour ce qui est de la gestion des eaux pluviales et du ruissellement. La mise en place de solutions alternatives est privilégiée. • Le rapport de présentation a analysé la nature et les différentes sources de nuisances et de pollutions susceptibles d'impacter le cadre de vie.
Disposition 50 Poursuivre la mise aux normes des systèmes d'assainissement	La disposition concerne l'assainissement semi-collectif (Mini-stations d'épuration maintenues ou créées dans le futur schéma	La disposition relève de la compétence de la CCMG La disposition renvoie au SPANC pour

	directeur de la CCMG)	l'assainissement individuel
Disposition 62 Limiter le ruissellement à la source en préservant certaines occupations du sol	<i>La commune veille dans son document d'urbanisme au maintien des éléments de paysage réduisant le ruissellement et l'érosion (boisements, prairies, espaces herbacés, zones agricoles et de culture).</i> La disposition sera reprise dans le PADD et rappelée dans le règlement de zone	La disposition sera reprise dans le PADD et rappelée dans le règlement de zone, à l'article 13 qui dispose : » les espaces libres doivent être aménagés, plantés et traités en espaces verts ou d'agrément végétalisés et les éléments de paysage présents (boisements, prairies, espaces herbacés) sont maintenus de manière à contribuer, notamment, à la réduction du ruissellement et de l'érosion ».
Disposition 72 Préserver les zones naturelles d'expansion de crue	La préservation des zones naturelles d'expansion de crue est traduite par le classement des espaces définis en zones naturelles dans le PLU, en rapport, notamment, avec les dispositions graphiques et réglementaires du PPRN de Capesterre.	Le règlement du PLU, article 6, précise une règle de recul minimum des constructions par rapport aux berges des cours d'eau. Le réseau hydrographique est intégré dans la catégorie de zones naturelles N ou Np
Disposition 73 Préserver la mobilité des cours d'eau	Voir disposition 72	
Disposition 74 Préserver les abords des cours d'eau et développer l'ingénierie écologique	<i>Nécessité de préserver les bords des cours d'eau et les boisements alluviaux</i> Les bandes végétalisées en question seront intégrées dans les zones naturelles soumises à protection stricte au titre de PPRN	Les bandes végétalisées en question sont intégrées dans les zones naturelles soumises à protection stricte au titre de PPRN
Disposition 76 Disposition 87 Intégrer un inventaire des zones humides dans les documents d'urbanisme	<i>Un inventaire des zones humides établies à l'échelle parcellaire en application des critères de définition et de délimitation précisés dans l'arrêté du 24 juin 2008 au titre des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement</i>	<ul style="list-style-type: none"> • La commune de Capesterre a fait l'objet d'un inventaire des mares et étendues d'eau intérieures réalisé par le Département. Son contenu est traité dans le chapitre Ressource en Eau de la 2^e Partie du Rapport de Présentation. • Les mares et les étendues d'eau sont confondues dans les zones agricoles et naturelles du plan de zonage du PLU.

C. Compatibilité du PLU avec le Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn)

Le PLU, dans le règlement écrit et graphique, a pris en compte particulièrement deux aléas naturels majeurs susceptibles d'impacter l'organisation du territoire et de cadre de vie sur Capesterre. Les dispositions arrêtées sont justifiées dans le Rapport de Présentation.

Risques naturels	Traduction dans le PLU et justification de la compatibilité
<i>Risque Houle cyclonique</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Instauration d'une zone UCr englobant les terrains situés dans les espaces urbanisés de la bande dite des 50 pas géométriques du littoral Sud entre Vincent et Brumant et

	<p>concernés par un aléa plus ou moins élevé de houle cyclonique et à l'intérieur duquel les fonctions urbaines, les occupations du sol et les usages doivent être adaptées, réduites, voire interdites du fait de leur exposition (application du règlement du PPRn).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une étude d'aménagement de la zone concerné sera entreprise par le gestionnaire (AG50) pour mettre en cohérence les destinations possibles du sol et les conditions de l'occupation du sol avec les dispositions du PPRn. • Le littoral des Caps est soumis à la contrainte d'un l'aléa élevé houle cyclonique. • Aucune zone à urbaniser AU n'est prévu dans un secteur frappé par un aléa fort de submersion marine. Par extension, on rappelle que le territoire de Capesterre dans son ensemble est assujetti à la réglementation para cyclonique en vigueur.
Risque Inondation	<p>Pour limiter le risque Inondation par ruissellement, le PLU impose le recours à des dispositions à prendre pour une bonne gestion des eaux pluviales.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le règlement impose ainsi par le biais de l'article 6 une implantation des constructions à une distance de 10m au moins des berges des cours d'eau. L'article 11 stipule que les aménagements de clôtures ne doivent constituer des obstacles à l'écoulement ou au ruissellement naturel des eaux. • Un rappel de ces dispositions devra figurer dans toute Orientation d'Aménagement et de Programmation de zones à urbaniser AU.

D. La compatibilité du PLU avec les autres documents, plans et programmes supra-communaux

1. Compatibilité avec le Plan Régional de Santé II

L'ARS a adopté le 5 juillet 2018 le Projet Régional de Santé II qui couvre la période 2018-2023. Le PSRS constitue le tronc commun de tous les domaines d'intervention décrits dans le Cadre d'Orientation Stratégique (COS), le Schéma Régional de Santé (SRS) et dans le Programme Régional d'Accès à la Prévention et aux Soins des personnes les plus démunies (PRAPS).

Le PLU a pris en compte un certain nombre d'objectifs, de prescriptions et de recommandations du Plan au travers du PADD pour ce qui est des thématiques analysées dans le Rapport de Présentation, et du Règlement pour ce qui est des obligations en matière de performances environnementales :

- **Orientations du PADD relatives à la qualité de l'air**

Les orientations concernant les déplacements devront favoriser les modes de déplacements doux ou alternatifs de manière à induire la réduction des émissions polluantes liées aux transports.

• **Orientations du PADD relatives au bruit**

- prise en compte du bruit dans les aménagements et les constructions ;
- réduction des nuisances à la source par la gestion de la circulation et du trafic automobile et par le développement de l'isolation phonique ;
- (re)localisation des équipements collectifs à l'écart des sources bruyantes.

Orientations du PADD relatives à l'eau

- prise en compte des risques naturels ;
- contrôle des expositions à la pollution atmosphérique ayant un impact sur la santé

2. Compatibilité avec le SRCAE et le PPE de la Guadeloupe

Elaboré pour l'horizon 2020 par le Conseil Régional en application de l'article L.4433-18 du code général des collectivités publiques, le Plan Régional Energétique Pluriannuel de Prospective et d'Exploitation des Energies Renouvelables et d'Utilisation Rationnelle de l'Energie (PRERURE) publié en juin 2008 a défini le contenu de la politique de la demande et de l'offre énergétique centrée sur l'amélioration de l'efficacité énergétique et la valorisation des énergies renouvelables disponibles. Les orientations majeures sont :

- le développement des énergies renouvelables afin d'assurer plus de la moitié des besoins électriques de la Guadeloupe par des ressources locales ;
- le soutien aux économies d'énergie ;
- le développement de l'éco-énergie à destination de tous les publics.

En liaison avec les orientations du PRERURE, le projet de Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) en application de l'article L.222-1 du code de l'environnement, fixe à l'horizon 2020 et à l'horizon 2050 les orientations permettant d'atténuer les effets de changement climatique et de s'y adapter.

En 2016, le Volet Energie du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) et le Plan Régional de l'Energie (PRERURE) de Guadeloupe ont été remplacés pour un seul outil de planification, la Programmation Pluriannuelle de l'Energie (PPE) prévue par la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte. Le décret n°2017-570 du 21 avril 2017 valide la PPE de Guadeloupe prévu pour la période 2016-2023 ;

La PPE de Guadeloupe vise à renforcer l'action du territoire en matière de :

- maîtrise de la demande d'énergie,
- efficacité énergétique,
- développement des énergies renouvelables.

La PPE de Guadeloupe pose un nouveau cadre de développement dans ces domaines et vise l'autonomie énergétique à l'horizon 2030, et entend faire évoluer le paysage énergétique de la

Guadeloupe vers une moindre dépendance aux combustibles fossiles afin de réduire les émissions locales de gaz à effet de serre et de polluants.

L'accélération des actions de maîtrise de la demande d'énergie, de valorisation des gisements locaux d'énergies renouvelables, de renforcement des exigences de performance énergétique dans le bâtiment ou encore d'efficacité énergétique dans les transports constituent autant d'opportunités en faveur de l'économie locale.

Traduction dans le PLU et justification de la compatibilité

- Les principes de maîtrise de la consommation et de l'utilisation des énergies renouvelables dans la construction sont pris en compte dans le PLU et font l'objet de dispositions fixées dans le règlement des zones urbaines, à urbaniser et dans la zone naturelle.
- Au titre du PADD, la commune entend encourager l'exploitation et la valorisation des ressources énergétiques tirées de l'éolien et du solaire.
- L'article 15 portant obligations aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales autorise le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la mise en œuvre d'énergies renouvelables.
- Le PLU, dans le Rapport de Présentation, fait mention du projet de « Charte de développement des énergies renouvelables pour l'autonomie énergétique de Marie-Galante à l'horizon 2020 » présenté par la CCMG dans le manifeste « Marie-Galante, pour un territoire solidaire et dynamique » à l'appui du programme Marie-Galante, Terre à Energie positive pour la Croissance Verte (2017).
- Le PLU décrit dans son Rapport de Présentation en tant qu'enjeu la stratégie générale de prise en compte des effets et des impacts du changement climatique sur le territoire.