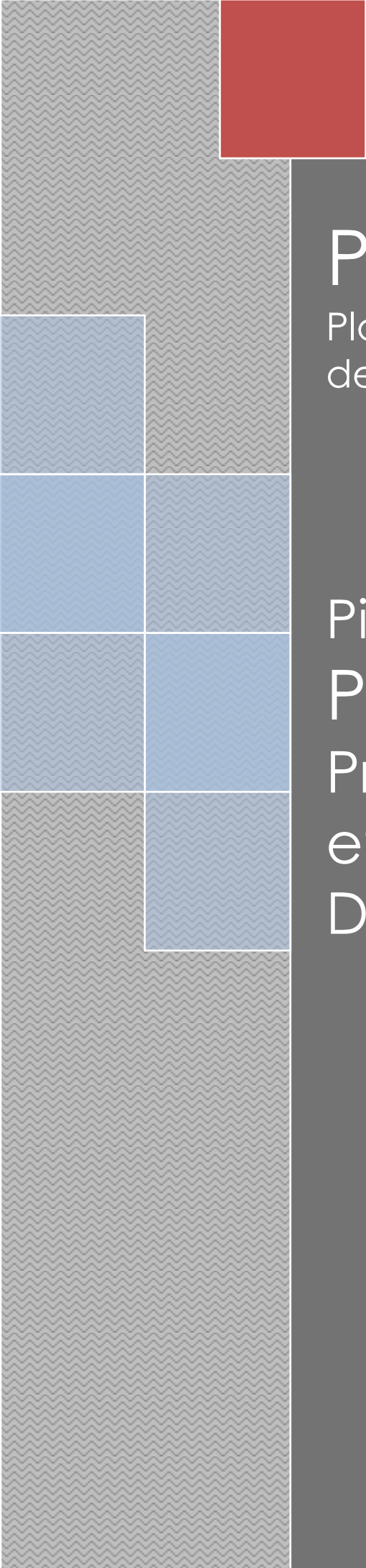




PLU

Plan Local d'Urbanisme
de Saint-Louis de Marie-Galante

Pièce 2

PADD

Projet d'Aménagement
et de Développement
Durable



PLU DE SAINT-LOUIS

PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durable



PLU de Saint-Louis

Pièce 2 – PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

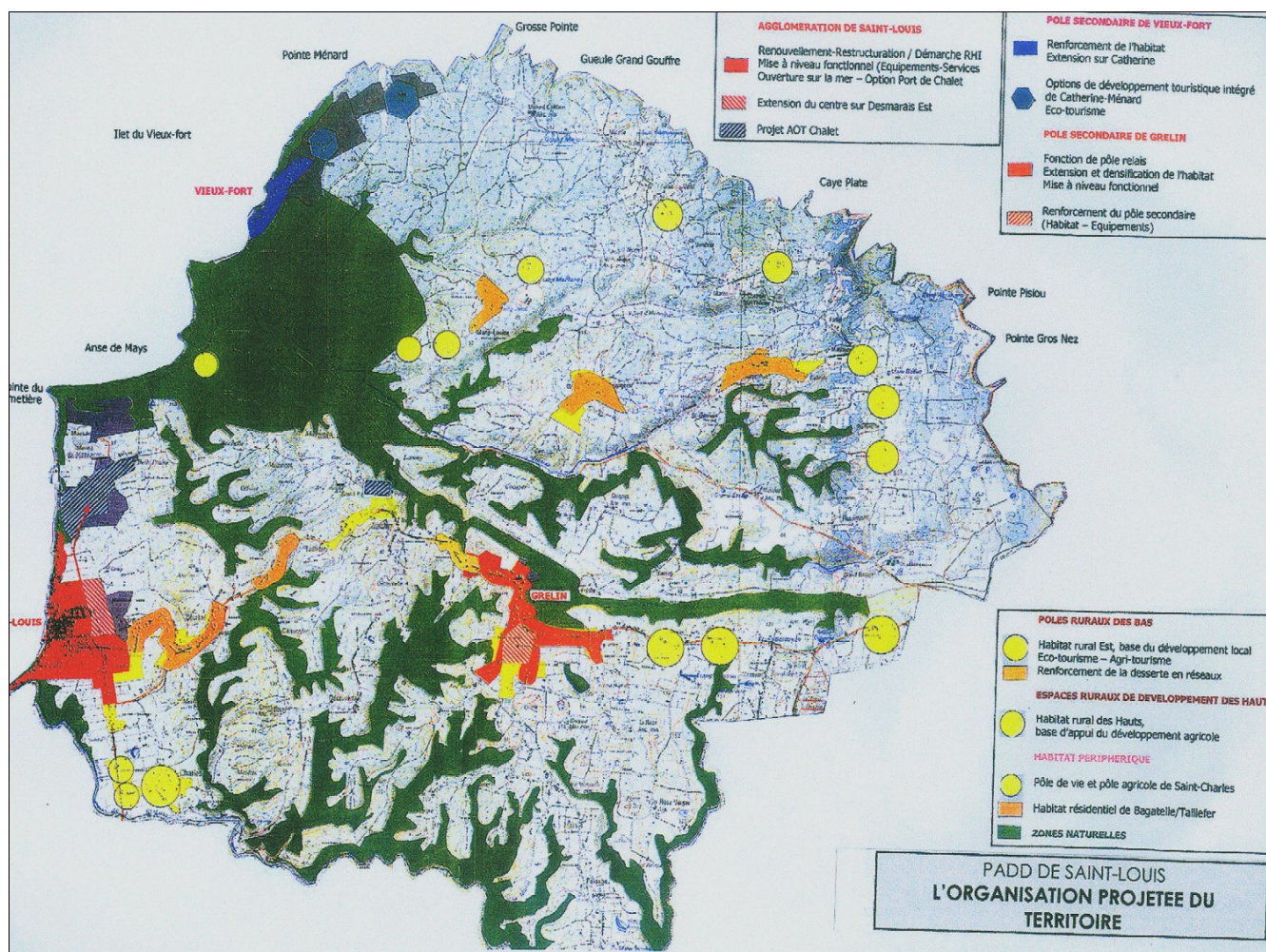
Prospectives DAU Guadeloupe 26.05.2019



**PLU DE SAINT-LOUIS DE MARIE-GALANTE
PADD**

SOMMAIRE

INTRODUCTION Les orientations générales, fondement du PADD.....	5
1. Portée et contenu du PADD	5
2. L'économie générale du PLU de Saint-Louis	5
2.1. La problématique démographique.....	5
2.2 La problématique de l'habitat et du développement urbain.....	6
2.3 La problématique de l'organisation et de l'équilibre du territoire	6
3. Les orientations générales retenues au titre du PADD	6
ORIENTATION 1 ^[OBJ] Opter pour un développement performant et maîtrisé organisé autour de l'objectif de la mutation économique	7
ORIENTATION 2 ^[OBJ] Fonder le développement de l'habitat sur un parti d'urbanisme durable	10
2.1. Baser le développement de l'habitat sur des perspectives démographiques plausibles et sur les principes de mixité et de densité	10
2.1.1. Les enjeux qui sous-tendent le projet de développement durable de l'habitat.....	10
2.1.2. Les objectifs chiffrés	10
2.1.3. Les objectifs en matière d'habitat.....	11
2.1. Maîtriser l'urbanisation dans les espaces urbains et les espaces ruraux.....	12
ORIENTATION 3 ^[OBJ] Préserver, gérer et valoriser le patrimoine paysager et environnemental de la commune et mettre en œuvre les exigences en matière de développement durable	16
ORIENTATION 4 ^[OBJ] Composer avec l'identité locale et fonder le développement de Saint-Louis autour de « Projets de Territoires »	19
4.1. Le territoire stratégique de l'agglomération de Saint-Louis	19
4.2. La promotion du territoire de Vieux-Fort comme espace de développement local.....	23
4.3. La promotion du territoire des Bas à partir de ses atouts et de ses éléments d'identité.....	25
4.4. Le renforcement des bases du développement du territoire des Hauts	26



LES AXES MAJEURS DU PADD DE SAINT-LOUIS



INTRODUCTION

Les orientations générales, fondement du PADD

1. Portée et contenu du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme et expose la vision du développement territorial de Saint-Louis à moyen et long terme telle qu'elle résulte de la démarche globale et concertée de redynamisation et de développement adoptée arrêtée par la commune face aux grands enjeux sociaux, économiques, environnementaux et spatiaux.

L'article L151-5 du code de l'urbanisme précise le contenu du PADD comme suit :

*« Le projet d'aménagement et de développement durable définit,
1° les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »*

2. L'économie générale du PLU de Saint-Louis

La stratégie d'aménagement et de développement communal est exprimée dans les options fondamentales arrêtées par les élus pour le devenir de Saint-Louis face aux problématiques rendues par les différents diagnostics développés dans le rapport de présentation. Les perspectives affichées sont établies pour l'horizon moyen terme 2025 et pour l'horizon long terme 2035.

2.1. La problématique démographique

- L'enjeu central de Saint-Louis comme de l'ensemble de Marie-Galante est la baisse régulière de la population. Le processus constant au cours des trente dernières années s'accompagne de mutations sociodémographiques (vieillesse de la population, arrêt du processus de renouvellement démographique, diminution et modification de la structure de la population active, mutations dans la structure des ménages, poursuite des flux migratoires).
- L'absence de dynamisme de l'activité économique et la situation de l'emploi au regard des besoins exprimés par les classes d'âges actifs découlent également de ce processus. Les prévisions économiques et sociales appellent en conséquence une véritable reconversion des bases économiques.

2.2 La problématique de l'habitat et du développement urbain

- La demande d'habitat reste importante malgré l'évolution démographique (besoins en équilibre social de l'habitat, aspirations, souhaits, attentes des populations).
- La poursuite de la restructuration urbaine du bourg reste un objectif central dans le court-moyen terme.
- La maîtrise du développement de l'urbanisation rurale appelle une exigence de protection des ressources naturelles, agricoles et environnementales.

2.3 La problématique de l'organisation et de l'équilibre du territoire

Commune rurale, la commune de Saint-Louis doit composer avec un fonctionnement segmenté de « territoires » confondus aux ensembles de vie résultant de la géographie et de l'histoire de l'occupation du territoire communal et dont la cohérence réside dans l'identité rurale.

- L'évolution de l'habitat appelle un renforcement des hameaux dans les secteurs de Vieux-Fort et de Grelin.
- Le renforcement des réseaux et des équipements collectifs doit contribuer à « fixer » les populations dans le milieu rural.
- La gestion et la valorisation des ressources naturelles, agricoles, rurales et patrimoniales, diverses et fragiles, la prise en compte des risques naturels et technologiques et la gestion des sources potentielles de pollutions et de nuisances, constituent la trame centrale et le fondement du développement local.

3. Les orientations générales retenues au titre du PADD

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable de Saint-Louis est bâti autour de quatre grandes Orientations :

Orientation 1

OPTER POUR UN DÉVELOPPEMENT PERFORMANT BASE SUR L'OBJECTIF DE LA MUTATION ÉCONOMIQUE

Orientation 2

MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR UN PARTI D'URBANISME DURABLE

Orientation 3

PRÉSERVER, GERER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL DE LA COMMUNE ET METTRE EN ŒUVRE LES EXIGENCES EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Orientation 4

COMPOSER AVEC L'IDENTITÉ LOCALE ET FONDER LE DÉVELOPPEMENT DE SAINT-LOUIS AUTOUR DE « PROJETS DE TERRITOIRES »

ORIENTATION 1

Opter pour un développement performant et maîtrisé organisé autour de l'objectif de la mutation économique

La mutation ou la reconversion économique est retenue comme l'axe central pour un développement pérenne de Saint-Louis. Le PADD, en rapport avec la stratégie intercommunale de la redynamisation économique, précise les bases du développement économique et social et décline les objectifs par secteur d'activités et les perspectives économiques, dont la mise en œuvre doit être engagée dès le court terme pour infléchir à partir du moyen terme sur les tendances lourdes de dépeuplement, de stagnation et d'effritement des activités et de l'emploi, et pour répondre aux besoins collectifs induits par les évolutions sociales de plus en plus complexes.

ORIENTATION		OBJECTIFS	SECTEURS / PROJETS / ACTIONS RELEVANT DU PADD
Contenu	Déclinaison		
1. DEVELOPPER UN TOURISME DURABLE ANCRE SUR LES IDENTITES URBAINES, RURALES ET NATURELLES LOCALES, ET DOTÉ D'UNE CAPACITE D'ENTRAINEMENT ECONOMIQUE	1.1 Faire du tourisme le principal moteur du développement économique et de création d'emplois	• Mettre en œuvre la nouvelle stratégie de développement définie au plan régional qui place le tourisme dans un rôle d'entraînement et de complémentarité. • Mettre en place les mécanismes devant accompagner le développement du secteur et assurer sa promotion. • Préserver la qualité de l'environnement et des paysages des secteurs Nord et Ouest de la commune appelés à accueillir des sites à vocation touristique, notamment en interdisant dans ces secteurs, les occupations du sol qui sont incompatibles avec la qualité du patrimoine paysager desdits secteurs et avec la destination touristique des sites proches.	• L'ensemble du territoire communal est concerné par le développement du tourisme • Mise en place des structures d'accompagnement (information, technologies de la communication, signalétiques, office de tourisme, accueil, ...). • Développement d'un concept de produits d'appel et promotion de la destination de Marie-Galante • Recherche systématique de la Qualité Environnementale dans la construction. • Préserver la qualité et la sensibilité du patrimoine naturel et paysager des secteurs d'attrait touristique, dont les Bas et le territoire Ouest.
	1.2. Offrir sur l'ensemble de la commune une diversité de segments compatible avec l'identité locale de Saint-Louis	• Structurer les prestations gravitant autour du gîte rural et poursuivre la promotion de l'écotourisme • Introduire de nouvelles prestations d'hébergement (résidences hôtelières, résidences secondaires) de haut de gamme. • Compenser la très forte réduction de l'emprise du projet de pôle touristique de Chalet / Belle-Hôtesse IINAt par une ouverture 1AUt à vocation mixte hébergement touristique et habitat résidentiel • Mettre en œuvre le projet	• Ensemble des zones urbaines et rurales • Développement de la mixité habitat / activités • Amélioration des structures existantes (accueil, application des normes HQE, classement). • Développement de la mixité habitat – Tourisme dans les secteurs privilégiés de • Ménard/Catherine, Vieux-Fort et Courbaril • Site de Chalet/Belle-Hôtesse retenu comme pôle d'appui touristique et résidentiel

ORIENTATION		OBJECTIFS	SECTEURS / PROJETS / ACTIONS RELEVANT DU PADD
Contenu	Déclinaison		
		d'aménagement du site de Chalet/Belle-Hôtesse et développer une offre nouvelle d'accueil et d'animation touristique de qualité. • Développer la filière du nautisme	• Classement en secteur de projet dans le le PLU • Définition des modalités d'aménagement à court-moyen terme et déclinaison d'une démarche concertée pour l'ouverture à l'urbanisation. • Renforcement du réseau viaire principal du territoire de l'agglomération de Saint-Louis. • Mise en place et développement des prestations d'accueil, d'accompagnement et de promotion de la filière • Préservation des milieux littoraux et marins.
2. GARANTIR LE DEVELOPPEMENT AGRICOLE, NOTAMMENT PAR LA PRESERVATION DES RESSOURCES FONCIERES	2.1. Redynamiser l'ensemble des filières agricoles et redéployer les moyens pour assurer la pérennité des exploitations et des activités	• Maintenir la ressource foncière agricole au niveau de la surface agricole utilisée (SAU) connue de manière à contribuer aux objectifs de préservation et de production du SAR de Guadeloupe • Permettre le développement de nouvelles activités compatibles avec l'activité agricole • Assurer et optimiser les conditions de pérennisation des exploitations • Contribuer à la gestion de l'outil hydraulique de Grand-Bassin	• Ensemble des territoires agricoles et ruraux de la commune • Consolidation du dispositif de protection par le classement réglementaire qui limite les occupations et utilisations du sol à la vocation agricole • Maîtrise de l'étalement urbain et de l'habitat diffus • Désenclavement et amélioration des conditions d'accessibilité • Protection du périmètre des installations et des espaces potentiels concernés par l'irrigation.
	2.2. Préserver les espaces-ressources en milieu rural et redéployer l'activité agricole dans les espaces ruraux	• Préserver la vocation agricole des secteurs ruraux caractérisés par une structure foncière de petites propriétés et réaliser le volet agricole de Ménard • Instituer dans le PLU un nouveau statut de zone agricole de transition par rapport aux espaces naturels patrimoniaux (classement As) • Encadrer les occupations du sol dans les espaces agricoles concernés par la protection des captages des Sources	• Territoire des Hauts • Région des Bas • Espaces ruraux du Sud-Ouest • Réserve foncière communale • Interfluves et plateaux inclinés orientés vers le système hydrographique de la commune • Encadrement strict des occupations du sol dans les secteurs As • Application stricte des restrictions et des interdictions dans les secteurs de Bernier et Potens.
3. ENCOURAGER LE DYNAMISME ECONOMIQUE DANS L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE ET DEVELOPPER	3.1. Favoriser la mixité des fonctions urbaines dans l'ensemble de la trame urbaine de la commune, et profiter du	• Permettre le développement de nouvelles activités dans tous les segments du tissu urbain sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement immédiat • Privilégier les axes d'animation urbaine dans le centre • Diversifier l'activité en liaison avec l'animation touristique et	• Ensemble du centre-bourg • Rue Jerpan, rue de l'Eglise, • Rue Mandela • Amélioration des conditions de circulation et de stationnement et instauration d'une plateforme de cheminements piétonniers • Prise en compte du facteur risques naturels Submersion pour orienter

ORIENTATION		OBJECTIFS	SECTEURS / PROJETS / ACTIONS RELEVANT DU PADD
Contenu	Déclinaison		
L'OFFRE COMMERCIALE DANS LE BOURG DE SAINT-LOUIS ET DANS LES POLES RURAUX	renouveau urbain du bourg pour développer et diversifier l'activité commerciale	l'ouverture sur la mer • Dynamiser la présence commerciale dans le bourg et dans l'agglomération principale	la destination du bâti en front de mer (rue de l'Eglise) sur une fonction d'animation urbaine • Allègement des dispositions réglementaires en matière de stationnement.
	3.2. Confirmer le secteur de Desmarais Sud dans sa destination d'espace économique	• Constituer une plateforme économique, commerciale et artisanale dans le prolongement du quartier rénové de Bas de la Source	• Secteur économique de Desmarais Sud • Redéfinition des modalités de l'aménagement à court-moyen terme et déclinaison d'une démarche concertée intégrant la problématique de l'aléa Inondation
4. OPTIMISER LES ACTIVITES DE LA PECHE TRADITIONNELLE	4.1. Exploiter le potentiel économique du secteur de la pêche tout en préservant sa dimension artisanale	• Doter le secteur des conditions les plus favorables pour la relance et la pérennisation des activités	• Site littoral et plan d'eau de Chalet • Réalisation des programmes d'aménagements et d'infrastructures liés aux activités de la pêche.
	4.2. Préserver et valoriser les ressources halieutiques des eaux côtières	• Gérer les pollutions et nuisances et leur impact sur les milieux marins	• Mise en œuvre d'une démarche communautaire d'inventaire des ressources au niveau des formations des tombants coralliens et des zones de pêche • Gestion de l'assainissement collectif et non collectif des eaux usées, de l'assainissement des eaux pluviales et des effluents rejetés de toutes nature dans le milieu marin.



ORIENTATION 2

Fonder le développement de l'habitat sur un parti d'urbanisme durable

2.1. Baser le développement de l'habitat sur des perspectives démographiques plausibles et sur les principes de mixité et de densité

2.1.1. Les enjeux qui sous-tendent le projet de développement durable de l'habitat

La commune de Saint-Louis souhaite promouvoir une offre de logements diversifiée pour satisfaire les besoins de la population dans un objectif de mixité sociale et de mixité fonctionnelle. Elle s'engage en particulier dans une offre de logements locatifs aidés devant répondre à la demande sociale exprimée et aux besoins des populations spécifiques (actifs jeunes, personnes isolées, familles monoparentales, couples avec enfants) sur la base d'une option objective de redéploiement économique de Marie-Galante.

La diversité concerne aussi bien la typologie (intermédiaire, individuel, groupé), le statut (locatif, accession, privé ou social) et la taille des logements en tenant compte de l'évolution de la structure sociodémographique.

La diversité sera également répartie dans l'ensemble de la trame urbaine avec néanmoins un principe de densité mis en œuvre en priorité pour les opérations d'aménagement urbain (renouvellement – renforcement) intéressant l'agglomération principale et les pôles envisagés pour structurer les bassins de vie des Bas et des Hauts (Vieux-Fort et Grelin) en tant que secondes centralités de la commune (§2 ci-après).

2.1.2. Les objectifs chiffrés

2.1.2.1. Rappel des hypothèses démographiques

Les chiffres qui sous-tendent les deux scénarios du Diagnostic indiquent les tendances démographiques plausibles au regard des situations déjà anciennes et de celles plus récentes (probabilité d'un retournement de tendance démographique sur le court -moyen terme).

Scénarios	Contenu	% dans population M-Galante	Population estimée de la commune à l'horizon			Nombre de ménages attendus à l'horizon		
			2025	2030	2035	2025	2030	2035
Scénario 1	Poursuite de la baisse tendancielle sur le moyen et le long terme et Fléchissement du rythme de baisse sur le long terme	22.9 à 23.2%	2 220	2 280	2 520	1 230	1 340	1 480 1 575
Scénario 2	Poursuite de la transition démographique des années 2012-2015 et amorce d'un nouveau profil de croissance modérée sur le long terme	22.6%	2 520	2 610	2 700	1 330 1 400	1 450 1 535	1 590 1 690

2.1.2.2. Rappel des hypothèses

La commune de Saint-Louis souhaite réaliser un PLU en capacité de produire un nombre suffisant de logements pour répondre aux besoins démographiques et sociaux d'une population estimée entre 2 520 et 2 700 personnes à l'horizon 2035, ce qui donne un effectif total moyen de 1 400 ménages à l'horizon 2025 et 1 535 ménages à l'horizon 2035.

La perspective est fondée sur le choix d'une hypothèse chiffrée se déclinant selon une démarche combinant les deux scénarios plausibles (évolution annuelle comprise entre 0.1% et 0.2%) Elle traduit un retournement de la tendance de baisse actuelle des effectifs de population sur le long terme (horizon 2035), après une pause pendant le moyen terme, parallèlement aux choix stratégiques de la redynamisation économique et du développement de l'attractivité pour Saint-Louis (Orientation 1).

Les objectifs du PADD en matière de développement d'habitat tiennent compte des enjeux intercommunaux et de la capacité financière et opérationnelle de Saint-Louis et de la Communauté des Communes, notamment en matière d'équipements, de réseaux et de transports (compétence communautaire). La CCMG prévoit la mise en place à l'horizon 2024, d'une Autorité Organisatrice des transports publics à l'échelle de Marie-Galante. Elle aura vocation à organiser les transports interurbains et urbains, assurer la desserte de l'ensemble du territoire, le désenclavement des sections les plus excentrées, optimiser l'offre de service à la population en termes de régularité, de fiabilité et d'organisation des lignes et leur connexion, et de sécurité des transports de passagers.

2.1.3. Les objectifs en matière d'habitat

2.1.3.1. Les estimations liées à l'évolution démographique

Le PADD s'appuie sur le prolongement de la logique de réduction de la taille des ménages et d'une augmentation de la demande générale en habitat. La taille des ménages est proche de 2.0 en 2015 et pourrait être de l'ordre de 1.8 d'ici une vingtaine d'années. Sur cette base, le PADD se fixe un objectif de production de 270 à 480 logements principaux entre 2015 et 2035, soit un rythme de construction annuel moyen de 18 à 24 unités selon le scénario démographique, supérieur à la moyenne observée entre 2000 et 2014, en raison de l'évolution des besoins de logements de faible taille conformément à la tendance escomptée pour la Guadeloupe. Sur le moyen terme (horizon 2030), la prévision est comprise entre 240 et 320 logements.

Pour atteindre ces objectifs chiffrés et répondre aux besoins d'habitat, le PADD arrête les orientations suivantes :

- optimiser le parc de logements actuel, en mobilisant le parc de résidences secondaires, en maîtrisant l'évolution de la vacance prioritairement par le développement des actions d'amélioration de l'habitat et de réactivation du marché local de l'immobilier ;
- optimiser la capacité d'accueil liée au renouvellement urbain du bourg par l'augmentation de la densité bâtie et préparer l'ouverture à l'urbanisation du site de Desmarais Est dans la phase long terme ;

- « fixer » l'habitat dans les enveloppes actuellement urbanisées, équipées et desservies, accroître la densité bâtie et faciliter le complètement de la trame urbaine dans les agglomérations rurales dans la phase court-moyen terme ;
- prévoir les extensions urbaines nécessaires dans le moyen-long terme sur les secteurs appelés à bénéficier de conditions d'aménagement sur la base d'objectifs de densité et sous réserve de la faisabilité au regard des risques naturels (Saint-Charles).

2.1.3.2. Le cadrage des besoins en logements

En s'inspirant de l'étude DEAL 2013 « *Diagnostic et enjeux stratégiques en matière d'habitat en Guadeloupe* » le PADD propose un certain nombre d'orientations formulées en fonction d'hypothèses de développement économique de la commune et de sa région d'appartenance :

- Soutenir la production de logements en accession ou en locatif libre
- autour d'un objectif moyen de 60% des besoins estimés (assurer la promotion sociale) ;
- selon une adaptation de la mixité en fonction des caractéristiques et de la situation des différents quartiers
- Développer une offre d'habitat social adaptée à la structure sociodémographique et socioéconomique en ciblant des objectifs d'équilibre social. Au regard des exigences réglementaires en vigueur (25% en logements sociaux du parc de résidences principales), les besoins de création, sur la base du parc social estimé à 167 en 2018, s'élèvent 140 logements à moyen terme et 230 à long terme.
- Entreprendre et développer les programmes d'amélioration de l'habitat existant qui favorisent à la fois la préservation et la valorisation du patrimoine bâti en milieu urbain et en milieu rural, la maîtrise de la vacance, la lutte contre l'habitat précaire ou indigne, et le maintien à domicile des populations concernées, notamment des personnes âgées ou isolées.
- Faciliter l'implantation d'équipements, de services et de commerces de proximité permettant de satisfaire localement aux besoins courants.

Au titre de l'article 302-5 du code de la construction et de l'habitat (article 55 de la « loi SRU » du 13 décembre 2000), les programmes financés dans le cadre des opérations d'habitat de Desmarais ont permis de confirmer l'engagement de la commune de confirmer s'engager dans la politique du logement social que récemment et de répondre aux exigences légales avec un parc représentant 13.8% du parc des résidences principales estimé en 2015. La part du logement social devrait atteindre 20.8% d'ici 2025-2030 et le taux légal de 25% pourra être attendu à partir de 2035.

Ces données justifient l'option arrêtée par la commune de la prévision pour le moyen-long terme d'une ouverture à l'urbanisation du secteur majeur de Desmarais Est (basculement du bourg) et d'une programmation à planifier pour Vieux-Fort-Ménard, Grelin et Saint-Charles.

2.1. Maîtriser l'urbanisation dans les espaces urbains et les espaces ruraux

L'habitat est une composante essentielle du projet d'aménagement et de développement durable. La problématique qu'il porte ne peut être traitée aujourd'hui sur le seul plan quantitatif. Elle est étroitement liée à la question sociale, au mode de vie en milieu rural, aux

rapports de convivialité et de proximité, aux liens sociaux, et trouve une certaine sensibilisation dans les attentes et les aspirations des populations.

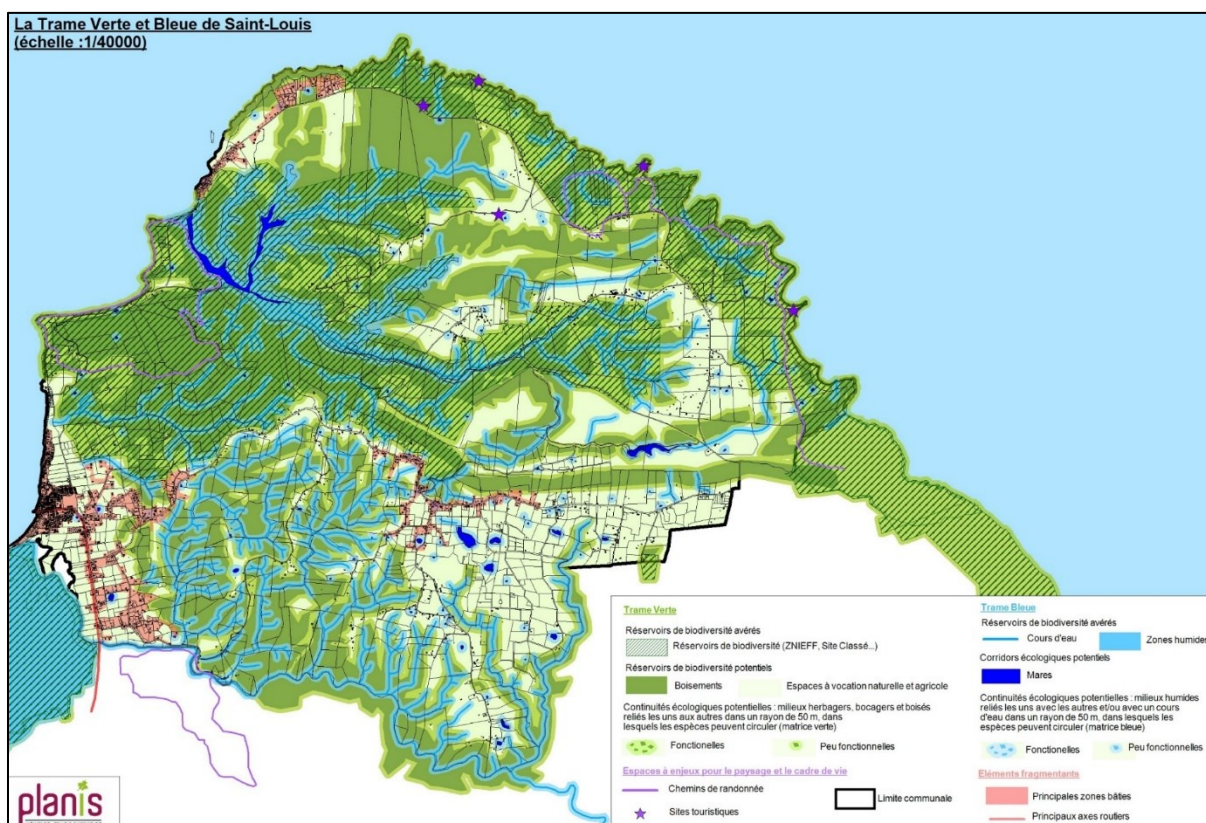
Sur ces bases, le PADD entend organiser le développement de l'habitat sur un parti d'urbanisme durable articulé sur les principes suivants :

- *poursuivre l'intensification des tissus bâtis du bourg au-delà du renouvellement urbain en cours de mise en œuvre ;*
- *« fixer » les populations là où la dimension sociale et rurale s'exprime ;*
- *étoffer les pôles secondaires de manière à renforcer les bassins de vie à l'échelle des territoires des Bas et des Hauts ;*
- *anticiper le développement en donnant la priorité à la création à Desmarais-Est d'un nouveau quartier en continuité de la trame de l'agglomération de Saint-Louis.*

ORIENTATION		OBJECTIFS	SECTEURS / PROJETS / ACTIONS RELEVANT DU PADD
Contenu	Déclinaison		
1. ENGAGER ET DEVELOPPER DES LE COURT TERME LA RESTRUCTURATION ET L'AMELIORATION DE L'HABITAT DANS LE PERIMETRE DES « ILOTS DU CENTRE »	1.1. Compléter le renouvellement urbain du bourg par une démarche concertée de restructuration de réhabilitation du bâti du centre-bourg	• Intensifier le bourg et assurer une continuité urbaine de qualité entre Chalet (Nord) et Bas de la Source (Sud) • Revitaliser le centre-bourg services de niveau communal et régional	• Prise en compte de l'exposition de la façade urbaine aux risques Inondation et Submersion marine • Valorisation du dessin en damier et des espaces publics • Traitement des cœurs d'îlots et la trame bâtie organisée le long des passages • Ouvrir la « ville » sur la mer et sur la façade littorale pour développer les activités d'animation. • Mise en œuvre des programmes d'habitat social pour renforcer à court-moyen terme la fonction résidentielle du bourg • Réhabilitation des logements sociaux au Nord du stade
	1.2. Fonder le programme de restructuration sur une exigence de maîtrise sociale adaptée	• Assurer le maintien sur place dans la mesure du possible (prise en compte des risques naturels) des ménages résidents. • Réduire sensiblement les Situations de vacance en rapport avec l'état médiocre ou mauvais du bâti	• Réhabilitation et sécurisation des constructions et logements occupés • Promotion sociale dans les programmes de démolition-substitution • Régularisation foncière • Mise en œuvre d'une opération d'amélioration de l'habitat
	1.3. Traiter dès le court terme les situations urbaines les plus sensibles	• Poursuivre l'objectif de la qualité urbaine et privilégier le développement de la mixité • Améliorer sensiblement l'environnement urbain Services de niveau communal et régional	• Résorption des situations bâties insalubres ou difficilement remédiables • Promotion des activités et des métiers (maintien et aide à la création) • Optimisation des capacités d'urbanisation et de construction des terrains en « dents creuses » • Réhabilitation des édifices et des espaces publics et requalification de la façade littorale • Mise en valeur du patrimoine architectural et urbain • Généralisation de l'enfouissement des

ORIENTATION		OBJECTIFS	SECTEURS / PROJETS / ACTIONS RELEVANT DU PADD
Contenu	Déclinaison		
			réseaux
2. CONFORTER L'HABITAT DANS LES POLES RURAUX DE VIEUX-FORT ET DE GRELIN	2.1. Positionner les pôles de vie de Vieux-Fort et Grelin dans la stratégie de repeuplement de Saint-Louis	Diversifier l'habitat et tendre vers des formes plus groupées et maîtrisées	- Réhabilitation-amélioration du bâti - Valorisation de l'habitat vernaculaire - Développement de formes résidentielles - Introduction de programmes d'habitat social
		Axer l'organisation des quartiers sur la mixité et la qualité urbaine	- Principe de densification du tissu bâti existant - Association d'une destination touristique en lien avec le contexte de la ruralité
		Développer une échelle intermédiaire de proximité en favorisant l'implantation et la mise en réseau des équipements et services communaux	Equipements sociaux, scolaires, culturels et sportifs
	2.2. Ouvrir à l'urbanisation les sites privilégiés de Catherine, Ménard, Courbaril et Grelin	Accompagner l'évolution de l'habitat pour le développement à moyen-long terme d'une capacité d'accueil résidentiel, d'hébergement touristique et de résidence secondaire, en cohérence avec l'orientation 1	- Secteur de Catherine Nord dans la continuité des lotissements existants - Secteur de Ménard, en extension de Vieux-Fort - Secteurs de Courbaril dans la continuité de l'habitat rural et Grelin (agglomération)
3. ASSURER LA PROMOTION ET MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT RURAL	3.1. Optimiser l'urbanisation dans les pôles et dans les espaces de vie (hameaux) identifiés	- Densification des espaces habités - Consolidation de la trame urbanisée	- Rattachement des pôles ruraux et des hameaux dans les régions des Hauts et des Bas - Complètement des tissus bâtis - Renforcement des infrastructures et des réseaux de desserte - Prise en compte de la capacité d'accueil résiduelle - Développement de la mixité et Introduction d'une vocation touristique associée.
	3.2. Limiter la capacité d'accueil de manière à réduire les impacts en emprise au sol et à préserver	Mettre en place un cadre réglementaire approprié aux zones d'urbanisation rurale	- Maintien des morphologies bâties existantes - Limitation de l'imperméabilisation du sol et valorisation de l'environnement et des paysages - Intégration des constructions dans la trame rurale existante (règles d'implantation, d'emprise et de hauteur)

ORIENTATION		OBJECTIFS	SECTEURS / PROJETS / ACTIONS RELEVANT DU PADD
Contenu	Déclinaison		
	l'environnement proche		
4. PRIVILEGIER LE DEVELOPPEMENT D'UNE NOUVELLE CAPACITE D'ACCUEIL A MOYEN-LONG TERME A DESMARAI EST	4.1. Agrandir le centre principal sur le site de Desmarais Est	• Compenser les effets restrictifs liés à la problématique des risques naturels sur les îlots littoraux du bourg • Poursuivre le renouvellement urbain de Saint-Louis par la création d'un nouveau quartier de ville	• Application des prescriptions de PPRN au regard de l'aléa Houle cyclonique • Principe de rattachement au centre-bourg • Définition à court-moyen terme des Modalités et du parti d'aménagement • Intégration préalable des équipements et des groupes d'habitat présents
	4.2. Répondre aux besoins urbains et à la demande d'habitat social exprimés à l'horizon long terme	• Optimiser l'espace disponible de Desmarais pour conforter la centralité du bourg • Mettre en œuvre les principes du développement durable	• Déclinaison du site en secteur de projet • Mise en œuvre des principes de mixité urbaine et de diversité sociale • Recherche de la Qualité Environnementale dans l'aménagement et la construction • Maîtrise de la consommation énergétique • Intégration des caractéristiques environnementales et paysagères du site



LA TRAME VERTE ET BLEUE DE SAINT-LOUIS

(Source. Evaluation Environnementale du PLU de Saint-Louis
Planus / Urbafonce Caraïbe / Serder)

ORIENTATION 3

Préserver, gérer et valoriser le patrimoine paysager et environnemental de la commune et mettre en œuvre les exigences en matière de développement durable

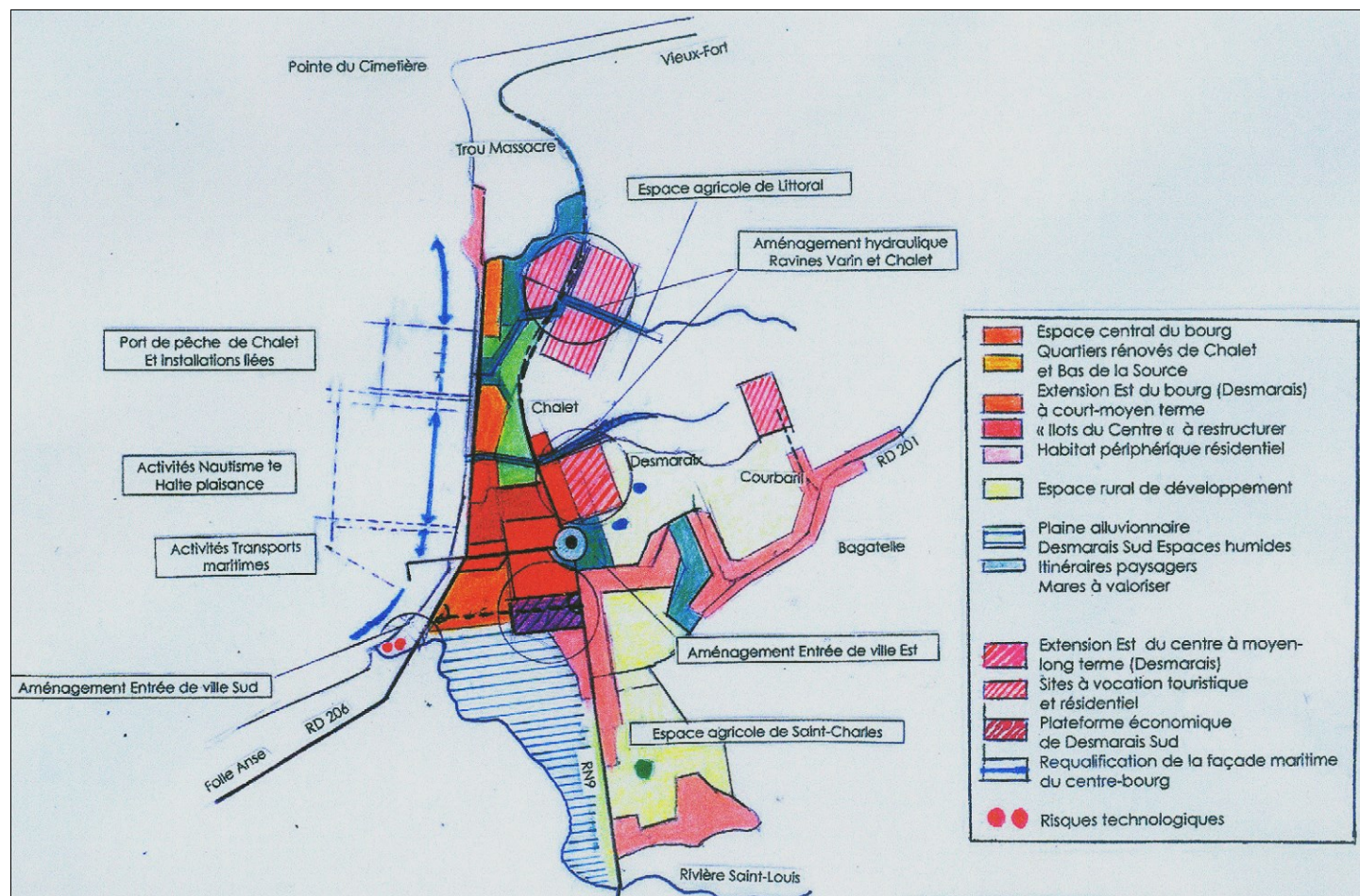
La commune estime que le maintien d'un cadre naturel, paysager, environnemental et patrimonial de Saint-Louis, préservé et valorisé, conditionne la perspective et la pérennité du développement performant et durable envisagé pour Saint-Louis.

La commune entend donc poursuivre et amplifier la politique d'environnement déjà en place en axant celle-ci sur la préservation et la gestion des grands équilibres spatiaux, sur la reconnaissance de l'identité des espaces naturels et de la fonction paysagère de la ressource agricole, et sur la valorisation des paysages et du cadre de vie.

L'orientation, dans sa traduction au regard des exigences en matière de développement durable, est conforme aux principes de protection et d'optimisation des espaces naturels et des ressources, et rend compte de l'objectif d'équilibrer du territoire autour de 91% en espaces non urbanisés. En cela, elle intègre les prescriptions actuelles et futures liées à la gestion des ressources naturelles, dont la ressource en eau, des nuisances et des risques.

ORIENTATION		OBJECTIFS	SECTEURS / PROJETS / ACTIONS RELEVANT DU PADD
Contenu	Déclinaison		
1. ASSURER LA SAUVEGARDE DE LA QUALITE DU PATRIMOINE NATUREL, ECOLOGIQUE, ENRONNEMENTAL ET PAYSAGER DE SAINT-LOUIS, ET EN FAIRE L'ATOUT PRINCIPAL DU DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE	1.1. Préserver les écosystèmes, les sites, les espaces et les paysages de grande valeur collective et patrimoniale qui portent l'image singulière de Saint-Louis	Garantir les équilibres écologiques, naturels et paysagers et les écosystèmes au travers des outils de protection en vigueur	- Instauration d'un dispositif de zonage et règlement propre d'espace naturel patrimonial pour : - Les espaces naturels sensibles, - Les espaces littoraux remarquables, - Les espaces littoraux humides de Vieux-Fort
		Aligner dans le PLU les outils adaptés à la diversité des milieux, sites et paysages	- Milieux boisés de l'escarpement de la Barre de l'Île ; - Milieux de la Vallée de la rivière du Vieux-Fort
		Valoriser les sites et les paysages emblématiques et organiser leur ouverture aux publics	- Sites classés des falaises du Nord et de l'Est - Cordons littoraux Ouest - Forêt littorale soumise au régime forestier
		Compléter la réglementation de la trame verte et bleue avec les espaces exerçant une fonction biologique et paysagère indéniable	- Espaces de nature non couverts par une procédure de protection (interfluves, fonds) - Espaces de transition à vocation agricole présents sur les franges Nord et Sud du plateau des Hauts - Inventaire réservé aux mares
	1.2. Conforter l'équilibre du territoire par la préservation des coupures naturelles et paysagères	Préserver les vocations productives et paysagères dans le plateau des Hauts, dans la région des Bas et dans la plaine occidentale	- Préservation et renforcement des coupures à l'urbanisation dans le territoire des Hauts (RD 201) et à Saint-Charles / Desmarais (RN9) - Identification et préservation des coupures sur le parcours de la RD 205 (milieux humides et espaces de valeur

ORIENTATION		OBJECTIFS	SECTEURS / PROJETS / ACTIONS RELEVANT DU PADD
Contenu	Déclinaison		
	(espaces agricoles, espaces boisés), la préservation/remise en état des continuités écologiques.		écologique) ▪ Identification des séquences naturelles dans le territoire des Bas (route de Ménard)
		• Maintenir les unités géomorphologiques et paysagères	• Sites de Trou Massacre, Pointe du Cimetière, Moustique • Espaces littoraux de Massicot – Anse Canot
2. METTRE EN ŒUVRE LES EXIGENCES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DURABLE	2.1. Gérer les pollutions et les nuisances liées à la problématique de l'eau	• Aboutir à moyen-long terme à une gestion optimisée de l'assainissement eaux usées	• Généralisation des branchements au réseau • Poursuite de la réalisation des programmes d'assainissement d'eaux usées du périmètre d'agglomération d'assainissement • Mise en place du SPANC
		• Assurer une gestion coordonnée de l'assainissement et eaux pluviales	• Mise en place du Schéma directeur eaux pluviales de l'agglomération • Principe d'une approche des eaux pluviales à l'échelle du bassin versant pour tout projet d'aménagement et d'assainissement • Limitation des surfaces imperméabilisées et prise en compte des eaux pluviales à la parcelle
		• Protection et valorisation des mares	• Paysagement des mares de Desmarais Est et Sud et des étendues d'eau existant dans les secteurs de projets
	2.2. Contribuer à la préservation de la ressource eau potable	• Conforter le dispositif de protection des sites de captage des Sources	• Application des périmètres réglementaires de protection de Sources 1 et 2.
	2.3. Encourager le développement de l'éco-construction et réduire sensiblement les pollutions et les nuisances	• Optimiser la collecte (tri sélectif) et contribuer à la valorisation des déchets • Utiliser les moyens de limitation de la consommation énergétique	• Application des dispositions du règlement PLU • Recherche de la Qualité Environnementale dans la construction • Utilisation des énergies renouvelables et application des dispositions du règlement du PLU prévues à cet effet
	2.4. Prendre en compte l'exposition aux risques naturels et technologiques	• Etablir la cohérence entre les zonages du PLU et du PPRN • Programmes de confortement ou de reconstruction d'équipements publics	• Application de dispositions du règlement du PLU • Justification de l'option de basculement de la centralité du bourg sur Desmarais Est • Prise en compte des risques liés à l'activité du dépôt d'hydrocarbures



**« Faire de l'agglomération de Saint-Louis
l'espace stratégique du développement de la commune »**

ORIENTATION 4

Composer avec l'identité locale et fonder le développement de Saint-Louis autour de « Projets de Territoires »

Le PADD opte pour une dynamique de développement optimisé et durable du territoire de Saint-Louis basée sur la promotion des « territoires » Identifiés tout au long du diagnostic et l'analyse de l'environnement. Chaque territoire devra évoluer à son rythme au travers d'un projet de développement conçu à partir d'une orientation stratégique et qui s'appuie sur les besoins, les priorités locales et sur les projets d'aménagement propres tout en intégrant les exigences communes en matière de préservation et de valorisation des patrimoines naturels, paysagers, agricoles et culturels.

4.1. Le territoire stratégique de l'agglomération de Saint-Louis

❖ Orientation générale

Faire de l'agglomération de Saint-Louis l'espace stratégique du développement de la commune à moyen et long terme

❖ Déclinaison et objectifs

4.1.1. Renforcer la place de l'agglomération -centre dans l'armature urbaine de Marie-Galante

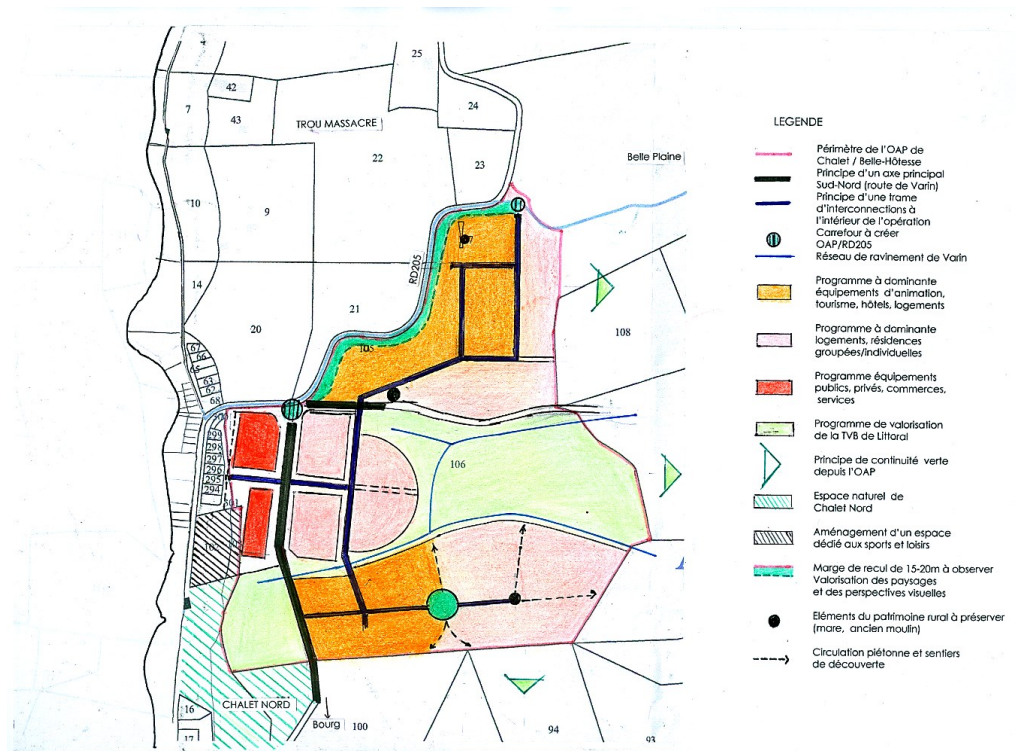
- Accroître l'offre d'habitat par le renouvellement urbain, dont la restructuration-réhabilitation des « Ilots du Centre »
- Assurer le transfert de la « ville » sur Desmarais Est et préparer dès le court terme les programmes d'habitat et d'équipements ainsi que les modalités de l'aménagement, et soumettre l'ouverture à l'urbanisation à une OAP selon les principes énoncés dans le PADD.
- Entreprendre les procédures d'étude et de réalisation du pôle touristique et résidentielle de Chalet/ Belle-Hôtesse en vue de l'ouverture à l'urbanisation.
- Augmenter et structurer l'offre commerciale, consolider le centre commerçant de Saint-Louis, faire évoluer le lotissement d'activités de Desmarais Sud en pôle économique logistique de services de niveau communal.
- Confirmer la vocation d'espace d'animation urbaine du centre-bourg par un maillage de déplacements et de circulation, par une structuration du stationnement des véhicules et par une offre de services à la population de qualité.
- Développer l'offre de transports urbains et inter urbains

4.1.2. Préserver le cadre naturel, littoral, paysager et environnemental

- Préserver les espaces humides, les milieux littoraux et marins et maintenir et valoriser la vocation agricole des sites de Littoral et en arrière-plan de saint-Charles de manière à contenir l'habitat dans les enveloppes urbanisées de Desmarais
- Prévoir un programme d'habitat mixte dans la zone 1AUb de Saint-Charles pour limiter le processus de mitage de l'espace agricole.
- Prendre en compte les risques liés au ruissellement.

a. Aménagement du site de Chalet / Belle-Hôtesse

Principes à prendre en compte pour l'instauration de la future OAP préalable à l'ouverture à l'urbanisation du site



PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 2A+ DE CHALET / BELLE-HOTESSE

Schéma de principe

a.1. Objectifs du PADD pour la zone

Le PADD a bâti le projet de développement communal sur un socle économique rénové et organise le développement sur les objectifs d'aménagement suivants :

- Développer une offre touristique de qualité et suffisamment diversifiée autour d'équipements de dimension locale et régionale et d'espaces paysagers de valeur collective.
- Développer une offre en habitat de caractère résidentiel et accompagner l'ensemble du projet par des structures dites de proximité au sens de la diversité commerciale et des services.
- Intégrer les contraintes climatiques, topographiques et naturelles et préserver les espaces de rupture induits par le système de ravinement de la zone.
- Assurer la continuité de la trame verte et bleue en ouvrant le projet sur les secteurs Est (Belle-Plaine, Olivier, ...)

a.2. Principes d'aménagement

Les secteurs d'aménagement du site de Chalet / Belle-Hôtesse couvrent une superficie totale de 26.1 ha et représentent 42% des emprises initialement retenues par le POS. Les principes qui sous-tendent le parti d'aménagement seront les suivants.

- Principe de création d'une voie structurante assurant le prolongement de la route de Varin jusqu'à la jonction avec la RD 205.
- Principe d'organisation de la zone autour de l'espace naturel d'intérêt floristique qui s'appuie sur le réseau de ravinement de Varin.
- Principe de délimitation d'un secteur opérationnel pour l'accueil d'équipements et de services de quartier
- Principe de mise en place d'un plan paysager accompagnant la trame des itinéraires de déplacements doux à l'intérieur de la zone et en lien avec l'agglomération de Chalet.
- Principe de diversité des densités bâties en fonction des destinations des sous- secteurs et ilots et des exigences de sauvegarde des trames boisées et des emprises à maintenir en surfaces non imperméabilisées. Ces dernières doivent représenter au moins 30% de la superficie du sous- secteur.

b. Extension de la « ville » sur le site de Desmarais Est

Principes à prendre en compte pour l'instauration de la future OAP préalable à l'ouverture à l'urbanisation du site

b.1. Objectifs du PADD pour la zone

Le parti d'urbanisme durable retenu dans le PADD privilégie le développement Est (Desmarais) de l'agglomération de Saint-Louis et s'appuie sur une logique de complèter des espaces déjà urbanisés. Le PADD définit ainsi pour la zone de Desmarais les objectifs suivants :

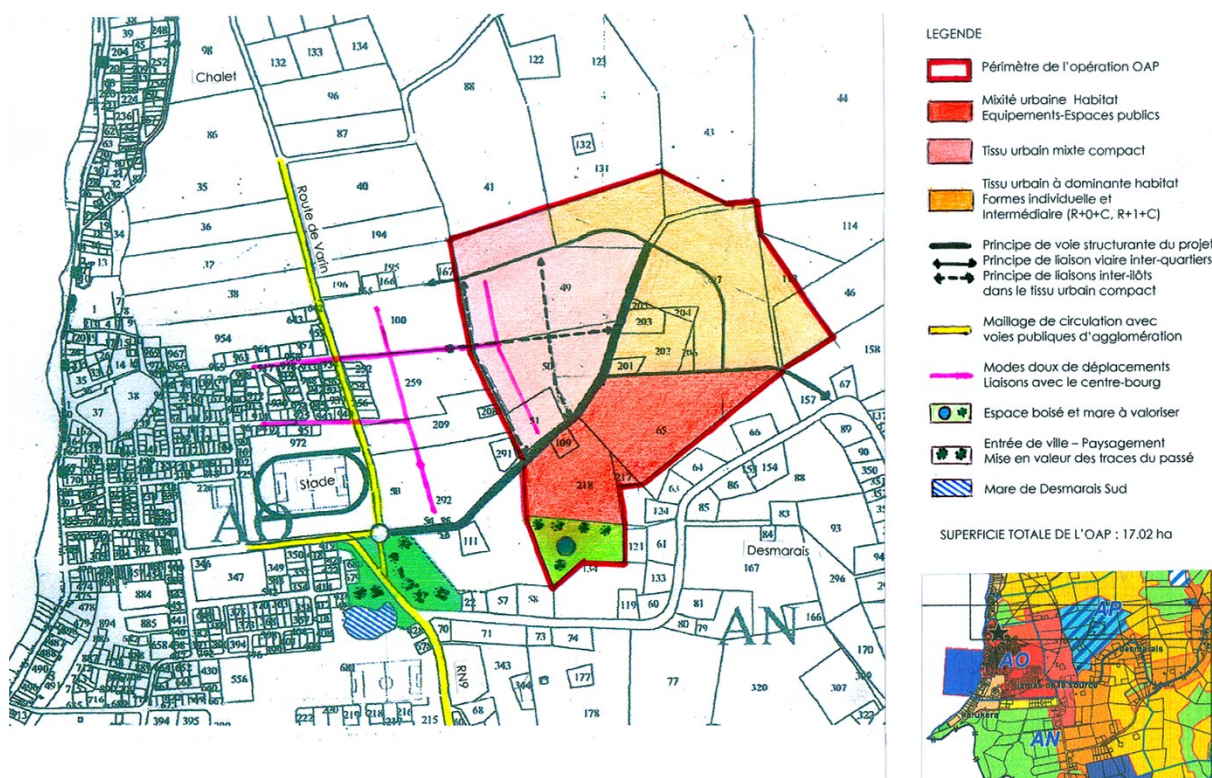
- Préparer le basculement du centre-bourg vers l'Est suite à l'identification et à la prise en compte des contraintes liées aux aléas naturels auxquels sont soumis le bourg Ouest et le littoral
- Faire du nouveau quartier un pôle d'appui de la centralité par le développement d'une offre en équipements et en services à caractère public à vocation communale et régionale.
- Développer une offre d'habitat diversifié plutôt dense avec une priorité accordée à l'habitat social.
- Faciliter les conditions de rattachement des quartiers du bourg avec le site de Desmarais et faire du chemin de Varin un axe fédérant les principaux pôles (Desmarais Sud, Chalet, Belle-Hôtesse).
- Rechercher la Qualité Environnementale dans la construction.

b.2. Principes d'aménagement

Les principes d'aménagement retenus pour la zone à urbaniser sont les suivants :

- Affirmer les principes généraux d'aménagement de la zone dans sa globalité afin de préparer les schémas de cohérence et les phases de concertation du projet urbain.
- Développer la mixité des fonctions.

- Assurer la diversité sociale dans l'habitat et structurer les opérations groupées sur la base d'une densité conforme aux prescriptions du SAR révisé.
- Décliner les équipements collectifs à créer et mettre en œuvre leur programmation conçue pour créer un tissu urbain intégré et cohérent.
- Moderniser les liaisons existantes dans les « Ilots du Centre » (lotissements sociaux).
- Développer les modes de déplacements doux, notamment le long de la route de Varin.
- Redessiner l'entrée de ville Est (référence à la Mare Sud de Desmarais) et valoriser la qualité paysagère et patrimoniale (vestiges).
- Associer la valorisation du site de la mare de Desmarais Est dans la création d'un nouvel espace collectif qui participe à la recherche de la qualité du cadre de vie du nouveau quartier urbain.
- Protéger et valoriser les espaces naturels, préserver les masses boisées proches et les buttes calcaires, et garantir l'intégrité de l'espace rural au-delà de la mare.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 2Aub DE DESMARAIS EST
Schéma de principe

b.3. Programmes constructibles

La zone de Desmarais Est connaît un début d'urbanisation (zone UB), en front de voie publique, axé sur la réalisation de programmes d'équipements, d'habitat et d'accueil (EPAHD). Les terrains situés en arrière-plan constituent dans le PLU une zone à urbaniser 2AUB destinée à un aménagement urbain concerté.

L'aménagement par « tranches » opérationnelles successives est possible dès le court terme si les modalités et les conditions de l'aménagement sont arrêtées et sous réserve que ces phases ne compromettent pas les grands principes mentionnés ci-dessus

- principe de mixité à l'échelle de l'opération ou de la construction ;
- densité moyenne (30 logements/ha) pour les secteurs destinés à accueillir des programmes groupés de logements ;
- volumétrie et hauteur maîtrisées des bâtiments ;
- prise en compte des éléments naturels des parties en relief.

En application des dispositions en faveur de la mixité sociale au titre de l'article L123-1-5-16° et r123-12 du code de l'urbanisme, la zone devra accueillir un seuil minimum de 50% des besoins en logements sociaux entre le moyen et le long terme, soit une contribution à l'offre sociale d'habitat de l'ordre de 80 à 100 logements.

4.2. La promotion du territoire de Vieux-Fort comme espace de développement local

❖ Orientation générale

Faire de l'agglomération de Vieux-Fort un pôle d'équilibre dans le Nord de Marie-Galante à l'appui de son socle identitaire tout en préservant son capital paysager, écologique, environnemental et culturel

❖ Déclinaison et objectifs

4.2.1. Redynamiser l'habitat (mixité sociale) et l'activité économique autour des branches traditionnelles et des branches innovantes dont de nouveaux segments touristiques.

- Développer une capacité d'accueil résidentiel, para-hôtelier et d'hébergement diversifié dans Catherine Nord en prolongement des structures de Ménard.
- Mettre en place le projet communal de Ménard Sud à partir de la réserve foncière constituée et y associer une offre d'habitat social dans l'optique du repeuplement du secteur.
- Tendre vers une échelle intermédiaire de proximité pour les équipements collectifs et les espaces publics (espaces d'animation, espaces emblématiques).
- Diversifier les activités agricoles sur des options de valorisation des ressources et sur la recherche de complémentarité (agritourisme, écotourisme)

4.2.2. Conditionner le développement local par la préservation et la valorisation du patrimoine naturel et la qualité du cadre de vie

- Faire du maintien et de la préservation des équilibres environnementaux des écosystèmes et des espaces naturels sensibles ainsi que la valorisation des éléments de l'habitat traditionnel le tronc commun de la démarche de territoire.
- Pour la mise en œuvre de l'objectif, le PADD retient :
 - l'instauration d'espaces naturels tampons préservés par rapport au littoral de Vieux-Fort à Ménard ;
 - la préservation des espaces agricoles à l'Est et des espaces naturels de Ménard-Cambrai ;

- Faire de la valorisation du patrimoine environnemental et paysager et de la protection des sites littoraux le tronc commun de la démarche de qualité du développement.
- Créer des circuits et des itinéraires de pleine nature.
- Généraliser la recherche de la Qualité Environnementale dans la construction.

d. Objectifs du PADD à prendre en compte dans les opérations d'aménagement

S'agissant des zones de développement délimités dans le PLU, le PADD prévoit que leur ouverture à l'urbanisation doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation auxquelles elles correspondent. Elles doivent répondre aux objectifs suivants :

- Préserver les « espaces ressources » naturels et agricoles environnants de manière à valoriser le cadre de vie et les paysages proches et lointains.
- Assurer le rattachement entre les différents quartiers du territoire de manière à organiser la trame rurale existante et les « secteurs de projets ».
- Mettre en œuvre le projet communal de Ménard qui vise à valoriser et à promouvoir l'activité agricole, en particulier à partir de l'installation de jeunes agriculteurs, du développement concerté, de l'assistance technique et de l'aide à la gestion économique des exploitations.

Dans le respect des objectifs du PADD, elles admettent donc :

- La vocation résidentielle à laquelle s'associe une destination d'hébergement touristique.
- L'implantation d'activités et de services de proximité.
- La mise en place d'équipements publics de proximité et de structures liées aux activités d'animation, de culture et de loisirs, de manière à garantir la cohésion sociale.
- L'introduction de programmes de logements sociaux en privilégiant la forme groupée dans le cadre du projet communal de Ménard.

e. Programmes constructibles

- Le PADD retient le principe d'une implantation en retrait de la route de Ménard et d'une discontinuité par rapport aux limites séparatives, sauf dans le secteur 1AUc où l'implantation en semi-continu est possible, principalement dans les programmes de logements aidés.
- Il limite la hauteur des constructions à un seul niveau dans la zone classée 1AUt et à deux niveaux dans la zone 1AUc, et privilégie une densité faible à moyenne correspondant à la typologie individuelle de l'habitat rural présent.
- Le rapprochement avec l'architecture vernaculaire doit être recherché, notamment au travers de la forme apparente des toitures à plusieurs versants.

4.3. La promotion du territoire des Bas à partir de ses atouts et de ses éléments d'identité

❖ Orientation générale

Faire de la région des Bas un territoire d'exception reposant sur la valorisation de son patrimoine paysager, écologique, environnemental et culturel

❖ **Déclinaison et objectifs**

4.3.1. Sauvegarder la composition identitaire du territoire

- « Fixer » les populations dans la trame des hameaux échelonnés depuis Malétie jusqu'à Pontinette et dans les agglomérations rurales de Marie-Louise, Ribourgeon et Mayolette.
- Redynamiser les activités rurales, valoriser les produits du terroir et développer la diversification agricole.
- Permettre l'instauration d'un dispositif STECAL sur le site rural de Marie-Louise.
- Assurer la protection du foncier agricole bénéficiant de l'investissement hydraulique de Grand-Bassin

4.3.2. Assurer la promotion d'un tourisme intégré

- Encourager le développement d'une offre prestations en activités de pleine nature, d'accueil, de découverte
- Permettre la valorisation des sites patrimoniaux des Falaises et le développement de structures et d'activité culturelles.
- Privilégier les projets d'agritourisme et d'écotourisme.

4.4. Le renforcement des bases du développement du territoire des Hauts

❖ **Orientation générale**

Renforcer l'attractivité du territoire des Hauts

❖ **Déclinaison et objectifs**

4.4.1. Protéger et valoriser le socle agricole

- Prévoir un règlement graphique et écrit qui assure une protection stricte de la ressource foncière agricole reconnue dans sa plus grande étendue pour sa richesse agronomique et économique.
- Prévoir un dispositif réglementaire particulier pour les secteurs de Bernier et Potens au regard de la sensibilité des espaces entourant les captages de Les Sources.

4.4.2. Maîtriser le développement de l'urbanisation rurale

- « Fixer » les périmètres actuellement urbanisés de Grelin, Saint-Jean et Barre de l'Île et prévoir une densification du hameau de Etang Long par une procédure de classement STECAL.
- Utilisation de la capacité foncière résiduelle et mise en place d'un volet Amélioration de l'Habitat existant.

- Maîtriser l'étalement linéaire de l'habitat par l'utilisation des coupures naturelles (contraintes topographiques et environnementales, corridors écologiques, boisements) et des zones agricoles.

4.4.3. Faire du pôle urbain de Grelin un pôle d'équilibre de la commune

- Intensifier le « bourg » de Grelin dans la stratégie de repeuplement de la commune par la promotion d'un habitat mixte de densité moyenne équivalent sur Vieux-Fort.
- Prévoir un ou des programmes d'habitat aidé axé en priorité sur l'accession.
- Tendre vers une trame agglomérée plus groupée entre Laurette et Saint-Jean, plus dense autour des équipements publics actuels
- Faire du site Nord de Grelin un secteur de projet axé sur la mixité urbaine pour le moyen terme.

4.4.4. Encourager la mixité Habitat-Tourisme

- Introduire une vocation touristique associée à une destination résidentielle dans le site de Courbaril et se justifiant par le souci d'un rééquilibrage de la perspective du POS et la prévision du PLU s'agissant du pôle touristique de Chalet/Belle-Hôtesse.

f. Aménagement du site de Courbaril

Principes à prendre en compte pour l'ouverture à l'urbanisation du site

f.1. Objectifs du PADD pour la zone

Le site de Courbaril est classé en zone à urbaniser 1AUt soumise à OAP qui doit s'aligner sur les objectifs suivants du PADD :

- Contenir l'habitat en fixant les hameaux de la partie occidentale des Hauts (Tailleferre, Grandpierre, Bagatelle) et tendre vers des formes plus groupées venant en rupture progressivement avec l'urbanisation linéaire.
- Ouvrir une capacité d'accueil, au travers du principe de mixité, d'un habitat résidentiel et d'un hébergement touristique dans le secteur de Courbaril.
- Contribuer à l'objectif central de la mutation économique par la promotion de l'économie rurale autour d'activités innovantes dans le respect de l'échelle et de la qualité des lieux.
- Maintenir les coupures naturelles entre hameaux et préserver les « espaces ressources » naturels environnants

f.2. Objectifs de l'ouverture à l'urbanisation de Courbaril

L'aménagement de la zone de Courbaril devra répondre aux objectifs suivants :

- Structurer l'espace rural de Courbaril par une opération à vocation habitat résidentiel / hébergement touristique dont la densité s'aligne sur les principes de densité faible à moyenne contenus dans le SAR de 2011.
- Conforter la liaison entre le site de l'opération d'aménagement et la RD.
- Confirmer les circuits de pleine nature.

- Rechercher la Qualité Environnementale dans la construction.
- Préserver les espaces ressource agricoles du plateau des Hauts.
- Préserver les espaces ressource naturels pour leur intérêt écologique, environnementale et paysager

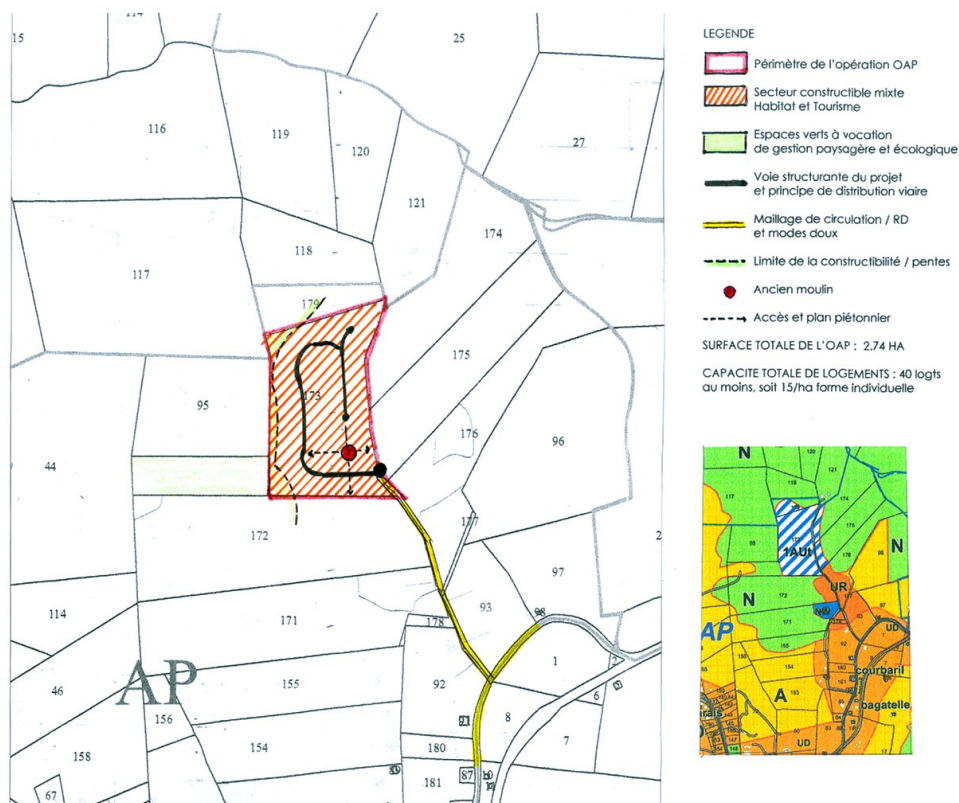
f.3. Programmes constructibles

Les principes d'aménagement retenus par le PADD sont :

- Principe de mixité possible des vocations à l'échelle de l'opération ou de la construction.
- Densité faible à moyenne équivalant à celle préconisée dans le SAR pour les opérations groupées réalisées
- Dans les espaces ruraux de développement (douze à quinze constructions/ha environ).
- Conservation de l'environnement paysager de la voie d'accès.
- Principe d'intégration dans l'environnement naturel immédiat :
 - sauvegarde et valorisation des points de vue existants ;
 - aménagement d'un espace collectif délimité et organisé autour l'emplacement des vestiges de l'ancien moulin ;
 - plan de paysagement intégrant les sujets arbustifs intéressants présents dans le périmètre du secteur ;
 - préservation de la couverture boisée dense des pentes du versant occidental ;
 - inscription des constructions en recul par rapport à la ligne boisée de manière à optimiser les points de vue.

f.4. Formes urbaines et architecturales, implantation du bâti

- Densité maîtrisée à hauteur de quinze constructions / ha maximum avec forme individuelle
- L'implantation des constructions se définit en recul par rapport aux voies internes de desserte.
- L'emprise au sol sera règlementée à hauteur de 30% de la surface foncière de manière à aménager les espaces libres et à limiter l'imperméabilisation du sol.
- Les hauteurs observeront une hauteur limitée à un seul niveau avec possibilité de combles habitables ou aménageables.
- Les toitures sont apparentes et présentent deux ou plusieurs versants.
- Les constructions seront édifiées en retrait de dix mètres au moins du rebord des pentes abruptes



PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AUC DE COURBARIL

Schéma de principe

g. Aménagement du site de Grelin

Principes à prendre en compte pour l'ouverture à l'urbanisation du site

g.1. Objectifs du PADD pour la zone

- Structuration de l'agglomération rurale de Grelin en voie du renforcement de la vocation en tant que pôle d'habitat diversifié (densité, forme, introduction d'un habitat aidé).
- Extension Nord de l'urbanisation (zone 1AUC).
- Préservation de part et d'autre du site des espaces formant le plateau agricole en réorganisant le développement de l'habitat de préférence sur le plateau au-dessus des équipements publics actuels.
- Renforcement de la trame viaire et des dessertes en arrière-plan.
- Confirmation et renforcement de la trame des chemins de pleine nature.
- Ouverture d'une capacité d'accueil à partir des principes de mixité et de densité et fixant les limites définitives des secteurs habités du pôle de Grelin par rapport à l'enjeu de protection des sites de grand intérêt écologique et paysager proche (Petite Barre de l'île).

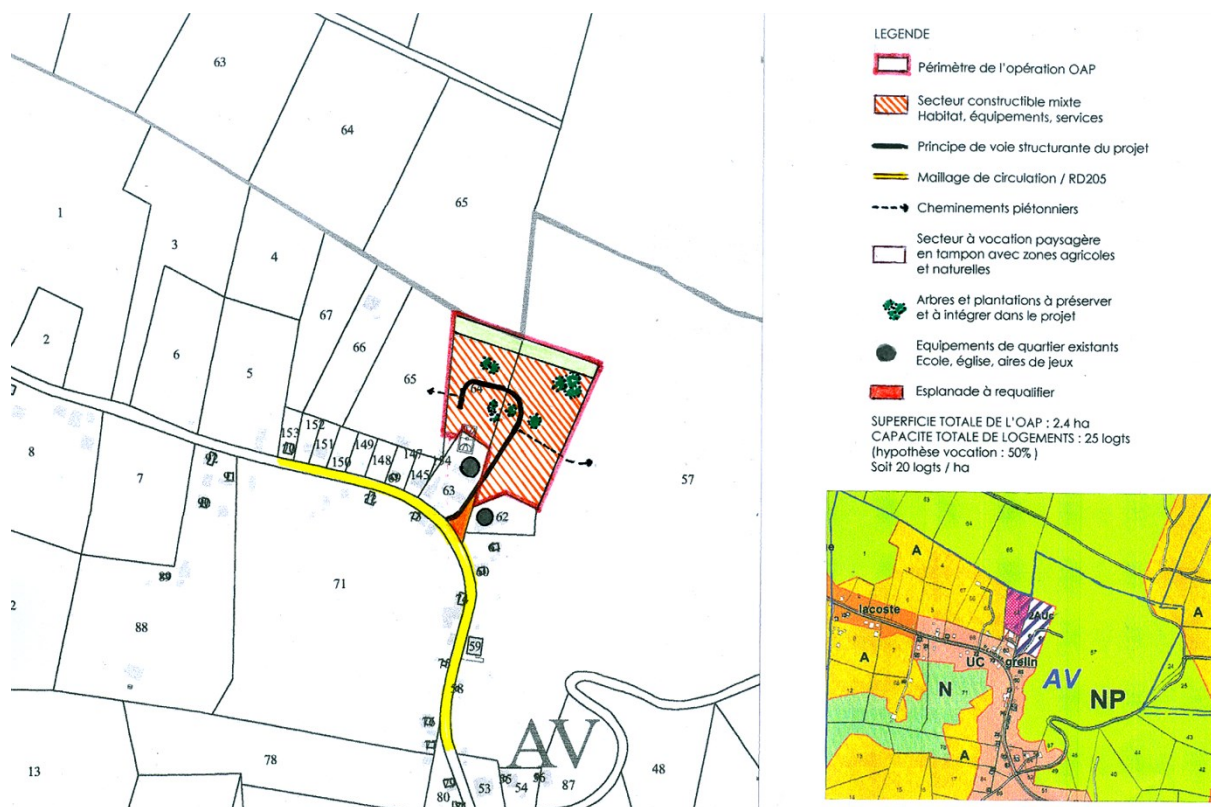
g.2. Programmes constructibles

- La capacité d'accueil est calculée sur la base d'une densité maîtrisée de 20 logements/ha, soit un parc attendu de 25 logements de forme individuelle à rez-de-chaussée et combles

habitable ou aménageable. La densité envisagée est nettement plus élevée que celle des secteurs proches (10 logements/ha).

Le site pourra recevoir des logements aidés correspondant à au moins 50% de la capacité d'accueil.

- Les règles d'implantation des constructions marquent la discontinuité : ces règles seront adaptées à l'occasion des programmes de logements groupés.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1Aub DE GRELIN

Schéma de principe