

VILLE DE SAINTE-ROSE



PLAN LOCAL D'URBANISME



OAP
Orientations d'Aménagement
et de Programmations
2019

SOMMAIRE OAP



CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE..... p.3

AMBITIONS GÉNÉRALES p.4

OAP N°1 _ BOURG p.6

OAP N°2 _ LA RAMÉE..... p.10

OAP N°3 _ LA BOUCAN p.13

OAP N°4 _ MANBIA p.17

OAP N°5 _ LA DÉBAUCHÉE..... p.20

SYNTHÈSE..... P.22

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE



LES OAP DANS LE CODE DE L'URBANISME

Auparavant facultative, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, sont devenues obligatoires depuis les lois Grenelle 1 et 2.

Les articles L151-6 et L151-7 précise les objectif d'une OAP en ces termes :

II Article L151-6 du Code de l'Urbanisme

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

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

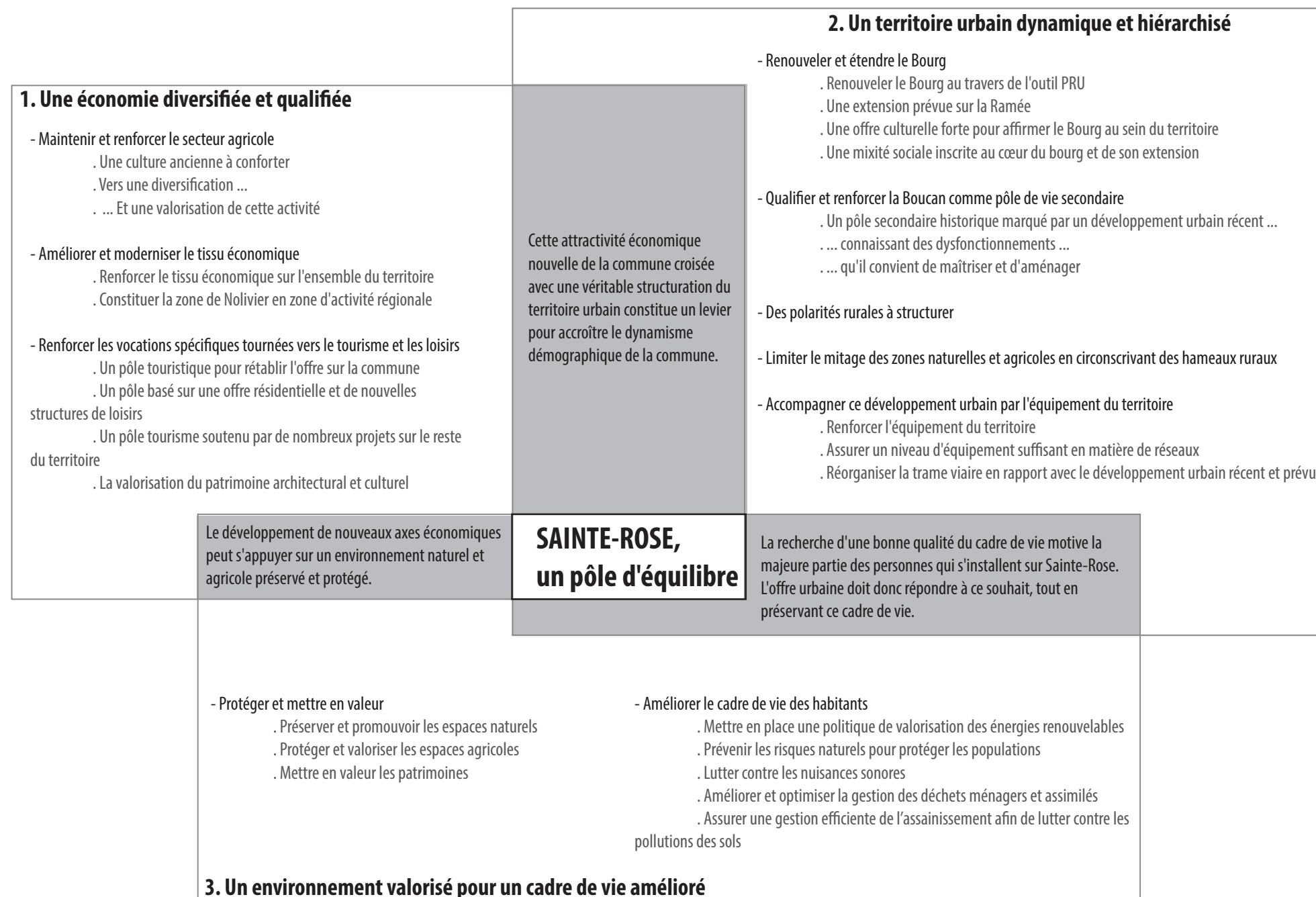
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.



AMBITIONS GÉNÉRALES



LA MUNICIPALITÉ AFFICHE POUR L'ENSEMBLE DE SON TERRITOIRE LES AMBITIONS DÉMOGRAPHIQUES SUIVANTES :

Actuellement : 19 899 habitants (INSEE 2015)

Objectifs horizon 2030 : **25 000 HABITANTS**

Soit :

• 20 000 - 19 899 =

5 101 habitants supplémentaires

• 5 101 / 2 (nbre moyen de personne par logements en 2015)=

2 550 logements supplémentaires

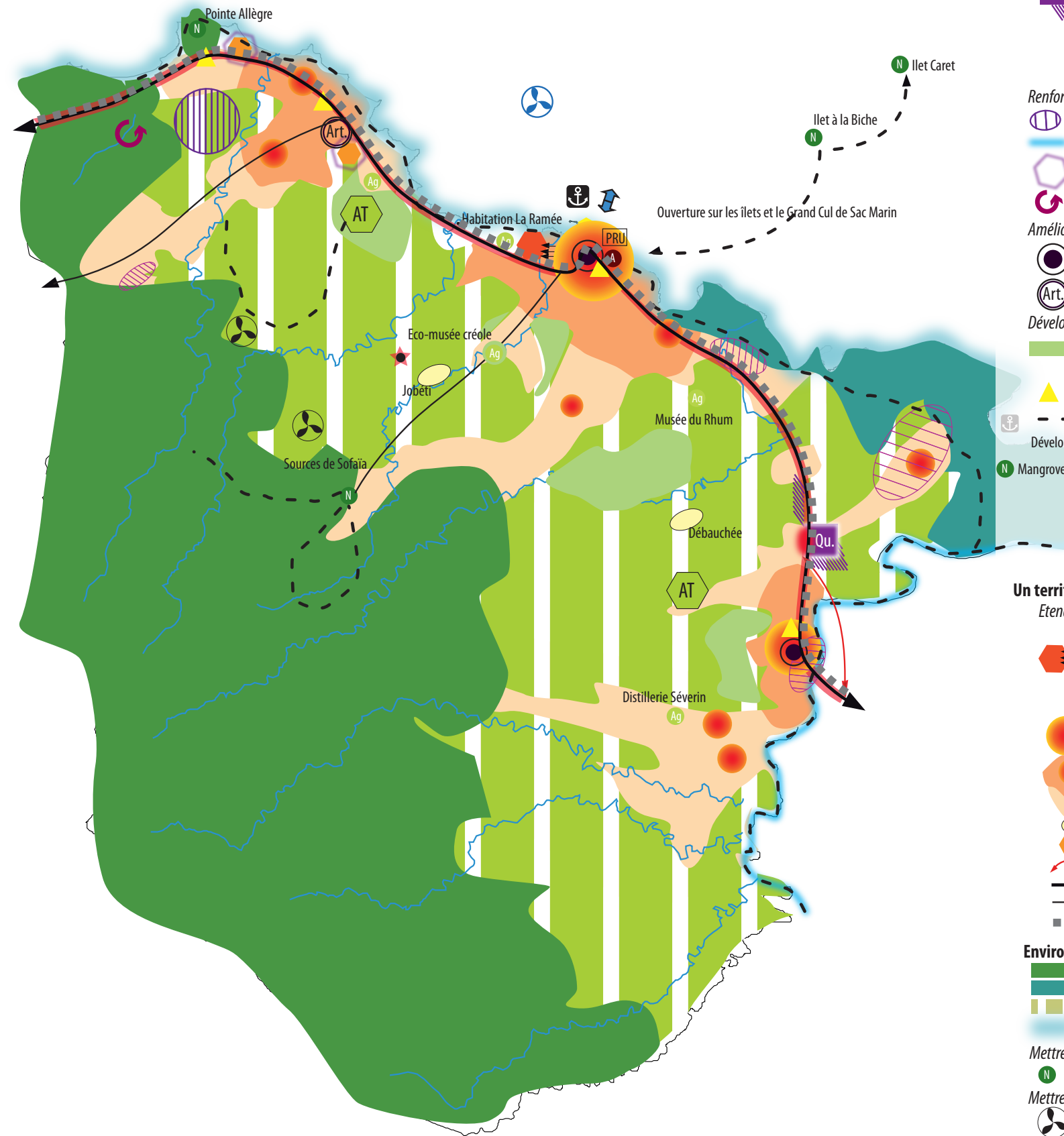
La majeure partie de ces objectifs communaux sont traduits au sein des secteurs d'OAP du Bourg, de la Ramée et de la Boucan.

Ces OAP représentent **1,7 %** du territoire environ (200 ha inscrits en secteurs OAP / 12000 ha de surface totale).

En cherchant à densifier les zones principales définies par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, la municipalité s'inscrit dans la volonté de renouvellement urbain, et de développement à proximité de zones déjà équipées.

AMBITIONS GÉNÉRALES

Projet de PADD



Un développement économique diversifié et qualifié

- Affirmer la position de port multifonctionnel secondaire
- Requalifier la zone de Nolivier en pôle d'activités économiques tout en préparant son extension
- Imposer des prescriptions environnementales et paysagères pour améliorer le cadre urbain de la zone
- Requalifier le carrefour et penser la liaison entre la déviation et la ZA

Renforcer les vocations spécifiques tournées vers le tourisme et les loisirs

- Pôle tourisme sur le secteur Ouest à affirmer
- Mettre en oeuvre les volets "Découverte et tourisme" du contrat de rivière
- Associer une destination d'hébergement et d'habitat résidentiel dans les opérations de logement
- Proposer un golf intégré sur les hauteurs de l'Etang du Vieux-Fort

Améliorer et moderniser le tissu économique

- Promotion des structures et activité de proximité (commerces et artisanat)
- Aménagement d'une zone réservée aux activités artisanales

Développer de nouvelles pistes axées sur la valorisation des patrimoines

- Diversifier l'agriculture tout en recherchant des filières plus rentables (plantes médicinales, jardins créoles, ananas)
- Aménager des points d'animation sur l'axe d'échange afin de promouvoir les produits du terroir
- Organiser des circuits de découverte autour de l'eau et des domaines forestiers et agricoles

Développer de nouvelles cibles d'activités : Agri-tourisme

Un territoire dynamique, structuré et hiérarchisé

Etendre et renouveler le Bourg

- PRU (requalification du bâti, des espaces publics et réorganisation viaire)
- Etendre la ville par un éco-quartier sur le secteur de la Ramée (équipement, logements, parc paysager)
- Travailler les liaisons entre la ville et le littoral
- Qualifier La Boucan comme pôle de vie secondaire
- Préférer le développement urbain autour des pôles de vies déjà équipés (densité moyenne à forte)
- Limiter l'étalement urbain
- Circonscrire des hameaux d'urbanisation (future zone Ah ou Nh)
- Ouvrir de nouvelles capacités d'accueil
- Mettre en oeuvre le projet de déviation afin de désengorger La Boucan
- Traiter la RN2 selon des séquences paysagères urbaines ou naturelles et agricoles
- Signaler et entretenir les voies secondaires
- Proposer des moyens de transports alternatifs efficaces

Environnement et cadre de vie : préserver, gérer le territoire par rapport aux objectifs du développement durable

- Préserver et valoriser les massifs forestiers remarquables
- Protéger les zones humides
- Préserver le foncier agricole dans les zones de grande richesse agronomique
- Préserver la valeur écologique du Grand Cul de Sac Marin

Mettre en valeur les patrimoines sainte-rosiens

- Patrimoine naturel
- Patrimoine architectural
- Patrimoine agricole

Mettre en place une politique de valorisation des énergies renouvelables

- Projet éolien (Valorem)
- Utilisation de l'énergie marine
- Méthanisation (ISDND)

- Prévenir les risques naturels pour protéger les populations

Lutter contre les nuisances sonores / Aménagements et de Programmation (OAP) - PLU - SAINTE ROSE - 5

ISDND - Déchetterie : améliorer et optimiser la gestion des déchets ménagers et assimilés

OAP n°1 _ BOURG



CONTEXTE

Nb logements estimés (2012) : 1 599 logements
Nb d'habitants estimés (2012) : 3 308 habitants
Poids du secteur au sein de la commune : 16,2 %

- Commune identifiée comme pôle d'équilibre à l'échelle du Nord Basse-Terre
- Centralité même de la commune
- Passage de la RN2
- un rapport au littoral très intéressant : présence des îlets et du Grand Cul de Sac Marin mais une faible mise en valeur du port

- présence de nature en ville : petites ravines peu ou mal valorisées
- la rivière Salée : un corridor écologique à préserver
- Un patrimoine bâti en mauvais état
- Mauvaise qualité des réseaux
- un PRU en cours de réalisation
- une problématique de stationnement
- présence de dents creuses et ruines : potentiel de requalification de la ville sur elle-même

AMBITIONS DU PADD

> OBJECTIFS POPULATION SUR LE BOURG : 1500 habitants supplémentaires (soit 580 logements supplémentaires environ)

> RENOUELER & REQUALIFIER LE BOURG

Les dynamiques à l'oeuvre sur l'ensemble du territoire (montée en puissance de La Boucan, étalement urbain) révèlent une relative perte d'attractivité d'un centre-bourg vieillissant qu'il convient d'inverser. Par ailleurs, la saturation actuelle de la RN2 forme un obstacle au réel développement de ce secteur que le projet de déviation Jaula-Nolivier pourra, à terme, contre-balancer.

Ces dynamiques croisées supposent de localiser en priorité les opérations de logements sur ce secteur.

Dans une volonté affirmée de contenir l'étalement urbain, ces actions seront limitées au sud par l'axe Montplaisir-Pont Canal.

1. Renouveler le Bourg au travers de l'outil PRU

Le PRU déjà engagé sur le centre-bourg constitue une base de réflexion pour remobiliser les dents creuses à travers la réalisation d'opérations de logements et de réhabilitation des façades. Il propose également :

- de repenser la trame viaire parfois sous-dimensionnée,
- de rénover le boulevard maritime,
- et de travailler les liaisons entre le littoral, notamment le port, et le centre-bourg (passage de la mairie).

2. Une offre culturelle forte pour affirmer le Bourg au sein du territoire

Le renforcement et l'affirmation du Bourg face aux secteurs orientaux pourrait passer par la mise en place d'une offre spécifique orientée sur les espaces culturels (Salle Beauperthuy, Maison Blanche).

> RENFORCER L'ÉQUIPEMENT DU TERRITOIRE

1. Requalifier l'offre en équipements sur le Bourg

Le secteur du Bourg est bien équipé en infrastructures. Mais celles-ci sont vieillissantes et souvent sous-dimensionnées. La municipalité souhaite donc améliorer les équipements existants sur le secteur principal :

- Agrandissement du gymnase de basket (dans l'optique d'accueillir des compétitions)
- Elargissement du stade

2. Requalification du réseau dans son ensemble et plus particulièrement au sein du Bourg

Une réflexion sera entamée sur un traitement particulier des espaces publics et des points de jonction entre la route nationale et les voies convergentes afin d'atténuer cet effet de rupture qu'impose trop souvent la RN.

Le projet de renouvellement du Bourg sera l'occasion de requalifier la voirie et de repenser les sens de circulation afin de fluidifier le trafic mais également de faciliter les déplacements doux.

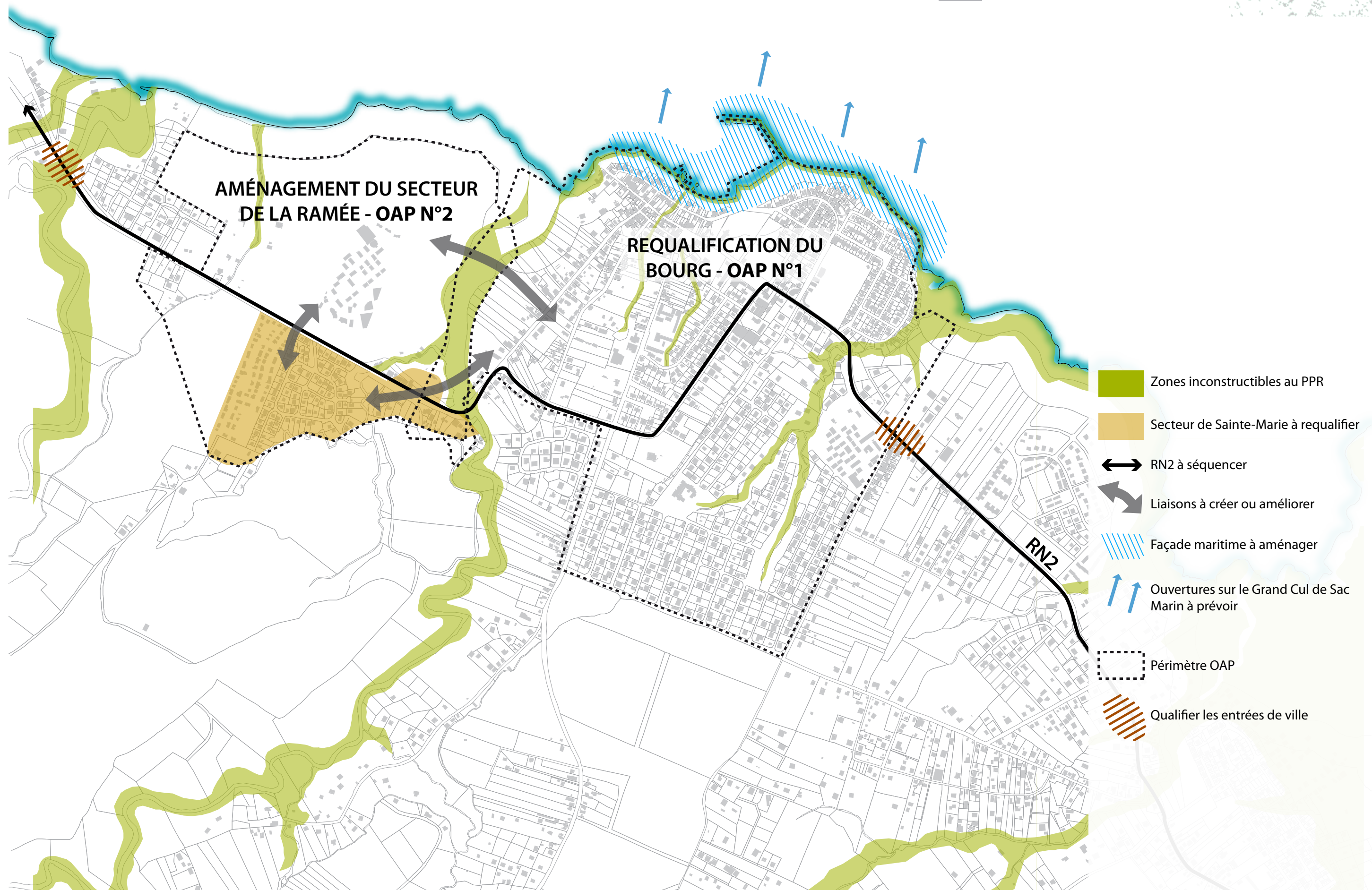
> DYNAMISER LE BOURG

1. Valoriser patrimoine architectural et culturel

2. Diversification de l'offre commerciale en s'appuyant sur la requalification du centre-bourg

3. Permettre un développement économique fort autour d'un port multifonctionnel mixant les fonctions de pêche et de plaisance

OAP n°1 _ BOURG



OAP n°1 _ BOURG

CIRCULER

- Requalifier les voiries structurantes du bourg
- Créer ou finaliser des voies de liaisons de qualité
- > Proposer des voies piétonnes ouvertes sur le littoral
- Aménager le boulevard littoral (stationnements, terminus de navettes, promenades piétonnes ...)
- ■ ■ ■ Proposer des déplacements piétons et/ou cyclables le long d'un sentier littoral

QUALIFIER

- Requalifier le centre ancien (50 log/ha)
- Permettre une densification mesurée du bourg (30 à 50 logt/ha)
- Végétaliser les abords des voiries
- Réaménager ou créer des petites places
- Constituer un véritable espace de centralité autour de :
 - la place Tricolore repensée
 - l'Esplanade de la verdure structurée
 - les parcelles de la station essence et des services techniques réinvestis
- Revaloriser le patrimoine culturel bâti ou non
- Aménager la façade littorale
- Penser un traitement urbain de la RN2 et structurer un front bâti régulier (R+2 / R+3)
- Utiliser les zones rouges au PPR comme support d'aménagements paysagers (parcs ...)

DYNAMISER

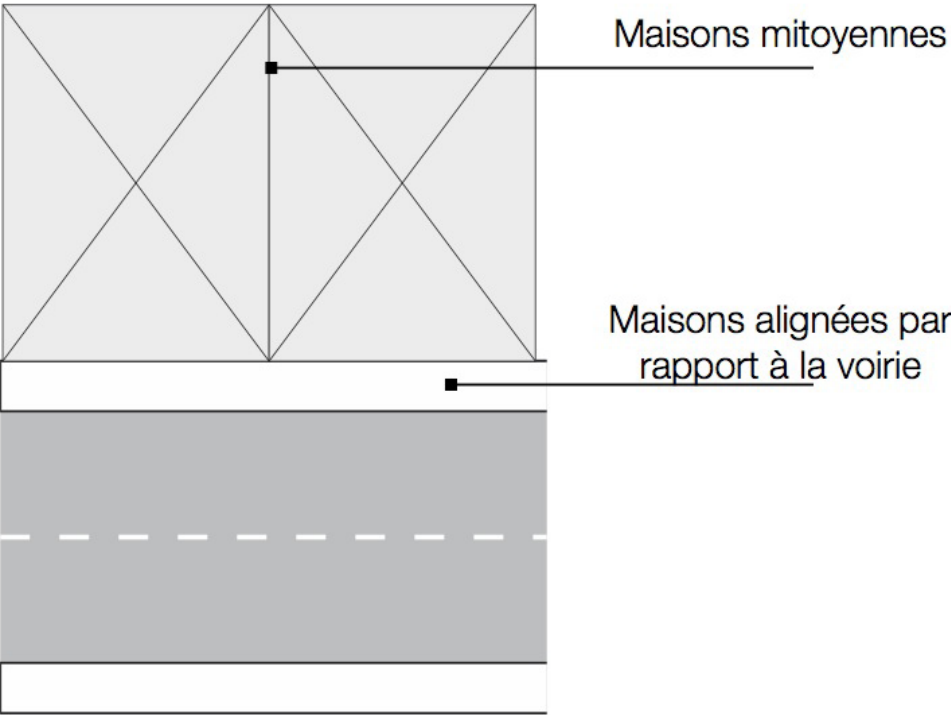
- Investir les dents creuses (≈ 12 ha)
- Remobiliser la zone en secteur mixte (habitat, commerces, services)
- Permettre la création d'équipements structurants
- Proposer des zones commerçantes de qualité



OAP n°1 _ BOURG



Schéma de principe de positionnement du bâti par rapport à la voie
(schéma non opposable)



Typologie d’habitat individuel ou petit collectif R+1

- Alignement à la voirie
 - Commerces en RDC
- (schéma non opposable)



PRINCIPES D’AMÉNAGEMENT

- Densités souhaitées : 30 à 50 logements à l’hectare suivant les zones
- Réappropriation des dents creuses : cette mobilisation concernera tant des projets de logement, que de maintien d’espaces verts et de poches de stationnement à réaliser dans un pourcentage inscrit dans le tableau récapitulatif ci-dessous.
- Valorisation forte de sa façade littorale : aménagement du port de pêche et du port de plaisance, installation d’une base nautique, installation de restaurations, bars et lieux d’animations
- Réorganisation du maillage viaire avec notamment la création de perméabilité entre le bourg et son littoral
- Liaison de ce bourg avec la zone de développement future de la Ramée afin de créer un bourg élargi mais cohérent (qui fonctionne ensemble)
- Traitement spécifique, plus urbain, de la RN2 au sein du Bourg afin d’apaiser les vitesses, faciliter les traversées et limiter l’effet d’obstacle de cette voie
- Requalification et densification particulière le long de la RN2 : favoriser l’implantation de commerces, permettre une régularité du front bâti (R+2 voire R+3) ...
- Qualification des espaces publics : réaménagement d’une place centrale intégrant la place Tricolore, l’Esplanade de la verdure et la parcelle de la station service
- Végétalisation de manière générale des voies mais également des espaces publics pour un meilleur confort thermique (déplacements piétons, température moyenne au sein de la ville ...)

MIXITÉ SOCIALE

Afin d’atteindre les objectifs nationaux en matière de logements sociaux, la commune favorisera la rénovation de certains biens vacants ou en ruines via un conventionnement (ex : aides ANAH) en informant les propriétaires des aides existantes en la matière.

ÉQUIPEMENTS

Le niveau d’équipements actuel du bourg est suffisant pour accueillir jusqu’à 1430 habitants supplémenaires. De plus, une nouvelle station d’épuration, placée sur le de secteur de La Ramée, d’une capacité de 12 500 eq/habts permettra de rénover le système d’assainissement collectif sur le Bourg. Les réseaux sont en cours de rénovation dans le cadre du Contrat de Ville.

NOM / PARCELLES	SURFACE (HA)	POTENTIEL	FORME URBAINE
1 - Dents creuses	≈ 12 ha	250 à 300 lgts 2% dédiés aux espaces verts 8 à 10% réservés au stationnement	R+1 ou R+2 Individuel en bande ou petit collectif
2 - Parcelle AO0121 (services techniques)	≈ 0,25 ha	6 lgts Possibilité de commerces ou bureaux en RDC	R+3 Petit collectif
3 - Cité des fonctionnaires	≈ 1 ha	25 à 30 lgts Possibilité de commerces en RDC	R+1 ou R+2 Individuel en bande ou petit collectif

- ➡ Entre **280 et 350 logements supplémentaires** au sein du Bourg (Centre-Bourg et Centre ancien)
- ➡ Entre **560 et 700 habitants supplémentaires** au sein du Bourg (Centre-Bourg et Centre ancien)

OAP n°2 _ LA RAMÉE



CONTEXTE

Nb logements estimés (2012) : 260 logements

Nb d'habitants estimés (2012) : 538 habitants

Poids du secteur au sein de la commune : 2,6 %

(le quartier de Sainte-Marie est compris dans les calculs)

- Au contact du Bourg, simplement séparé par la Rivière Salée : corridor écologique à préserver
- Au contact du quartier de Sainte-Marie : problématique d'insalubrité bâtie mais également publique (réseaux en mauvais état ...), un quartier en retrait du bourg à l'heure actuelle

- Présence d'équipements structurants : nouvelle STEP (12 500 EH), lycée du Nord Grande Terre (Sonny RUPAIRE), Centre culturel «Habitation La Ramée»
- 24 ha d'espace agricole (surfaces à compenser par ailleurs), propriété publique

AMBITIONS DU PADD

> OBJECTIFS POPULATION SUR LA RAMÉE : 2 500 habitants supplémentaires (soit environ 960 logements supplémentaires)

> ETENDRE LA VILLE PAR UN ÉCO-QUARTIER SUR LE SECTEUR DE LA RAMÉE (ÉQUIPEMENT, LOGEMENTS, PARC PAYSAGER)

1. Une extension prévue sur la Ramée ...

Afin d'affirmer le Bourg comme une agglomération forte, la municipalité prévoit une extension sur le secteur de la Ramée à l'ouest de la Rivière Salée sous forme d'un éco-quartier. Ce nouveau quartier mixera les fonctions résidentielles (logements collectifs et individuels, résidences et hébergement touristiques) à la création d'équipements structurants afin de lui conférer une véritable dimension de ville : nouvelle STEP de La Ramée, parc paysager, école et halle des sports.

2. ... intégrant la requalification de quartier de Sainte-Marie

Face au secteur de développement de la Ramée se situe le quartier de Sainte-Marie, concentrant des problématiques d'insalubrité des réseaux mais également du bâti. Secteur très en retrait voire même exclu du bourg car séparé tant par la RN2 que par la Rivière Salée, l'extension prévue autour du lycée permettra de prévoir la requalification de ce quartier en même temps qu'il favorisera son intégration à un bourg élargi (déplacements, présence d'équipements, de commerces ...)

3. Connecter efficacement ce secteur de développement et le bourg

Le véritable défi pour assurer une vraie cohérence à ce futur bourg élargi réside dans les connexions entre le bourg et les développements futurs. La fluidité de ces déplacements s'appuiera tant sur les déplacements automobiles (RN2...) que sur les déplacements piétons en s'appuyant par exemple sur le sentier littoral en cours d'étude par l'ONF et la CANBT.

> RENFORCER L'ÉQUIPEMENT DU TERRITOIRE

1. Créer une offre sur les extensions nouvelles

Les extensions projetées des pôles déjà existants doivent être accompagnées par une politique de qualification de l'offre urbaine et la création d'équipements adaptés, notamment sur le secteur de la Ramée, avec l'implantation d'une école proposée dans une logique de rééquilibrage et de décongestion d'une offre centrée sur le centre-bourg.

> DYNAMISER

1. Favoriser la création d'une véritable offre urbaine

Dans l'optique de construire un éco-quartier, le secteur de développement nouveau ne doit pas seulement porter des fonctions résidentielles. Si la création d'équipements est déjà affirmée, il apparaît important de permettre l'installation de commerces de détails et de proximité au coeur de ce quartier.

2. Inscrire ce nouveau quartier dans la politique touristique de la commune

Que ce soit via le développement d'un point d'animation lié à l'agriculture, la construction de gîtes ruraux voire même d'hôtels de taille moyenne, la municipalité souhaite durablement inscrire la Ramée comme lieu d'accueil touristique. Ce quartier bénéficie d'ailleurs déjà de la présence de l'Habitation La Ramée.

OAP n°2 _ LA RAMÉE

Zones inconstructibles au PPR

PROGRAMMER

- Régulariser, requalifier et densifier les zones occupées
- Construire des logements individuels et collectifs
- Équiper au contact du lycée

CONNECTER & INNERVER

- Connecter le secteur d'extension au Bourg et à Sainte-Marie
- Favoriser les déplacements piétons et cyclables
- Offrir des espaces de respirations au sein de la ville

VÉGÉTALISER & AMÉNAGER

- Installer des alignements d'arbres le long des voies
- Créer un parc semi-urbain en s'appuyant sur les valeurs environnementales
- Construire des carbets en bord de rivière
- Aménager des pontons sur la Rivière Salée
- Valoriser la frange littorale

Prévoir une ouverture à l'urbanisation différée en lien avec la réalisation de la déviation de la Boucan

Préserver la frange agricole

STEP
> 12 500 EH

Lycée Sonny
RUPAIRE

Sainte Marie

OAP n°1 _ Bourg

OAP n°2 _ LA RAMÉE

Type de stationnement possible (Ex: Montsinéry-Tonnegrande, Guyane) (Non opposable)



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Densités souhaitées : 30 à 50 logements à l'hectare suivant les zones
- Construction d'un éco-quartier selon les principes de la démarche Eco-quartier :
 - « - la nécessité de faire du projet autrement, en impliquant tous les acteurs de la ville, du citoyen à l' élu, mais aussi par l'offre d'outils de concertation et de suivi pour garantir la qualité du projet dans la durée et à l'usage ;
 - la contribution à l'amélioration du quotidien, par la mise en vie d'un cadre de vie sain et sûr pour tous les habitants et usagers de l'espace public ou privé, et qui favorise le vivre ensemble ;
 - la participation au dynamisme économique et territorial ;
 - la promotion d'une gestion responsable des ressources et de l'adaptation au changement climatique »
- Requalification et intégration dans un plan d'ensemble du quartier de Sainte-Marie
- Prévoir la mixité sous toutes ses formes : mixité urbaine (intégration de commerces de proximité, d'équipements, de logements), mixité bâtie (formes urbaines variées mais répondant aux caractéristiques architecturales observées dans le bourg afin de favoriser une continuité), mixité sociale (produits logements diversifiés)
- Connexions majeures à prévoir : traitement spécifique de la RN2 afin de faciliter les déplacements piétons, ouverture d'une nouvelle voie par dessus la rivière Salée en aval du franchissement actuel de la RN2, création d'un sentier littoral
- Préservation du corridor écologique que représente la Rivière Salée : création d'un parc urbain (carbets ...)
- Protection de la frange littorale
- Limiter la perméabilisation du sol : (végétalisation forte des espaces publics (voiries et placettes), inscription de zones de stationnement perméables ou vertes ...)
- Permettre l'accès au littoral via un petit débarcadère

MIXITÉ SOCIALE

Afin d'atteindre les objectifs nationaux en terme de logements sociaux, la commune souhaite imposer un taux de logement social ou d'accession aidée de 50%.

ÉQUIPEMENTS

- Assurer un niveau d'équipement suffisant** : réalisation de la nouvelle station d'épuration afin de desservir la zone en assainissement collectif, assurer la réalisation de voies suffisamment larges et permettant d'accueillir des modes de déplacements doux...

NOM / PARCELLES	SURFACE (HA)	POTENTIEL	FORME URBAINE
Parcelle AK 590 (parcelle constructible à court-terme)	≈ 6 ha	130 lgts 2% dédiés aux espaces verts 8% réservés au stationnement	R+1 ou R+2 Individuel en bande ou petit collectif
Capacités de densification zones urbaines	≈ 4,2 ha	100 lgts (30 lgts/ha)	R+1 Individuel en bande

➡ Environ **230 logements supplémentaires** au sein de la Ramée / Sainte-Marie

➡ Environ **460 habitants supplémentaires** au sein de la Ramée / Sainte-Marie

OAP n°3 _ LA BOUCAN



CONTEXTE

Nb logements estimés (2012) : 781 logements
Nb d’habitants estimés (2012) : 1617 habitants
Poids du secteur au sein de la commune : 8 %

- Un pôle historique au sein de la commune
- Au contact de la Grande Rivière à Goyaves, secteur traversé par plusieurs ravines (dont la Ravine Grand Boucan)
- Un secteur qui a récemment pris beaucoup d’ampleur : forte croissance de population / de logements
- Un secteur concerné par un risque d’inondation important

- Un périmètre de Résorption de l’Habitat Insalubre sur la majeure partie du pôle
- Un équipement structurant récent : collège
- Un espace marqué par les encombrements et les conflits d’usage (flux traversants / flux quotidiens)
- Un projet de déviation en cours

AMBITIONS DU PADD

> OBJECTIFS POPULATION SUR LA BOUCAN :
1500 habitants supplémentaires (soit environ 580 logements supplémentaires)

> QUALIFIER ET RENFORCER LA BOUCAN COMME PÔLE DE VIE SECONDAIRE

1. Densifier et requalifier

Une attention particulière devra être portée sur la circonscription de zones à urbaniser en cohérence avec l’équipement du territoire, complétée par des formes d’habitat plus denses, afin de donner une véritable identité urbaine sur ce secteur ainsi que de rentabiliser ces équipements.

Le projet de déviation Jaula-Nolivier de la RN2 sera également l’occasion de repenser l’aménagement de cet axe afin de favoriser la perméabilité de part et d’autre de cette voie, de créer une véritable centralité, lieu d’expression d’une identité forte.

Ce secteur offre notamment une interface intéressante avec la Grande Rivière à Goyave qu’il sera judicieux de valoriser au travers d’un projet d’aménagement des berges et de l’inscription d’un centre d’interprétation de la rivière. Ces aménagements pourront s’effectuer en cohérence avec le secteur de Morne-rouge qui jouxte la rivière en aval.

2. Poursuivre l’opération de Résorption de l’Habitat Insalubre (RHI)

> RENFORCER L’ÉQUIPEMENT DU TERRITOIRE

1. Une voie de contournement sur la Boucan

Le projet de déviation au niveau de la Boucan permettra dans un premier temps de pallier le problème majeur de la traversée de ce pôle secondaire.

Il participera à la mise en place d’échanges plus aisés entre les communes de la côte sous le vent et la centralité pointoise. Ce projet confirmera probablement l’attractivité des secteurs orientaux de la commune dont le développement sera cadré par les ouvertures à l’urbanisation et la capacité à équiper ces secteurs.

> DYNAMISER

1. Constituer la zone de Nolivier en zone d’activité d’intérêt régional

L’offre commerciale actuellement proposée sur la zone de Nolivier la met en concurrence avec le centre commercial Destreland, sans pour autant être en mesure de rivaliser.

L’extension de cette zone sur les Galbas visera à répondre au mieux aux besoins identifiés sur le territoire (industrie, artisanat, commerces et tertiaires) et à inverser l’affluence sainte-rosienne vers le pôle économique pointois en proposant une offre complémentaire.

Cet espace servira de support pour l’implantation de nouveaux axes économiques tels que la diversification agricole (pôle d’agro-transformation et points d’animation pour la vente des produits locaux).

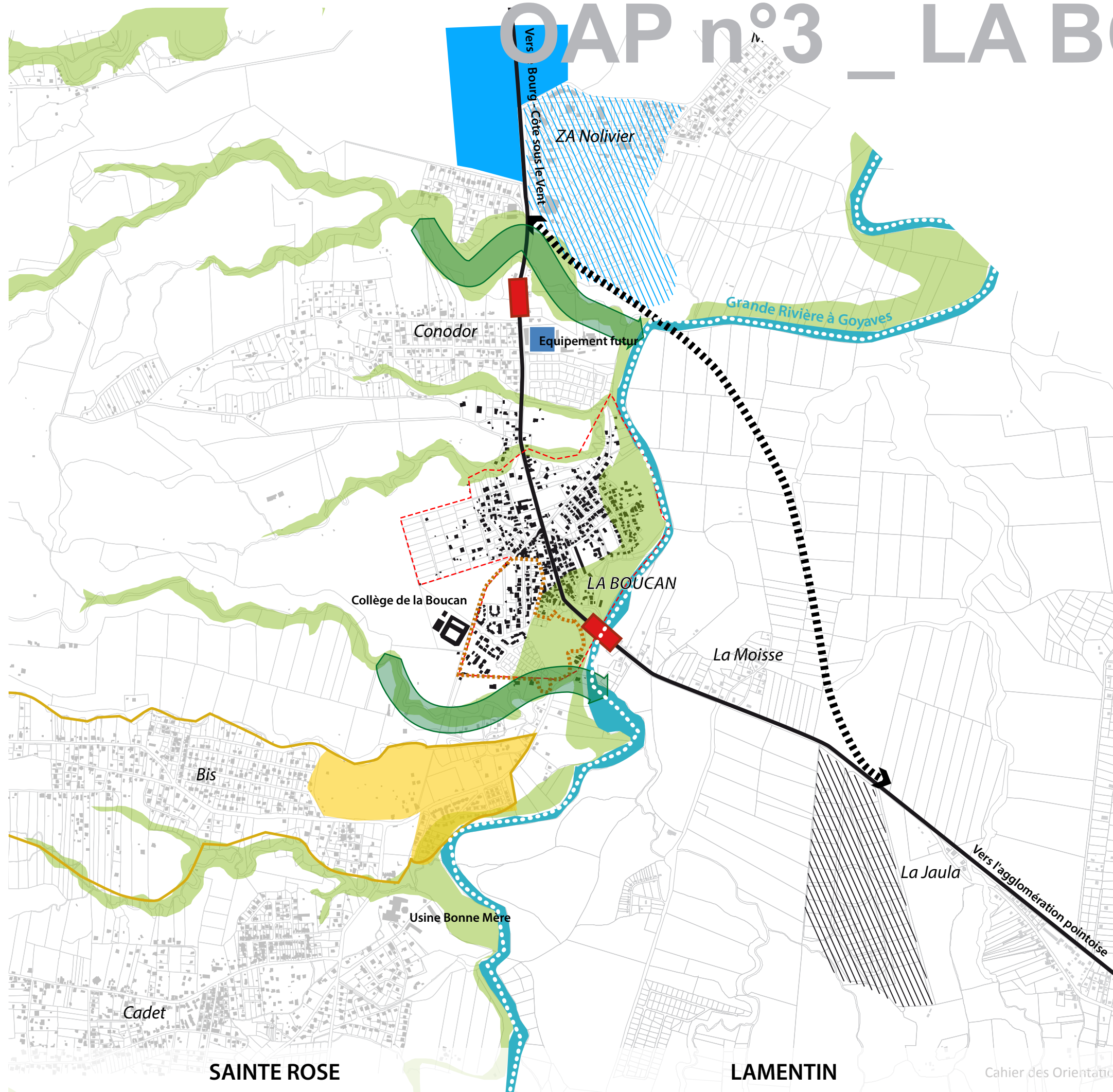
Par ailleurs, des prescriptions environnementales et paysagères viendront améliorer le cadre urbain de cette zone.

Afin de faciliter l’accès et donc la visibilité de cet espace, des réflexions pourront nourrir le projet de déviation Jaula / Nolivier de la RN2, notamment en matière d’aménagement au niveau de l’actuel carrefour avec l’axe principal.

2. Inscrire cette polarité dans la politique touristique de la commune

- Mise en oeuvre du volet « Découverte et tourisme » du contrat de rivière de la • Grande Rivière à Goyaves (création d’une base nautique...),
- Mise en place et la valorisation de circuits de découverte du patrimoine architectural, agricole et naturel déjà existants sur Sainte-Rose la création du sentier littoral, projet porté par la CANBT et la DEAL

OAP n°3 _ LA BOUCAN



LA BOUCAN, un secteur **en mutation** au cœur de **projets d'envergure**

-  La Grande Rivière à Goyaves, limite communale
-  Zones inconstructibles définies dans le PPR
-  Développements récents de Bois-Rada ...
... dans la continuité de la polarité de Bis
-  Zone d'activité de la Jaula (Lamentin)
-  ZA de Nolivier
-  Extension prévue de la ZA Nolivier (SDIS, Centre commercial...)
-  Périmètre opération Résorption de l'Habitat Insalubre
-  Périmètre ZAC de la Boucan
-  Entrées de la Boucan / Sainte Rose à qualifier
-  Déviation projetée
-  Trame verte et bleue à préserver
-  Equipement à prévoir

OAP n°3 LA BOUCAN



- Bâti concerné par un risque fort d'inondation
- Limite du phénomène d'inondation fort défini dans le PPR

AMÉNAGER

- Aménagement paysager et entretien des berges de la Grande Rivière à Goyaves
- Permettre l'usage de jardins créoles
- Installer une zone récréative (carbets ...)
- Créer une base nautique de rivière
- Proposer des parcours sur l'eau (canoë...)
- Créer une plateforme sportive

REQUALIFIER

- Mobilisation des dents creuses - densification (30 à 50 lgts / ha)
- Ouverture à l'urbanisation (25 lgts/ha)
- Opération de requalification du cœur de village
- Traitement urbain de la RN2
- Traitement paysager des entrées de ville / village au niveau de la RN2
- Végétalisation des voies et espaces publics

RELIER

- Créer ou requalifier les liaisons inter-quartiers
- Permettre les déplacements piétons et cyclistes

OAP n°3 _ LA BOUCAN



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Densités souhaitées : 30 à 50 logements à l’hectare au sein de la Boucan même / 20 - 25 logements/hectares vers les Ancenneaux
- Préservation des corridors écologiques représentés par les ravines
- Requalification du coeur de ville et notamment du front bâti tout au long de la RN2
- Densification du tissu urbain existant en occupant les dents creuses identifiées par l’EPF dans son étude
- Investissement du terrain de foot (renvoyé à proximité de la Grande Rivière à Goyave, en zone inondable et inconstructible)
- Finalisation de l’opération RHI
- Traitement spécifique à prévoir pour les habitations inscrites en zones inondables fortes du PPR
- Création d’un véritable parc paysager au contact de la Grande Rivière à Goyave, en lien avec le développement d’une base nautique pour des loisirs non motorisés (canoë, kayak, baignade, découverte des milieux ...). Cette base nautique devra prendre en compte les obligations liées au classement de la Grande Rivière à Goyave en liste 1 et 2 (continuités écologiques à préserver, à restaurer).
- Traitement urbain de la RN2 sur toute la partie centrale de la Boucan
- Qualification des entrées de bourg et notamment celle côté Lamentin qui constitue également l’entrée de la commune de Sainte-Rose
- Recalibrage et qualification de l’ensemble des voiries : mise en place de trottoirs, de sens de circulation ...
- Mise en place de véritables parcours piétons et cyclables sécurisées afin de relier les différents sites structurants de la Boucan (parc, coeur urbain, base nautique, zone d’équipements sportifs légers ...)
- Végétalisation forte des espaces publics et voiries afin de rendre la pratique de la ville plus confortable

ÉQUIPEMENT

- **Mise à niveau de l’équipement du territoire via la connexion au réseau d’assainissement étendu sur Caillou du Lamentin**
- Requalification des voies et prise en compte de la déviation de La Boucan
- Réseau d’eau potable revu récemment

NOM / PARCELLES	SURFACE (HA)	POTENTIEL	FORME URBAINE
1. Capacités de densification_La Boucan	≈ 4,6 ha	95 lgts 5% dédiés aux espaces verts 8% dédiés au stationnement	R+1 ou R+2 Individuel en bande ou petit collectif
2. Capacités de densification_Conodor	≈ 6,6 ha	105 gts	R+1 maximum Individuel groupé
3. Capacités de densification_Les Ancenneaux	≈ 2,3 ha	40 lgts	R+1 maximum Individuel groupé
4. Terrain de foot (U)	≈ 0,7 ha	15 lgts 5% dédiés aux espaces verts 8% dédiés au stationnement	R+1 ou R+2 Petit collectif principalement
5. Zone d’ouverture à l’urbanisation	≈ 4,8 ha (2 ha dédiés au logement)	40 lgts 5% dédiés aux espaces verts 8% dédiés au stationnement	R+1 maximum Individuel en bande ou groupé

➡ Environ **295 logements supplémentaires** sur le secteur de la Boucan

➡ Environ **590 habitants supplémentaires** sur le secteur de la Boucan



CONTEXTE

Nb logements estimés (2012) : 0
Nb d'habitants estimés (2012) : 0
Poids du secteur au sein de la commune : 0 %

- Secteur inscrit au contact du Comté de Lohéac et de Madame (polarité rurale)
- Présence d'atouts environnementaux : plage de Manbia, pointe Madame, plage des Amandiers
- Ouest du territoire inscrit au SAR comme pôle touristique à l'échelle de la commune
- Abords de la RN2
- Espace agricole de 20 hectares classés NA au POS

AMBITIONS DU PADD

Cette OAP sur Manbia s'inscrit dans une ambition plus globale, inscrite dans le SAR, de développer l'activité touristique de Sainte-Rose plutôt sur le secteur Ouest, au contact de Deshaies.

> UN PÔLE TOURISTIQUE SUR L'OUEST POUR RÉTABLIR L'OFFRE SUR LA COMMUNE

Confirmée au niveau du SAR, l'implantation d'un pôle axé sur le tourisme sur les secteurs occidentaux du territoire à proximité de la limite communale avec Deshaies correspond d'abord à une volonté affirmée de la municipalité.

À l'heure actuelle, l'offre en hébergement et en résidences touristiques n'est pas suffisante et ne répond pas à l'ambition affichée de faire de Sainte-Rose une destination touristique de premier plan.

Ce pôle constituera donc le support pour le développement d'une structure de loisir de premier plan tel qu'un golf. Compte-tenu de la sensibilité naturelle de cet espace, classé en Espace Remarquable du Littoral (ERL), cette structure devra offrir un degré important d'intégration au paysage et une réduction maximale des impacts sur l'environnement. Dans un souci de préservation de l'environnement, s'il n'est pas prévu d'unités résidentielles ou d'hébergement aux abords directs du golf, une offre en hébergement sera renforcée sur le secteur de Manbia, actuellement inscrit au SAR comme tel, ou encore sur le secteur de Daubin.

1. Proposer des logements touristiques sur Manbia

Une offre en hébergement sera renforcée sur le secteur de Manbia, actuellement inscrit au SAR comme tel. Cette offre d'hébergement s'orientera plutôt vers de petites unités collectives mixés à des villas ou encore à des gîtes ruraux proposés par les agriculteurs.

2. Développement de l'agri-tourisme

En complément, il est prévu le développement d'un agri-tourisme sur les sites agricoles les moins valorisables : les bassins de Léotard, les hauteurs de Galbas mais aussi sur **le bassin du Comté de Lohéac** où existe déjà une offre en activités équestres.

> DYNAMISER

1. Proposer un cœur de quartier animé

OAP n°4 _ MANBIA



 Zones inconstructibles (PPR)

PROGRAMMER

Proposer des logements touristiques mixtes (petits collectifs, villas ...):

 Phase 1 - court terme

 Phase 2 - moyen terme

 Intégrer une petite zone d'artisanat et de commerces de proximité autour d'une placette centrale

 Requalifier l'ancien site d'hébergement touristique du Comté de Lohéac

CONSERVER LA VALEUR NATURELLE

 Conserver une barrière naturelle sur les abords de la RN2 et de la ravine

 S'appuyer sur la ravine traversante pour proposer un espace paysager

CIRCULER

 Connecter le quartier sur la RN2

 Innervier le nouveau secteur construit

 Proposer des liaisons piétonnes et cyclistes entre les secteurs habités et les plages

 Qualifier des points de vue sur le Grand Cul de Sac Marin



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Construction d’hébergements touristiques haut de gamme de formes variées limitant leur impact visuel
- la programmation prévoit un développement en deux phases. Une première phase sur du court-terme permettra de développer le projet sur sa partie Est, inscrite au contact du Comté de Lohéac. La seconde phase prévue a plus long terme, s’étendra sur la rive occidentale de la ravine centrale du territoire de projet.
- Proposer l’intégration dans un écrin de verdure grâce à la préservation des berges de la ravine, à la création d’un espace tampon entre le littoral et les constructions, en intégrant ce quartier dans un circuit pédestre et cyclable ...
- Préservation des berges de la ravine et de la Rivière Madame qui ponctue le secteur
- Cordon végétalisé le long de la RN2 afin de préserver la sensation d’une coupure verte depuis cet axe
- Intégration paysagère forte des bâtiments
- Aménagement d’un carrefour sécurisé au point de connexion de la voie nouvelle sur la RN2
- Création d’une voirie d’accès qui épouse la topographie du terrain
- Inscription d’une petite zone commerciale et/ou artisanale en entrée de lotissement. Celle-ci pourrait proposer des produits liés à la mer, à la thalasso ...
- Favorisation de voies dédiées aux déplacements doux afin de connecter ce secteur aux sites touristiques proches (plages, pointe et sentier littoral) ainsi qu’aux zones urbaines existantes (Comté de Lohéac, Madame)
- Requalification de la zone d’hébergement touristique du Comté de Lohéac
- Mise en place de parcours de canyoning sécurisés sur la Rivière Madame

NOM / PARCELLES	SURFACE (HA)	FORME URBAINE
1. Parcelle AI0572	≈ 20 ha	R+1 maximum Individuel groupé ou petit collectif

OAP n°5 _ La Débauchée

CONTEXTE

Nb logements estimés (Cadastre 2014) : 51

Nb d'habitants estimés : --

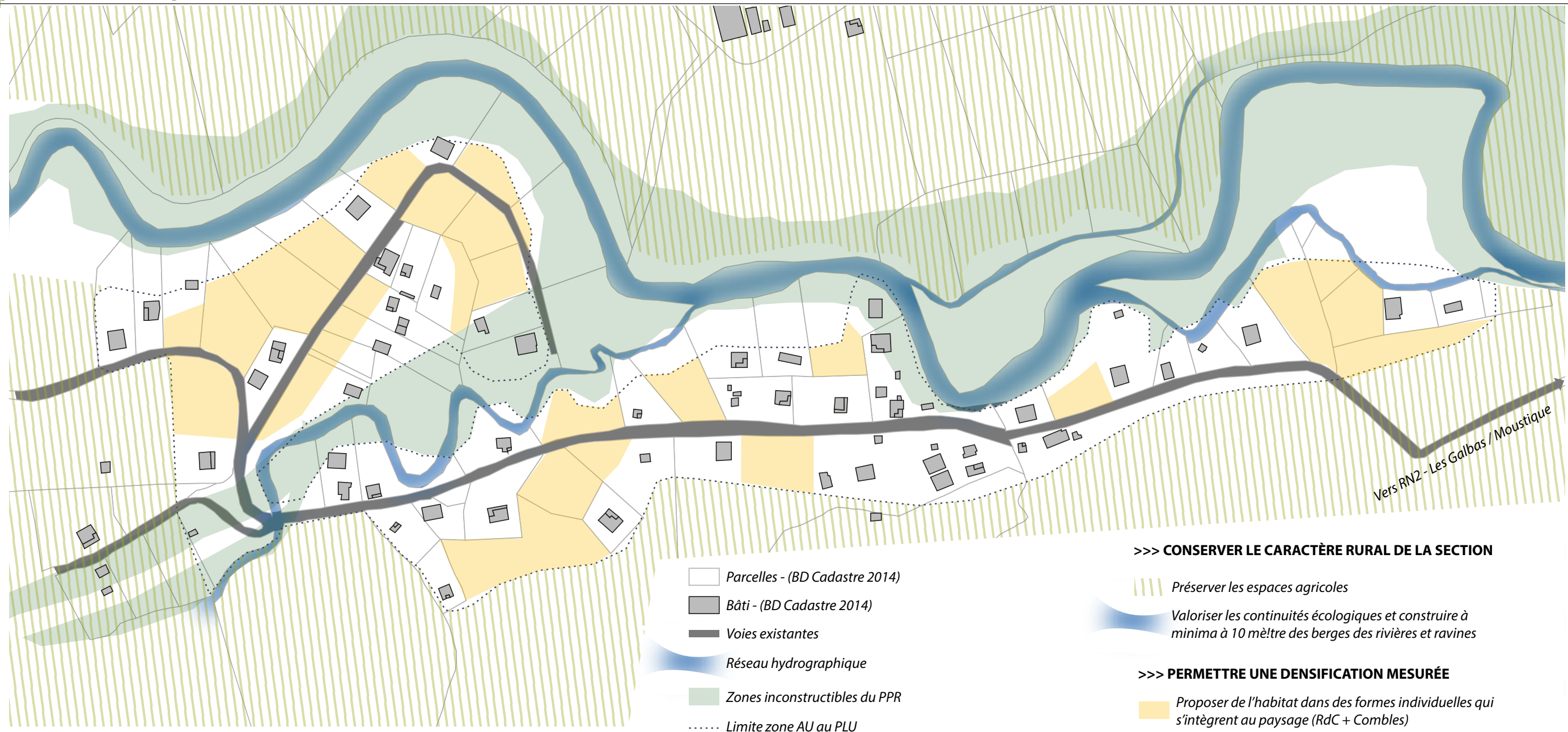
Poids du secteur au sein de la commune : --

- Secteur en retrait de la RN2, le long de la Rivière Moustique
- Territoire très rural, issu de la construction sur des parcelles de lots-jardins distribués par la SAFER
- Au cœur d'espaces agricoles de grande tenue, cultivés en canne principalement
- Groupement d'unités bâties (environ 51 unités bâties comptées sur la base Cadastre de 2014)

Ce secteur a historiquement fait l'objet d'une division en lots-jardins opérée par la SAFER. Ces lots ont été peu à peu construits et occupés par les destinataires ou leurs héritiers et parfois même vendus. Face au développement d'un groupement d'habitat, le POS de 1999 a enteriné la réalité de ce territoire en le classant en zone NB, d'habitat rural. Les municipalités qui se sont succédées, au regard de leur responsabilité en matière d'hygiène et de salubrité publique, ont peu à peu équipé la zone en électricité (avec le Symeg) et en eau potable. Aujourd'hui, cette zone est peu dense avec environ 4 logements à l'hectare.

La régularisation de ce secteur a fait l'objet de nombreux mouvements sociaux qui ont donné lieu à des visites de terrain en présence du préfet de l'époque. Les différentes parties se sont entendues sur la régularisation de cette zone.

SCHÉMA D'INTENTION

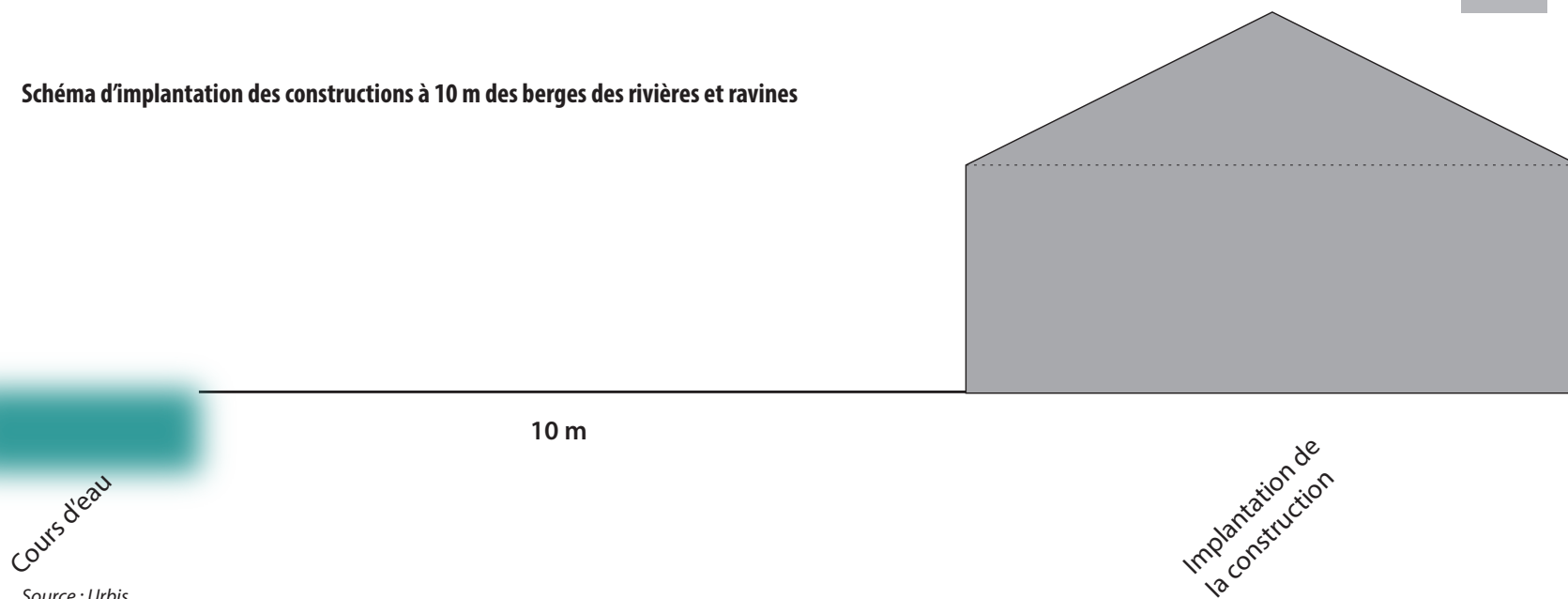


Source : BD Topo, BD Cadastre 2014 - Traitement : Urbis

OAP n°5 – La Débauchée



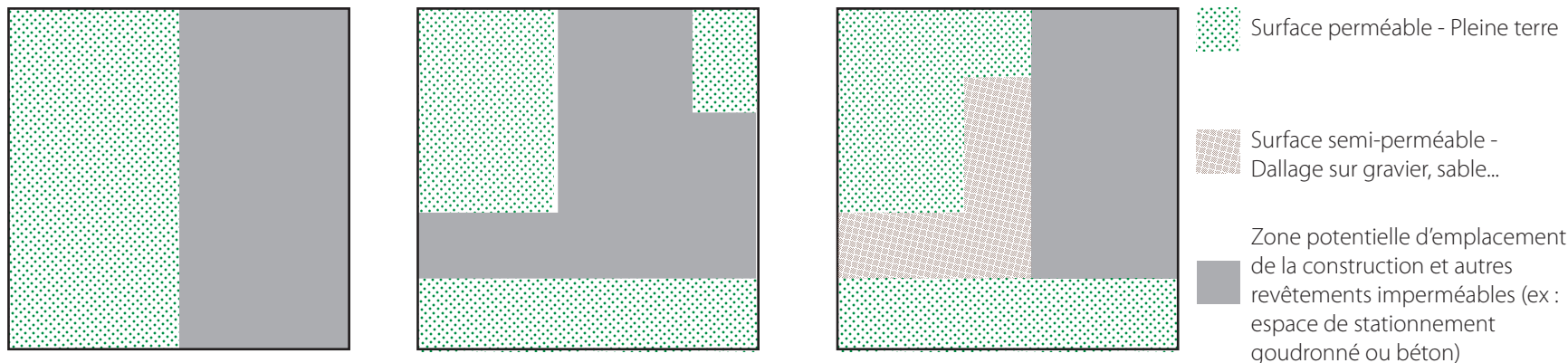
Schéma d’implantation des constructions à 10 m des berges des rivières et ravines



Source : Urbis

Schéma d’exemples de mise en application du Coefficient de Biotope (non exhaustif)

Pour une parcelle de 2 500 m² et un coefficient de biotope de 50% (0,5)
- Exemples (Illustrations non opposables)



Parcelle de 2 500 m² x un Coefficient de biotope de 50 %
= **1 250 m² de surfaces non imperméabilisées à conserver**

_ PROPOSITION N°1

1 250 m² en pleine terre (quotient 1*)

Total surface perméable = 1 250 m²

1 250 m² de surface potentiellement imperméabilisée (quotient 0)

_ PROPOSITION N°2

1 250 m² en pleine terre (quotient 1*) - autre répartition

Total surface perméable = 1 250 m²

1 250 m² de surface potentiellement imperméabilisée (quotient 0)
- Autre répartition

_ PROPOSITION N°3

1 100 m² en pleine terre (quotient 1)
= 1 100 m²

500 m² en semi-perméable (quotient 0,3*) = 150 m²

Total surface perméable = 1 250 m²

1 250 m² de surface potentiellement imperméabilisée (quotient 0)

* : Valeur de pondération fixée par le règlement (tableau de Coefficient de biotope)
Source : Urbis

PRINCIPES D’AMÉNAGEMENT

Secteur rural, la municipalité ne souhaite pas contrarier cet environnement agricole et les paysages qui s’en échappent. Elle doit cependant prendre en compte les habitations existantes, dont le nombre constitue de fait une petite polarité, ainsi que les ententes accordées précédemment.

La préservation de cette ambiance rurale passe d’abord par la **protection stricte des espaces agricoles alentours**, ainsi que des **abords de la rivière Moustique et des ravines**.

Les constructions nouvelles ne pourront s’implanter à moins de 10 mètres des berges de la rivière et des ravines. L’objectif de cette ambition est double :

- Préserver la trame bleue que constitue le réseau hydrographique et la trame verte composée par les ripisylves boisées,
- Limiter l’impact des inondations et crues sur les secteurs habités.

La municipalité vise également une protection des paysages via une forte intégration des formes urbaines futures qui viendront densifier, dans une certaine mesure, cette section de La Débauchée.

Au regard des caractéristiques du lieu, une faible densité est proposée : 8 logements/hectare (actuellement 4 logements/ hectare). Elle permet malgré tout de rentabiliser les réseaux d’adduction en eau potable offerts sur le secteur.

Seul de l’habitat ou de l’hébergement touristique (gîtes, chambres d’hôtes) pourra être proposé sur ce secteur. Les formes proposées devront **viser une intégration paysagère majeure** via des formes individuelles, basses (rez de chaussée + combles), avec **un coefficient de biotope important afin de limiter une trop forte imperméabilisation des sols (50%)**.

Le quartier ne fait pas partir du zonage d’assainissement collectif et n’a pas vocation l’être à court-moyen terme. Il est donc nécessaire qu’au sein de cette zone, les parcelles restent suffisamment grandes pour **accueillir un système d’assainissement individuel**. Tout dépôt de permis de construire devra, ici, être soumis à l’avis du SPANC (Service Public d’Assainissement Non Collectif).

En général, il est admis que les parcelles de moins de 800 m² permettent difficilement de proposer de l’assainissement individuel.

NOM	SURFACE (HA)	POTENTIEL	FORME URBAINE
Section Débauchée	≈ 4,6 ha	≈ 36 logements (8 lgt/ha)	RdC + Combles maximum Individuel

SYNTHÈSE



OAP	SURFACE (HA)	POTENTIEL LOGEMENT
BOURG	≈ 13,3 ha	280 à 350 lgts (30 à 50 logements/ha)
LA RAMÉE	≈ 10,2 ha	230 lgts (30 logements/ha)
LA BOUCAN	≈ 19 ha	295 lgts (20 à 40 logements/ha)
LA DÉBAUCHÉE	≈ 4,6 ha	36 lgts (8 logements/ha)



TOTAL	≈ 47,1 ha	841 à 911 lgts
-------	-----------	----------------



Entre **841 et 911 logements supplémentaires** sur les secteurs concernés par les OAP



Entre **1 680 et 1 820 habitants supplémentaires** sur les secteurs concernés par les OAP