



PLU

Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Vieux-Habitants

Pièce 4

OAP

Orientations
d'Aménagement et de
Programmation

COMMUNE DE VIEUX-HABITANTS
PLAN LOCAL D'URBANISME – DOSSIER APPROBATION
PLU APPROUVE PAR DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 17 DECEMBRE 2018





*OAP Vieux-Habitants
Dossier Approbation 2018
Prospectives DAU Guadeloupe*



PLAN LOCAL D'URBANISME DE
LA COMMUNE DE VIEUX-HABITANTS

OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP Vieux-Habitants
Dossier Approbation 2018
Prospectives DAU Guadeloupe

CHAPITRE 1

Présentation de la zone soumise à OAP

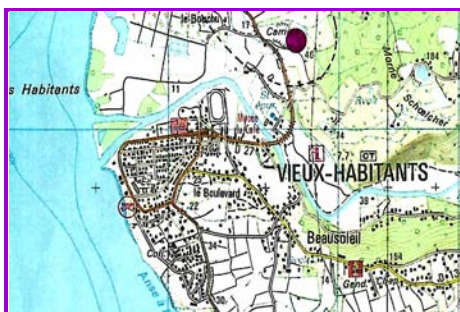
A. Identification de la zone OAP

1. Objet de l'OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent des prescriptions permettant d'inscrire les futurs projets d'aménagement en relation avec le reste des espaces urbanisés, dans le respect de l'environnement, des sites et des paysages naturels et urbains.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Vieux-Habitants, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de développement Durables, visent à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs à mettre en valeur, réhabiliter et à densifier dans les zones en cours d'urbanisation, et de secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU.

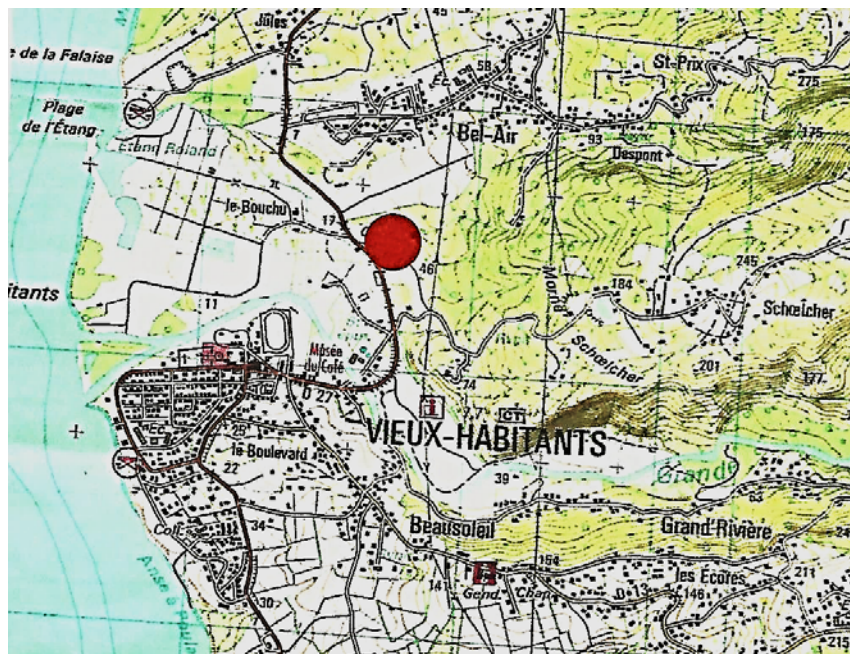
La procédure porte sur la zone urbaine UBe de Le Bouchu / RN2 à vocation d'équipements et d'activités.



- La zone repérée ci-contre a une vocation d'accueil d'activités et d'équipements et est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui s'exprime au travers des principes d'urbanisation indiqués dans le PADD :

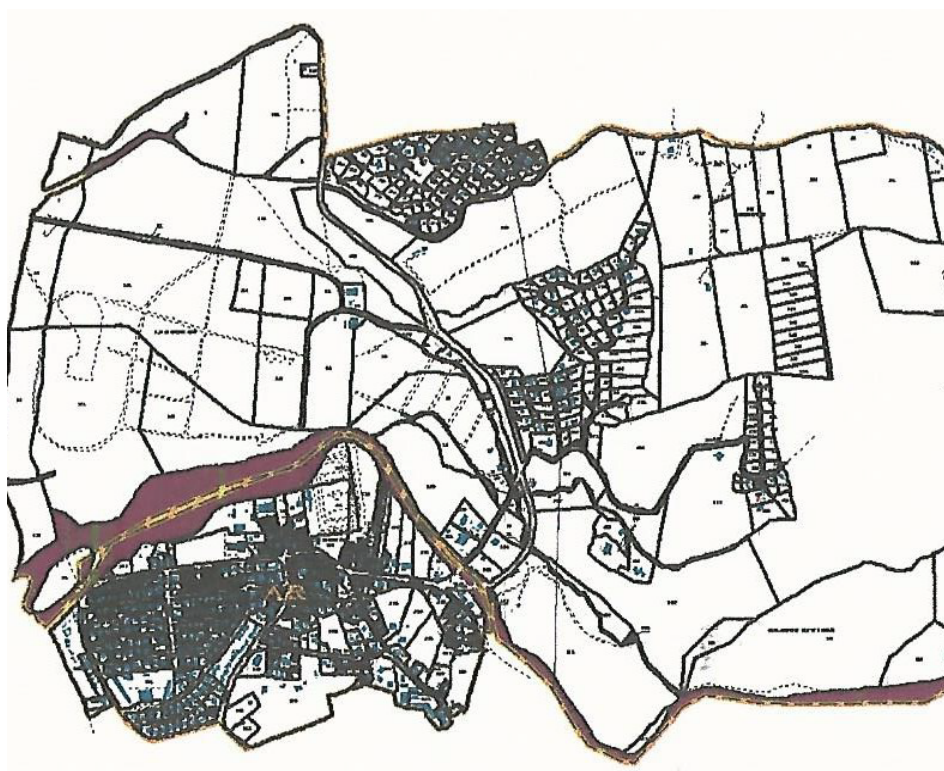
SITUATION DE LA ZONE DE LE BOUCHU SOUMISE
A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La zone se situe au Nord de l'agglomération de Vieux-Habitants, entre le bourg et l'agglomération secondaire de Géry, et couvre une superficie de 3.21ha.



Géry / Bel Air

Plans de situation



2. Caractéristiques environnementales du site OAP

Caractéristiques thématiques	Niveau de sensibilité	Diagnostic environnemental
------------------------------	-----------------------	----------------------------

Caractéristiques physiques	Peu sensible	• Terrasse de la plaine littorale basse dominant légèrement le profil plan de la région de Le Bouchu entre Bas Schoelcher, Géry et L'Etang • Altimétrie faible soulignée à l'Est et au Sud par les étagements à l'origine boisés, aujourd'hui rendus à une vocation d'habitat résidentiel (lotissements successifs de Bas Schoelcher) • Limite Nord marquée par un léger dénivelé matérialisé par le passage de la ravine qui rejoint la zone humide de L'Etang . • Front de taille moyen côté Est
Biodiversité et milieux naturels	Peu sensible	• Le site a fait l'objet d'affouillements qui laissent apparaître des secteurs en creux (récupération de matériaux). L'ancienne « carrière » n'a pas été réhabilitée. • L'organisation écologique du terrain a sans doute été remaniée par des défrichements répétés. Résultat : l'extraction de sols et de matériaux, et les dégradations ont débouché sur la constitution de taillis peu sensibles sur sols de plus en plus squelettiques. • A l'opposé des parcelles limitées par les ravines Despond et Bel Air, les formations riches sont rares sur le terrain, celles-ci se cantonnant sur les sols humides du petit cours d'eau. On note que le terrain OAP est voisin d'un espace agricole abritant une activité fruitière intensive et contribuant à la fonction de coupure verte entre le bourg et Géry. • Les travaux récents de terrassements, de décapage et de nettoyage des sols entraînent de fait la disparition de la végétation pionnière. • Présence d'une futaie le long de la route nationale et abritant des espèces xérophiles, mais l'ordonnancement d'origine tend à s'estomper (disparition progressive du front d'arbres en alignement).
Ressources agricoles	Faible	• Sur le terrain en lui-même, pas d'enjeux agricoles significatifs vu l'occupation actuelle des sols (friches) • La petite activité pastorale d'appoint disparaît. • Le site est dépourvu d'arbres fruitiers.
Ressources en eau	Peu sensible	• Passage en limite Nord d'une ravine qui présente un débit intermittent, mais qui présente une capacité significative de drainage des eaux de ruissellement en période de fortes pluies. • Absence de captage et de périmètre de protection de captage pour l'eau potable, de mares ou d'espaces humides
Contraintes d'ordre technique	Faible	• Ligne électrique aérienne HT/MT de Bel Air à Beausoleil venant en surplomb du terrain. • Aléas mouvements de terrain et risques inondation faibles
Accès / voirie	Sensible	• Tout accès sur la RN devra être sécurisé (carrefour routier)
Conditions de desserte		• Tout accès sur la RN2 est organisé sur un carrefour aménagé qui prend en compte un trafic routier estimé de 5 000 à 10 000 Vj entre Bouillante et Basse-Terre • Réseau primaire de distribution d'eau potable proche • Réseau d'assainissement eaux usées principal dirigé sur la station d'épuration de Le Bouchu. • Drainage des eaux pluviales à organiser

Prospectives DAU Guadeloupe



Plan large du site depuis l'accès actuel sur la RN2



Le terrain est profondément remanié et défriché



Le profil terrasse en partie Ouest



L'ancienne « carrière » occupe le centre du site

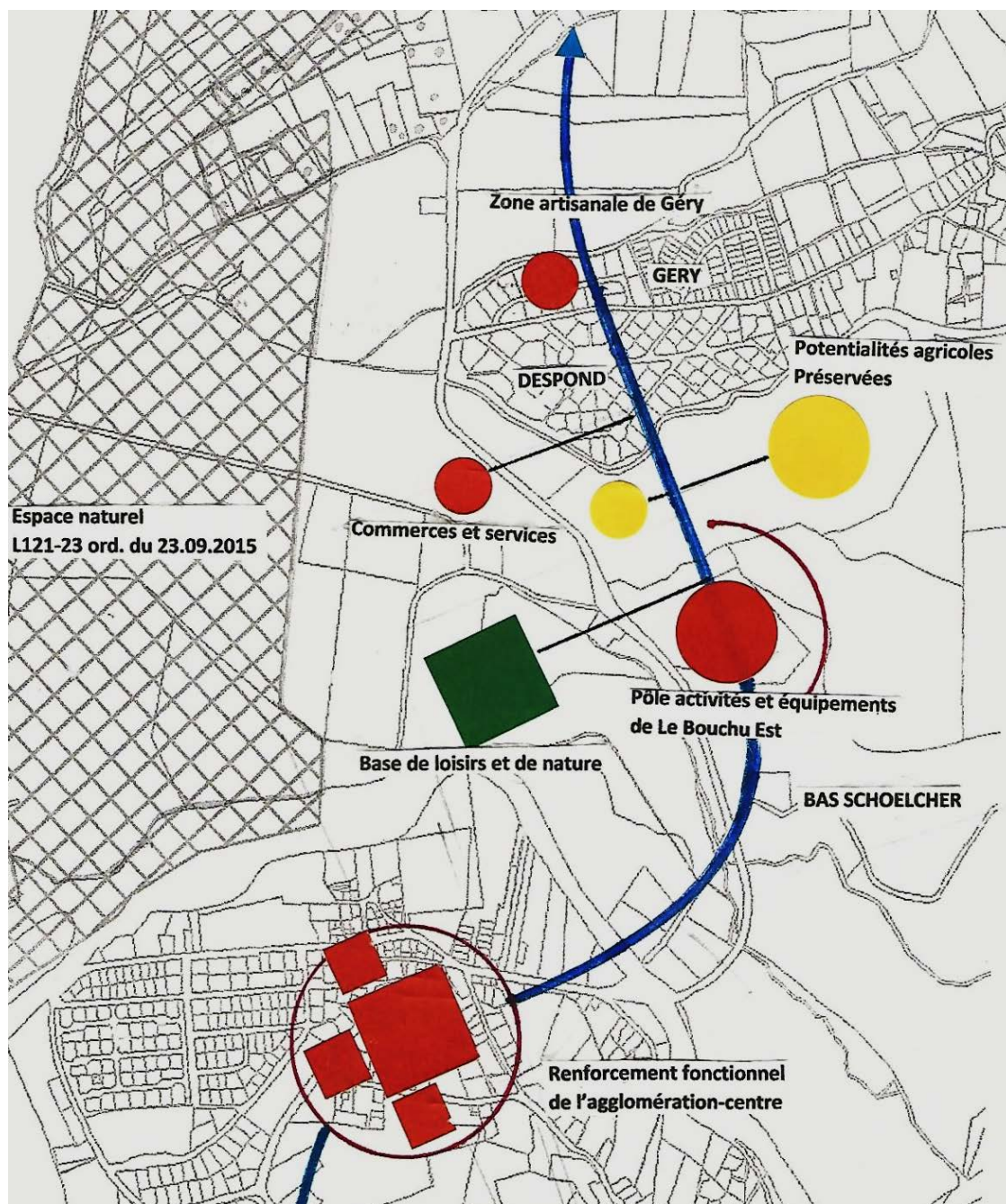


Les talus Est et Sud sont couverts de taillis



Le terrain OAP est séparé au Nord de l'exploitation agricole (Assofwi)

3. Contexte de l'aménagement de la zone



L'axe de développement entre Géry et le Bourg vise à fédérer les options économiques et les enjeux de protection des sites naturels et des paysages de Le Bouchu. Le pôle de Le Bouchu Est devra contribuer au renforcement de l'offre de commerces et de services et participer à la diversité économique de Vieux-Habitants.

CHAPITRE 2

La cohérence de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation avec les objectifs et les principes du PADD

Le PADD définit un ensemble d’objectifs et d’orientations de développement en harmonie avec les potentialités existantes et visant à redéployer l’activité économique, essentiellement à l’intérieur et autour de l’agglomération principale, généralement sur tout le territoire de Vieux-Habitants.

Le secteur retenu pour porter la redynamisation économique est localisé dans un territoire centre relativement restreint de manière à susciter les conditions d’une véritable polarité en activités et équipements.

1. Les objectifs du PADD

Le PADD retient deux grands objectifs

1.1. Favoriser un développement harmonieux des activités économiques sur l’ensemble du territoire

Il s’agit de :

- Conforter les activités économiques tertiaires pour renforcer le rôle du pôle urbain de Vieux-Habitants ;
- Favoriser l’accueil d’activités économiques, complémentaires ou nouvelles en élargissant la gamme des prestations et des vocations existantes
- *Utiliser de façon optimale le potentiel foncier disponible et mobilisable au Nord de l’agglomération principale (Le Bouchu versant RN2) ;*
- Permettre le développement de l’aire de chalandise du bourg, notamment en facilitant l’accessibilité et le stationnement.

1.2. Baser le projet de développement durable dans une stratégie de redynamisation économique.

Il s’agit de viser deux objectifs :

- Composer avec les vocations envisagées sur les sites de Le Bouchu autour des activités en lien avec la nature, les loisirs et les patrimoines.
- Permettre la redynamisation de la zones artisanale et commerciale de Géry pour constituer sur Vieux-Habitants un véritable pôle d’intérêt en Côte sous le Vent.

2. Les principes du PADD

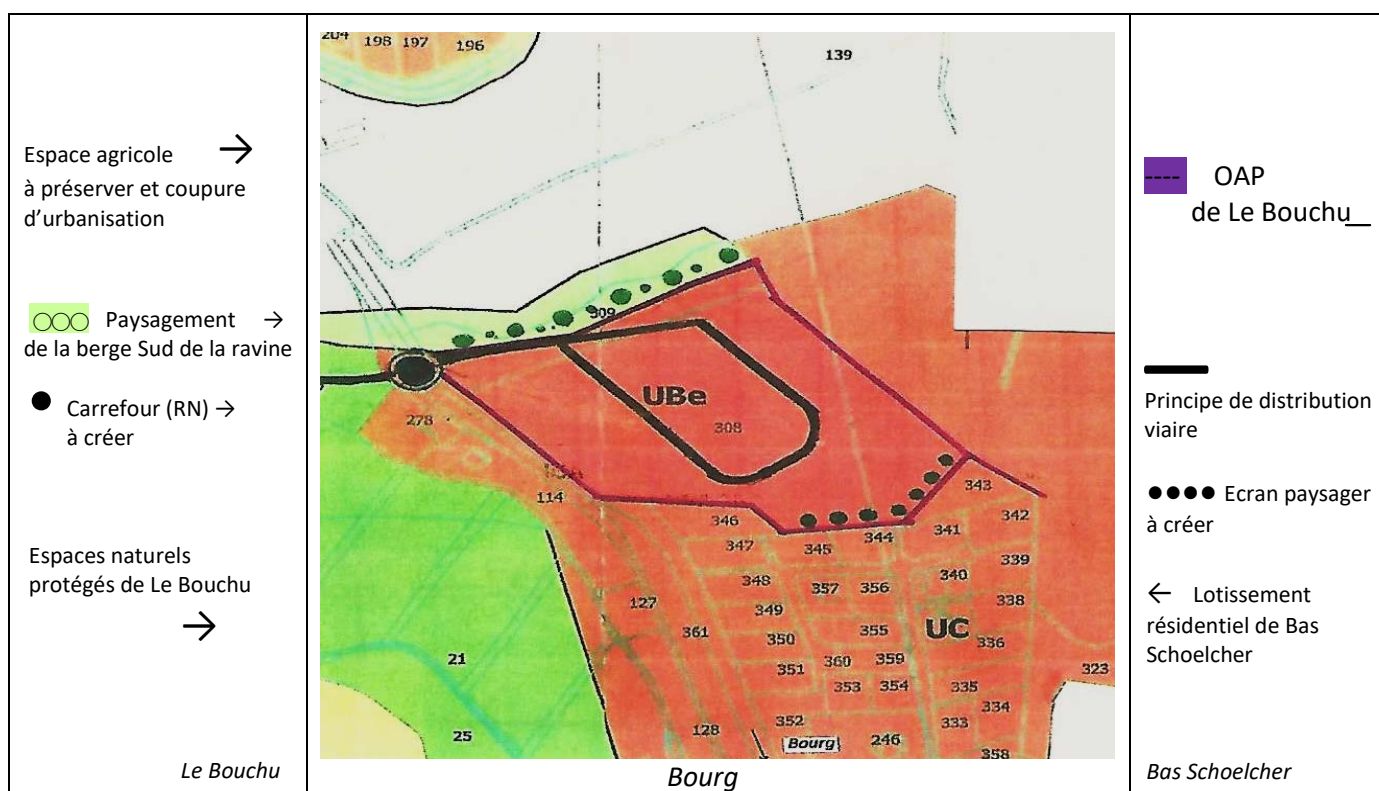
• **Principes généraux**

- Préparer la transition urbaine entre le bourg et l’agglomération de Géry ;
- Affirmer les principes généraux d’aménagement du site dans sa globalité afin de préparer les programmes relevant de la mixité fonctionnelle sur la nouvelle plateforme ;
- Prendre en compte les contraintes hydrauliques de Géry /Despont ;
- Intégrer le couvert végétal dans le projet d’aménagement de la zone ;
- Sécuriser les accès sur la route nationale.

- Principes d'aménagement

- Aménagement par tranches opérationnelles possible dès la mise en place du parti d'aménagement d'ensemble qui précisera les conditions de l'aménagement et les modalités de la réalisation ;
- Volumétrie et hauteur des bâtiments maîtrisées (7m à l'égout du toit) ;
- Emprise au sol des constructions ne devant pas excéder 80% de la surface du terrain ;
- Aménagement paysager de l'ensemble du secteur qui mettra en évidence notamment les abords des ravines ;
- Prescription de surfaces non imperméabilisées au sol représentant 30% de la surface du terrain.

Quartiers de Géry/Despond:/ Bel Air

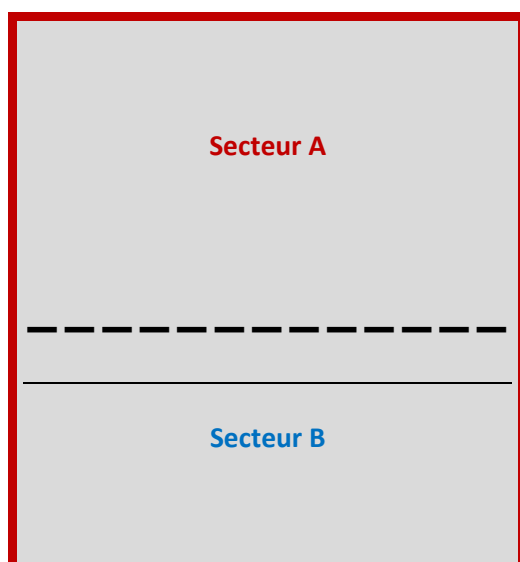


SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE DE LE BOUCHU / RN2

Principes d'aménagement du site de Le Bouchu / RN2

1. Une urbanisation de la zone sous forme d'une opération d'ensemble

- La zone soumise à OAP fait l'objet d'une opération d'ensemble. Cependant pourront être autorisés :
 - La création ou l'extension d'ouvrages techniques indispensable au fonctionnement des réseaux existants, à créer ou à renforcer d'utilité publique sous réserve que ces travaux ne compromettent pas la qualité ou la cohérence de l'aménagement de la zone ;
 - la reconstruction, le changement de destination ou l'extension des constructions préexistantes sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement envisagé ;
 - La réalisation des équipements d'intérêt général, d'activités économiques dès lors que les conditions d'accès de la zone à partir de la RN auront été précisées.
- L'OAP prévoit la possibilité d'une réalisation par secteur ou par tranche. Cela signifie qu'il pourra y avoir une opération d'ensemble sur la totalité du périmètre de l'OAP ou sur un seul secteur identifié. Le ou les autres secteurs pourront être aménagés dans le cadre d'une autre opération ultérieurement. Par exemple, le secteur B pourra être réalisé avant le secteur A. En tout état de cause, tous les principes de l'OAP devront être respectés.



— Zone soumise à OAP

— Limites de secteur

2. Les principes d'aménagement qui s'imposent

2.1. Principes de circulation motorisée et douce

- Le réseau viaire s'appuie sur une voie principale à double sens disposée en boucle et articulée sur un point d'entrée et de sortie sur la route nationale (emplacement indicatif sur le schéma de principe). On cherchera à privilégier un carrefour commun avec la zone de Le Bouchu Ouest, notamment, dans le cadre d'un projet d'activités de nature et de loisirs sur ce dernier site.
- La voie principale pourra comprendre des emprises réservées aux piétons et aux cycles, en plus d'un maillage piétonnier interne
- De même, l'aménagement des ilots devra se développer suivant le principe de voies traversantes avec réseau piétonnier.

2.2. Stationnement

- Le stationnement des véhicules doit être organisé en dehors de la RN2 et des emprises publiques.
- Des aires de stationnement collectif ou individuel seront organisées à l'intérieur des secteurs ou ilots. Sous réserve d'un gabarit suffisant, le stationnement des véhicules pourra s'organiser le long de la voie principale.
- Les aires de stationnement internes sont ombragées.

2.3. Gestion des eaux pluviales

- Les abords de la ravine au Nord de la zone sont à protéger et pourront être aménagés en espaces verts et recevoir des espaces ou des ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales. L'aménagement doit constituer une transition paysagère avec les espaces à vocation agricole proches.
- L'aménagement de la zone doit viser à limiter le ruissellement à la source, à prévenir l'érosion des sols, et organiser l'évacuation des eaux par débit limité vers l'exutoire naturel, dans le respect de la qualité di milieu récepteur.

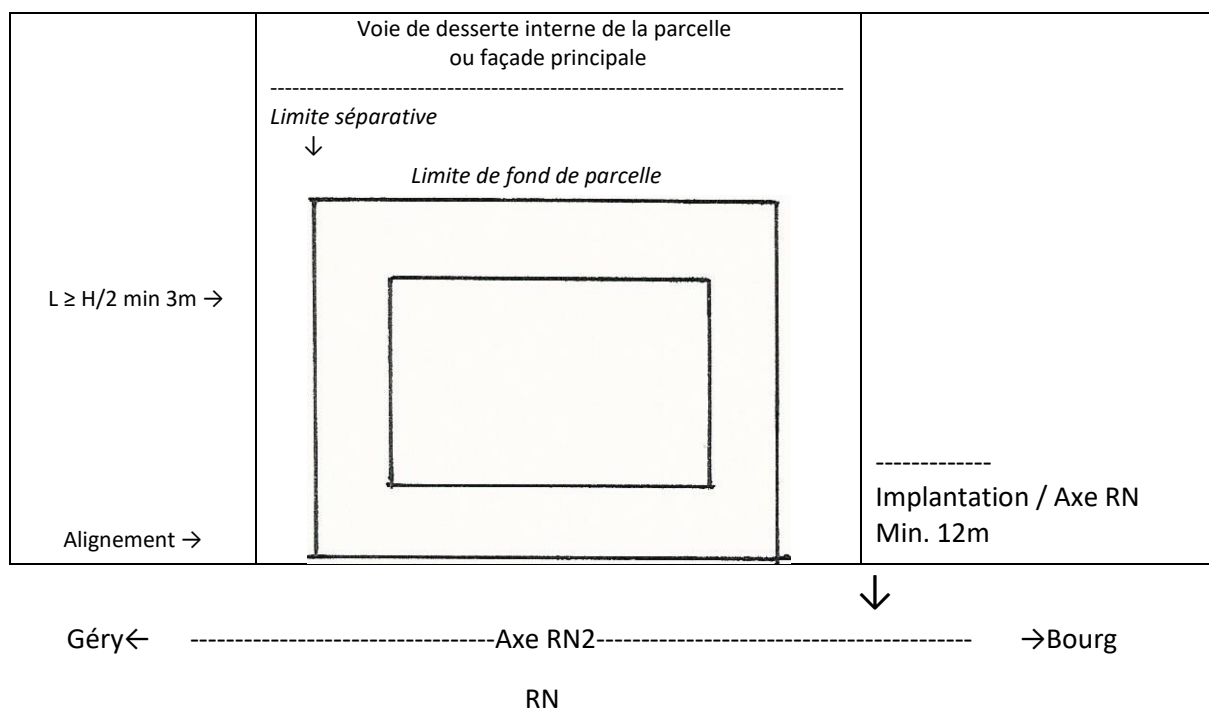
2.4. Aménagement paysager

Une frange verte sera constituée sur les limites Est et Sud du périmètre de l'opération pour marquer la discontinuité avec les lotissements d'habitation voisins

3. Limites réglementaires à respecter

- L'emprise au sol est fixée à 80% de la superficie de la zone
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ;
- Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 12 mètres de l'axe de la RN.
- La part des espaces non imperméabilisées correspond à 30% de l'ensemble du terrain.

CROQUIS DE REGLEMENT DE LA ZONE UBe IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



UBe OAP DE LE BOUCHU/RN



LA PERSPECTIVE D'UN PÔLE DE DEVELOPPEMENT D'ACTIVITES AU
NORD DU BOURG

