



Plan Local d'Urbanisme  
de Capesterre de Marie-Galante

# Rapport de Présentation

Partie 5

Les choix retenus pour la  
délimitation des zones  
urbaines et naturelles et pour  
les règles qui s'y rapportent





PLU DE CAPESTERRE DE MARIE-GALANTE  
**Rapport de présentation**

CINQUIEME PARTIE  
**Les choix retenus pour la délimitation  
des zones urbaines et naturelles  
et pour les règles qui s'y appliquent**

OCTOBRE 2014

## Rapport de présentation

## CINQUIEME PARTIE

**Les choix retenus pour la délimitation  
des zones urbaines et matérielles  
et pour les règles qui s'y appliquent**

## SOMMAIRE

	Page
<b>CHAPITRE 1</b>	
<b>Présentation et justification des choix retenus pour la délimitation des zones urbaines et des zones naturelles</b>	<b>4</b>
Introduction	4
A. Les choix retenus pour la délimitation des zones urbaines	5
1. Présentation des zones urbaines	5
2. Délimitation des zones urbaines	6
B. Les choix retenus pour la délimitation des zones à urbaniser	9
1. Présentation des zones à urbaniser	9
2. Zones à urbaniser à règlement alternatif 1AU	10
3. Zone à urbaniser à règlement strict 2AUa	11
4. Zone à urbaniser à règlement strict 2AUB	12
5. Zone à urbaniser à règlement strict 2AUC	12
C. Les choix retenus pour la délimitation des zones agricoles	14
1. Présentation des zones agricoles A	14
2. Justification du zonage A	14
3. Justification du règlement A	14
D. Les choix retenus pour la délimitation des zones naturelles N	15
1. Présentation des zones naturelles N	15
2. Déclinaison des zones naturelles N	16
<b>CHAPITRE 2</b>	
<b>Présentation et justification du dispositif réglementaire applicable aux zones Urbaines et naturelles</b>	<b>20</b>
A. Principes de diversité des fonctions urbaines et de mixité dans l'habitat	20
1. La diversité des fonctions dans les zones urbaines	20
2. Le principe de la diversité commerciale	21
3. L'implantation des équipements collectifs	21
4. La diversité de l'offre de logements	21
B. Principes de maîtrise du développement urbain	22
1. L'évolution des règles relatives aux caractéristiques des terrains	22
2. La gestion de la densité dans les zones urbaines	22
3. L'évolution des dispositions réglementaires en faveur des constructions existantes	24
4. L'évolution des dispositions réglementaires durant l'application du PLU	25
C. Principes de protection des espaces agricoles, naturels et paysagers	25
1. Principes de protection des espaces agricoles	25
2. Principes de protection des espaces naturels	26
D. Principes relatifs au développement durable	27
1. La gestion des eaux pluviales	27
2. La gestion des déchets	28
3. La prise en compte et l'utilisation des énergies renouvelables dans la construction	28
4. La prise en compte des nuisances et des risques naturels	28
E. Principes relatifs à l'intégration des constructions dans la trame urbaine existante et dans l'environnement bâti	29
1. L'implantation des constructions	29
2. L'intégration des constructions à l'environnement urbain et naturel	31

# Présentation et justification des choix retenus pour la délimitation des zones urbaines et naturelles

## INTRODUCTION

Le présent chapitre a pour objet d'identifier les espaces, zones, secteurs, parties du territoire ou emplacements à réserver éventuellement auxquels correspondent réglementairement les orientations et les objectifs retenus et présentés dans les chapitres précédents.

Les orientations traduisent les principes énoncés par l'article L 121-1 du code de l'urbanisme que la distribution spatiale et le dispositif réglementaire qui en découle cherchent à mettre en œuvre, **notamment « l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ».**

Le champ d'application et le contenu réglementaire du PLU s'appuient dès lors sur :

- **les principes d'organisation équilibrée et structurée, d'un développement maîtrisé du territoire, notamment la limitation du développement des espaces urbains et de l'habitat ;**
- **les principes de protection et de valorisation des espaces naturels, agricoles et ruraux, d'une part, de mise en œuvre localement des politiques publiques en matière de développement durable, d'autre part.**

Le PLU de Capesterre s délimite les zones selon leur vocation ou leur destination et précise l'affectation principale des sols qui peuvent en être faits ou les activités qui peuvent y être exercées en fonction des orientations et des objectifs du PADD. La traduction spatiale qui en résulte comprend

- **Les zones urbanisées, os pôles d'habitat, d'équipements et de services au vu de la hiérarchisation dressée dans les parties précédentes du Rapport.**
- **Les zones à ouvrir à l'urbanisation à court, moyen ou long terme suivant la vocation d'accueil et au sein desquelles se réaliseront les constructions, équipements et les espaces collectifs**
- **Les zones agricoles dont le PLU entend garantir la vocation, y compris celles identifiées dans les espaces ruraux et préserver le potentiel foncier au sens indiqué dans le SAR révisé de 2011.**
- **Les zones naturelles de protection forte, dont pour certaines (ENS, classement de sites, forêt littorale soumise au régime forestier) les périmètres sont fixés par les textes qui les ont institués ou qui les sous tendent, les espaces naturels ouverts sur le littoral Ouest de la commune ainsi que les autres espaces naturels concourant à la structuration du territoire, à la valorisation paysagère et au développement durable.**

## A. Les choix pour la délimitation des zones urbaines

### 1. Présentation des zones urbaines

#### 1.1. Principes retenus pour la délimitation des zones urbaines

**Les zones urbaines U** recouvrent les parties du territoire de Capesterre urbanisées, équipées en réseaux publics (eau potable, assainissement dans l'agglomération principale) ou qui le seront à court terme et dans lesquelles les permis de construire individuels sont admis .

Elles ont donc vocation à accueillir une destination d'habitat, des fonctions économiques, des services et des équipements publics ou d'intérêt général.

La classification des zones urbaines et les modifications de zonage à la suite de regroupement de secteurs, obéissent à deux principes :

- un principe de hiérarchisation et de complémentarité sous-tendant le futur PADD et rend 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 urbaine sous-tendant l'objectif de la maîtrise de l'étalement urbain dans le milieu rural, dans le respect néanmoins des morphologies urbaines présentes.

Les zones urbaines peuvent comprendre des secteurs dont la vocation répond aux objectifs du PADD et est destinée au développement des activités économiques ou à l'accueil d'équipements ou d'infrastructures.

#### 1.2. Identification des zones urbaines

Les zones urbaines sont au nombre de sept et se déclinent comme suit.;

- **LA ZONE UA** correspond au bourg et à l'agglomération de Capesterre. La commune entend poursuivre et achever les programmes de renouvellement-restructuration par des actions concertées orientées sur l'amélioration, la réhabilitation et la démolition-reconstruction et intéressant les Ilots du centre-bourg hors périmètre RHI, de renforcement de la centralité et d'équipement, et d'ouverture sur la mer. L'ouverture sur les espaces urbanisés Sud autorise une intégration réglementaire des secteurs du Stade et de Tourlourous.
- **LA ZONE UB** s'inscrit dans les orientations du PADD comme pôle secondaire remplissant une fonction d'organisation de l'habitat dans le monde rural du plateau, et accueillant des formes d'habitat diversifiées (individuelle, intermédiaire, groupée) de densité généralement moyenne.
- **LA ZONE UD** est caractéristique de l'habitat rural, résidentiel et individuel développé dans les secteurs de Pichery, Cadet, Maillard, Capharnaüm, Morne La Vierge, souvent à la faveur de lotissements créés ou de divisions de propriétés (sortie d'indivision). D'autre part, l'habitat discontinu et linéaire développé dans les sections, et disposé en « front de voie » est pris en compte.

La zone associe la vocation résidentielle et la destination d'hébergement touristique de Petite-Claire et Cabanice.

- **LA ZONE UR** est destinée à reconnaître la forme d'urbanisation de faible densité caractéristique du mode d'habiter traditionnel et appelée à évoluer pour mieux structurer l'habitat les espaces ruraux de la commune.

## 2. Déclinaison des zones urbaines

### 2.1 LA ZONE UA

- **Caractère et perspective d'évolution 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 directionnelles vis-à-vis du territoire communal.

La situation du bâti, repérée dans les îlots, l'état des constructions et les conditions et d'équipement, justifient le processus de restructuration aujourd'hui largement engagé et devant être poursuivi ou amplifié pendant la durée du PLU, tout en traduisant la volonté de préserver la silhouette et l'image de la trame bâtie et l'ossature urbaine.

**La zone UA** s'identifie au périmètre de renouvellement urbain et correspond ainsi au « bourg littoral » dont les limites se superposent à celles de la zone concernée par l'opération de résorption de l'habitat insalubre. Le secteur concerné est soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui se fonde sur les principes suivants :

- 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 et au développement de la fonction d'habitat ;
- l'aménagement d'espaces publics pour structurer le tissu urbain et assurer la relation avec l'environnement maritime ;
- la requalification de la trame de commerces et services et l'introduction d'activités urbaines (touristiques, para-touristiques).

- **Evolution du périmètre de la zone UA**

- Le périmètre de la zone UA rendu par le POS évolue donc pour intégrer des secteurs urbains particuliers :

- **un secteur UAa**, correspondant au reste du bourg non concerné par la démarche de RHI;
- **un secteur UAb** correspondant au lotissement du Presbytère caractérisé par un tissu urbain plus aéré.

La zone UA comprend d'autre part trois secteurs spécifiques qui remplissent une fonction particulière concourant à la mise à niveau directionnel et à l'animation du bourg :

- un **secteur UAe**, qui compose l'entrée de ville Sud et qui est destiné à une vocation particulière d'équipement et d'aménagement d'espaces publics ;
- un **secteur UAp**, dont la destination est l'accueil d'installations et d'infrastructures liées aux activités tournées vers la mer ;
- un **secteur UAf**, qui porte sur le site de Tourlourous abritant des équipements et installations à vocation touristiques (hébergement, activités).

Ces secteurs bénéficient de dispositions réglementaires particulières adaptées à leur destination et la qualité urbaine recherchées.

- **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 chemin des Galets, et le front de mer.

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 front de mer.

### • Evolution 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 réglementaire applicable à une trame urbaine déjà constituée et faisant l'objet d'un renouvellement du tissu bâti dans les îlots précaires identifiés est de faire évoluer la morphologie existante au travers des articles 6 à 8 qui règlementent l'implantation des constructions.

Les vocations et les usages non interdits dans la zone UA restent soumis à des conditions particulières tenant à l'existence de risques naturels et aux dispositions du PPRN.

Le règlement applicable aux secteurs compris dans la zone UA comprend des dispositions particulières qui découlent de la vocation ou de la destination de ces secteurs, tout en restant dépendant des prescriptions du PPRN.

Ainsi, il reprend certaines des dispositions de la zone UT du POS pour ce qui est des installations de Tourlourous

## 2.2 LA ZONE UB

### • Caractère et perspective d'évolution de la zone UB

**La zone UB** est une zone résidentielle de densité moyenne à faible qui remplit une vocation mixte avec la présence d'équipements et d'espaces publics, de commerces et de services dits de proximité. Elle correspond aux secteurs péri-urbains de Vidon-Le Robert et de Jean-Baptiste/Désiré (RN9), aux pôles d'habitat de Tacy/Grand-Case, Borée, Etang Noir et Bézard qui commandent l'organisation des territoires agricoles et ruraux de la région des Hauts. Le caractère urbain et le niveau fonctionnel local justifient le zonage spécifique UB.

**La zone UB** rend compte également d'une mixité sociale par l'habitat. Les sites de Vidon, Borée et Bézard accueillent un habitat groupé constitué de logements sociaux dont les programmes ont visé à fixer les populations dans la trame rurale et à répondre aux besoins en logements au cours de la dernière décennie. Ces secteurs sont identifiés par un classement **UBa**.

Elle intègre les sites de Petite Claire et de Cabanice par un classement **UBt** qui exprime une vocation de tourisme intégré. Leur morphologie et leur position sur le palier intermédiaire dominant le bourg militent pour un traitement particulier favorisant la préservation du paysage.

### • Evolution du règlement de la zone UB

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

- Le PLU, maintenant les morphologies présentes, reprend les dispositions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives du POS et peut les faire évoluer dans le cas d'opérations d'aménagement groupées de projets à caractère touristique.
- Par contre, l'emprise au sol est réglementée. Cette disposition nouvelle par rapport au POS vise à maintenir et à aménager les espaces libres, de favoriser l'aspect 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 40% dans la zone UB et le secteur UBa. Le coefficient est limité à 0.25 dans le secteur UBt de manière à sauvegarder les espaces végétalisés et paysagers. Cette disposition est confortée par un pourcentage de 60% du terrain à maintenir en surfaces non imperméabilisées.

## 2.3 LA ZONE UD

- **Caractère et perspective d'évolution de la zone UD**

**La zone UD** est une zone résidentielle de densité moyenne à faible et rassemble des secteurs d'habitat individuel situés en marge de l'agglomération de Capesterre (Pichery, Dugay, Cadet, Maillard, Capharnaüm, Morne La Vierge).

Le tissu urbain est aéré par la présence d'espaces interstitiels faits de boisements ou de micro sites encore cultivés ou en friches. Le PADD entend préserver cette dernière particularité et propose qu'elle soit prise en compte dans le règlement du PLU en autorisant l'exercice d'activités rurales et les constructions liées à celles-ci sous conditions de respect de l'environnement immédiat. La desserte viaire s'appuie sur le réseau local de chemins communaux et donne une trame sommaire de voies privées aboutissant souvent à des impasses. Le niveau d'équipements d'infrastructure (eau potable) est suffisant compte tenu de la typologie de l'habitat.

Les secteurs constituent des espaces intermédiaires entre les « agglomérations linéaires » qui gèrent les territoires ruraux et l'habitat diffus des sections. La vocation résidentielle est donc ici prédominante et le PADD n'entend pas la remettre en cause. Elle a été confirmée par des lotissements (Morne La Vierge, hauts de Pichery) dont les règles sont conservées par le biais d'un sous-zonage. Par ailleurs, elle intègre un hébergement para-hôtelier de petite échelle (résidences) ainsi que des activités para-touristiques.

- **Evolution des règles d'urbanisme de la zone UD**

- Les règles d'urbanisme épousent le modèle urbain existant. Toutefois, à l'instar des zones urbaines résidentielles UB et s'agissant de secteurs en cours de gestation (apport de structures d'hébergement para-hôtelier en particulier), le dispositif réglementaire retenu veille à mieux cadrer les volumes du bâti et l'occupation du sol de manière à assurer un parfait équilibre entre espaces bâtis et espaces d'aération du tissu urbain (instauration d'un coefficient d'emprise au sol).
- Ainsi, les règles d'implantation reprennent les principes du recul des constructions par rapport à l'alignement et de la discontinuité par rapport aux limites séparatives. Par ailleurs, le coefficient d'emprise au sol instauré par le PLU est limité à 30%.
- Par extension, il est introduit une disposition fixant à 60% la part du terrain à maintenir en surface non imperméabilisée.
- Le règlement précise que la hauteur des constructions est limitée au rez-de-chaussée dans le respect de la morphologie de l'habitat rural. Des adaptations à une pente de plus de 20% du terrain sont cependant possibles.

## 2.4 **LA ZONE UR**

- **Caractère et perspective d'évolution de la zone UR**

La zone UR correspond aux parties habitées situées le long des chemins de pénétration des sections rurales du Nord-Ouest et du Nord-Est de la commune. Elle s'organise, selon une forme linéaire, sur un parcellaire agricole ancien. Elle décline une organisation rurale composée d'espaces naturels, de pièces cultivées ou pâturées, de boisements et de jardins autour des habitations. Celles-ci sont de structure simple, traditionnelle et de caractère diffus : hauteur à RDC, recul par rapport aux voies, annexes. Le PADD n'entend pas remettre en cause cette typologie.

Les accès sont sommaires et s'appuient sur des anciens chemins d'exploitation ou directement sur le réseau principal (routes départementales) et communal.

La zone UR est une zone de très faible densité. Elle n'a pas vocation à recevoir des destinations autres que l'habitat. Toutefois, suite à la concertation avec le public, le PLU entend maintenir les pratiques culturelles qui accompagnent l'habitat, reprenant ainsi les principes de l'espace rural de développement développés dans le SAR.

- **Evolution du zonage UR**



Le PLU instaure une nouvelle zone UR destinée à reconnaître une forme d'urbanisation caractéristique du mode d'habiter traditionnel et jouant un rôle déterminant vis-à-vis des espaces ruraux et agricoles environnants.

Il s'attache à prendre en compte un tissu aéré, diffus, composés d'habitats individuels conçus au milieu de parcelles de superficies importantes ou relativement importantes.

Les périmètres de zones circonscrivent les formes existantes et répondent à des principes de topographie et de fonctionnement et d'insertion dans le paysage. Leur délimitation résulte d'une analyse du parcellaire, des dessertes et d'une analyse environnementale ayant concerné les espaces classés NB dans le POS.

L'analyse des sites met en évidence une conjugaison de facteurs limitants : la préservation et la gestion des espaces de production, la proximité et la protection des espaces naturels, le niveau nécessaire d'équipements d'infrastructure pour lequel la commune entend apporter des améliorations ponctuelles, l'éloignement par rapport aux équipements publics, en font des secteurs peu occupés et peu denses.

## B. Les choix retenus pour la délimitation des zones à urbaniser 1AU et 2AU

### 1. Présentation des zones à urbaniser

#### 1.1. Caractère des zones à urbaniser

En application des choix des orientations du PADD relatifs à l'aménagement urbain et à l'habitat, à la reconversion économique, à la structuration du territoire (équipements, espaces ruraux de développement), le PLU prévoit des zones destinées à des ouvertures à l'urbanisation sur des sites placés dans le prolongement des zones agglomérées.

Les zones à urbaniser AU constituent les principaux sites de développement de l'urbanisation choisis en continuité de l'existant pour renforcer les trames urbaines présentes. Elles sont régies par l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme qui précise que « peuvent être classées en zones à urbaniser les zones à caractère naturel » et que leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par l'existence proche des dessertes et en capacité suffisante

#### 1.2. Identification des zones à urbaniser 1AU et 2AU

- **Conformément** au code de l'urbanisme et selon l'horizon retenu pour l'ouverture à l'urbanisation, le PLU de Capesterre distingue deux types de zones à urbaniser :
  - **La zone 1AU** destinée à être urbanisée à court-moyen terme dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements sont assurées, et retenues pour une urbanisation basée sur les principes de mixité et de diversité (habitat, équipements, activités de ville ou de proximité).
  - **La zone 2AU** correspondant aux secteurs de développement identifiés en secteurs de projets dont l'ouverture à l'urbanisation est envisagée sur le moyen-long terme pour permettre de répondre aux besoins en habitat, activités et équipements et aux objectifs de développement de l'agglomération principale portés par le PADD.
- **La zone 1AU**

Le PLU prévoit une zone 1AU portant sur les terrains situés dans l'enveloppe du bourg de Capesterre. C'est une zone à urbaniser dite alternative.

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont liées à la définition d'un schéma de structuration et d'organisation proposant un secteur urbain résidentiel de densité moyenne et assurant la continuité de la trame viaire et de la morphologie des îlots du bourg en direction des Caps.

- **Les zones ou secteurs repérés par l'indication 2AUa et 2AUb**

Les zones **2AUa et 2AUb** concernent la région de Les Caps, à l'Est du bourg et sont instituées pour définir les conditions de leur ouverture à l'urbanisation. Celle-ci est conditionnée par la mise en place d'un schéma d'aménagement général après réalisation d'études diverses (conditions d'accessibilité –boulevard maritime, emprise de la route des Galets- morphologie et vocabulaire architectural retenus, desserte par les réseaux, valorisation de la bande littorale et montage de la programmation)

- La zone **2AUa**, situé à Bigotte / Les Caps, est destinée à l'extension de l'agglomération de Capesterre avec une vocation dominante d'habitat ;
- La zone **2AUb**, située à Les Caps, est destinée à la création d'un quartier urbain mixte et à la réalisation de programmes d'équipements, d'aménagement d'espaces à usage d'activités et d'aires dédiées aux sports et aux loisirs.

- **La zone 2AUt de Tourlourous**

La zone **2AUt vise la** création d'un pôle de développement touristique et résidentiel dans le site de Tourlourous dans la Sud du bourg, en continuité de la zone UA.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en place d'un schéma de composition cohérente de tout ou partie de la zone, la réalisation d'études complémentaires relatives à la connaissance et à la préservation éventuelle des supports boisés existants et par la prise en compte, en particulier, de gisements archéologiques potentiels..

La mise en œuvre de cette ouverture prévue sous forme d'opérations d'aménagement est néanmoins cadrée par des dispositions de niveau réglementaire.

Considérant que les vocations et les conditions d'aménagement sont connues, le PLU prévoit l'inscription de la zone dans un secteur soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation et propose une ouverture à l'urbanisation à partir d'une procédure de modification intéressant tout ou partie de la zone et pouvant être engagée à court terme.

## **2. Zone à urbaniser à règlement alternatif 1AU**

- **Objectifs et destination de la zone 1AU**

La zone 1AU constitue une ressource foncière présente dans le centre principal. Le PLU l'identifie comme une zone urbaine mixte à vocation résidentielle dominante et destinée à être aménagée à moyen ou à long terme en attente d'être équipée en réseaux urbains –voirie, eau potable, assainissement.

Le site est enserré entre la rue du général Leclerc, la bande des 50 pas géométriques dont la trame bâtie fait l'objet de programmes de restructuration (démarche RHI) et la butte de Cabanice coiffant la chapelle Sainte-Anne et dont la rigueur des pentes permet de souligner l'image et l'échelle du centre.

Le site est rattaché au centre-bourg et assure le prolongement de la zone centrale UA, tout en y apportant une diversité de formes par des aménagements harmonieux et par une densité moyenne à partir de la rue Leclerc.

Le site ne présente pas de valeur écologique particulière, ni de morphologie à préserver. Par ailleurs, la topographie plane et peu contraignante du site autorise des aménagements ne nécessitant pas de modifications importantes des sols. Aucun risque naturel connu n'est relevé sur ce site.

L'ouverture du site aménagé sur la rue du général Leclerc est préconisée. Les accès privilégiés se situent dans le prolongement de la trame viaire du centre-bourg (rue Bade et rue de la Liberté).

- **Justification du zonage**

Le site est constitué de parcelles de superficie moyenne disposées perpendiculairement à la bande littorale. La proximité avec la zone urbaine centrale a concouru à son classement en zone résidentielle future, le PLU considérant avantageux de développer l'habitat et les services à cet endroit dans le prolongement des programmes de renouvellement-restructuration du bourg. Les économies d'échelle pour la réalisation des équipements d'infrastructure, la proximité immédiate des équipements publics actuels et à venir contribueront à assurer le complètement du bourg.

Toutefois, considérant que les conditions de l'aménagement ne sont pas arrêtées au terme de l'élaboration du document d'urbanisme et que, notamment, les réseaux de desserte actuels peuvent s'avérer limités pour justifier une ouverture directe à l'urbanisation, le PLU propose de phaser les opérations dans le temps, une fois réalisés.

- l'élaboration d'un schéma de composition de l'ensemble du site assorti d'un parti d'aménagement visant la création d'un secteur urbain mixte et dense ;
- le bilan des incidences sur le programme d'équipements publics à réaliser (schéma de desserte interne, modalités de rattachement à la trame du centre-bourg, formes urbaines, impacts sur le paysage urbain et naturel).

La zone 1AU est soumise à une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

### 3. Zone à urbaniser à règlement strict 2AUa

Le site des Caps participe à la consolidation du bourg et au développement de l'habitat résidentiel dans l'agglomération de Capesterre.. La partie concernée porte sur les espaces à topographie plane qui jouxtent le chemin des Galets et sur les premières pentes pour lesquelles l'analyse du site indique une couverture boisée clairsemée de faible qualité (touffes buissonnantes, taillis...). Le périmètre se limite donc à un secteur ouvert orienté sur les terres basses des Caps (2AUb). Il n'existe pas de vocation agricole ni d'enjeu de conservation d'une morphologie traditionnelle.

Sa proximité avec le centre-bourg, les aménagements d'espaces ludiques prévus autour de la mare et de la cocoteraie concourent à son classement en zone résidentielle future, le PLU considérant avantageux pour l'organisation communale et les finances publiques de développer et de diversifier l'habitat et les services liés dans cette partie de l'agglomération.

Aussi, le PLU ne prévoit pas une ouverture directe à l'urbanisation et conditionne l'aménagement à une stratégie de mise en œuvre assurant les orientations suivantes:

- permettre la réalisation d'un quartier résidentiel compris entre la partie pentue de Bigotte et le chemin des Galets, de densité faible à moyenne et dégageant une capacité d'accueil comparable au secteur proche du Morne La Vierge ;
- conserver la silhouette paysagère et le caractère boisé dominant d'arrière-plan ;
- reculer la constructibilité en façade directe avec le chemin des Galets avec aménagement paysager ou d'agrément de la marge de recul pour enrichir le parcours de la voie publique depuis la cocoteraie ;
- reconduire la forme individuelle de l'habitat avec un épanelage à rez-de-chaussée ou à R+1 tout en privilégiant la mixité sociale dans l'habitat.

### 4. Zone à urbaniser à règlement strict 2AUb

- **Objectifs et destination de la zone 2AUb**

Sa vocation de la zone **2AUb** est liée à l'accueil au Nord du bourg :

- d'un espace aménagé en zone particulière devant abriter des activités artisanales, y compris celles susceptibles de générer des nuisances et qui n'ont pas place dans les tissus aujourd'hui urbanisés de l'agglomération. La zone pourra être accompagnée d'activités classiques (accueil, commerces),
- de structures publiques : garage municipal ;
- d'un nouvel équipement sportif : stade municipal dont la réalisation est rendue nécessaire par suite de la conversion du site du stade actuel en village artisanal et d'animation (zone 1AUY entrée Sud), l'équipement devant faire partie du projet de parc de sports et de loisirs.

Le classement en zone d'urbanisation stricte traduit la nécessité d'aménager les accès et les équipements d'approche et de viabilité et de disposer de perspectives d'aménagement plus précises, notamment pour ce qui est des modalités de la maîtrise foncière, de la délimitation et du financement des emplacements à réserver pour la réalisation des équipements, et de la programmation.

- **Justification du zonage 2AUB**

Le projet d'extension urbaine trouve sa légitimité dans les dispositions du SAR. Il répond à la logique de « répartition des espaces » devant constituer des sites d'activités et de vie au Nord et au Sud et conciliant création d'établissements porteurs d'emploi, protection de l'environnement et d'un cadre de vie de qualité (espaces naturels et espaces ludiques). L'occupation bâtie existant sur la bande littorale sera traitée par un programme de relogement s'inscrivant dans la démarche opérationnelle de renouvellement. Les besoins estimés sont d'une quinzaine de logements.

Le périmètre d'aménagement est limité à l'espace plan peu contraint des Caps. Le niveau d'équipement actuel est insuffisant. En tenant compte de ces éléments, il est indiqué que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUX est soumise à une procédure de modification ou de révision préalable du PLU qui devra préciser :

- la ou les formes urbaines du projet et son parti architectural ;
- les équipements de desserte (caractéristiques des voies de desserte, dispositifs d'assainissement) et les conditions de rattachement avec le centre (aménagement du chemin des Galets, prolongement du boulevard maritime).

## 5. Zone à urbaniser à règlement strict 2AUT

- **Objectifs et destination de la zone 2AUT**

**La zone 2AUT** de Tourlourous-Bernard représente un secteur de développement du PLU destiné à accueillir des activités hôtelières, touristiques et para-touristiques ainsi qu'une vocation résidentielle, accompagnées d'activités classiques et des équipements d'animation et de loisirs.

Elle se situe au Sud du bourg de Capesterre, dans l'environnement littoral de La Feuillère, et dans la continuité des équipements hôteliers formant la zone UT.

Les dispositions du PLU classent le site en zone d'urbanisation future, ouverte à l'urbanisation à court-moyen terme après modification et visent à assurer une organisation cohérente et durable de ce secteur.

Le site est implanté en bordure de la RD 203, entre les falaises hautes qui composent le premier palier de Bernard-Bel Air soulignant la limite morphologique du plateau de Valentin classé en zone naturelle N, et la bande littorale de La Feuillère classée en zone naturelle maritime Nm. La limite Sud correspond au site de la Ravine La Coulisse classé en espace naturel de valeur environnementale et patrimoniale.

- **Justification du zonage 2AUT**

- Le site présente de fortes potentialités avec une implantation intéressante à proximité du centre de Capesterre, des services et des équipements collectifs (dont le centre culturel) et à proximité

- des équipements d'infrastructure (axe départemental RD 203 qui aboutit sur une entrée de ville en cours d'aménagement, réseaux collectifs d'eau potable et d'assainissement) ;
- des projets d'aménagement : centre de loisirs nautiques, création d'un village artisanal dédié à la valorisation des métiers d'art et à l'animation culturelle et touristique sur l'emplacement du stade actuel, réalisation d'un musée régional amérindien.  
Le projet devra donc être mis en cohérence avec les sites environnants, notamment par la prise en compte des équipements présents et des programmes à réaliser.
- Le projet d'extension Sud de la ville trouve une légitimité dans le choix du site par le SAR et le SMVM qui le programment en zone d'accueil d'un pôle opération d'aménagement touristique et résidentiel, en raison de sa capacité à répondre aux exigences en normes de qualité et aux conditions d'insertion dans l'environnement.
- Le classement en zone à urbaniser traduit aussi la volonté de la commune de rationaliser l'espace par le biais d'un schéma de composition, de programmer et de maîtriser le développement urbain à court-moyen terme.

Aussi, l'ouverture à l'urbanisation du site nécessite de prolonger les études préalables de façon à préciser les modalités de l'aménagement à partir des principes et des dispositions arrêtées dans le PLU, à savoir :

- la structuration et l'organisation interne du site doivent assurer une transition cohérente entre le bourg et les secteurs d'habitat résidentiel et diffus de Vincent, Cadet-Maillard et de le relia au pôle d'équipements touristiques de Tourlourous ;
- l'amélioration des conditions de desserte, notamment s'agissant des accès sur la route départementale ;
- la prise en compte des gisements archéologiques potentiels existant dans la zone et susceptibles d'interférer sur la distribution des îlots et des secteurs d'opération.
- A court terme, une fois les modalités précisées, le PLU retient que le site de Tourlourous-Bernard est destiné à devenir une zone touristique et résidentielle d'une intensité urbaine de densité moyenne et associant des formes collectives (uniquement pour la vocation hôtelière), intermédiaire (résidences hôtelières), avec une prédominance de formes individuelles notamment pour l'habitat principal et secondaire.

### • Orientations générales d'aménagement

A partir des principes précisés ci-dessus, les orientations générales d'aménagement se déclinent comme suit :

- assurer l'ouverture à l'urbanisation par la mise en œuvre d'opérations d'aménagement ;
- moduler la règle de hauteur des bâtiments, et privilégier une morphologie basse ;
- reculer la constructibilité en façade directe de la RD dans le respect de la limite de la zone naturelle correspondant à la bande littorale et privilégier l'épanelage bas (RDC) et une densité contenue à proximité de celle-ci, de manière à préserver l'écran végétal.
- veiller au problème de sécurité et de débouché sur la RD en limitant au strict minimum les accès sur la voie.
- garantir une qualité architecturale qui répond aux exigences de simplicité et d'harmonie avec l'environnement dominant.

## C. Les choix retenus pour la délimitation des zones agricoles A

### 1. Présentation des zones agricoles A

**La zone A** est une zone naturelle qui rassemble les espaces qui disposent de potentialités agricoles. Ces espaces ont une fonction productive et une vocation paysagère et sont appréciés selon la valeur agronomique des sols ;

principes de cohérence et de compatibilité avec les SAR , s'aligne sur les objectifs de surface agricole à préserver et des dispositions retenues pour limiter les occupations du sol dans les espaces agricoles ou potentiellement 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 l'Est de la commune. Cette fonction paysagère doit être préservée.

La zone **A** correspond en grande partie aux territoires canniers et associe des espaces de valeur moins affirmée situés sur les extrémités des interfluves, sur les versants et sur les dolines du plateau des Hauts.

Les exigences du développement durable, le maintien et la valorisation des productions traditionnelles et leur diversification imposent de limiter la consommation et d'éviter les mutations de vocation du foncier agricole et de préserver la pérennité et la viabilité des exploitations.

Le Schéma d'Aménagement Régional révisé dicte un certain nombre de prescriptions strictes visant la protection des potentialités agricoles en prenant pour référence les orientations de zonage traduites dans les POS,

Le PLU de Capesterre instaure en conséquence un dispositif réglementaire de sauvegarde du potentiel agricole par le classement de zones agricoles **A**.

## 2. Justification du zonage A

En tenant compte des situations et des évolutions constatées, le PLU propose de distinguer

### • Les espaces de grande valeur agronomique (A)

Les espaces concernés nécessitent une protection forte. Ils correspondent aux zones mécanisables et composent 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.

Dans ces espaces, le nouveau PLU fait application des dispositions de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme qui stipule : « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées dans la zone agricole A ». En conséquence, dans la zone agricole toute construction nouvelle est interdite.

### • Les espaces à vocation agricole et à fonction de protection de sites sensibles (As)

**La zone A** comprend un secteur spécifique **As** qui couvre les espaces agricoles reconnus pour leur valeur productive et paysagère, et pour leur fonction d'espaces de protection correspondant aux périmètres de protection éloignés des captages d'eau exploités dans la commune.

## 3. Justification du règlement A

En référence à l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014 sont autorisées dans la zone A:

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou des services publics ;
- les constructions et installations à condition qu'elles soient liées ou nécessaires à l'exploitation agricole.

Dans le secteur As, les constructions et installations liées ou non à l'activité agricole sont interdites.

# D. Les choix retenus pour la délimitation des zones naturelles N

## 1. Présentation des zones naturelles N

- En application des orientations du PADD, les zones naturelles sont de trois ordres :

- Les territoires placés sous mesure de sauvegarde pour des motifs de sensibilité environnementale, écologique et paysagère. Ils constituent les zones naturelles sensibles protégées **Npc** et regroupent les territoires patrimoniaux majeurs de Capesterre, soit les espaces naturels remarquables ou caractéristiques du littoral au titre de l'article L 146-6 du code de l'urbanisme, le site de l'ancienne décharge à réhabiliter, le site patrimonial amérindien de Morne Rita classé ainsi que les sites de valeur historique et patrimonial (Bernard).

Se superposant aux espaces d'intérêt environnemental et patrimonial, les secteurs suivants sont soumis à une procédure de protection particulière :

- sites classés des falaises du Nord-Est (**Npc**) ;
- forêt littorale soumise au régime forestier (**NPI**) ;
- site de l'ancienne décharge devant être réhabilité en espace naturel et paysager (**NPK**) ;

- Les parties du territoire communal regroupant les zones naturelles dites classiques composent les zones **Nd** qui doivent être préservées en raison de la composition de leurs écosystèmes, des paysages et des fonctions qu'elles exercent dans l'organisation et l'équilibre du territoire communal, tout en confortant les activités et les pratiques qui s'y développent.

Ce sont, notamment, les espaces gérés par le réseau des ravines, les bassins versants, les paysages des Hauts, la table littorale Sud. A ces zones s'ajoutent les secteurs particuliers de Morne Constant et de Petite Place qui abritent les fermes éoliennes.

- Les zones naturelles d'intérêt urbain et patrimonial regroupant :
- les secteurs littoraux traités en espaces d'animation et de loisirs au Nord (mare et cocoteraie des Caps formant le secteur **Ng**) et au Sud (plage de La Feuillère du bourg classée **Nm**) ;
  - les zones **Nh** correspondant aux anciennes habitations dont le potentiel bâti et les vestiges agro-industriels représentent une valeur patrimoniale, culturelle et touristique qu'il y a lieu de préserver.
- Les espaces naturels remplissant un intérêt général regroupant :
- les périmètres délimités autour des forages (**Ns**) ;
  - les sites de carrières (**Nx**), en activité ou devant être réhabilités ;
  - les périmètres des principales mares (**Nw**) présentant un intérêt écologique.

La plus grande partie du territoire de Capesterre est classée en espaces de protection de l'environnement naturel. L'ensemble couvre une superficie de      hectares, soit      % du territoire communal. (A préciser avec zonage PLU)

Secteurs de zone	Caractéristiques et vocations des secteurs
<b>Np</b>	Correspondant aux zones naturelles protégées au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme et/ou couverts par un ou plusieurs dispositifs réglementaires de protection

	et constituant le potentiel naturel patrimonial de Saint-Louis. Les secteurs NP intègrent les espaces naturels humides, les espaces formant le système des Balisiers et les espaces faisant fonction de corridor écologique.
NPc	Correspondant aux sites classés des falaises du Nord-Est de la commune (classement des Falaises Est de Marie-Galante).
NPL	Correspondant à la Forêt littorale soumise au régime forestier (confirmation si FDL)
Nd	Portant sur les espaces naturels classiques qui contribuent au maintien des équilibres écologiques et paysagers du territoire communal, et comprenant des bois et forêts qu'il convient de préserver et de valoriser. La zone Nd comprend la bande littorale Sud entre Petite Anse et Brumant, en partie concernée par un habitat épars.
Nb	Englobant les ouvrages et vestiges témoins du patrimoine agro industriel de Capesterre
Nh	Portant sur les sites patrimoniaux de Nesmond et Bellevue à réhabiliter et à valoriser, dont les constructions et les dépendances composant les anciennes habitations dans une perspective de développement touristique.
Ng	Destiné à l'aménagement d'un parc paysager à partir de la mare des Caps
Nm	Englobant le site littoral de la plage de La Feuillère, au Sud du bourg
Ns	Correspondant aux périmètres de protection des captages d'eau souterraine
Nc	Identifiant les périmètres de protection immédiats et rapprochés des forages
Nw	Assurant le repérage des mares et les périmètres autour des points d'eau et autres espaces humides.
Nx	Correspondant au site d'exploitation de la carrière de Héloin.

## 2. Déclinaison des zones naturelles N

### 2.1. Zone Nd

- **Objectifs et destination de la zone Nd**

**La zone Nd** couvre les espaces qui composent le système de ravinement et les bassins versants contribuant depuis le plateau de Capesterre à alimenter la Rivière de Saint-Louis, et les espaces de grand intérêt environnemental qui structurent les paysages des Hauts.

Elle comprend les espaces à relief escarpé qui matérialisent les rebords du plateau central et qui dominent les plateformes littorales Est et Sud. Certaines parties sont aujourd'hui exploitées par une agriculture d'appoint (jardins, petit élevage) dans les micro espaces convertis en clairières, à proximité des secteurs ruraux, en particulier au Nord-Ouest et au Nord-est.

Elle comprend également des espaces de très petite dimension figurant sur la table littorale Sud sous forme de savanes pâturées, en contrebas des reliefs des espaces littoraux remarquables.

La zone Nd vise à répondre à plusieurs objectifs :

- protéger les espaces de nature, les paysages et les écosystèmes présents tout en confortant les activités et les pratiquent qui s'y développent ;



- les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une adaptation ou d'une réfection, à l'exclusion de tout changement de destination et de toute extension limitée ou non en application de l'article L.123-1-1-II.6° 7<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme;
- maintenir des zones tampons dans les zones rurales et les espaces résidentiels ;
- répondre aux besoins liés aux activités de promenade et de découverte par le biais d'aménagements légers.

**La zone Nd** abrite des installations spécifiques de production énergétique et constituant les fermes éoliennes de Morne Constant et de Petite Place.

Pour des raisons de protection stricte sont exclus de la zone Nd classique et versés dans les zones naturelles de protections forte les périmètres délimités autour des forages (**Nc** et **Ns**).

#### • Justification du zonage Nd

Le PLU classe en zone naturelle N les sites suivants :

- **Le Talus Nord-Est** qui correspond aux parties sommitales et étroites du plateau karstique qui domine les espaces littoraux remarquables et les espaces sensibles de l'Est (Morne Constant, Gros Morne, Petite Place) et qui abritent les fermes éoliennes
- **Le Talus Sud-Est**, comprise entre Fond Savalle et la Ravine des Caps, est une zone de pentes raides qui sépare les unités morphologiques des Hauts (plateau de Beauséjour-Girard) et la plateforme littorale haute de Capharnaüm.
- **La zone littorale interstitielle du Sud** qui rassemble des unités naturelles de petite superficie disposées en « tampons » entre la RD 203 et les espaces naturels remarquables classés NP du talus Sud. Le périmètre de ces micro-espaces est élaboré à partir de l'analyse des lignes de boisements significatives ayant permis l'identification des ENS

## 2.2. Zone NP

#### • Objectifs et destination de la zone NP

Les zones et secteurs **NP** correspondent aux espaces de grande sensibilité paysagère, environnementale et patrimoniale de la commune. Strictement protégés par les règles d'urbanisme qui leur sont associées, ils n'ouvrent droit qu'à des aménagements légers liés à leur vocation.

Les espaces concernés sont, pour l'essentiel, ceux protégés au titre de l'article L 146-6 du code de l'urbanisme en tant qu'espaces naturels remarquables ou caractéristiques du littoral reportés dans la SAR et la SMVM. Ils sont référencés en zone NP dans le règlement et les documents graphiques du PLU.

Bien que non concernés par un classement de type L.146-6, les sites de la zone des Balisiers, dont le périmètre est établi à partir des boisements et selon le principe topographique, figure en zone naturelle Np. La zone présente un intérêt écologique et environnemental de premier plan en tant que tronç commun collecteur du ruissellement à l'origine du réseau des vallées complexes et hiérarchisées du Centre et de l'Ouest

Les zones NP comprennent et se superposent aux espaces naturels soumis à une procédure particulière de protection :

- classement des sites des falaises Nord-Est de Capesterre sous l'indicatif Secteur **NPc** ;
- forêt littorale soumise au régime forestier sous l'indicatif secteur **NPI** .

L'objectif de la zone **NP** est d'assurer la protection et la valorisation des sites identifiés. S'agissant d'espaces naturels remarquables, de sites de grande valeur historique et patrimoniale, le règlement s'attache à limiter les occupations et utilisations du sol, à maîtriser les pratiques qui s'y développent et à organiser la fréquentation publique.

- **Justification du zonage**

- **Les zones NP, NPc et NPI** correspondent aux espaces littoraux remarquables, aux espaces naturels sensibles ainsi qu'aux espaces représentatifs des reliefs pentus compris entre le plateau central et la plateforme littorale.

Ont été inclus dans ces périmètres, outre le site des grottes, les petites falaises et le littoral de Capharnaüm entre les Galeries et les Caps.

- **La partie Sud** du territoire communal offre une grande diversité de fonctions et de paysages.

Elle englobe la succession de terrasses littorales soulevées séparées par la morphologie de falaises mortes, qui isole le talus du plateau central.

Le site de l'ancienne sucrerie de Bernard est intégré dans les zones naturelles protégées et s'identifie comme espace à valoriser au plan patrimonial et historique (secteur Nb).

### 2.3. Zones naturelles d'intérêt urbain et patrimonial

- **Objectifs et destination des zones Nb, Ng, Nh et Nm**

- **La zone Nb** englobe les ouvrages et vestiges, témoins du patrimoine agro industriel de Capesterre
- **La zone Ng** assure une fonction de transition entre la bourg et la zone à urbaniser des Caps et comprend la mare des Caps qui est retenu pour la réalisation d'un projet d'aménagement d'un parc urbain.
- **La zone Nm** correspond à la plage de La Feuillère qui constitue un espace d'animation et de loisirs qui s'inscrit dans le contexte de l'agglomération de Capesterre et pour lequel la commune entend préserver et valoriser les atouts et les potentialités en accueil et en activités ludiques en direction de la population et en complémentarité avec les activités touristiques.
- **La zone Nh** correspond aux sites composés d'anciennes habitations (bâti ancien, moulins, maisons, dépendances,...) dont la préservation et la valorisation sont envisagées pour leur valeur patrimoniale, historique et touristique : réhabilitation des lieux, rénovation des structures agro-industrielles, aménagement paysager.

La zone Nh, tout en restant intégré dans l'environnement agricole dominant, constitue un site d'intérêt pour le développement d'une destination touristique en milieu rural qui privilégie des activités et des structures d'accueil et d'hébergement, des aménagement liés à la fréquentation touristique, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte au caractère et à la préservation du site d'inscription et ne compromettent pas la qualité architecturale et paysagère des lieux.

- **Justification des règles d'urbanisme**

Les règles spécifiques sont destinées à conforter la destination donnée aux zones NM et NH.

- **Zones Ng et Nm**

Sous réserve d'être liées à la vocation du secteur les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'aménagement de terrains en espaces de loisirs et de nature ;
- les mobiliers destinés à l'aménagement du site ainsi qu'à l'accueil et à l'information ;
- les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile ;
- les structures d'accueil et d'animation de faible surface.

- **Zone Nh**

Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la réfection et la réhabilitation des bâtiments et ouvrages techniques existants ;
- l'adaptation et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes ;
- le changement de destination des constructions existantes en direction de l'hébergement touristique ;
- les constructions à vocation de structure d'accueil touristique, de prestations para-touristiques, d'animation et de loisirs, sous réserve que leur implantation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent atteinte à la préservation du milieu.

## 2.4. Zones naturelles remplissant un intérêt général

- **Objectifs et destination des zones Nc, Ns, Nw, Nx**

Les zones référencées ci-dessus ont chacune une destination spécifique.

**Les zones Nc et Ns** correspondent aux périmètres de captage délimités autour des forages d'Etang Noir, des Balisiers et de Calebassier.

**La zone Nw** circonscrit les périmètres des principales mares existant sur la commune et présentant un intérêt en termes économique et écologique. Les mares constituent une ressource naturelle et participent à l'identité paysagère et au patrimoine agricole de Capesterre. Aussi, le règlement s'attache à maîtriser les pratiques susceptibles de se développer autour de ces micro écosystèmes.

**La zone Nx** comprend les sites de carrières, soit en activité, soit devant être réhabilitées. La réglementation qui leur est appliquée est destinée à conforter cette activité et à mettre en œuvre les prescriptions quant à la remise en état des lieux.

- **Justification des règles d'urbanisme**

Les trois zones sont des espaces naturels strictement protégés par le règlement d'urbanisme pour leur destination ou pour leur sensibilité environnementale. Pour répondre aux objectifs déclinés ci-dessus, il est proposé un encadrement réglementaire qui précise les occupations et utilisations du sol admises à conditions particulières.

- **Zone NC**  
Ne sont admis que les installations et aménagements destinés à l'exploitation des captages en eau potable.
- **Zone Ns**  
Sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exploitation et la gestion de la ressource en eau ;
- **Zone NX**  
Ne sont admis que les carrières et les aménagements et installations liées à leur exploitation.  
En outre, les installations de la zone UX sont soumises au principe de reculement par rapport à la RD 203 dont la marge minimale est fixée à 25 mètres de l'axe de la voie.
- **Zone NW**  
Ne sont admis que les aménagements destinés à l'utilisation et à l'entretien des mares.

# du dispositif réglementaire applicable aux zones urbaines et naturelles

Le dispositif réglementaire retenu est organisé dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur et cherche à traduire de manière cohérente les orientations définies dans le PADD. Les principes qui ont guidé à son élaboration sont donc développés ci-après.

Le PLU de Capesterre est bâti, conformément aux orientations énoncées par l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, sur les principes « d'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ».

Sur ces bases, le règlement du PLU est établi sur les principes suivants :

1. Principes de diversité des fonctions urbaines et de mixité dans l'habitat
2. Principes réglementaires du développement urbain
3. Principes réglementaires de protection des espaces agricoles, naturels et paysagers
4. Principes relatifs au développement durable
5. Principes réglementaires relatifs à l'intégration des constructions dans la trame urbaine existante et dans l'environnement

## A. Principes de diversité des fonctions urbaines et de mixité dans l'habitat

### 1. La diversité des fonctions dans les zones urbaines

Les zones urbaines délimitées sur le territoire communal et les zones à urbaniser à vocation résidentielle sont par définition des zones où la mixité des fonctions est admise. Autrement dit, ce sont des zones instituées par le PLU comme espaces privilégiés pour le développement de l'habitat, mais aussi pour l'accueil de fonctions et d'activités économiques non génératrices de nuisances et permettant, notamment, de limiter les déplacements.

**L'enjeu de la diversité des fonctions est souligné dans le PADD au travers des orientations 1, 2 et 4, et la nécessité de valoriser l'identité du centre principal et des agglomérations secondaires, d'une part, et d'intensifier la diversité des fonctions nécessaire au renforcement de l'attractivité urbaine et territoriale de Capesterre, d'autre part.**

Les articles 1 et 2 du règlement applicable aux zones **UA, UB, UD, UR et 1AU** assurent donc le maintien de la diversité des fonctions urbaines et indiquent que seules les constructions et installations non compatibles avec la vocation résidentielle sont interdites, « notamment celles qui, par leur nature ou leur importance, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ».

Toutefois, le règlement du PLU (articles 1 et 2) n'écarte pas la possibilité d'admettre, en les soumettant à des conditions particulières, les activités, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) qui seraient nécessaires au fonctionnement urbain et aux activités de proximité.

Par ailleurs, pour préserver la qualité urbaine et le cadre de vie dans les zones urbaines instituées dans la commune, les occupations du sol de type entrepôts doivent être de taille limitée et liée à des établissements commerciaux de proximité.

Les articles 1 et 2 du règlement applicable aux secteurs UAp et UAf de la zone UA précisent les occupations et utilisations du sol liées à la vocation ou à la destination dudit secteur.

## 2. Le principe de la diversité commerciale

### 2.1. La diversité commerciale dans le bourg

L'un des enjeux du renforcement de l'attractivité du bourg de Capesterre réside dans l'augmentation de l'offre commerciale. Le diagnostic a montré en effet une très faible disponibilité de la commune en structures de commerces et de services, dans le bourg comme dans les agglomérations des principales sections. L'aire de chalandise échappe au centre principal, au profit du centre commerçant de Grand-Bourg, ce qui explique en partie le volume des déplacements en direction du pôle d'activités et d'emploi de Marie-Galante.

La commune entend tirer profit des programmes de renouvellement urbain pour susciter une redynamisation de l'activité commerciale en s'appuyant sur deux objectifs : d'une part, « capter » la clientèle et la demande locales, y compris la demande touristique ; d'autre part, diversifier l'activité dans les domaines de l'animation et de l'accompagnement touristique.

Pour encourager l'implantation de commerces dans la zone centrale **UA** et dans les secteurs **UAa et UAb**, le règlement du PLU a prévu une exonération de places de stationnement pour les commerces de moins de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, surface de stockage exclu. Es voies principales, rue de la Marine, boulevard du front de mer sont privilégiées et bénéficieront d'aménagements particuliers en aires de stationnement latérales et en trames piétonnes.

### 2.2. La diversité commerciale dans les pôles ruraux

Pour encourager le développement de commerces de proximité dans les espaces de vie, le PLU fait application de la dispositions arrêtée ci-dessus en matière de stationnement de véhicules., soit dans les zones urbaines UB, UD, UR et dans la zone à urbaniser 1AU.

## 3. L'implantation des équipements collectifs

Le développement de l'offre en équipements de rang communal ou régional constitue un des axes privilégiés par le PADD dans l'optique du renforcement des fonctions de centralité du bourg et d'équilibre du territoire. D'autre part, l'offre en équipements devra s'adapter aux besoins démographiques, aux besoins sociodémographiques, notamment sur le moyen et le long terme.

Aussi, le règlement des zones **UA, UB, UD, UR et 1AU** ne fixe pas de restriction pour l'implantation de « constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif », et facilite le mode de leur implantation par des dispositions particulières plus souples (articles 6,7 et 8) et l'emprise au sol (article 9).

## 4. La diversité de l'offre de logements

On rappelle que la commune de Capesterre est pas assujettie à un PLH (Programme Local de l'Habitat). Le PLU a traité la question de la diversité de l'offre en logements sous l'angle de l'aménagement urbain et de l'évolution de la trame d'agglomérations, principale et secondaires de la commune.

Pour favoriser la mixité sociale et répondre aux besoins d'équilibre de l'habitat, et en cohérence avec la Loi du 13 juillet 2010 portant Engagement National pour le Logement et la Loi ALUR du 24 mars 2014, le PLU a fait le choix de secteurs à privilégier pour recevoir des de logements sociaux :

- priorité d'un habitat social dans les quartiers Sud du bourg inscrit dans le périmètre RHI ;
- d'une manière générale, poursuite et achèvement des programmes de logements sociaux ou aidés (accession) dans le cadre du renouvellement urbain de Capesterre;

- programmes de rénovation des lotissements sociaux de Borée et Bézard.

Il est fait application dans le secteur UBa des pôles secondaires, dans les zones à urbaniser 1AU du bourg, 2AUa de Bigotte-Les Caps et, 2AUb de Les Caps, de la servitude de logements instituée au titre de l'article L.123-1-16° du code de l'urbanisme, en cas de programmes de logements, et prévoyant un pourcentage de ces programmes à réserver pour des logements locatifs sociaux.

## B. Principes de maîtrise du développement urbain

### 1. Objectifs du PADD

Le nouveau PLU, au travers des orientations et objectifs du PADD, met en œuvre le principe d'un développement urbain maîtrisé et équilibré. Les objectifs prioritaires retenus pour le court, moyen et long terme sont rappelés ici :

- poursuite du renouvellement urbain du bourg (restructuration des « Ilots du Centre ») mobilisation des disponibilités foncières résiduelles présentes dans le tissu bâti (« dents creuses », renouvellement, amélioration et densification des cœurs d'îlots ;
- renforcement de la densité des pôles secondaires et de l'habitat rural des principales sections, conformément à l'orientation du SAR ;
- mise en œuvre de la perspective du développement de l'urbanisation de la zone **1AU** (équipements, groupes d'habitat) porteur de mixité urbaine et situé dans la continuité Nord-Est du bourg de Capesterre pour répondre aux besoins en logements et équipements devant être accueillis dans l'agglomération principale pour l'horizon 2020 ;

Pour répondre au principe de maîtrise du développement urbain, le PLU a forgé des dispositions générales et particulières ayant trait à la densité urbaine et concernant les règles de prospect et les règles de hauteur assimilables à celles arrêtées pour la zone centrale.

Il peut être fait application des dispositions figurant dans les articles L.123-1-11 et L.127-1 du code de l'urbanisme qui prévoient la possibilité d'un dépassement des règles relatives aux articles UD6, UD7 et UD8, à l'emprise au sol (article 9), à la hauteur (article 10) pour permettre la réalisation ou l'extension de programmes de logements sociaux dans les zones urbaines et dans la zone à urbaniser 1AU.

### 2. La gestion de la densité dans les zones urbaines

#### 2.1. ZONE CENTRALE UA

- **La zone UA et les secteurs UAa, UA b et UA e** sont institués pour répondre à l'objectif de préservation et de valorisation du patrimoine bâti, d'une part, et de restructuration du bâti existant, d'autre part. Aussi, les règles édictées sont généralement en adéquation avec les caractéristiques urbaines identifiées, de manière à garantir l'harmonie du paysage urbain dans le quartier.

Il en est ainsi de la règle de hauteur qui fixe une hauteur maximale à un étage sur rez-de-chaussée (avec combles habitables ou aménageables), soit R+1+C, reprenant ainsi la disposition générale du POS.

- Nonobstant les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (Cf §E ci-après), le règlement du PLU prévoit la possibilité d'implanter des constructions en deuxième rang lorsqu'une construction existante est à l'alignement ou selon le retrait réglementé défini sous le bénéfice d'un accès effectif à la voie.
- L'article réglementant les espaces libres et plantations pour le secteur touristique de Tourlourous classé **UA f** instaure un pourcentage de 20% minimum de terrain à conserver en surfaces non imperméabilisées et prescrit des dispositions garantissant un traitement paysager de qualité dans ce secteur littoral. On notera également l'obligation de planter dans les aires de stationnement

#### 2.2. ZONE UB

- **La zone UB** est une zone urbaine qui identifie les agglomérations secondaires situées en périphérie et dans le monde rural, et abrite un modèle urbain aéré de moyenne densité comprenant un habitat de forme plus groupé repéré en secteurs **UBa**. L'urbanisation dans les hauteurs de Cabanice et Petite Claire est prise en compte par un classement **UBt** qui est déterminé par les caractéristiques particulières des sites (couvert végétal, points de vue). Aussi, les règles d'urbanisme retenues sont cohérentes avec les caractéristiques des morphologies présentes et le PLU n'envisage pas d'évolution substantielle de celles-ci.

Le règlement prend en compte les caractéristiques de la structure parcellaire et les valeurs paysagères et environnementales du milieu rural proche.

- S'agissant des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (Cf §E ci-après), le PLU introduit une souplesse dans le dispositif réglementaire de manière à favoriser une diversité des formes urbaines futures.
- Il est instauré un coefficient d'emprise au sol de 40%, sauf dans le secteur UBt où l'emprise est limitée à 0.25. La disposition nouvelle par rapport au POS vise à maintenir et à aménager les espaces libres, de favoriser l'aspect végétal et de limiter l'imperméabilisation des sols. Un pourcentage de 60% du terrain à conserver en surfaces non imperméabilisées est ainsi instauré.
- La typologie individuelle de l'habitat est confirmée par une règle de hauteur de 4m (R+0) avec comble habitables, sauf pour l'habitat groupé identifié dans le secteur UBa où elle est portée à R+1. Une évolution de la hauteur est néanmoins possible : une adaptation de la hauteur en simple rez-de-chaussée pourra être envisagée pour les constructions édifiées sur un terrain présentant une pente de 20% ou plus.

### 2.3. ZONE UD

**La zone UD** se caractérise par un tissu bâti est aéré et associé à un environnement fait d'espaces interstitiels et de boisements dans les secteurs de Pichery, Dugay, Cadet, Maillard, Capharnaüm, Morne la Vierge. Le PADD entend préserver cette morphologie à dominante résidentielle et propose qu'elle soit prise en compte dans le règlement du PLU.

- Les règles d'urbanisme épousent le modèle urbain existant. Toutefois, s'agissant de secteurs en évolution (densification, apport de structures d'hébergement para-hôtelier, en particulier), le dispositif réglementaire retenu veille à mieux cadrer les volumes du bâti et de l'occupation du sol de manière à assurer un parfait équilibre entre espaces bâtis et espaces d'aération.
- Afin de maintenir la morphologie de l'habitat – trame individuelle, retrait par rapport à la voie de desserte, discontinuité et hauteur des bâtiments, les dispositions figurant dans le POS sont reconduites (Cf §E ci-après)
- Une emprise au sol réglementée à 30% de la surface foncière au maximum est instaurée par le PLU ; Cette disposition nouvelle a pour objet de permettre de maintenir et d'aménager les espaces libres au sol, à favoriser l'aspect végétal et à limiter l'imperméabilité des sols.
- La typologie individuelle de l'habitat est confirmée par une hauteur fixée à 4m. Celle-ci pourra s'adapter à la pente du terrain, le cas échéant. Une hauteur à R+1 est néanmoins admise dans le cas de programmes groupés de constructions
- Les surfaces non imperméabilisées devront correspondre à 60% de l'unité foncière et seront affectées aux espaces non bâtis, aux espaces verts naturels ou plantés.

### 2.4. ZONE UR

Afin de maintenir le cadre rural et paysager de la commune, certaines règles du POS (anciennes zones UD et NB) sont reconduites et d'autres instaurées par le nouveau PLU. .

- L'article 2 de la **zone UR** précise que, sous réserve de l'application des dispositions particulières, notamment celles relatives au Plan de Prévention des Risques Naturels, sont admises les constructions à usage d'habitation.

Sont également admises les structures légères d'accueil et d'hébergement qui contribuent à la promotion du tourisme rural, de l'agri-tourisme et de l'eco-tourisme.

- **Pour la zone UR**, les règles d'urbanisme épousent les caractéristiques du mode d'habiter existant, tout en veillant à mieux cadrer les volumes bâtie et l'occupation du sol par une maîtrise de l'emprise et de la densité.
  - Les règles d'implantation des constructions imposent le recul par rapport aux voies et en discontinuité par rapport aux limites séparatives. (Cf §E ci-après).
  - Une emprise au sol est règlementée de manière à aménager ou à exploiter les espaces libres et favoriser l'aspect paysager. L'emprise au sol des constructions ne devrait pas excéder 20% de la surface du terrain.
  - La typologie individuelle de l'habitat est rendue par la règle de hauteur strictement limitée au rez-de-chaussée et 4m à l'égout de toiture.
  - L'objectif du PLU, tout en augmentant la densité par rapport aux dispositions du POS, est de restreindre les impacts en emprise au sol et en possibilités d'occupation du sol. Ainsi, les surfaces non imperméabilisées doivent correspondre à 60% au moins de la surface du terrain.

## 2.5. ZONE 1AU

La **zone 1AU** se situe dans l'enveloppe de l'agglomération-centre. Aussi, les règles qui sont prévues pour l'ouverture à l'urbanisation sont celles qui s'appliquent dans la zone UA et visent à assurer une extension maîtrisée du tissu urbain et organisée autour du principe de mixité habitat / activités / équipements.

## 3. L'évolution des dispositions réglementaires en faveur des constructions existantes

En privilégiant les perspectives de restructuration du tissu urbain et d'amélioration du bâti et des conditions d'habitat énoncées dans le PADD, le PLU rend compte que ces opérations participent directement à l'objectif de maîtrise du développement de l'urbanisation

Le dispositif réglementaire prévoit ici les dispositions suivantes

### 3.1. Dispositions générales du Titre I du règlement

Le PLU prévoit que « lorsque qu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour :

- des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles qui sont sans effet à leur égard,
- ou des travaux d'isolation thermique .....,
- ou des travaux qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zones.

### 3.2. Règlement de zones



Le PLU introduit dans les règlements de zones applicables aux zones urbaines, agricoles et naturelles des dispositions qui favorisent la réhabilitation des constructions existantes et permettent les travaux suivants :

- extension et surélévation des constructions existantes (ces travaux sont cependant réglementés dans les zones agricoles et naturelles en application de l'article L.123-1-5.II.6° 7<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme);
- entretien, amélioration, mise aux normes, travaux d'aménagement ;
- dispositions particulières concernant les articles 6, 7 et 8, l'article 10 et l'article 13

#### 4. L'évolution des dispositions réglementaires durant l'application du PLU

La commune dispose de la possibilité d'utiliser des outils mis à sa disposition pour actualiser les règles de constructibilité, notamment, les règles relatives à la densité, en fonction de l'évolution du parc de logements, en particulier en faveur des logements sociaux ;

- l'article L. 123-1-11 du code de l'urbanisme qui prévoit la possibilité d'un dépassement des règles relatives aux articles 6,7 et 8, à l'emprise au sol, à la hauteur pour permettre l'extension ou la construction de bâtiments à usage d'habitation ;
- l'article L.127-1 du code de l'urbanisme pourra être appliqué pour délimiter des secteurs à l'intérieur desquels des programmes de logements sociaux pourront être réalisés par le biais de dépassement des règles fixant le gabarit , l'emprise au sol et la hauteur des bâtiments.

## C. Principes de protection des espaces agricoles, naturels et paysagers

### 1. Principe de protection des espaces agricoles

#### 1.1. Application du principe de protection dans la zone A

- La protection des zones agricoles identifiées sur le territoire de Capesterre par le classement **A** est soulignée par le règlement du PLU et répond aux objectifs du PADD visant « à protéger et à valoriser les espaces agricoles » et du SAR qui fixe un minimum de SAU général à préserver.

**Le nouveau PLU fait en conséquence application des dispositions de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014 qui précise que ne sont utilisées dans la zone agricole que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs ou à des services publics.**

- Autrement dit, aucune construction nouvelle n'est possible dans l'espace agricole si elle n'est pas liée et nécessaire aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- S'agissant des constructions existantes sur le terrain, celles-ci peuvent faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection à l'exclusion de tout changement de destination et de toute extension limitée ou non conformément à l'article L. 123-1-5-.II.6° 7<sup>ème</sup> alinéa.
- Il est créé un secteur **As** correspondant aux périmètres de protection des captages d'eau souterraine. Dans ce secteur, les constructions et installations liées à l'activité agricole ou non, sont interdites.

Y sont néanmoins autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Dans le respect des objectifs de valorisation des patrimoines de la Capesterre, le règlement autorise :

- la réfection et la réhabilitation de constructions, ouvrages, vestiges historiques, agricoles ou non, de caractère patrimonial et culturel présents dans la zone ou le secteur ;
- les occupations et utilisations du sol liées à l'entretien et à la gestion des mares et des étendues d'eau intérieures.

## 1.2. Dispositif réglementaire applicable dans la zone

- Le règlement précise la nature des occupations et utilisations du sol qui sont autorisées ainsi que les dispositions « permettant d'assurer l'intégration des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel et agricole de la zone » (article L.123-1-5 du code de l'urbanisme).
- La constructibilité dans la zone est limitée par les dispositions de l'article 2. Les règles d'implantation des constructions reconduisent les dispositions du POS qui ont prévu une marge de reculement adéquate par rapport aux voies et aux limites séparatives. D'autre part, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

La hauteur des installations n'est pas réglementée, exception faite de la hauteur des constructions à usage d'habitation qui ne doit pas dépasser le rez-de-chaussée.

## 2. Principe de protection des espaces naturels

### 2.1. Les zones naturelles soumises à protection stricte

- Le PLU introduit un classement **NP** reconnaissant le caractère patrimonial et écologique porté par les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral et concernés par les dispositions de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme. Dans cette classification, sont intégrés le site classé des falaises (**NPc**) et la forêt littorale soumise au régime forestier (**NPI**)

En vertu de la loi Littoral, le règlement interdit toute occupation et utilisation du sol, à l'exception de celles admises par l'article R.146-2 du code de l'urbanisme. Ainsi, des aménagements légers peuvent y être réalisés sous réserve 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 ».

- Les dispositions de zonage et de règlement arrêtées par le PLU pour les zones naturelles soumises à protection stricte respectent le principe de « capacité d'accueil limitée » énoncé dans l'article R.123-8 du code de l'urbanisme. :

- en encadrant les occupations et utilisations du sol en référence en particulier à l'article R. 146-2 du code de l'urbanisme ;
- en précisant celles correspondant à la vocation du secteur **NPI**;
- en fixant une hauteur limitée au rez-de-chaussée et 4 mètres à l'égout de toiture ou de l'acrotère pour les constructions.

- Le PLU associe aux zones naturelles les sites à caractères patrimoniaux qui participent à l'image de la commune et dont la mise en valeur devra contribuer à la promotion culturelle et touristique de Capesterre. Les principes de protection et de valorisation sont exposés dans le chapitre 1 précédant. Les occupations et utilisations du sol qui y sont admises sont celles qui correspondent à la destination du secteur sous condition du respect des caractéristiques environnementales dudit secteur. Sont donc rappelés ici les secteurs suivants :

- **La zone Nb** qui englobe les ouvrages et vestiges, témoins du patrimoine agro industriel de Capesterre
- **La zone Ng** qui comprend la mare des Caps qui est retenu pour la réalisation d'un projet d'aménagement d'un parc urbain.
- **La zone Nm** qui correspond à la plage de La Feuillère qui constitue un espace d'animation et de loisirs.

- **La zone Nh** correspond aux sites composés d'anciennes habitations (bâti ancien, moulins, maisons, dépendances,...).
- S'agissant des secteurs accueillant une fonction d'intérêt général (**Nc, Nw et Nx**), les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec la destination du secteur concerné.

Les trois zones sont des espaces naturels strictement protégés par le règlement d'urbanisme pour leur destination ou pour leur sensibilité environnementale. Pour répondre aux objectifs donnés ci-dessus, il est proposé un encadrement réglementaire qui précise les occupations et utilisations du sol admises à conditions particulières.

- **Zone Nc**  
Ne sont admis que les installations et aménagements destinés à l'exploitation des captages en vue de la production d'eau potable.
- **Zone Nx**  
Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol liées à l'exploitation de la carrière de Héloin.
- **Zone Nw**  
Ne sont admis que les aménagements destinés à l'utilisation et à l'entretien des mares.

## D. Principes relatifs au développement durable

### 1. La gestion des eaux pluviales

Le PADD a inscrit la gestion des eaux pluviales comme objectif prioritaire dans les opérations d'aménagement et d'assainissement urbain et place la problématique au niveau de la parcelle. Il se réfère aux orientations contenues dans le SDAGE visant « l'amélioration de la collecte, la régulation des eaux pluviales, la prévention des crues et des inondations ».

Pour atteindre ces objectifs, le règlement du PLU précise les mesures à mettre en œuvre et les dispositions à prendre en rapport avec la construction.

- **Dispositions en rapport avec l'article 4 du règlement de zones**

- à l'intérieur d'un même terrain, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies et traitées séparément ;
- les constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent être raccordées au réseau collecteur, s'il existe ;
- les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe ;
- dans l'ensemble des zones, la gestion des eaux pluviales doit permettre de limiter les apports au réseau collecteur ;
- les eaux pluviales provenant de parcelles doivent être prises en charge prioritairement sur le terrain, et tout rejet vers le réseau doit se faire à débit limité et être compatible avec les caractéristiques de ce réseau et avec les objectifs de qualité du milieu récepteur ;
- des solutions alternatives pourront être recherchées (récupération, rétention des eaux, notamment) pour limiter ou différer les apports dans le réseau collecteur.

- **Dispositions en rapport avec l'article 13 du règlement de zones**

- La gestion des eaux pluviales est abordée dans l'article 13 des zones urbaines ou à urbaniser :
- l'article 13 indique que le traitement des espaces libres doit faire l'objet d'un soin particulier, notamment pour ce qui est de la gestion des ruissellements ;
  - le principe d'une limitation des surfaces imperméabilisées sur la parcelle est appliqué dans les secteurs urbanisés du monde rural.

### 2. La gestion des déchets

Les dispositions inscrites dans le règlement du PLU permettent de répondre à l'objectif du PADD qui reprend les dispositifs de collecte, de traitement et de valorisation des déchets du PDEDMA et mis en place par la CCMG et des prescriptions du SAR en matière de gestion des pollutions, en particulier des déchets. Elles apportent une réponse aux difficultés liées au stockage des conteneurs de déchets sur la voie publique en l'absence d'emplacements prévus à cet effet dans les constructions existantes.

L'article 3 du règlement des zones précise ainsi que « les constructions et installations nouvelles doivent être réalisées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique permettant les manœuvres de véhicules lourds tels que les véhicules du service de ramassage des ordures ménagères.

L'article 3 précise également les normes techniques à respecter selon la nature ou la destination de la construction et le nombre de logements créés, et l'obligation de gérer le tri sélectif dès la mise en place du dispositif.

### **3. La prise en compte et l'utilisation des énergies renouvelables dans la construction**

Les dispositions nouvelles introduites dans le règlement du PLU, en application des prescriptions de la loi du 12 juillet 2010 mentionnées dans l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, visent à répondre aux objectifs du PADD de valorisation des ressources naturelles et d'utilisation des énergies renouvelables dans la construction.

- Le règlement rappelle, dans les dispositions réglementaires générales du Titre I, les dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans la construction. L'article 7 du Titre I précise en effet ; « Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés »

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux est fixée par l'article 1 du décret n° 2011-830 du 12 juillet 2011 (article R.111-50 du code de l'urbanisme).

- Les dispositions relatives à la prise en compte des énergies renouvelables sont complétées par
  - les dispositions relevant de l'article 10 (hauteur des constructions) qui précise que « dans toutes les zones, sont notamment exclus du calcul de la hauteur les dispositifs de production d'énergie solaire, eau chaude, etc....
  - les dispositions de l'article 11 (aspect extérieur des constructions) qui indiquent que sont autorisés les éléments de dispositifs de production d'énergie solaire et de production d'énergie non nuisante intégrés de manière harmonieuse à la construction.

### **4. La prise en compte des nuisances et des risques naturels**

La prévention des risques naturels prévisibles, des pollutions et des nuisances de toutes natures a été prise en compte dans le PADD en application des dispositions de l'article L.121-0 du code de l'urbanisme. La prise en compte du facteur risques naturels est matérialisée dans l'exercice de délimitation du territoire en zones qui exclut tout développement de l'urbanisation ou admet la constructibilité sous les réserves du règlement du PPRN de Capesterre.

Le Plan de Prévention des Risques Naturels de la commune approuvé par l'arrêté préfectoral n°212-798 du 12 juillet 2012 est annexé dans le présent PLU. Il vaut servitude d'utilité publique et s'impose à toute occupation et utilisation du sol en plus des dispositions du règlement du PLU.

La problématique des risques naturels est rappelée dans la présentation de la destination générale de la zone qui introduit les dispositions du règlement s'appliquant à la zone. Dans l'article 2 relatif aux occupations et utilisations du sol autorisées, il est stipulé entre autre « sous réserve de l'application des dispositions du plan de prévention des risques naturels ».

D'autre part, il est demandé aux constructeurs ou maîtres d'ouvrages de se référer au guide des recommandations de l'Association Française du Génie Parasismique « constructions parasismique des maisons individuelles aux Antilles ».

## E. Principes relatifs à l'intégration des constructions dans la trame urbaine existante et dans l'environnement bâti

Le PADD a fixé un certain nombre d'objectifs qui ont un rapport avec la structure urbaine et qui visent « à préserver les morphologies urbaines présentes dans le bourg, et à faire évoluer la structure urbaine dans les pôles ruraux ».

Deux champs réglementaires sont ici concernés directement :

- d'une part, les conditions d'implantation des constructions et autres occupations du sol ;
- d'autre part, l'intégration des constructions nouvelles à l'environnement urbain et naturel et le souci d'un traitement de qualité de la construction elle-même et de son environnement immédiat.

Le dispositif réglementaire comprend des dispositions communes aux zones urbaines et à la zone à urbaniser 1AU.

- Dans les zones **UA, UB, UD, UR et 1AU**, lorsqu'un retrait par rapport aux limites séparatives latérales et aux limites de fond de parcelle est imposée ou observée, ce retrait est déterminé comme suit : « la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement (L), doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit  $L \geq H/2$  ».
- Dans les zones **UA, UB, UD, UR et 1AU**, l'article 8 est actualisé pour répondre à l'objectif d'une densification du tissu urbain existant. Le PLU généralise la règle de distance entre deux constructions non contiguës mentionnée dans le PLU en fixant « une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction la plus haute. Cette disposition ne concerne pas les annexes ».

### 1. L'implantation des constructions

Le PLU recherche, au travers des dispositions relevant de l'implantation des constructions, à établir une harmonie entre les nouvelles constructions et le tissu urbain existant. Celle-ci est obtenue par les dispositions qui fixent l'implantation des constructions

- par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) ;
- par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de terrain (article 7) ;
- les unes par rapport aux autres sur un même terrain (article 8).

Le dispositif réglementaire retenu se différencie selon la zone urbaine et selon l'évolution de la morphologie présente au regard de la question de la densité du bâti.

#### 1.1. L'implantation des constructions dans la zone centrale UA

Le règlement du PLU fait évoluer les dispositions prévues dans le POS en adaptant les nouvelles constructions à l'évolution de la structure urbaine.

- **Dans l'article 6**, le règlement impose une implantation des constructions à l'alignement ou dans une bande de 0 à 5m de l'alignement et non plus une implantation stricte à l'alignement. Cette évolution a pour objet une simplification de la règle d'implantation qui sera étendue aux secteurs **UAa et UAb**. La zone **UA** qui rassemble les îlots restructurés du bourg traditionnel a déjà intégré le principe d'une implantation souple par rapport au domaine public.

Par ailleurs, la disposition permettra la constitution de fronts urbains sur rue animés par les variations des façades et des linéaires.

- **Dans l'article 7**, les principes d'implantation définis par le POS sont repris dans le PLU. Toutefois, la limitation de la profondeur de la construction, à compter de l'alignement est supprimée.

Les dispositions réglementaires prévoient une implantation possible sur limites séparatives latérales ou en retrait de ces limites. S'agissant du retrait, une distance minimale de 2m (au lieu de 3m figurant au POS) est préservée. Cette disposition offre des possibilités d'évolution des constructions parcelle.

S'agissant, d'autre part, de l'implantation par rapport aux limites de fond de terrain la disposition du POS est reconduite, à savoir l'imposition d'un recul obligatoire (fixé à 2m au moins au lieu de 3m initialement), ce qui permet en outre la possibilité d'aménager une cour en arrière. Toutefois, le cas des petites parcelles de faible profondeur est pris en compte, le règlement prévoyant ici une implantation possible sur la limite et ouvre une perspective de construction en arrière de la parcelle.

Le règlement rappelle la règle de prospect qui détermine le retrait en fonction de la hauteur de la construction ( $L \geq H/2$ )

## 1.2. L'implantation des constructions dans la zone UB

### • **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- Le PLU prend en compte les caractéristiques du foncier existant. Afin de respecter la trame présente, il est prescrit une implantation avec marges de reculement par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, Le recul devant être observé fait référence à l'axe s'agissant de la RN9.
- Toutefois, à l'intérieur d'opérations d'aménagement ou de programmes groupés de constructions, une implantation à l'alignement ou à la limite qui en tient lieu pourra être admise par rapport aux voies et aux emprises créées.

Cette disposition vise à faciliter la réalisation de nouveaux programmes d'aménagement susceptibles d'introduire des formes innovantes ou une mixité ou encore une destination d'équipement collectif, répondant ainsi à une optimisation du potentiel foncier aménagé. Une disposition similaire (continuité) pourra être recherchée pour l'implantation par rapport aux limites séparatives.

- En tout état de cause, la règle générale qui prescrit le respect d'une marge de recul s'impose pour les constructions édifiées par rapport à la RN9 et des routes départementales.

### • **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Dans un souci d'optimisation du potentiel foncier, la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives latérales autorise une implantation sur ces limites, sauf dans le secteur UBt de Petite Claire et Cabanice.

Toutefois, dans un souci d'optimisation du potentiel foncier aménagé, il pourra être envisagé une implantation sur limites séparatives latérales à l'intérieur des programmes d'aménagement (équipements, lotissements, programmes groupés d'habitation).

### • **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Pour l'ensemble de la zone, l'implantation des constructions est réglementée pour des motifs d'ordre fonctionnel et de structuration urbaine (tissu aéré et végétalisé). La règle commune définie dans le corps du règlement fixe un recul minimum de 3m entre constructions (4m en vigueur dans le POS).

## 1.3. L'implantation des constructions dans les zones UD

- **La zone UD** se caractérise par une forme urbaine de faible densité et un tissu bâti aéré, associé à un environnement fait d'espaces interstitiels naturels et de boisements dans les secteurs de Pichery, Dugay, Cadet, Maillard, Capharnaüm, Morne la Vierge.. Le PADD entend préserver cette morphologie qui s'est développée dans le contexte rural ambiant. Cette caractéristique de proximité est prise en compte dans le PADD qui propose qu'elle soit prise

en compte dans le règlement du PLU en autorisant l'exercice d'activités rurales sous conditions de respect de l'environnement immédiat.

- Les règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions sont alignées sur celles figurant dans le POS :
  - marge de recul par rapport aux voies publiques calculée par rapport à l'alignement, sauf implantation définie par rapport à l'axe de la RN9;
  - distance par rapport aux limites séparatives supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3m;
  - distance minimum entre constructions édifiées sur un même terrain.

#### 1.4. L'implantation des constructions dans la zone UR

Les règles d'implantation des constructions dans la zone d'urbanisation rurale UR traduisent les caractéristiques du modèle aéré, discontinu et paysager existant dans les sections.

- **L'article 6** impose une implantation des constructions en retrait des voies existantes de 5m au moins calculé par rapport à l'alignement (12m de l'axe des RD). Cette disposition est en cohérence avec celles de l'article 13 qui prévoit un traitement paysager de la marge de recul (espace végétalisé, plantations, engazonnement).
- **L'article 7** impose un retrait des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle conformément à la morphologie rurale rencontrée. Les dispositions générales prévues pour la zone UD s'appliquent à la zone **UR**, y compris aux constructions annexes (principe de continuité des formes d'habitat).
- **L'article 8** s'aligne sur les dispositions générales requises pour les zones urbaines.

#### 1.5. L'implantation des constructions dans la zone 1AU

La zone 1AU se situe dans l'enveloppe urbanisée du bourg de Capesterre. Les règles d'implantation des constructions sont celles qui s'appliquent dans la zone centrale UA et dans le secteur UAa :

- implantation à l'alignement ou sur une bande de 0 à 5m de l'alignement des voies ;
- implantation possible sur limites séparatives latérales des parcelles créées ;
- implantation entre constructions sur un même terrain de 3m au moins.

## 2. L'intégration des constructions à l'environnement urbain et naturel

Le souci d'une intégration harmonieuse des constructions à l'environnement urbain et naturel appelle la définition et la mise en œuvre d'outils réglementaires encadrés par l'article 11 (Aspect extérieur des constructions) et par l'article 13.

- **L'article 11** encadre l'aspect extérieur des constructions au nom du respect de la morphologie bâtie et naturelle environnante, tout en recherchant une diversité dans le paysage urbain. Il organise les dispositions réglementaires en plusieurs niveaux.
  - Il rappelle la disposition générale de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme qui précise que « la situation des constructions leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
  - Le dispositif d'intégration à l'environnement se traduit
    - par le principe d'un traitement de qualité et harmonieux des façades du bâtiment ;
    - par l'interdiction de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ;
    - par l'obligation d'un traitement en harmonie avec le bâtiment principal des annexes et aménagements extérieurs, et d'une cohérence des extensions avec le corps principal du bâtiment initial ;
    - par la volonté d'intégration des structures techniques et des éléments en saillies ;

- par un soin particulier à réserver à l'intégration des dispositifs concourant à la production d'énergie solaire, d'énergie non nuisante, en rapport avec les objectifs de développement durable.

- Le traitement de qualité des façades vaut également pour les toitures. En toutes zones, la caractéristique traditionnelle de la toiture avec pentes figurant dans le règlement du POS est maintenue : « les toitures des constructions principales doivent comporter deux ou plusieurs versants dont la pente est comprise entre 20 et 45° ». La pente de la toiture des galeries sera de 10° au minimum.

Toutefois, dans le souci de faire évoluer la morphologie urbaine, une conception de toitures-terrasses peut être admise lorsqu'elle est portée par un projet architectural innovant ou intégrant des dispositifs de production d'énergie renouvelable. Ainsi, les toitures-terrasses pourront être autorisées si elles servent de support à des panneaux solaires, si elles pourront être végétalisées et si elles n'excèdent pas 40% de la toiture de la construction.

- Les clôtures orientées sur le domaine public doivent être traitées avec soin, en harmonie avec la construction édifiée sur la parcelle. La disposition vaut particulièrement pour les secteurs soumis à projet. Le règlement indique que dans les zones urbaines les clôtures pleines sont interdites et que les clôtures doivent être conçues avec un dispositif à claire-voie, doublé éventuellement de haies vives ou d'un linéaire planté.
- **L'article 2** complète le dispositif réglementaire qui concourt à l'intégration des constructions à l'environnement urbain ou naturel en précisant que les constructions et autres occupations du sol devront prendre en compte les perspectives identifiées dans les documents graphiques du PLU par les cônes de vues à préserver.
- **L'article 13** comprend des dispositions qui visent, conformément à l'orientation du PADD, à garantir la qualité du cadre de vie dans les sites urbains. Le PLU a prévu un principe général pour l'ensemble des zones qui précise que les espaces libres de constructions, non affectés aux voies et stationnement, doivent bénéficier d'un traitement soigné et d'un paysagement conçu en accompagnement ou en continuité de la construction, afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la préservation de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

Dans la plupart des zones, le règlement fixe un minimum de surface de terrain devant être aménagée en espaces verts et plantés.



