

PLU

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

Pièce 4

O.A.P.

Orientations
d'Aménagement et de
Programmation





O A P



PLU DE SAINT-LOUIS

Orientations d'Aménagement et de Programmation

*PLU de Saint-Louis de Marie-Galante
OAP - Dossier Arrêt – 2018*

Prospectives DAU Guadeloupe

PLU DE SAINT-LOUIS
OAP

SOMMAIRE

INTRODUCTION Portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation	6
A. Objectifs et nature des Orientations d'Aménagement et de Programmation	6
B. Opposabilité des Orientations d'Aménagement et de Programmation	7
C. Zones à urbaniser concernés par la procédure	7
1. Identification des secteurs	7
2. Orientations d'Aménagement et de Programmation	9
OAP du secteur de Belle-Hôtesse	12
1. Le contexte environnemental et paysager	12
2. Enjeux	12
3. Programmes et formes urbaines	13
OAP Vieux-Fort / Catherine / Ménard	14
A. Situation et contexte	14
1. Le contexte de la zone concernée par les OAP	14
2. Les périmètres d'OAP	15
B. Objectifs d'aménagement de la zone de Vieux-Fort	15
1. Objectifs du PADD pour la zone	15
2. Objectifs des OAP de Vieux-Fort / Catherine / Ménard	16
C. Principes d'aménagement à portée réglementaire	16
1. Programmes constructibles	16
2. Accès et voirie	17
3. Liaisons douces	17
4. Cadre de vie, paysage et espace public	17
5. Formes urbaines et architecturales	18
OAP Catherine Nord n°1	19
1. Le contexte environnemental et paysager	19
2. Enjeux	19
3. Programmes	20
OAP Catherine Nord n°2	21
1. Le contexte environnemental et paysager	21
2. Enjeux	22
3. Formes urbaines envisagées	22
4. Programmes	23
OAP du secteur de Catherine/Ménard	24
1. Contexte	24
2. Enjeux	25

3. Programmes	26
4. Formes urbaines envisagées	26
OAP du secteur de Courbaril	26
A. Situation et contexte	26
1. Le contexte de la zone concernée par l'OAP	26
2. Périmètre de l'OAP	27
B. Objectifs d'aménagement particuliers de la zone	27
1. Objectifs du PADD pour la zone	27
2. Objectifs de l'OAP de Courbaril	28
C. Principes d'aménagement à portée réglementaire	29
1. Programmes constructibles	29
2. Accès et voirie	29
3. Liaisons douces	29
4. Cadre de vie, paysage et espace public	29
5. Formes urbaines et architecturales, implantation du bâti	30
OAP du secteur de Grelin Nord	30
1. Contexte de la zone	30
2. Enjeux	31
3. Programmes	31
4. Formes urbaines et architecturales, implantation du bâti	32
OAP du secteur de Saint-Charles	33
1. Contexte de la zone	33
2. Enjeux	33
3. Programmes	33
4. Formes urbaines et architecturales, implantation du bâti	34

INTRODUCTION

Portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

A. Objectifs et nature des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation constituent un élément spécifique du dossier de Plan Local d'Urbanisme au même titre que le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, le règlement et les annexes.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent prévoir par quartier ou par secteur les actions d'aménagement ou de programmation mentionnées à l'article L 151-7 créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015. (Voir texte encadré ci-après en annexe 1)

Annexe 1

Article L151-6 et L151-7 créés par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

ARTICLE L151-6

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.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

ARTICLE L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1^o 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^o 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.

B. Opposabilité des Orientations d'Aménagement et de Programmation

La Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a rendu les orientations d'aménagement et de programmation opposables au permis de construire.

Les opérations de constructions ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Conformément à l'article L 123-5, les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le PLU devront également être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies dans l'article L 123-1-4 et avec leurs documents graphiques.

Les orientations d'aménagement et de programmation pourront être ajournées par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme

C. Zones à urbaniser concernés par la procédure

1. Identification des secteurs

Les secteurs concernés sont les suivants :

- ❖ **BELLE-HOTESSE**
- ❖ **VIEUX-FORT / CATHERINE 1**
- ❖ **VIEUX-FORT / CATHERINE 2**
- ❖ **VIEUX-FORT / MENARD**
- ❖ **COURBARIL**
- ❖ **GRELIN NORD**
- ❖ **SAINT-CHARLES**

Les secteurs couverts par les OAP couvrent une superficie totale de 22.27 ha.

1.1. Zones AU à ouvrir à l'urbanisation pour le développement de l'habitat, des équipements publics, des équipements d'intérêt collectif, d'activités touristiques et d'activités économiques, et identifiées en Orientations d'Aménagement et de Programmation

Zones à urbaniser	Classement PLU	Surface (ha)	Programmes
Belle-Hôtesse	1AUa	1.74	Habitat résidentiel
Vieux-Port / Catherine 1	1AUt	2.80	Habitat résidentiel +tourisme
Vieux-Fort / Catherine 2	1AUb	2.36	Habitat + équipements + activités Economiques
Vieux-Port / Ménard	1AUb	6.52	Habitat + équipements+ activités économiques
Courbaril	1AUt	2.74	Habitat résidentiel + tourisme
Grelin Nord	1AUb	2.40	Habitat + équipements + activités économiques
Saint-Charles	1AUb	1.71	Habitat
Superficie totale des secteurs OAP habitat et Mixité		20.27	

1.2. Zones AU destinées au développement urbain à moyen – long terme mais non identifiées en OAP

Chalet / Belle-Hôtesse	2AUt	26.14	Habitat + équipements + tourisme et loisirs +activités de proximité
Desmarais Est	2AUc	17.00	Extension urbaine et mixité
Superficie totale des secteurs OAP spécifiques		43.14	

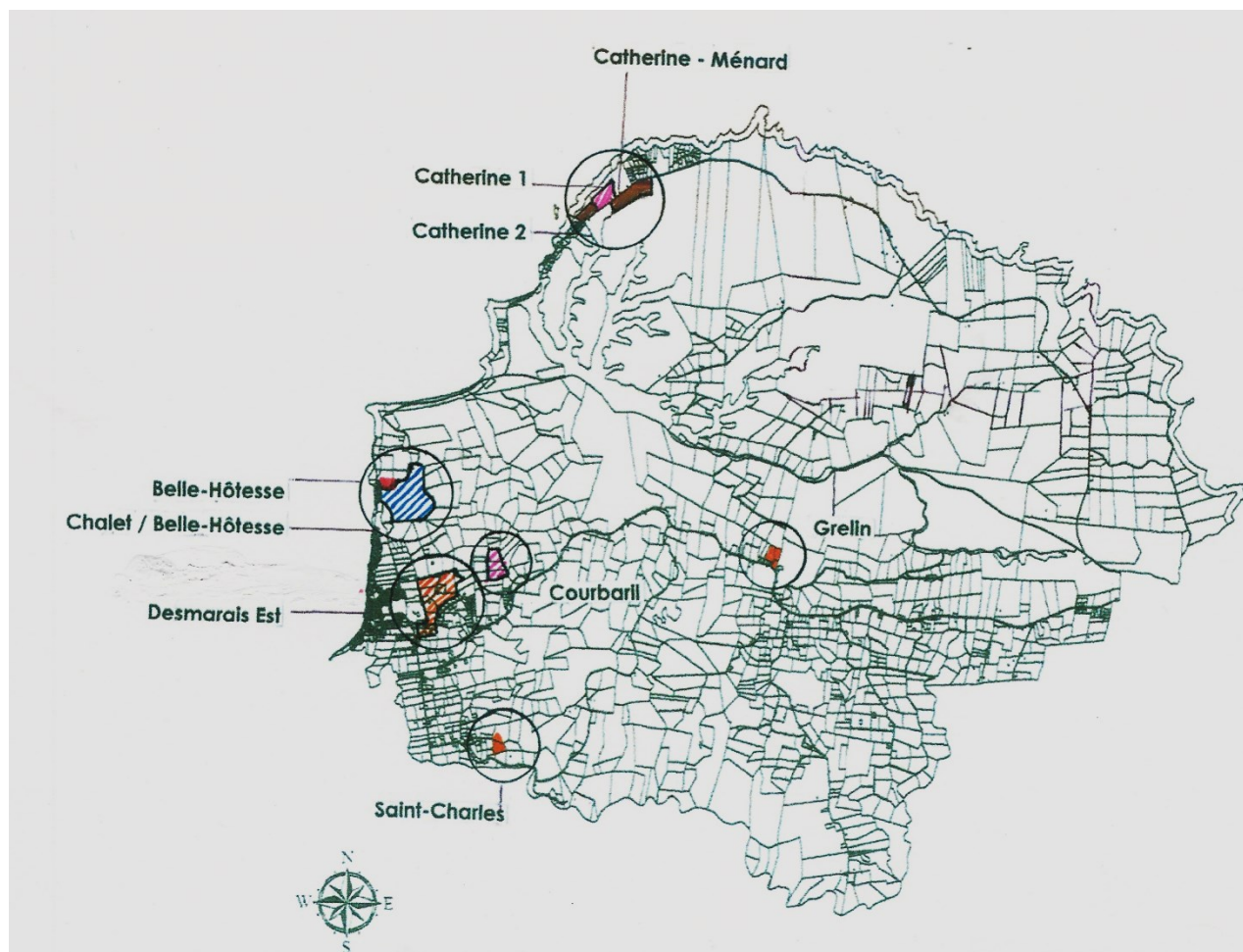
2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Conformément au PADD, les zones à urbaniser AU sont soumises à des orientations d'aménagement et de programmation ou OAP. Compte tenu des choix retenus par la commune, les zones À l'ont regroupées en deux grandes catégories :

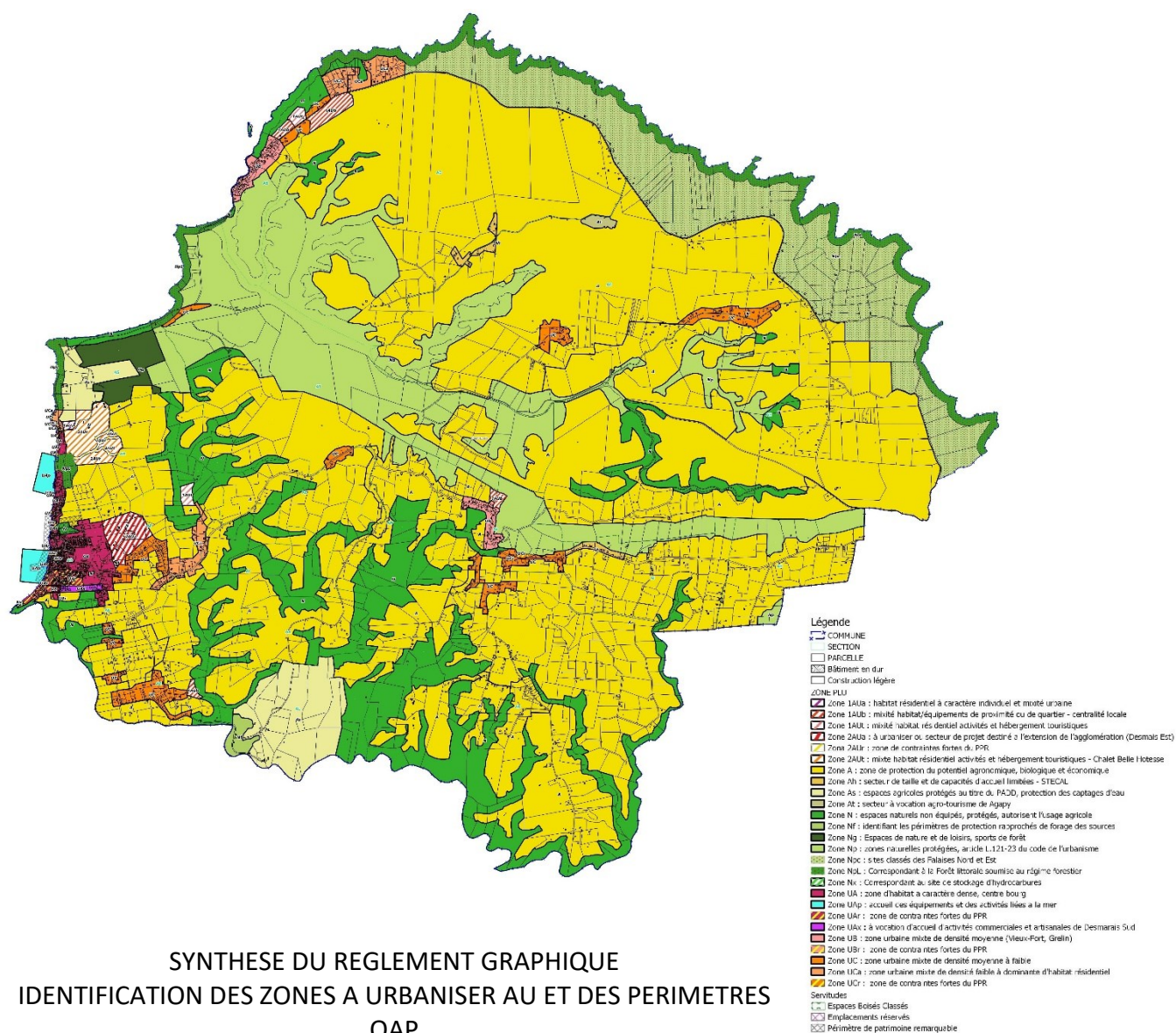
- Les zones 1AU où les voies et réseaux ont une capacité suffisante ou le seront à court terme pour desservir à proximité les constructions de la zone.
- Les zones 2AU pour lesquelles les principes du parti d'aménagement et d'organisation du secteur sont retenus, et les conditions de l'aménagement sont énoncées et doivent être pris en compte, en application du PADD, pour garantir leur ouverture à l'urbanisation.

En raison d'une insuffisance des réseaux à proximité, la zone fait l'objet d'une urbanisation différée et n'est pas couverte par une orientation d'aménagement et de programmation proprement dite. Pour autant, son devenir est fixé par le PADD qui fixe la nature des occupations et utilisations du sol ainsi que les conditions d'aménagement. Celles-ci seront prises en compte par l'OAP au moment de la procédure d'ouverture à l'urbanisation comme le prévoit le règlement.

- Les OAP précisent les objectifs, le contenu et les conditions de l'ouverture à l'urbanisation ainsi que les critères d'accessibilité, la typologie de l'habitat et la capacité d'accueil minimum ou maximum de la zone.
- Sauf en cas de dispositions contraires mentionnées par l'orientation d'aménagement et de programmation, un aménagement de la zone par tranches opérationnelles successives est possible dès lors que les réalisations ne compromettent pas la poursuite des programmes définis dans l'OAP.
- Lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, l'OAP veillera à intégrer, le cas échéant, la préservation des corridors écologiques identifiés dans le rapport de présentation à l'échelle de la zone concernée.



**LOCALISATION DES ZONES A URBANISER AU DU PLU
ET DES ZONES SOUMISES A OAP**



SYNTHESE DU REGLEMENT GRAPHIQUE

IDENTIFICATION DES ZONES A URBANISER AU ET DES PERIMETRES

OAP

OAP du secteur de Belle-Hôtesse

1. Le contexte environnemental et paysager

Le secteur bénéficiant de l'OAP se situe en limite Nord de l'agglomération de Chalet et s'inscrit dans le contexte littoral de *la Belle-Hôtesse* caractérisé par une occupation bâtie de type rural et de forme individuelle peu dense qui a investi la bande des 50 pas géométriques.

Le secteur présente une façade continue le long de la route départementale 205 et épouse les premières sinuosités du parcours de la voie en direction du Morne du Massacre. L'arrière-plan Nord est représenté par un espace agricole à vocation cannière et d'élevage bovin, et se signale par une topographie variée qui autorise à partir des points hauts des vues sur l'horizon maritime et sur la Basse-Terre.

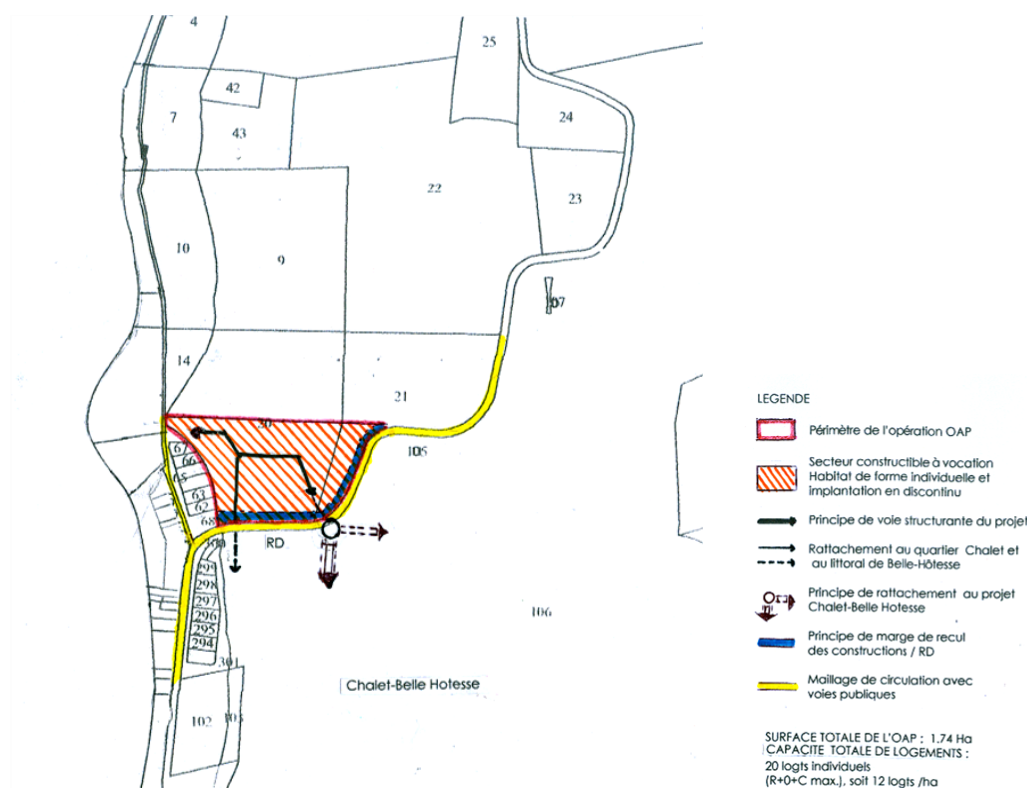
L'espace identifié par l'OAP n'abrite pas de milieu humide, ni de boisements significatifs et de sujets arbustifs structurants. C'est un espace actuellement vide de construction et ne fait pas l'objet d'une exploitation agricole. La végétation présente est de type xérophile et se compose de quelques bois secondaires (qui pourront être maintenus dans le cadre de l'aménagement), de taillis et d'épineux. En conséquence, le site ne présente pas d'enjeu biologique fort : les restes de haies arbustives sont dégradés et ne présentent qu'un faible intérêt.

Le site rend compte de la déclinaison Est-Ouest du secteur de Belle-Hôtesse et les pentes sont de plus en plus faibles au fur et à mesure de l'approche de la RD et du littoral bas. Les points de vue rapprochés sont rasants et sont à rechercher dans l'angle Nord -Est du terrain tout en exprimant un intérêt limité.

2. Enjeux

- Prévoir une desserte interne du secteur qui prend appui sur un seul accès sur la RD situé de préférence en vis-à-vis de l'accès du lotissement social de Chalet Nord.
- Envisager la possibilité d'un raccordement sur le projet d'aménagement de Chalet / Belle-Hôtesse (zone 2AUt) à terme. Dans l'attente, l'extrémité de la voie interne du secteur sera aménagée en aire de retournement sans connexion sur la RD.
- Rattacher le foncier du secteur OAP au chemin carrossable desservant l'habitat existant pour faire du lien avec le littoral de Belle-Hôtesse.
- Promouvoir un tissu pavillonnaire peu dense respectueux du contexte rural peu dense (constructions individuelles basses).
- Prévoir un dispositif réglementaire qui favorise une implantation des constructions en recul par rapport à la route départementale (minimum de 12 m) et par rapport aux limites séparatives de parcelles
- Valoriser le rapport à la RD pour créer un alignement planté sur l'intégralité de la façade du site sur la voie.

- Préserver l'intégrité de la vaste zone agricole de Trou Massacre/ Belle-Hôtesse (pas de liaison avec le site d'aménagement. Par contre, la séparation sur toute sa longueur sera marquée par un alignement végétalisé ou planté dense.



SCHEMA DE PRINCIPE
DES CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION
DE L'OAP DE BELLE-HOTESSE

3. Programmes et formes urbaines

- Le site couvre une superficie de 1.74 ha et l'aménagement doit porter sur la totalité de l'emprise foncière. Le site accueille une destination exclusive d'habitation de forme individuelle et de caractère résidentiel
- La marge de recul des constructions par rapport à l'alignement de la RD sert de support à un aménagement paysager de manière à reconstituer le cadre paysager rural. Les constructions observeront une discontinuité par rapport aux limites séparatives de la parcelle créée.
- L'aménagement devra prévoir la constitution d'une haie bocagère composée d'arbres à tige haute ou moyenne en limite de la zone agricole Nord.
- La capacité d'accueil du secteur est fixée à 20 logements, soit une densité de 12 logements/ha, supérieure à la densité exprimée dans l'ilot littoral de Belle-Hôtesse.
- 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 et pourront comporter des combles.

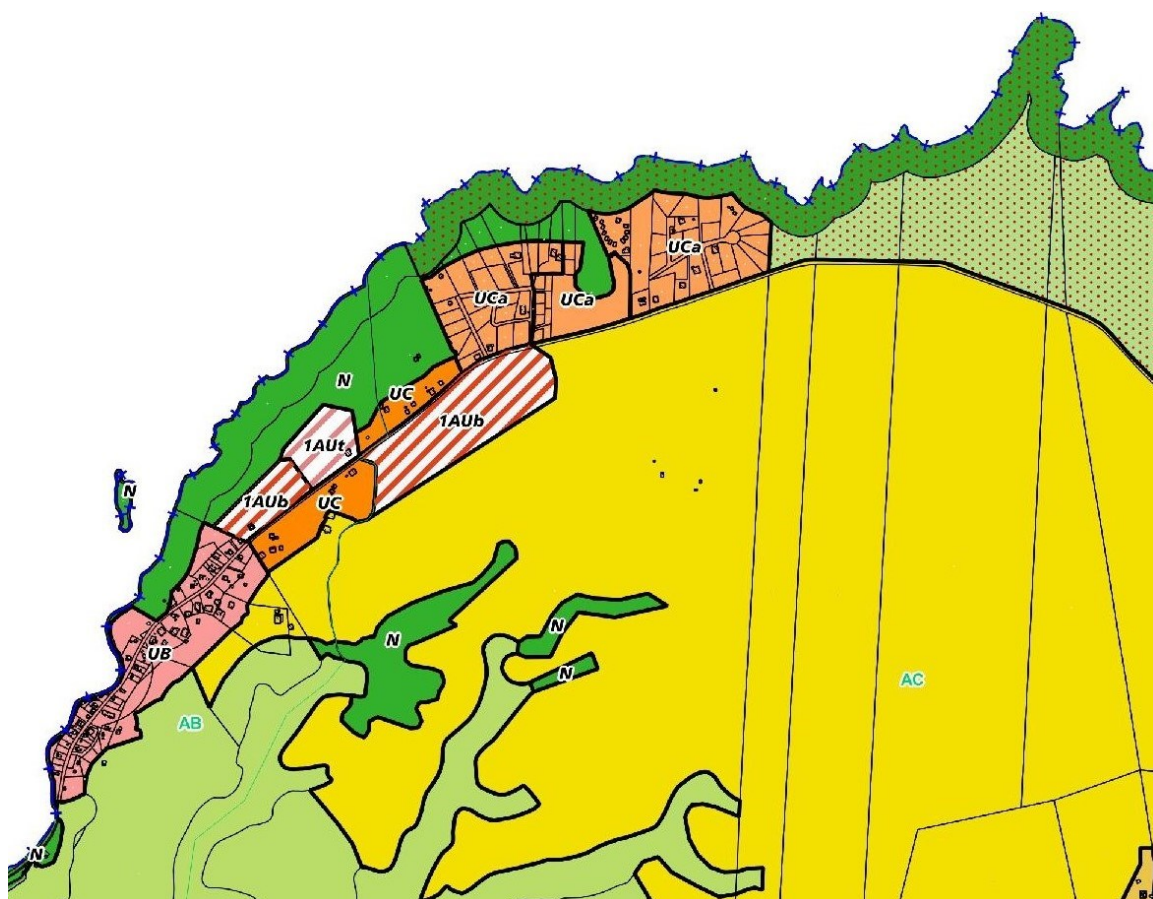
OAP Vieux-Fort / Catherine / Ménard

A. Situation et contexte

1. Le contexte de la zone concernée par les OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent l'ensemble de la section de Vieux-Fort qui regroupe, outre le pôle secondaire du Nord, les secteurs ruraux en développement de Catherine et Ménard.

Cet ensemble fait l'objet dans le PADD de choix stratégiques relatifs à la promotion de l'économie locale, à la restructuration de l'habitat, à la préservation des patrimoines naturels et à la valorisation de l'environnement. L'aménagement de la zone est l'occasion de structurer la morphologie linéaire de l'urbanisation et de dessiner un cadre nouveau pour les extensions à destination mixte (habitat, tourisme, para hôtelier) et à grande diversité de fonctions.

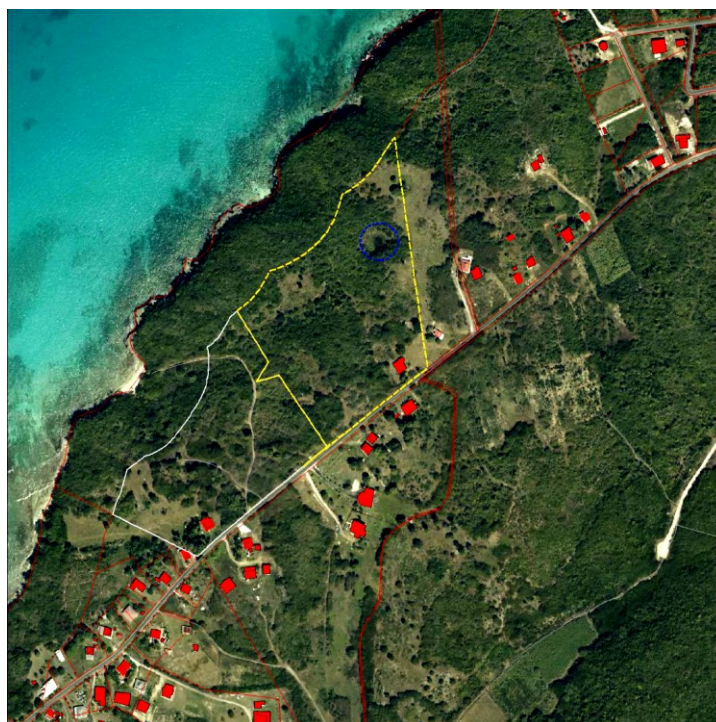


LE TERRITOIRE DE DEVELOPPEMENT LOCAL DE VIEUX-FORT / CATHERINE / MENARD

2. Les périmètres d'OAP

Les périmètres des OAP sont délimités par les secteurs déjà urbanisés UC de Vieux-Fort et les opérations de lotissements réalisées récemment à Catherine et à Ménard. Ils comprennent le tissu bâti discontinu ou diffus ponctuant le parcours de la voie publique.

Le périmètre concerne prioritairement les secteurs à urbaniser classés 1AU circonscrits dans Catherine (prolongement des lotissements récents) et confortant le pôle urbain de Vieux-Fort sur les terrains de Ménard (versant Sud).



LES SITES DE CATHERINE COUVERTS PAR DES OAP

B. Objectifs d'aménagement de la zone de Vieux-Fort

1. Objectifs du PADD pour la zone

Le PADD a bâti le projet de développement communal sur un projet de territoire par grands secteurs stratégiques. Il fait ainsi du territoire de Vieux-Fort un espace de développement local répondant aux objectifs particuliers et généraux suivants :

- Assurer la promotion et la diversité de l'habitat dans l'optique du repeuplement des pôles ruraux de la commune et d'un territoire mieux équilibré et plus solidaire.

- Maîtriser le développement de l'habitat diffus et proposer une offre d'habitat groupé comprenant un volet d'habitat social.
- Contribuer à l'objectif général de mutation économique en ciblant prioritairement l'activité touristique et la redynamisation de l'activité agricole.
- 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.

2. Objectifs des OAP de Vieux-Fort / Catherine / Ménard

L'OAP remplit les objectifs du PADD et répond aux principes suivants

- Développer une offre touristique en association avec la promotion de l'habitat qui s'adapte aux normes de qualité et de classement et au principe de diversité compatible avec l'environnement rural, naturel et littoral du territoire d'accueil.
- 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.

C. Principes d'aménagement à portée réglementaire

1. Programmes constructibles

Les OAP prévoient une diversité de vocations sectorielles dont la cohérence en termes d'organisation et de lisibilité est assurée par la voie structurante de Vieux-Fort / Ménard et par la mise en œuvre du principe de mixité fonctionnelle à l'échelle des opérations d'aménagement (lotissement, opération groupée et de la construction).

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 villageoise.

2. Accès et voirie

Le développement des secteurs à urbaniser va engendrer une augmentation des flux de circulation sur la voie d'intérêt général de Ménard et contribuer à multiplier les contraintes en termes de circulation et de desserte à moyen et à long terme :

- La section de la voie au niveau de Catherine vers Ménard devra être requalifiée et bénéficier des aménagements créés récemment dans le village de Vieux-Fort (éclairage public, accotements sécurisés, trottoirs, traversées de voie, traitement de l'assainissement eaux pluviales).
- Chaque secteur à urbaniser devra comporter un maximum de deux accès sur la voie d'intérêt général et prévoir l'interdiction de débouchés directs sur la route de Ménard.

Le dispositif de voies structurantes dans chaque projet comprendra également des emprises réservées aux circulations douces et les points de raccordement seront paysagers.

- Côté Nord, le dispositif restrictif d'accès à la route de Ménard comprendra, outre des accès sécurisés, des marges de reculement végétalisées qui structurent le paysage rural. Les secteurs proches du littoral de Catherine et les cordons littoraux de Vieux-Fort sont préservés de toute création de voie nouvelle en dehors des itinéraires doux.

3. Liaisons douces

Les axes routiers structurant les secteurs de la zone seront accompagnés d'espaces publics réservés aux déplacements cyclables et pédestres

Un cheminement pédestre et(ou) équestre le long du littoral de Catherine / Ménard de 4m de margeur minimum pourra être proposé et s'accompagner de structures légères liées aux activités de promenade et de loisirs.

Les accès aux sites littoraux (plages) de Vieux-Fort seront préservés. De même, le cheminement entre le village et l'Anse de Vieux-Fort devra faire l'objet d'un réaménagement et d'une sécurisation pour les modes de déplacements doux.

4. Cadre de vie, paysage et espace public

L'OAP reprend le principe des espaces naturels – tampons contenus dans le SAR / SMVM de 2011 par rapport au littoral de Catherine/Ménard.

Les espaces agricoles à l'Est et en direction du plateau des Bas ainsi que les espaces naturels classiques de Ménard/Cambrai sont maintenus dans leur vocation et préservés conformément au PADD.

Tous les espaces composant le système des vallées encaissées de la rivière du Vieux-Fort et gérés par le dispositif réglementaire défini dans l'article L 146-6 du code de l'urbanisme.

Les OAP rendent obligatoire la règle visant à accompagner tout projet d'aménagement ou de construction d'un plan paysager indiquant les espaces boisés et naturels à maintenir ou à créer ainsi que les éléments naturels à préserver ou valoriser.

5. Formes urbaines et architecturales

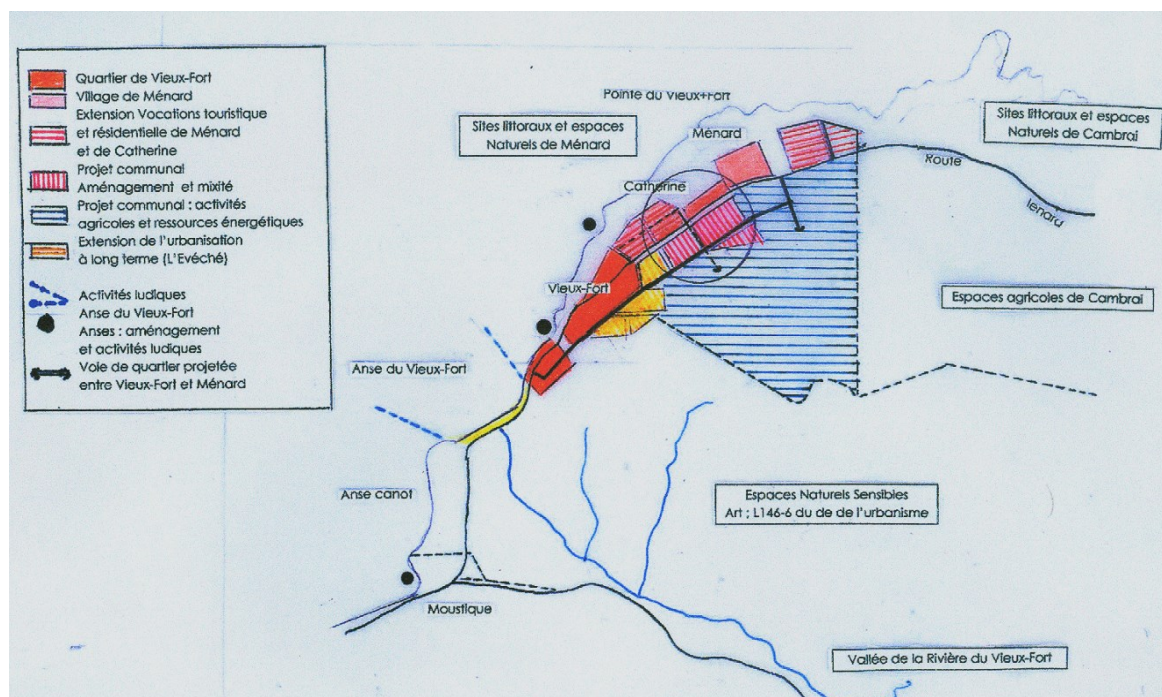
Les OAP affirment certains principes d'aménagement du territoire dans sa globalité afin de garantir une cohérence entre la trame bâtie existante et les opérations prévues à moyen et à long terme :

- les espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation classés en zones 1AUB et 1AUt dans le PLU sont qualifiés de « secteurs de projets » et bénéficient d'une destination mixte avec une vocation dominante habitat/tourisme. Ces secteurs concernent les ensembles fonciers de Catherine Nord.
- le secteur 1AUc correspond du foncier communal de Ménard.

Les OAP retiennent 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 1AUB où l'implantation en semi-continu est possible, principalement dans les programmes de logements aidés.

Elles limitent la hauteur des constructions à un seul niveau dans la zone classée 1AUt et à deux niveaux dans la zone 1AUB, et privilégient 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.



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE VIEUX-FORT / CATHERINE / MENARD SONT L'OCCASION D'UNE RESTRUCTURATION DE LA MORPHOLOGIE LINEAIRE DE L'URBANISATION ET CONSOLIDATION DU POLE SECONDAIRE AUTOUR DES PRINCIPES DE MIXITE URBAINE ET DE DIVERSITE DES FONCTIONS

OAP Catherine Nord n°1

1. Le contexte environnemental et paysager

Le secteur couvert par l'OAP Catherine n°1 se situe entre le « village de Ménard » à l'Est et le « bourg » linéaire de Vieux-Fort/Catherine, et figure dans les documents graphiques en zone 1AUt. Il s'inscrit dans le contexte littoral formé par les plateaux calcaires septentrionaux des Bas et en position de terminaison des falaises de Vieux-Fort/Cambrai.

Le diagnostic environnemental du secteur OAP donne une biodiversité et un ensemble de milieux naturels sensibles à très sensibles, notamment à proximité de la bande littorale :

- Pas de présence d'espèces protégées ou remarquables. La végétation en arrière littoral constitue une strate arborescente de transition dominée par les épineux, les poiriers et autres espèces xérophiles
- Présence de petites ravines littorales sèches présentant une organisation végétale propre (petits talwegs).
- Les milieux ont connu dans le passé des dégradations d'origine anthropique qui ont fortement déterminé la physionomie des boisements secondaires dans les parties moins exposées.
- Les milieux naturels se composent d'une végétation très étendue de taillis xérophiles et on note une reprise de la végétation évoluant vers de futaies hautes dans les talwegs.
- La strate arbustive rabougrie est caractéristique du littoral septentrional influencée par le vent. Les espaces littoraux sont déjà protégés par le POS (zonage ND).

2. Enjeux

- La présence d'entités paysagères variées sur le littoral constitue un atout à préserver depuis le « bourg » de Vieux-Fort jusqu'au secteur de Ménard. En conséquence, le versant Nord de la parcelle est identifié en espace naturel d'intérêt rattaché à la bande des 50 pas géométriques et complétant l'espace naturel tampon N mentionné dans le dispositif réglementaire du PLU (principe de continuité écologique et paysager).
- La desserte interne du secteur devra s'appuyer sur une voie structurante (qui sera prolongée sur le secteur de développement OAP n°2 de Catherine). Cette voie dispose d'un accès aménagé et sécurisé sur la route de Ménard (extrémité Ouest de préférence) qui pourra être partagé avec le secteur OAP n°2.
- Un réseau de cheminements doux axé sur une desserte piétonne jusqu'à l'Anse de l'Eglise.

- Le cadre paysager rural est préservé avec les vues sur les boisements de la partie proche du littoral (lien visuel).
- Les rapports à la route de Ménard devront être de qualité avec la création d'un alignement végétalisé (arbres à tige moyenne).

3. Programmes

- La parcelle couvre une superficie totale de 4.70 ha. La superficie de l'OAP est de 2.80 ha et l'aménagement est prévu sur la totalité de l'emprise (60 % du total de la parcelle).
- Le solde, soit 1.9 ha, est rattaché à la zone naturelle littorale N.
- La capacité d'accueil est fixée à 30/35 logements maximum de forme individuelle à simple rez-de-chaussée avec possibilité de combles aménagés ou habitables. La densité de 15 logements/ha est supérieure à celle constatée dans les secteurs proches.

La forme du bâti recherchée est de type individuel. Elle est exprimée par les dispositions réglementaires suivantes :

- implantation en retrait par rapport à l'alignement de la route de Ménard ;
- implantation en retrait de l'alignement des voies et emprises créées à l'intérieur de la zone ;
- implantation en discontinuité par rapport aux limites séparatives ;
- emprise au sol des constructions n'excédant pas 30% de la parcelle
- hauteur des constructions n'excédant un niveau avec possibilité de combles habitables ou aménageables ;
- toitures apparentes présentant deux ou plusieurs versants.



SCHEMA DE PRINCIPE DES CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION DE L'OAP DE CATHERINE NORD 1

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP Catherine Nord n°2

1. Le contexte environnemental et paysager

Le secteur couvert par l'OAP Catherine n°2 est classé en zone 1AUc et se situe dans le prolongement de l'urbanisation rurale de Vieux-Fort/Catherine et s'inscrit dans le contexte littoral rendu par les plateaux calcaires du littoral des Bas. L'environnement naturel et paysager est identique au contexte décrit pour le secteur OAP Catherine n°1 :

- Pas de présence d'espèces protégées ou remarquables. La végétation en arrière littoral constitue une strate arborescente de transition dominée par les épineux, les poiriers et autres espèces xérophiles
- Présence de petites ravines littorales sèches présentant une organisation végétale propre (petits talwegs).
- Les milieux ont connu dans le passé des dégradations d'origine anthropique qui ont fortement déterminé la physionomie des boisements secondaires dans les parties moins exposées.
- Les milieux naturels se composent d'une végétation très étendue de taillis xérophiles et on note une reprise de la végétation évoluant vers de futaies hautes dans les talwegs.
- La strate arbustive rabougrie est caractéristique du littoral septentrional influencée par le vent. Les espaces littoraux sont déjà protégés par le POS (zonage ND).

2. Enjeux

- La présence d'entités paysagères variées sur le littoral constitue un atout à préserver depuis le « bourg » de Vieux-Fort jusqu'au secteur de Ménard. En conséquence, le versant Nord de la parcelle est identifié en espace naturel d'intérêt rattaché à la bande des 50 pas géométriques et complétant l'espace naturel tampon N mentionné dans le dispositif réglementaire du PLU (principe de continuité écologique et paysager).
- La desserte interne du secteur devra s'appuyer sur une voie structurante (qui sera prolongée sur le secteur de développement OAP n°2 de Catherine). Cette voie dispose d'un accès aménagé et sécurisé sur la route de Ménard (extrémité Ouest de préférence) qui pourra être partagé avec le secteur OAP n°1.
- Un réseau de cheminements doux axé sur une desserte piétonne jusqu'à l'Anse de l'Eglise.
- Le cadre paysager rural est préservé avec les vues sur les boisements de la partie proche du littoral (lien visuel).
- Les rapports à la route de Ménard devront être de qualité avec la création d'un alignement végétalisé (arbres à tige moyenne).

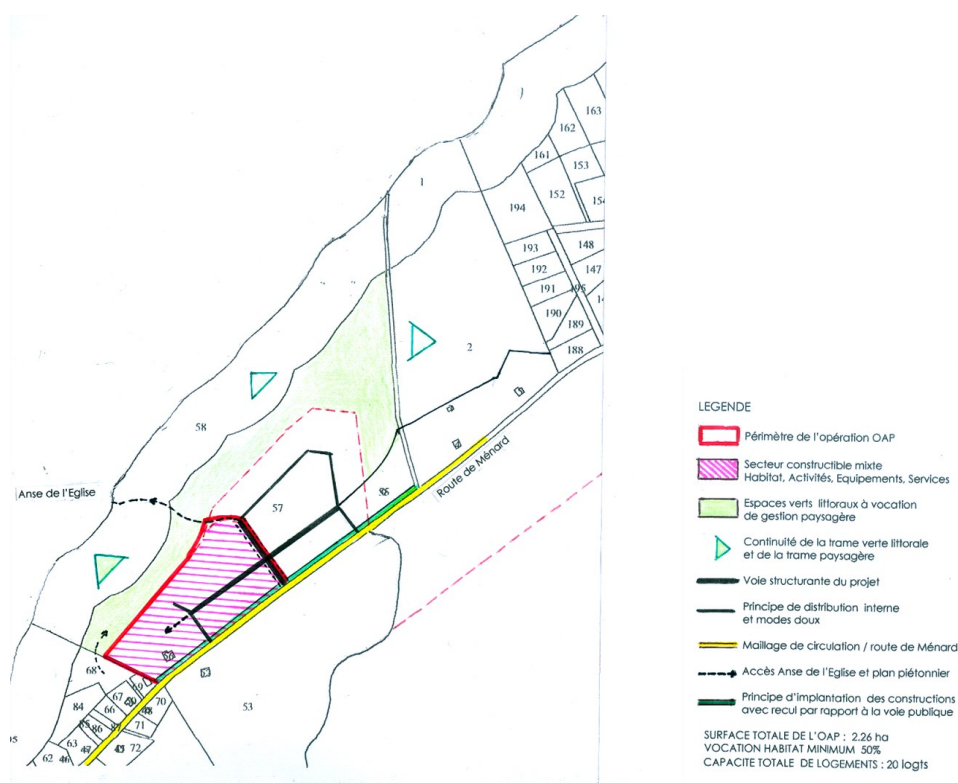
3. Formes urbaines envisagées

La forme du bâti retenue est de type individuel et peut être de composition groupée. Elle est exprimée par les dispositions réglementaires suivantes :

- implantation en retrait par rapport à l'alignement de la route de Ménard ;
- implantation à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies créées dans la zone
- implantation en mitoyen ou en retrait par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques ;
- emprise au sol des constructions n'excédant 40% de la parcelle ;
- hauteur des constructions n'excédant deux niveaux avec possibilité de combles habitables ou aménageables ;
- toitures apparentes présentant deux ou plusieurs versants ;
- surfaces non imperméabilisées totalisant 30% au moins de la parcelle

4. Programmes

- La parcelle couvre une superficie totale de 4.0 ha. La superficie du secteur couvert par l'OAP est de 2.26 ha et l'aménagement doit porter sur la totalité de cette emprise (56.5 % de la parcelle).
- Le solde, soit 1.77 ha, est rattaché à la zone littorale classée N
- La capacité d'accueil est calculée pour une vocation d'habitat représentant au moins 50% du programme d'aménagement. Elle est fixée à une vingtaine de logements minimum de forme individuelle ou/et intermédiaire, soit une densité de 15 logements/ha, supérieure à la densité enregistrée dans les secteurs proches de Catherine et Ménard.
- Une ouverture sur le quartier de Catherine classé UC sera recherchée par le biais d'un passage piétonnier jusqu'à la structure sociale existante. Plus largement, le plan des cheminements piétons s'alignera sur le réseau viaire aménagé dans le secteur en lien avec le plan prévu pour le secteur OAP n°1.



SCHEMA DE PRINCIPE
DES CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION
DE L'OAP DE CATHERINE 2

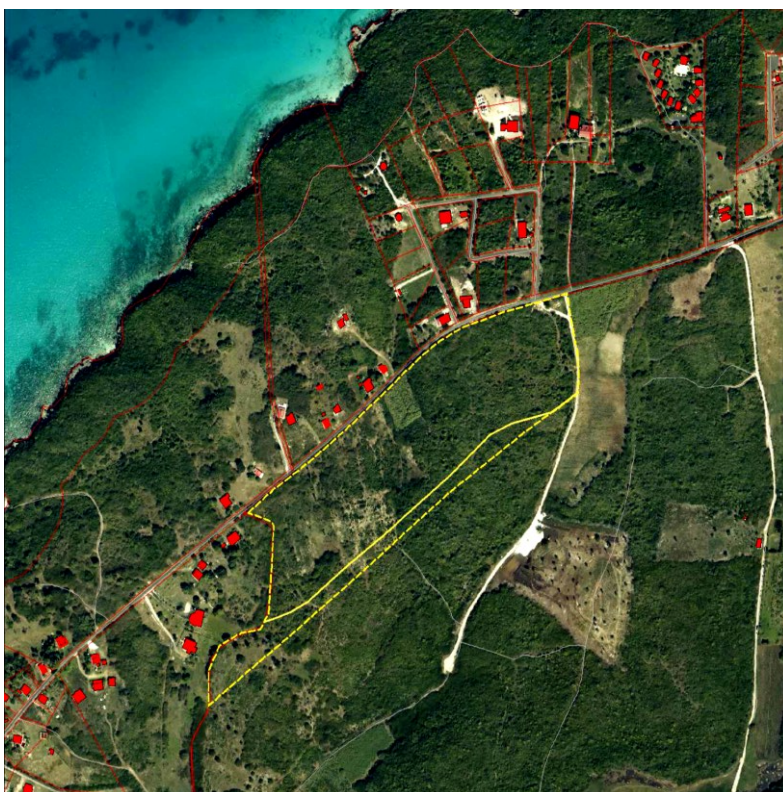
OAP du secteur de Catherine/Ménard

1. Contexte

Le secteur couvert par l'OAP appartient à un plus vaste plateau qui correspond au lieu-dit de Ménard-Cambrai et qui traduit la topographie particulière légèrement ondulée de la zone des Bas.

Le secteur n'abrite pas d'espèces floristiques protégées ou remarquables. Le milieu naturel se compose d'une végétation pauvre appartenant aux taillis xérophiles sur calcaire baume blanc et dérivant de la dégradation de la forêt sèche et des coupes répétées.

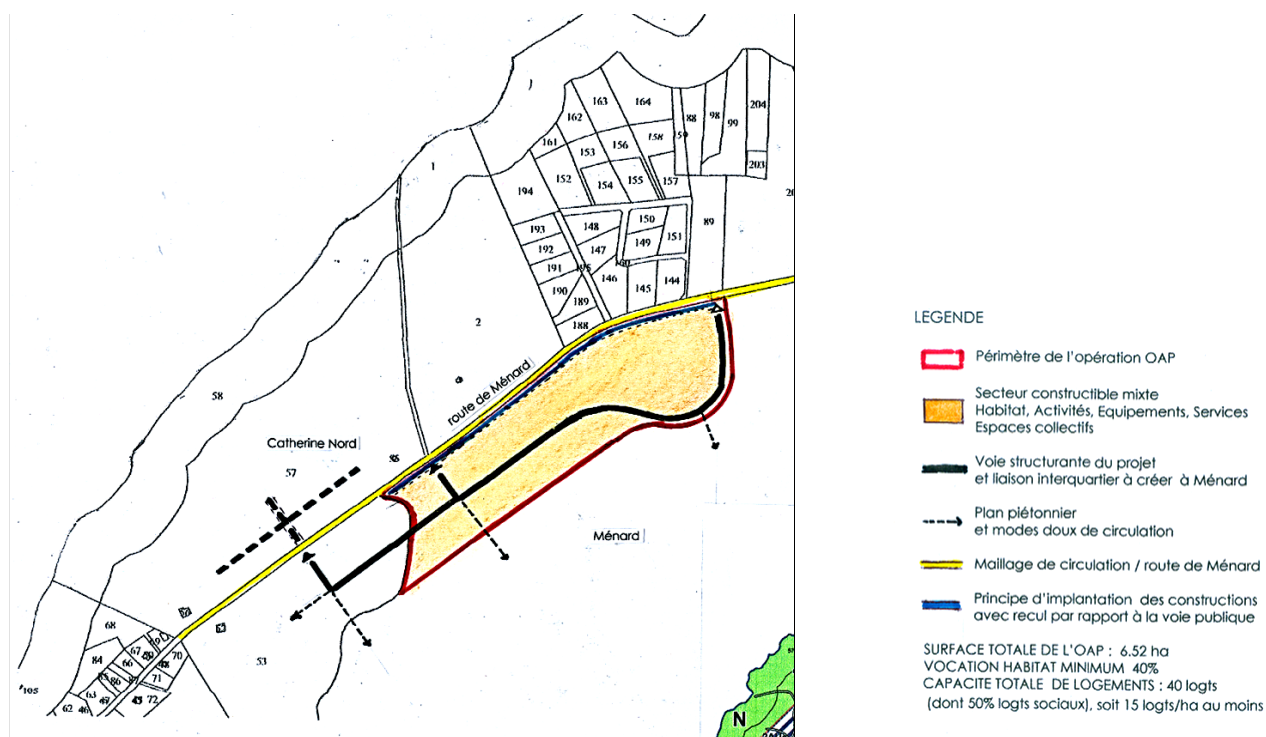
Le secteur est classé en zone 1AUc dans les documents graphiques et s'articule le long de la route communale de Ménard, sur le versant Sud de la voie, entre le linéaire bâti de Catherine Sud et les terrains en vis-à-vis des lotissements de Ménard. Il constitue une partie de la réserve foncière communale.



LE SECTEUR DE CATHERINE SUD/ MENARD

2. Enjeux

- La présence d'entités paysagères typiques du territoire des Bas constitue un atout à préserver en arrière-plan du projet d'aménagement.
- Le parti d'aménagement pourra prévoir des coupures d'urbanisation traitées de préférence avec les espèces du milieu pour séquencer les occupations du sol et la configuration longitudinale du secteur.
- La desserte interne devra comprendre une voie structurante parallèle à la voie publique de Ménard et dont le positionnement à l'intérieur autorise une « épaisseur urbaine » conséquente.
- Dans un souci de garantir la sécurité routière, le secteur sera rattaché à la voie publique par deux accès placés aux deux extrémités de manière à créer les conditions d'une liaison avec les secteurs de projet de Catherine Nord et la zone résidentielle de Ménard. La perspective d'un raccordement des ilots d'habitat Ouest est à rechercher.
- Les rapports à la route de Ménard devront être de qualité et rendus par un alignement végétalisé. Une densité végétale particulière devra être créée pour isoler le sous-secteur Est retenu pour une destination d'accueil des activités artisanales ou d'agro-transformation.
- La voie structurante devra comprendre un cheminement dédié aux déplacements doux.



SCHEMA DE PRINCIPE
DES CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION
DE L'OAP DE CATHERINE SUD / MENARD

3. Programmes

- Le secteur d'aménagement couvre une superficie totale de 6.52 ha.
- La destination habitat devra porter sur au moins 40% de la surface totale pour une capacité d'accueil de 40 logements de forme individuelle ou intermédiaire. La densité recherchée est de 15 logements/ha au moins, supérieure à celle enregistrée à proximité.
- Les sentiers dirigés sur la zone naturelle et agricole en arrière-plan seront maintenus dans leur principe.

4. Formes urbaines envisagées

La forme du bâti retenue est de type individuel et peut être de composition groupée. Elle est exprimée par les dispositions règlementaires suivantes :

- implantation en retrait par rapport à l'alignement de la route de Ménard ;
- implantation à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies créées dans la zone
- implantation en mitoyen ou en retrait par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques (sauf pour les bâtiments accueillant des activités artisanales et d'agro-transformation pour lesquels la discontinuité est obligatoire) ;
- emprise au sol des constructions n'excédant 40% de la parcelle ;
- hauteur des constructions n'excédant deux niveaux avec possibilité de combles habitables ou aménageables ;
- toitures apparentes présentant deux ou plusieurs versants ;
- surfaces non imperméabilisées représentant au moins 30% de la superficie du terrain.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP du secteur de Courbaril

A. Situation et contexte

1. Le contexte de la zone concernée par l'OAP

L'orientation d'aménagement et de programmation concerne un secteur rural en développement situé dans la morphologie en plateforme de la région karstique des Hauts et marquant déjà l'inclinaison du plateau central en direction de la plaine occidentale de Saint-Louis.

Cette localisation est un atout d'importance. A égale distance du bourg et du pôle secondaire de Grelin, le secteur de Courbaril se rattache en termes de fonctionnement à l'agglomération principale. En termes de prospect et de dessin, l'espace rural de développement influencé par l'agglomération rurale de Grelin

englobe ce secteur caractérisé par une dynamique d'habitat de forme résidentielle jusqu'au lieu-dit Taillefer.

L'OAP est l'occasion de structurer l'espace rural avec, notamment, l'introduction de vocations nouvelles (tourisme, résidences secondaires), et de maîtriser la forme linéaire de l'habitat, sous le bénéfice d'une extension résidentielle mesurée d'ossature groupée.

2. Périmètre de l'OAP

Le secteur compris dans l'OAP se situe à proximité des espaces d'urbanisation rurale qui accompagnent la RD 201, l'habitat présent dans les espaces agricoles ou naturels qui composent les reliefs et les plateaux inclinés marquant progressivement la terminaison du plateau central vers l'Ouest.

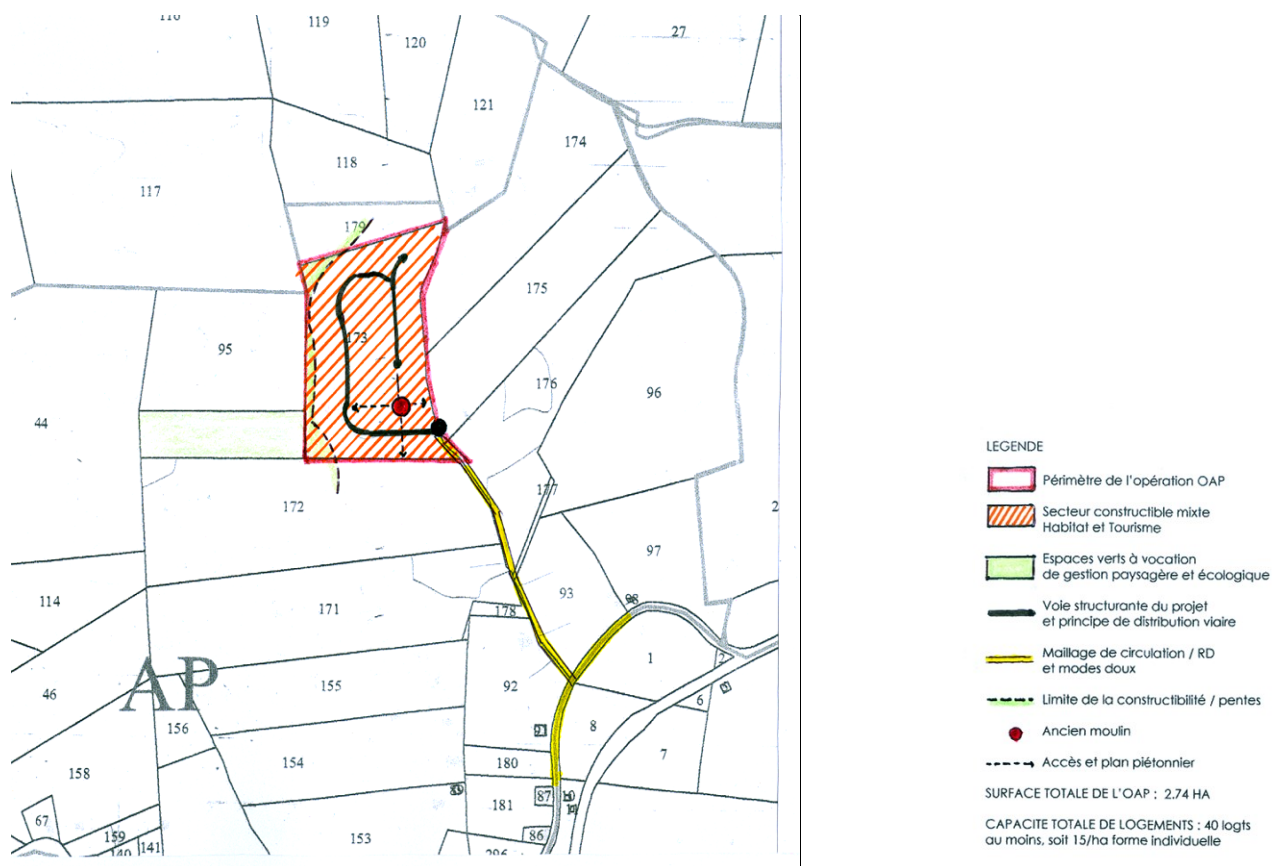
Le périmètre concerne prioritairement le site de Courbaril classé 1AUt (secteur à urbaniser à vocation résidentielle et d'accueil touristique) actuellement desservi par le chemin de pénétration du lieu-dit depuis la route départementale. La zone couvre une superficie de 2.74 ha.

B. Objectifs d'aménagement particuliers de la zone

1. Objectifs du PADD pour la zone

Le PADD définit pour le secteur couvert par l'OAP les objectifs suivants :

- Contenir l'habitat en fixant les hameaux de la partie occidentale des Hauts (Taillefer, Grand-Pierre, Bagatelle) et tendre vers des formes plus groupées dans une rupture progressive avec la tendance 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.
- Accueillir une vocation d'hébergement hôtelier qui compense dans une faible proportion (7.5%) la forte diminution de l'emprise de l'ancienne zone IINAt du POS (zone de Chalet-Belle-Hôtesse).
- 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



SCHEMA DE PRINCIPE DES CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION DE L'OAP DE COURBARIL

2. Objectifs de l'OAP de Courbaril

L'OAP remplit les objectifs du PADD et a pour objet de structurer dès le court terme le secteur qui s'inscrit dans le prolongement Ouest du plateau des Hauts et qui offre des possibilités réelles d'un aménagement cohérent : inscription sur un plateau plus large, accès existant, développement d'un habitat rural à l'appui de la RD et du chemin de pénétration. Elle répond donc aux principes suivants

- Structurer l'espace rural de Courbaril par une opération à vocation habitat résidentiel / hébergement touristique dont la densité s'aligne sur les principes (densité faible à moyenne) contenus dans le SAR de 2011.
- Conforter la liaison entre le site retenu par 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 et naturels du plateau des Hauts.

C. Principes d'aménagement à portée réglementaire

1. Programmes constructibles

La zone classée 1AUt dans le PLU est destinée à la réalisation d'une opération d'aménagement sous forme de lotissement. L'aménagement par « tranches » opérationnelles successives est possible sous réserve que les phases d'aménagement ou de construction respectent les principes définis par l'OAP :

- Principe de mixité des vocations à l'échelle de l'opération ou de la construction.
- Densité nette de l'opération (hors emprises publiques) 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).
- Principe d'intégration dans l'environnement naturel immédiat avec sauvegarde et valorisation des points de vue existants.

2. Accès et voirie

Desserte automobile : voie principale créée à l'intérieur de l'opération.

Déplacements doux : sans objet, voirie partagée avec les voitures, priorité réservée aux piétons.

Le programme d'aménagement devra inclure la modernisation, sur une profondeur de 400m environ, du chemin rural avec une mise à niveau de l'emprise et de prévision d'un itinéraire piétonnier et (ou) cyclable depuis la jonction avec la voie en délaissé de la RD.

L'accès conservera son environnement paysager. La distribution viaire à l'intérieur de l'opération et la voie d'accès pourront converger sur un carrefour commun.

3. Liaisons douces

La voie restructurée servira de support pour le développement d'itinéraires de pleine nature en direction de Morne Romain et de Morne Olivier dans la perspective d'une liaison avec le sentier du Vieux-Fort plus au Nord.

4. Cadre de vie, paysage et espace public

- Un espace collectif sera délimité et organisé autour des vestiges du l'ancien moulin dès lors que sa réhabilitation peut être prouvée.
- Les sujets arbustifs intéressants présents dans le périmètre du lotissement seront identifiés, préservés et intégrés dans le plan de paysagement qui devra accompagner les demandes d'autorisation de lotir ou de construire
- Les pentes composant le versant occidental orienté sur la plaine de Saint-Louis et l'horizon maritime conserveront la couverture boisée dense actuelle. La constructibilité en limite de zone et de la rupture de pente devra en conséquence s'inscrire en arrière de la ligne boisée de manière à optimiser les points de vue.
- Les aires collectives de stationnement des véhicules seront limitées en nombre, paysagées et ombragées.

5. 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 à la voie interne principale .
- 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

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP du secteur de Grelin Nord

1. Contexte de la zone

Le foncier concerné par l'OAP se compose de deux parcelles totalisant une superficie de 2.4 ha et s'inscrit sur une topographie en plateau qui décline vers le Nord. Il est limité en extrémité Nord par le dénivelé brutal de la Barre de l'Ile entre les lieux-dits Fréchy et Bois Rouge.

Le secteur ouvert par l'OAP n'abrite pas d'espèces floristiques protégées ou remarquables. Toutefois, la présence d'entités paysagères variées en milieu rural constitue un atout à préserver pour la valorisation de la morphologie rurale des Hauts : gros manguiers, arbres

fruitiers, bosquets, mares Les sites proches se caractérisent par un habitat dispersé, en cours de remplissage à la faveur des voies de pénétration depuis la route départementale n°201.

Le milieu rural traditionnel local associe des modes d'habiter individu, des parcelles en cultures mais qui restent peu exploitées

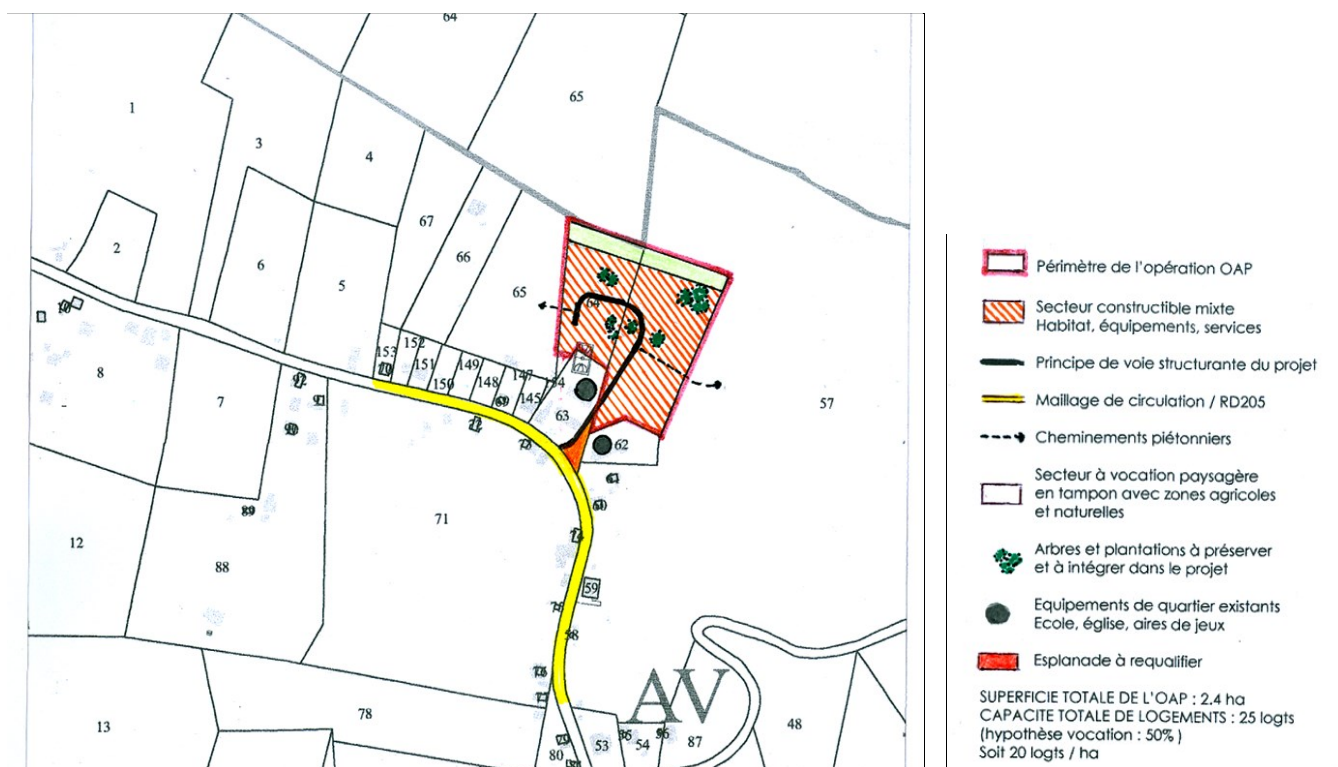
Le site se place dans le contexte naturel rendu par la Znieff Petite Barre de l'Île. L'aménagement devra préserver un espace tampon naturel par rapport à la rupture de pente Nord.

2. Enjeux

- 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). Le site est ainsi classé en zone 1AUB.
- 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 des chemins de pleine nature.
- Ouvrir 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).

3. Programmes

- La parcelle couvre une superficie totale de 2.40 ha. La superficie de la partie ouverte à l'urbanisation par l'OAP est de 2.00 ha. Autrement dit, le solde correspondant à la partie en relief représente un peu plus de 16% du terrain.
- 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 habitables ou aménageables. La densité envisagée est nettement plus élevée que celle des secteurs proches (10 logements/ha).



- Conformément au PADD, le site est retenu pour 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.

4. Formes urbaines et architecturales, implantation du bâti

La forme du bâti retenue est de type individuel et peut être de composition groupée. Elle est exprimée par les dispositions règlementaires suivantes :

- implantation à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies créées dans la zone ;
- implantation en mitoyen ou en retrait par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques ;
- emprise au sol des constructions n'excédant 40% de la parcelle ;
- hauteur des constructions n'excédant deux niveaux avec possibilité de combles habitables ou aménageables ;
- toitures apparentes présentant deux ou plusieurs versants ;
- surfaces non imperméabilisées représentant au moins 30% de la superficie du terrain.

OAP du secteur de Saint-Charles

1. Contexte de la zone

Le foncier concerné par l'OAP appartient au plateau de Saint-Charles qui décline vers la « plaine et vers la vallée basse de la Rivière de Saint-Louis. La configuration est dessinée par des pentes faibles et moyennes et dominée par un relief abrupt qui isole l'agglomération rurale du système des vallées étroites et sèches de Malétie.

Les sites proches se caractérisent par un habitat dispersé, en cours de remplissage à la faveur des voies de pénétration depuis le chemin des Sources.

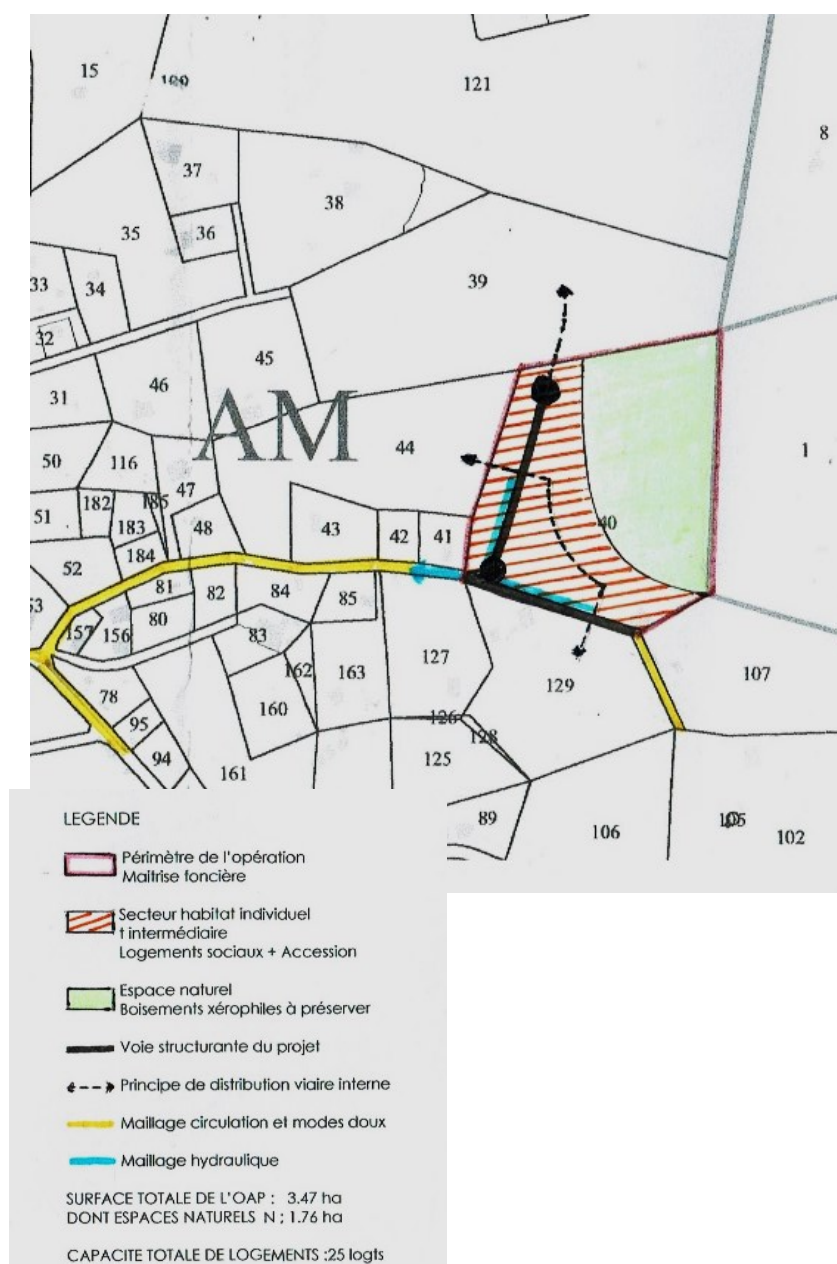
Le secteur ouvert par l'OAP n'abrite pas d'espèces floristiques protégées ou remarquables. Le milieu naturel se compose d'arbustes caractéristiques de la végétation xérophile. Il a perdu son caractère naturel d'espace boisé par suite du processus de coupe et d'abattage ayant marqué les parties les plus accessibles. D'autre part, le secteur n'est pas confronté aux risques naturels.

2. Enjeux

- Structuration de l'agglomération rurale de Saint-Charles en voie d'une vocation de pôle d'habitat diversifié (densité, forme, habitat aidé).
- Protection de la « plaine agricole » symbolisée par les activités diversifiées et par la mare en réorganisant le développement de l'habitat sur le plateau Est (forme groupée, organisation de la desserte viaire et des réseaux).
- Confirmation de la trame viaire et transformation du chemin d'accès en voie structurante de quartier et comprenant des cheminements doux.
- Confirmation des chemins de pleine nature.
- Ouvrir une capacité d'accueil à partir des principes de mixité et de densité et fixant les limites définitives des secteurs habités de Saint-Charles par rapport à l'enjeu de protection des sites de captages des Sources.

3. Programmes

- La parcelle est classée en zone 1AUb et couvre une superficie totale de 3.47 ha. La superficie de la partie ouverte à l'urbanisation par l'OAP est de 1.71 ha. Autrement dit, le solde correspondant à la partie en relief représente un peu plus de 50% du terrain.
- La capacité d'accueil est calculée sur la base d'une densité maîtrisée de 15 logements/ha, soit un parc attendu de 25 logements de forme individuelle à rez-de-chaussée et combles habitables ou aménageables. La densité envisagée est nettement plus élevée que celle des secteurs proches (10 logements/ha).
- Conformément au PADD, le site est retenu pour 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.



SCHEMA DE PRINCIPE DES CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION DE L'OAP DE SAINT-CHARLES

4. Formes urbaines et architecturales, implantation du bâti

La forme du bâti retenue est de type individuel et peut être de composition groupée. Elle est exprimée par les dispositions réglementaires suivantes :

- implantation à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies créées dans la zone

- implantation en mitoyen ou en retrait par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques ;
- emprise au sol des constructions n'excédant 40% de la parcelle ;
- hauteur des constructions n'excédant deux niveaux avec possibilité de combles habitables ou aménageables ;
- toitures apparentes présentant deux ou plusieurs versants ;
- surfaces non imperméabilisées représentant au moins 30% de la superficie du terrain.