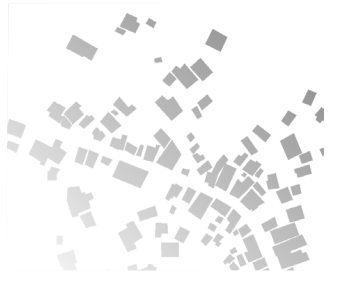


Plan Local d'urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation



INTRODUCTION



INTRODUCTION – PRÉAMBULE

La loi Urbanisme et Habitat a rendu opposables au permis de construire les orientations d'aménagement et de programmation ; ces dernières constituent un des éléments constitutifs du dossier de PLU dont le contenu a été depuis précisé par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme a conduit à une réécriture de la partie réglementaire relative aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP), complétant les dispositions législatives s'y appliquant.

La partie législative du code de l'urbanisme prévoit que les OAP sont une pièce obligatoire du plan local d'urbanisme, en application de l'alinéa 3 de l'article L.151-2. Leur contenu est encadré par les articles L.151-6 et L.151-7.

ARTICLE L 151-6 (APPLICABLE AU 1^{ER} JANVIER 2016)

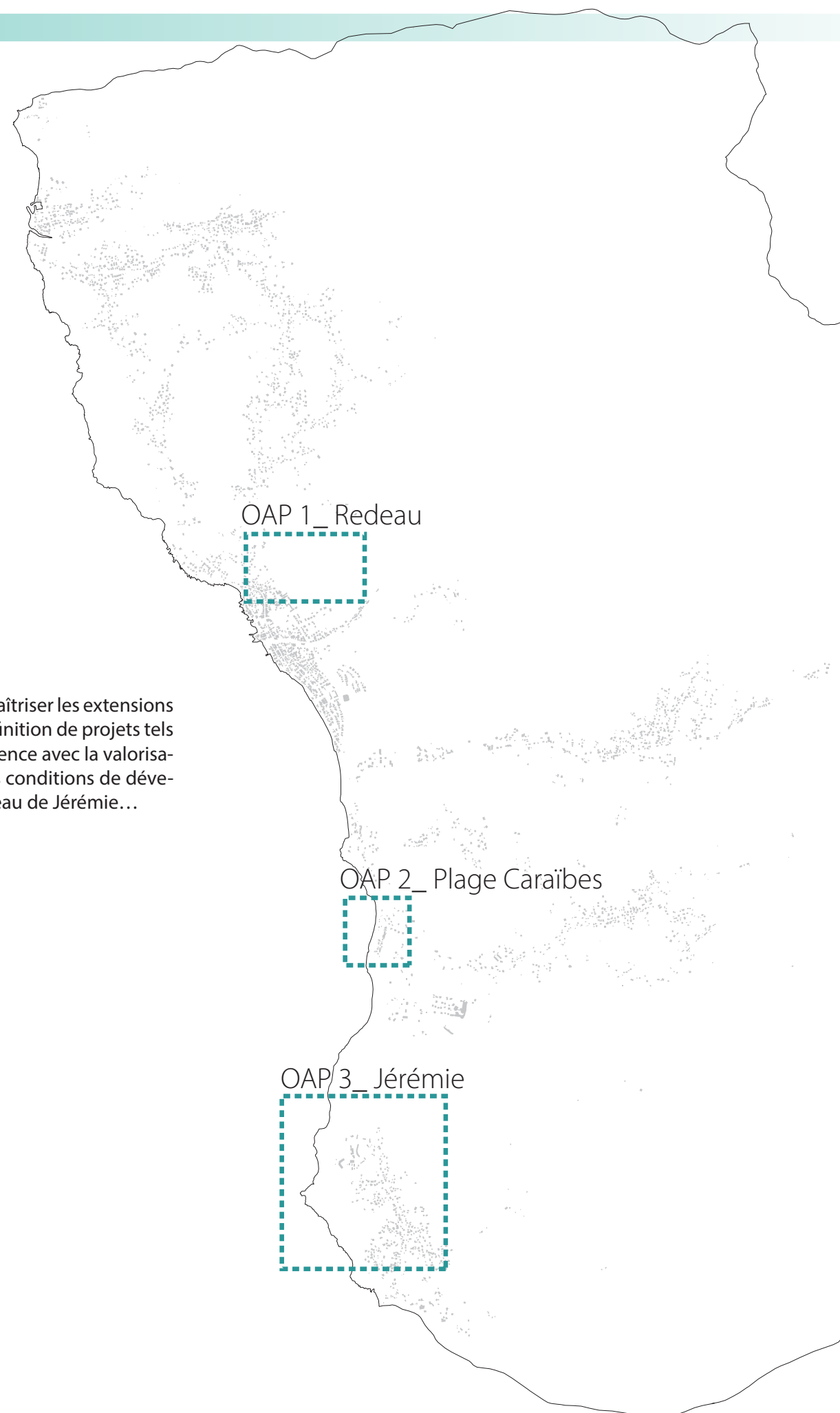
Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

ARTICLE L 151-7 (APPLICABLE AU 1^{ER} JANVIER 2016)

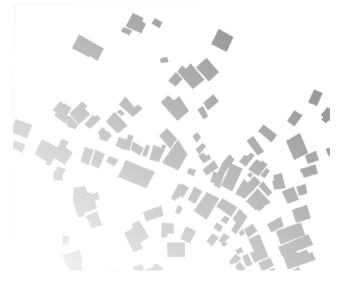
Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

Avertissement : les représentations graphiques des schémas d'aménagement sont à prendre comme des symboles signifiant des typologies d'habitat, des principes de voiries et de cheminements piétonniers, d'espaces partagés... Ces représentations laissent libres les compositions architecturales.



Les OAP ci-après présentées traduisent essentiellement la volonté de maîtriser les extensions urbaines en cohérence avec les tissus urbains constitués à travers la définition de projets tels que le développement du site de Redeau et son optimisation en cohérence avec la valorisation du site de l'anse Marigot, l'aménagement de la plage Caraïbes, les conditions de développement du pôle de Mahault et de son extension littoral vers le plateau de Jérémie...



INTRODUCTION

Les orientations qui suivent traduisent les conditions de développement de l'urbanisation sur le quartier de Redeau, et les ambitions d'affirmation urbaine sur cette portion de territoire identifiée comme support au développement urbain du centre de Pointe-Noire, dans un contexte naturel bien plus préservé que les secteurs bas du bourg ou encore des Plaines, lourdement impactés lors d'épisodes cycloniques récents (15 ans et moins). Les orientations présentées conjuguent affirmation urbaine par des actions visant la recherche d'une nouvelle densité en optimisant l'occupation bâtie sur les espaces fonciers disponibles, la mise en scène du littoral sur lequel de nouvelles ambitions nautiques sont affichées. Ces orientations défendent par ailleurs la protection des valeurs naturelles et paysagères de cette portion de ville dominant la mer.

Tel qu'affiché dans l'objectif premier du PADD, il s'agit de permettre de prolonger le centre-ville sur son front Nord tout en assurant la protection et la valorisation de l'environnement et du cadre de vie (objectif second du PADD) des abords de Morphy et de la qualité naturelle préservée du littoral. La préservation du littoral suppose de maîtriser le développement bâti mais n'exclut pas la promotion du nautisme sur des secteurs favorables comme l'est l'anse Marigot. Sa dimension balnéaire et récréative supposent quelques aménagements particuliers au niveau de la plage, en lien avec le mouillage qu'abrite l'anse.

Globalement, il s'agit d'affirmer un développement urbain harmonieux sur ce secteur destiné à accueillir des fonctions de services, de commerces et d'équipements (stade), en complément des fonctions développées dans le bourg. Ces développements devront s'intégrer aux trames bâties existantes et se conjugueront avec le respect des valeurs naturelles et paysagères du milieu naturel décliné entre massif forestier des pieds de pentes des massifs montagneux et espace littoral.

AMBITIONS

La volonté de favoriser une urbanisation nouvelle sur Redeau a été affirmée par une modification du POS (Zone INA) en mars 2005. Cette orientation est confirmée dans le PLU qui fait de Redeau, l'un des sites privilégiés d'extension du noyau central de la ville. Cette évolution a été motivée par le constat que certains quartiers de la commune destinés à être densifiés n'ont pu l'être du fait de la réalité de risques d'inondation.

La dimension urbaine de Redeau a été affirmée dans le PADD. Ce secteur établi en prolongement direct du centre-bourg apparaît peu concerné par la contrainte naturelle et l'expression des risques naturels transcrites dans le PPRN qui par ailleurs pèsent sur nombre de quartiers urbains constitués.

Contraint par un cloisonnement et une juxtaposition de programmes successifs développés sur un ensemble faiblement vascularisé, ce quartier a longtemps souffert de l'absence d'une réelle stratégie d'aménagement. L'affirmation de Redeau en tant qu'extension cohérente et solidaire du centre-bourg de Pointe-Noire suppose en premier lieu une réorganisation d'ensemble, remettant en cause le cloisonnement relatif actuel, assurant une meilleure circulation au sein du quartier et sa relation avec le bourg, favorisant aussi une occupation optimale du foncier mobilisable.

La volonté de redéployer la ville sur son front Nord se traduit par un vaste projet d'équipement et de développement favorisant l'affirmation d'un nouveau quartier qui s'étend jusqu'au chemin de Morphy et concerne le littoral de l'Anse Marigot, dont la quiétude a favorisé l'expression d'un projet de halte nautique qui doit se concrétiser par la mise en place de mouillages en mer et la réalisation d'aménagements au niveau de la plage.

Permettre sur Redeau l'émergence d'une nouvelle dimension urbaine suppose d'organiser le développement bâti, et de le structurer autour d'équipements structurants et d'activités économiques lui conférant une identité urbaine réelle.

L'affirmation urbaine de Redeau, souhaitée par la Municipalité, a trouvé une première traduction dans l'implantation d'un programme d'une centaine de logements (LLS et logements en accession) et d'une gendarmerie qui quitte le haut du bourg pour s'inscrire en haut du plateau de Redeau. Au-delà des constructions récemment réalisées, la réalisation d'un centre de secours (SDIS) et la réhabilitation du stade en pôle sportif communal, sont d'ores et déjà programmées, tout comme la réaffectation de l'ancienne subdivision de la DDE en centre communal des services techniques communaux.

Cette amorce de développement mérite d'être étoffée par la définition d'un schéma d'organisation et de composition d'ensemble, précisant les ambitions d'aménagement et de protection que porte la présente OAP.

Une organisation viaire plus ambitieuse doit permettre ce développement, imposant des connexions avec les hameaux constitués et de nouvelles liaisons vers centre-bourg, au Sud.

Le projet vise à fixer les limites du développement urbain sur cette portion Est du territoire en y produisant une offre urbaine riche et plurielle participant à la réponse que doit porter le centre-bourg en termes de logements, d'équipements, de services et de développement économique.



CONTENU DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le quartier de Redeau, porte de nombreux enjeux dont ceux de permettre la continuité urbaine amorcée depuis le Nord du bourg, et d'annoncer la ville par une entrée qualifiée.

Sur cette base une organisation urbaine se dessine permettant une nouvelle structuration du quartier de Redeau corrigeant les insuffisances d'un ensemble de constructions distribuées en hameaux, notamment à l'initiative de programmes de constructions (opérations privées, logements sociaux, ...)

Autre enjeu d'importance, celui souligné dans le SAR et le SMVM, de préserver le front de mer et de garantir l'intégrité et la continuité de la forêt littorale de Morphy en y imposant une inconstructibilité résolue.

NB Les schémas proposés ci-après ne sont que des schémas de principe. La localisation exacte de tel ou tel élément constitutif des schémas peut varier à l'intérieur de la zone (localisation des voies, cheminements ...), au cours de leur mise en œuvre opérationnelle.

_ ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT DE REDEAU

Il est proposé en premier lieu de définir, sur la base des tracés de chemins existant, un réseau de voies structurant le développement du quartier de Redeau et permettant de le relier au bourg, au sud, et aux extensions projetées au Nord de la RN2 à travers des aménagements routiers (rond-points) participant à qualifier l'entrée Nord de la ville.

Ces points d'échange et de connexion regroupent, et limitent, les échanges avec la RN2, axe de circulation majeur de la côte sous-le-vent. Ils offrent également des accès distincts aux différentes fonctions projetées.

Les voies (rues ou mauvais chemins de terre) sont reprises, recalibrées et prolongées selon un schéma qui les rend cohérentes entre elles et les inscrivent dans un schéma de circulation pertinent.

_ PROTÉGER LES VALEURS NATURELLES ET PAYSAGÈRES

Le littoral

La volonté de préserver les valeurs naturelles développées entre Morphy et l'anse Marigot est affirmée. Les formations boisées du littoral sont protégées jusqu'à la plage de Marigot dont l'aménagement doit favoriser une partition plus nette entre espace balnéaire et destination nautique (halte légère de loisirs).

L'aménagement d'un sentier littoral balisé, permettant de raconter le territoire sur une côte où les valeurs boisées sont préservées, s'amorce ainsi depuis la ville pour être développé au-delà vers Morphy au Nord et Les Plaines, au Sud.

Les lignes d'eau et leurs berges

Les lignes d'eau qui dévale des hauteurs de Redeau (stade, ...) vers l'anse Marigot sont canalisées dans leur portion amont. Les volumes charriés par fortes pluies peuvent être importants ; ils imposent de rendre leurs berges inconstructibles sur une largeur de 5m.

Les espaces naturels environnants

Le développement de Redeau a été produit dans un environnement rural que la dynamique de reconquête forestière tend à effacer. Cette valeur naturelle très présente doit être mise en valeur et ne pas être altérée par le développement bâti. La volonté est de ménager un espace de transition entre la dernière ligne de parcelles constructibles et les espaces naturels. Les fonds de parcelle seront plantés permettant cette transition entre les secteurs ruraux ou boisés et les secteurs ouverts à l'urbanisation.

_ VOCATION DE LA ZONE

Le quartier de Redeau porte le développement urbain Nord du centre-bourg. Sa destination est donc plurielle.

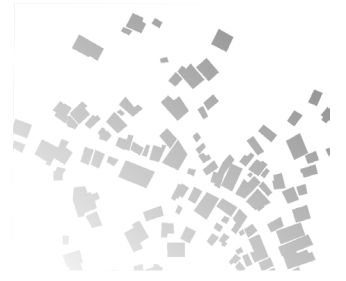
- Les projets en cours ou annoncés nourrissent cette vocation plurielle avec l'inscription d'équipement et de services de niveau communal ou supra-communal comme la requalification du stade, la construction de la gendarmerie et prochainement du SDIS, la programmation d'un institut médico-éducatif.
- L'inscription d'activités économiques qualifie l'entrée du quartier, au droit de la station service, de part et d'autre de la route.

Activités spécifiques liées aux qualités de ce secteur : la destination nautique de l'anse Marigot doit se traduire par la mise en place d'une halte légère de loisirs et d'aménagements spécifiques dédiés aux plaisanciers, voire aux pêcheurs.

- La vocation résidentielle se déclinera entre habitat individuel, intermédiaire et petits programmes groupés. Les typologies seront influencées par les formations existantes intégrées ou côtoyées, par les contraintes topographiques ou la proximité de formations naturelles.

_ INSCRIPTION PAYSAGÈRE

La contrainte topographique conjuguée à la situation littorale de ce quartier de Redeau supposent une attention particulière dans la distribution des constructions. Afin de limiter l'impact du bâti sur le paysage, la hauteur des constructions sera limitée à 7m à l'égout de toiture (soit R+1). La pente favorise l'étagement des constructions dont la ligne d'orientation principale des façades lui sera perpendiculaire.



_ FORMES URBAINES ET DENSITÉ

Entrée de ville

En entrée de ville, afin de favoriser la mixité urbaine recherchée, une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre permettant de libérer de la surface au sol pour l'aménagement d'espaces collectifs paysagers et l'aménagement de stationnement nécessaire à la fréquentation des services et commerces dont l'implantation est souhaitée. Cette densification attendue s'accompagne d'un cadre de vie de qualité, notamment par la mise en scène d'un axe paysager soulignant l'entrée de ville.

Densité

Les densités recherchées doivent permettre l'accueil d'une population importante sur ce pôle Nord de la ville.

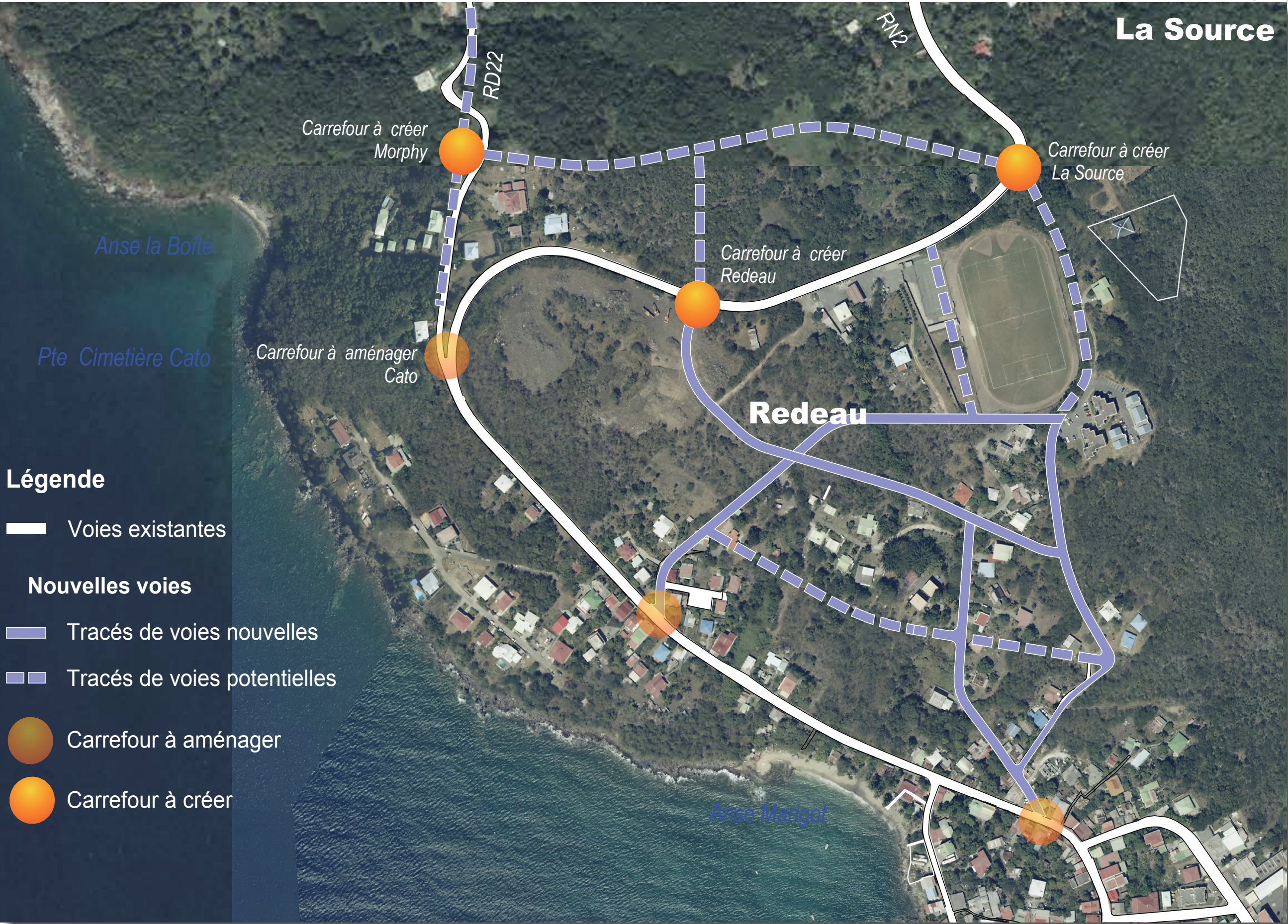
Les principes de gradation de la densité s'infléchiront depuis les fronts urbains, puis le cœur des tissus bâtis composant avec la typologie existante, enfin en interface avec les secteurs littoraux ou boisés, où un traitement adapté sera proposé entre la zone de projet et le grand paysage (zone A ou N). Ainsi, dans les zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation, une densité minimum de 20 logements par hectare sera attendue, à l'exception des secteurs situés en interface des espaces naturels (ou ruraux).

Dans les secteurs urbanisés, dont il s'agit d'optimiser l'occupation, les densités attendues sont moindres, les nouvelles densités projetées doivent composer avec les reliquats disponibles et leur géométrie parfois capricieuse. Dans ces tissus qu'il convient de renforcer, les densités attendues seront de 10 à 15 logements / ha.

A l'échelle du quartier de Redeau, tout comme pour l'ensemble des zones urbaines de la commune, le parc de logements sera composé a minima de 20 % de logements sociaux.

Dans la logique de développement défini dans le PADD, l'ensemble des terrains desservis par la nouvelle organisation est ouvert à l'urbanisation dans les conditions de densité précisées dans le tableau ci-après, permettant un accroissement de l'offre d'environ 210 logements dont quarante au minimum doivent alimenter le parc social.

Disponibilités foncières	Surface disponible	Equivalent-logement
Secteurs d'habitat individuel à renforcer	82 400	100
Equipement ou service public	15 690	
Développement habitat 20 logts / ha	32 000	65
Développement habitat en interface d'espaces naturels 15 logts / ha	10 000	15
Animation urbaine (commerces, services)	5 200	10
Développement résidentiel et touristique 10 logts / ha	21 500	20
Total		210









INTRODUCTION

La Plage Caraïbe, et sa destination naturelle de site balnéaire, constitue l'un des lieux emblématiques du territoire de Pointe-Noire et de sa mise en valeur touristique.

La situation du site sur le territoire, sa position géographique, son contexte environnemental lui confèrent une dimension particulière qui a déjà favorisé des aménagements liés à sa fréquentation (carbets, ...).

Elle accueille une activité économique diversifiée ; plusieurs petits commerces dont des restaurants se sont implantés en arrière de la plage en partie centrale et Sud du site, dans des conditions quelque peu spontanées qui ne satisfont aux normes sanitaires. Autres activités, celles liées aux activités nautiques et de plongée accueillies dans des locaux situées au Nord du site.

Elle est aussi perçue comme un lieu culturel pour accueillir des manifestations publiques, des fêtes communales, ...

Le principe de qualification souhaité est conduit par la volonté de ne pas permettre une confiscation de l'espace public, du littoral, mais au contraire de favoriser son ouverture et la continuité des circulations piétonnes, la cohérence des usages récréatif et ludique que supporte naturellement ce site.

• la valeur naturelle et paysagère

La perception de la plage est celle d'un milieu naturel plutôt préservé avec un cortège floristique, s'ouvrant sur la mer, bordé d'une plage de galets. Peu altérées par l'urbanisation, les valeurs naturelle et paysagère de cet espace demeurent très intéressantes.

• la valeur récréative

La valorisation de ce site perçu par la population comme un lieu collectif doit favoriser la mise en scène d'une séquence récréative et permettre de l'inscrire dans une démarche de valorisation du territoire de Pointe-Noire et de son littoral déjà amorcée en garantissant une continuité d'itinéraires piétons depuis Morphy, au Nord de Redeau, le littoral du centre historique, anse Botrel, au niveau des Plaines jusqu'à la Plage Caraïbe.

Son rapport protégé aux eaux de la côte sous-le-vent en fait un des sites balnéaires majeurs de la commune. Sa destination récréative est évidente ainsi qu'en atteste sa fréquentation qui demeure forte même si une réorganisation d'ensemble permettant de prévenir les conflits d'usages et d'intérêts semble nécessaire.

• la dimension touristique

La dimension touristique de la plage Caraïbes est réelle ; elle se traduit d'abord par les aménagements d'espaces publics qualifiés qui invitent à sa fréquentation, ensuite par les restaurants et les petits commerces qui s'y sont implantés, enfin par les quelques activités dédiées au nautisme et à la plongée qui s'y sont inscrites.

Cette identité profite également au développement d'une offre d'hébergement diffuse développée au sein des constructions établies plus en retrait.

Inscrite au Nord de l'embouchure de la rivière Grande-Plaine, la plage Caraïbe s'établit au contact d'un autre site dont la dimension touristique est de niveau régional, le saut d'Acomat. Cette proximité renforce l'intérêt de la plage Caraïbe, lieu de convergence d'itinéraires de promenade depuis le littoral et ses valeurs balnéaires, et l'espace rural qu'invitent à découvrir la rivière Grande-Plaine, le saut d'Acomat et l'ensemble des ressources que cette vallée accueille.

Depuis plusieurs années, la municipalité cherche à mettre en valeur son littoral et les vallées qui s'y ouvrent pour développer une animation autour d'équipements sportifs, ludiques et récréatifs. Plus globalement, cette partie Sud du territoire rassemble les efforts de promotion qui ont été produits pour accroître la dimension touristique de Pointe-Noire et qui participent à l'attractivité du territoire à l'instar de la destination ludique et récréative des Plaines avec la mise en scène du Pont Eiffel, l'habitation Côte sous-le-vent

CONTENU DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les ambitions municipales sont de faciliter l'expression du tourisme, aujourd'hui perçu comme un vecteur de développement économique majeur qu'il convient de renforcer et de rendre plus lisible. Elles supposent de dynamiser les vecteurs de ce secteur d'activité, au premier rang desquels s'inscrit le site balnéaire de La Plage Caraïbe.

Echelle élargie

Le secteur de la vallée d'Acomat constitue l'un des secteurs privilégiés du développement touristique qu'il convient de mettre en valeur le long de la RN2. Une mise en scène doit y être amorcée d'autant que plusieurs éléments forts d'identité s'y percutent : la vallée à la dimension naturelle et paysagère préservée au creux de laquelle circule la rivière et le saut, la plage et ses aménagements projetés, sa destination touristique et résidentielle.

Cette séquence annonce l'entrée de ville qui s'affiche plus au Nord avec la vallée des Plaines et l'ensemble de ses aménagements touristiques, récréatifs et sportifs qu'elle accueille dans sa partie basse.

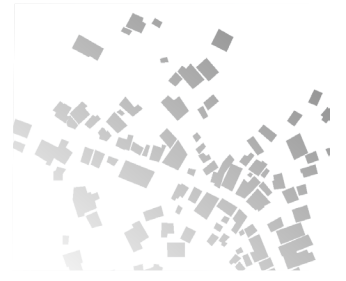
Le traitement de cette séquence entre vallée d'Acomat et Plage Caraïbe doit promouvoir ces identités plurielles qui se conjuguent et qui caractérisent ce secteur Sud de la commune.

Plage Caraïbe

L'histoire du site et les aménagements récents plaident pour une valorisation publique de cet espace de détente. Les projets à l'étude font de ce site un lieu touristique de référence d'autant qu'il se situe non loin d'un autre haut lieu du tourisme à l'échelle de Pointe-Noire, le saut d'Acomat, et que l'importance des flux de fréquentation de ces deux sites ne cesse de croître.

Le site de la Plage Caraïbe est une des vitrines de la dimension touristique de Pointe-Noire. Le projet confirme la destination touristique et résidentielle du site partagée entre la dimension balnéaire et les activités commerciales qu'il convient d'accompagner pour une mise aux normes d'ensemble.

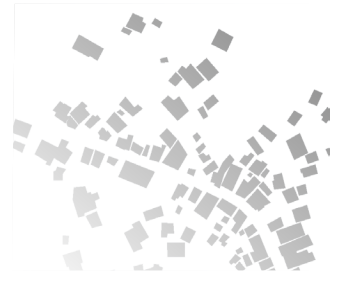
Le traitement de l'espace public est le préalable à toute autre intervention sur le site. Il doit rendre lisibles les différentes fonctions développées et favoriser leur mise en scène. Il doit aussi s'imposer aux usages privés et influencer les traitements architecturaux et urbains des constructions et occupations qui s'y ouvrent (front commercial). Les actions portées sur le domaine public doivent nourrir la nouvelle dimension touristique du site de la plage.



LÉGENDE SCHÉMA :

- Parcelles (Cadastre 2014)
- Bâti existant (Cadastre 2014)
- Route Nationale
- Voie secondaire
- Voie projetée
- Aménagement des conditions d'accès à la plage
- Stationnements existants
- Aménagement des stationnements
- Aménagement des chemins piétons
- Développement des activités
- Développement des activités de restauration
- Végétalisation des espaces publics (arbres structurants,...)
- Aménagement des zones vertes de loisir
- Préservation de la zone boisée
- Aménagement de la ravine
- Aménagement de la plage réservé au repos (carbets de pique-nique,...)
- Aménagement de la plage réservé aux activités sportives et de loisirs (terrains pétanque, beach volley,...)
- Réhabilitation du ponton
- Sentier du littoral
- Traitement paysager identifiant la séquence entre Acomat et Plage Caraïbe





CONTEXTE DU PROJET

Au Sud de la commune de Pointe-Noire, le quartier de Mahault constitue une unité urbaine de deuxième rang communal. Développé sur le point de convergence des RN2 & RD23, sa position lui confère une dimension stratégique particulière à l'échelle de la commune, confortée par l'inscription de l'hôpital Beupertuis actuellement en pleine réfection.

Au cours de ces trente dernières années, le quartier a subi un développement bâti plus ou moins bien tenu, qui a gagné les plateaux littoraux après s'être développé essentiellement le long de l'axe de la RN2. Cette configuration de village-rue génère des situations d'inconfort et de risques pour la population ainsi distribuée en front de route.

ENJEUX ET AMBITIONS

L'enjeu d'aménagement porté par l'OAP est de permettre au quartier de s'épanouir sur des secteurs le permettant, loin des contraintes routières et topographiques qui pèsent sur le fonctionnement actuel du quartier.

Il s'agit de donner à Mahault la dimension de pôle urbain secondaire, au même titre que Baille-Argent, en qualifiant sa position de porte d'entrée Sud à la ville de Pointe-Noire, en élargissant son emprise et en mettant en scène ce quartier établi sur le point de rencontre de la Route nationale qui irrigue la côte sous-le-vent avec la Route de la Traversée qui ouvre à travers le massif montagneux de la Basse-Terre, une liaison avec la côte au vent et l'agglomération-centre développée autour de Pointe-à-Pitre.

L'ambition vise également à rendre plus accessibles les hameaux constituant ce pôle, de davantage les lier entre eux et d'étoffer, au cœur des espaces habités, l'offre en commerces, services et équipements.

EXPRESSION DE L'AMÉNAGEMENT

_ ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT DE MAHAULT

Le pôle de Mahault s'établit autour d'un carrefour entre la RN2 et la RD23. Cette porte d'entrée Sud de la commune doit être mise en scène par un traitement paysager et des aménagements favorisant les circulations douces en marge de ces axes.

La vocation routière de ces deux axes est prédominante et rend délicate son évolution vers une voie résolument urbaine. Le schéma d'aménagement du quartier vient préciser les principes d'organisation et de desserte des secteurs habités et des secteurs à développer, en confirmant le traitement de la RN2 en boulevard urbain tout au long de sa traversée de Mahault, axe sur lequel viennent se connecter des voies de desserte proposées en premier lieu, sur la base des tracés de chemins existants. Ce réseau de voies structurant le développement du quartier est limité à l'Est de la RN où les pentes des massifs montagneux s'imposent très vite.

Il est davantage développé sur le front Ouest du quartier où quelques chemins ont déjà permis le développement de constructions sur les plateaux qui dominent la côte rocheuse. Ces voies (rues ou mauvais chemins de terre) sont reprises, recalibrées et prolongées selon un schéma qui les rend cohérentes entre elles et les inscrivent dans un schéma de circulation pertinent. Elles permettent de circuler dans le quartier et limitent les échanges avec la RN2, axe de circulation majeur de la côte sous-le-vent en évitant le repiquage systématique des constructions sur l'axe routier que favorise leur actuelle implantation en peigne.

Cette nouvelle irrigation peut même s'envisager jusqu'à l'hôpital et offrir ainsi à l'établissement une voie de desserte annexe à l'entrée principale. Ces liaisons nouvelles sur le plateau littoral supposent tout de même la mise en place d'ouvrages permettant le franchissement de ravines sèches qui peuvent rapidement se charger dès qu'il pleut.

_... ET FAVORISER UN NOUVEL ÉPANOUISSEMENT

Le quartier de Mahault porte le développement urbain du Sud de la commune. Au droit du carrefour, l'implantation actuelle de quelques activités révèle une fonction d'animation dont le développement se heurte à une capacité de stationnement limitée.

La nouvelle organisation doit permettre au quartier de se retourner sur le plateau. Les hameaux d'habitat qui tendent à se former doivent pouvoir être densifiés tout en respectant les formes traditionnelles actuelles.

L'implantation de nouveaux équipements, de commerces ou de services sera encouragée sur le plateau littoral où la destination résidentielle sera très largement favorisée.

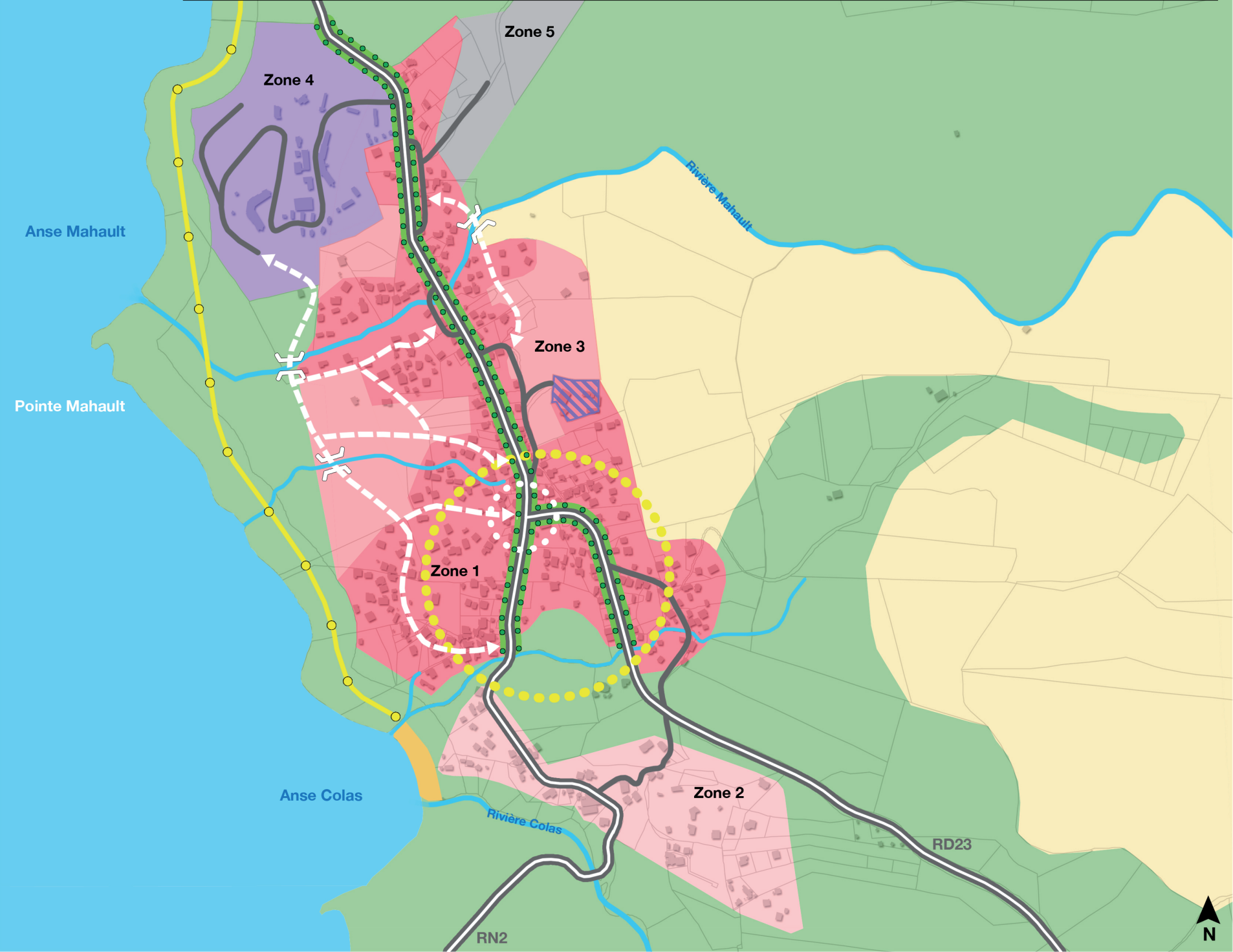
Sur les portions situées à l'Est de la RN, l'amélioration du cadre de vie et des constructions existantes sera encouragée sans que soit recherchée une nouvelle densité. Les contraintes sont fortes et ne permettront pas sur ce front de RN de nouveaux développements.

Un temps envisagé sur le plateau littoral, le déplacement de l'école n'est plus d'actualité. Son renforcement ou sa reconstruction sur site est aujourd'hui privilégié(e). Elle supposera que les conditions d'accès, de stationnement à ses abords soient reconsidérées. Ce remaniement d'ensemble justifie la redéfinition d'ensemble du groupe scolaire à travers un nouveau projet, même si le maintien de l'équipement sur place est confirmé.

La vocation résidentielle se déclinera entre habitat individuel, intermédiaire et petits programmes groupés. Les typologies seront influencées par les formations existantes intégrées ou côtoyées, par les contraintes topographiques ou la proximité de formations naturelles.



	Surface de la zone (ha)	Mobilisation (ha)	Disponibilité effective (ha)	Vocation	Densité (lgts/ha)	Capacité nouvelle logements	Forme urbaine
Zone 1	28,3	24,3	4,0	logements	20	80	petits programmes groupés
Zone 2	10,9	8,9	2,0	logements	10	20	logements épars, faible densité sur terrain escarpé
Zone 3	4,15	0,6	3,45	logements	20	75	petits programmes groupés
Zone 4	12,95	9,45	3,5	hôpital	-	-	
Zone 5	6,5	0	6,5	à définir			



LÉGENDE SCHÉMA :

- Parcelles (Cadastre 2014)
- Bâti existant (Cadastre 2014)
- Axes routiers majeurs
- Voies secondaires
- Voies structurantes à créer, recalibrer ou conforter
- Ponts à aménager
- Carrefour à aménager
- Traitement paysager (mise en scène des fronts de la RN au coeur de Mahault)
- Qualification des axes routiers (arbres structurants,...)
- Mise en scène de la porte d'entrée
- Renforcement de la polarité de Mahault (quartier développé au carrefour de la route de la Traversée (RD23) et de la RN2)
- Maîtrise des développements périphériques
- Favorisation des extensions urbains sur des sites sûrs (loin des axes routiers)
- Développement de l'hôpital
- Requalification de l'école
- Obtention de développement à moyen-long terme
- Préservation de la zone agricole
- Préservation de la zone de la forêt littorale
- Zone avec permission de pêche
- Sentier du littoral