



Plan Local d'Urbanisme de la commune du Carbet (97)

DÉPARTEMENT DE LA MARTINIQUE

PIÈCE n°3 du Plan Local d'Urbanisme

3

LES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT

1^{ère} modification du PLU



Mairie du Carbet
place Jules Grévy
97221 LE CARBET
tél. : 05 96 78 00 40
fax : 05 96 78 06 54



sarl a4+a - architecture & ateliers
17, rue Ramponeau 75020 Paris

tél. : 01 43 49 10 11 fax : 09 71 70 48 23
contact@a4plusa.com www.a4plusa.com



ADUAM

30 boulevard du Général de Gaulle
97200 Fort de France
tél. : 05 96 71 79 77 fax : 05 96 71 59 27
aduam@aduam.com www.aduam.com

TITRE I AVANT-PROPOS p.03

1. principes généraux des orientations particulières d'aménagement p.04
2. portée des orientations particulières d'aménagement p.05
3. articulation des orientations particulières d'aménagement avec les autres pièces du PLU p.06
4. les orientations particulières d'aménagement du PLU p.06
5. temporalité et phasage des orientations particulières d'aménagement p.07
6. la philosophie des orientations particulières d'aménagement p.07

TITRE II LES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT p.08

1. OPA n°1 : le secteur de Longvilliers p.09
2. OPA n°2 : le secteur entrée de ville Choisy/Le Coin p.13
3. OPA n°3 : le secteur des Hauts de Lajus p.20

Titre I avant propos

■ 1. PRINCIPES GÉNÉRAUX DES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT

Les orientations particulières d'aménagement ont été introduites dans le Code de l'Urbanisme par l'article L.123-1 issu de la loi Urbanisme et Habitat (Loi n°2003-190 du 2 juillet 2003).

Conformément à l'article L123-1 et suivants du code de l'urbanisme, le PLU du CARBET comporte des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics...

Conformément à l'article L123-5 du code de l'urbanisme, tous 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 plan doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement mentionnées et avec leurs documents graphiques

Ce document présente les orientations particulières d'aménagement créées dans cette révision qui définissent les conditions de développement et de renouvellement urbain en zone AU (à Urbaniser).

L'objectif de la collectivité est de pouvoir disposer d'un outil de maîtrise de l'évolution de ces territoires, soit pour une intervention publique, soit pour incitation et négociation avec les particuliers et les opérateurs privés.

Deux secteurs sont concernés par les orientations particulières d'aménagement. Chaque orientation d'aménagement définit un cadre d'objectifs avec des enjeux urbains et paysagers ainsi que des orientations programmatiques à prendre en compte.

Au niveau urbain et paysager, il est important d'assurer des cohérences urbaines à l'intérieur de ces territoires en créant de l'urbanité et des liens avec la ville. Il faudra veiller à ce que chaque opération puisse créer des liens et soit satisfaisante en terme fonctionnel : accès préférentiel sur voie, connections et désenclavement à prévoir, carrefour à traiter, organisation de la desserte interne, cheminement piéton vélos ...

D'autre part une attention particulière doit être portée à la forme urbaine et l'aspect paysager en proposant des espaces publics de qualité et paysagers, des lieux de vie de quartiers, des formes urbaines diversifiées avec différentes typologies d'habitat bien intégrées à l'environnement (groupé, petits collectifs, individuels).

Ces orientations d'aménagement sont définies également en cohérence avec les orientations générales du PADD et s'inscrivent en complémentarité avec le règlement.

■ 2. PORTÉE DES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT

Les principes annoncés dans les orientations d'aménagement ont un caractère normatif au regard du droit des sols, de la constructibilité et de l'aménagement. Aussi tel que le stipule l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme :

«Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions [...] ; Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques.»

Aussi, les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

La commune précise ainsi les types de morphologie urbaine des développements à venir (implantation, hauteur du bâti, etc.), des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces publics, des orientations en matière de réhabilitation du bâti, d'intégration paysagère.

Les opérations de construction ou d'aménagement dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et en respecter les principes.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisées dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais doivent contribuer à leur mise en oeuvre ou, tout au moins, ne pas les remettre en cause.

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles. Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés.

Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement.

Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement, l'implantation et la nature des constructions étant précisées lors de la mise en oeuvre opérationnelle des projets.

Ainsi, ces orientations permettent d'organiser les développements futurs sans pour autant figer les aménagements.

■ 3. ARTICULATION DES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT AVEC LES AUTRES PIÈCES DU PLU

Cette articulation est double.

➤ l'articulation avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Les orientations d'aménagement et de programmation sont établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

➤ l'articulation avec les autres pièces du Plan Local d'Urbanisme

Les orientations particulières d'aménagement sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit (pièce n°5) et les documents graphiques (pièces n°4).

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

Les règles d'urbanisme sont établies en cohérence avec les orientations par secteur. Cette cohérence s'exprime au travers du plan de zonage et de la règle écrite.

■ 4. LES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT DU PLU

Les orientations d'aménagement du PLU de la commune du CARBET s'inscrivent dans la continuité du PADD en visant à renforcer l'application des principes annoncés par ses orientations générales.

Elles concernent les sites de développement urbain inscrits dans les documents graphiques (zonage) du PLU en particulier :

- OPA n°1 : secteur «Longvilliers» ;
- OPA n°2 : secteur «entrée de ville Le Coin-Choisy» ;
- OPA n°3 : secteur «Hauts de Lojus».

Chacun de ces sites fait ainsi l'objet de prescriptions traduites dans un schéma d'aménagement global et d'explications des principes attendus.

Les justifications des choix qui ont été retenus par la collectivité sont exposées dans le rapport de présentation de ce Plan Local d'Urbanisme.

En l'occurrence ces orientations d'aménagement indiquent des principes concernant :

- les principes de desserte et d'accès,
- les principes paysagers et urbains,
- les objectifs de mixité et ambitions architecturales.

■ 5. TEMPORALITÉ ET PHASAGE DES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles.

La présentation des orientations d'aménagement et de programmation par secteurs ne précise donc pas d'échéance de réalisation. Parfois, une partie seulement du projet indiqué sur les schémas d'orientations pourra se réaliser à court ou moyen terme.

La représentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble.

Toutefois, le croisement des orientations d'aménagement et de programmation avec les dispositions réglementaires mises en œuvre permet d'appréhender la perspective de la réalisation de l'opération. Les dispositions réglementaires contenues dans le PLU sont établies en cohérence avec cette nécessité de phasage des opérations.

■ 6. LA PHILOSOPHIE DES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT

La commune met en avant plusieurs ambitions en termes de principes d'aménagement, parmi lesquelles nous pouvons citer :

- dessiner des opérations qui définissent des trames parcellaires variées afin de permettre une mixité de l'occupation humaine et sociale ;
- reprendre une morphologie urbaine adaptée à l'environnement immédiat du secteur ;
- orienter les constructions et les jardins pour optimiser l'espace et répondre à des exigences de performance énergétique ;
- aborer les espaces communs pour renvoyer une image de commune verte ;
- traiter les lisières urbaines par une trame végétale spécifique ;
- limiter l'emprise de la voirie pour donner la priorité aux piétons ;
- orienter les constructions pour éviter les problèmes de voisinage ;
- casser le caractère rectiligne des voies de circulation pour une meilleure appropriation par les piétons notamment ;
- etc.

Titre II les orientations particulières d'aménagement

■ 1. OPA N°1 : LE SECTEUR DE LONGVILLIERS

■ 1.1. LOCALISATION-DIMENSION-CARACTÉRISTIQUES

Le secteur de Longvilliers au Sud du centre-ville. La zone, composée de deux enveloppes distinctes, s'insère dans une morne dans la continuité de l'équipement hospitalier du CARBET : la ligne de lisière délimite les deux entités.

Actuellement, ces terrains sont occupés :

- dans sa partie Nord : de terrains naturels en friche ;
- dans sa partie Sud : de terrains en friche qui ont toutefois fait l'objet de premiers travaux d'aménagement (en effet, des voiries et des réseaux ont autrefois été mis en place).

La zone d'aménagement est de 156 500 m² (soit 84 200 m² pour la partie Sud et 72 300 m² pour sa partie Nord).

Les enjeux sur ce site sont multiples :

- protéger le cadre paysager et environnemental ;
- protéger les biens et les personnes du risque de ruissellement ;
- organiser une trame urbaine en connectant les équipements publics existants.

L'orientation particulière d'aménagement a pour objectif de mieux cadrer l'urbanisation du site afin que celui-ci réponde pleinement aux enjeux.

■ 1.2. DESSERTE ET ACCÈS

L'accès principal à la zone Nord se fera depuis la route départementale RD 20. Toutefois, afin de ne pas accentuer les risques accidentogènes sur cette portion de route, il sera imposé aux pétitionnaires de se raccorder dans le prolongement du barreau d'accès déjà existant.

Pour ce qui est de la partie Sud, l'accès se fera depuis la route menant à la piscine et notamment à partir du maillage secondaire déjà existant.

La localisation précise du tracé du maillage viaire principal n'est pas imposée, mais illustrée à titre indicatif par le schéma de l'orientation particulière d'aménagement.

La voirie créée devra être portée à 6,00 mètres de largeur minimum afin de permettre la circulation en double sens ainsi que la libre circulation, sans gêne, des engins de sécurité publique et de collecte des déchets. Pour la partie Nord, la voie créée devra également prévoir des dispositifs de retournement adaptés pour permettre la circulation, sans gêne, des engins de sécurité publique notamment.

La partie Sud sera quant à elle désenclavée et raccordée au lotissement du Gros Coulirou.

Un principe de liaison douce, permettant la circulation sécurisée des piétons, des cyclistes ainsi que des personnes à mobilité réduite, devra être aménagé le long de l'axe nouvellement créé. Ainsi, il est demandé de programmer un trottoir de 2,50 mètres minimum sur un côté, afin de permettre ce type d'usage sans conflit d'usage avec les circulations automobiles.

En outre, et dans un souci de liaison entre les deux zones - notamment avec le pôle d'équipement sportifs, il sera exigé une venelle piétonne se connectant au schéma des liaisons douces mises en place le long de l'axe créé.

■ 1.3. PRINCIPES PAYSAGERS ET URBAINS

Les voies créées devront être accompagnées d'un traitement paysagé contribuant à la qualité urbaine de la zone d'aménagement.

La plantation d'arbres de hautes tiges à intervalle régulier est imposée le long de la voirie primaire.

Les trottoirs devront être longés d'une bande enherbée avec l'implantation d'essences graminées rases afin :

- de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- de renforcer la qualité paysagère de la zone ;
- de limiter le stationnement «sauvage» sur la voie publique.

Afin d'aérer le tissu urbain et assurer une mise en liaison avec le paysage naturel et agricole, une zone naturelle devra être préservée. Cette trame verte sera renforcée par la sauvegarde des boisements existants, notamment sur la lisière bordant la départementale (section Nord).

Dans la partie Sud et afin d'améliorer l'intégration du futur programme, il est également imposé une bande paysagère en limite du tissu urbain existant afin d'atténuer les altérations visuelles avec les maisons existantes (frange Nord-ouest de la zone).

En outre et de façon générale, il convient de proposer un projet qui veille à la mise en place d'une continuité urbaine avec l'environnement urbain préexistant :

- cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, ... ;
- cohérence architecturale : continuité avec le bâti de qualité existant à proximité (implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur, clôture, ...).

■ 1.4. OBJECTIFS DE MIXITÉ ET AMBITIONS ARCHITECTURALES

Une diversité dans la typologie des logements créés devra être recherchée en privilégiant l'habitat collectif/l'habitat groupé afin de rationaliser la consommation foncière.

Il convient, lors de l'aménagement de la zone, dans le cadre d'une opération d'ensemble ou projet par projet, de contribuer au développement du parcours

résidentiel.

L'aménagement de la zone devra par ailleurs prendre en compte, le plus possible, l'ensoleillement et l'ombre portée, leur impact sur la topographie et le sens des vents dominants.

L'organisation de la structure générale du projet devra prendre en compte obligatoirement la topographie (notamment en prenant toutes les mesures pour éviter que les lignes de faitage ne soient trop visibles depuis la route nationale notamment) et la nature des sols des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement des eaux superficielles. Le choix du dispositif doit être appréhendé comme une composante du projet d'aménagement urbain (aménagements hydrauliques, noues accompagnant la voirie, etc.).

Au même titre, les revêtements devront être étudiés pour limiter, au maximum, l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux drainant, ...).

L'implantation des unités de logements devra respecter un principe de reculement par rapport à la voirie de desserte créée et ce afin de permettre l'intégration du stationnement des véhicules à l'intérieur de la parcelle et non de l'emprise publique.

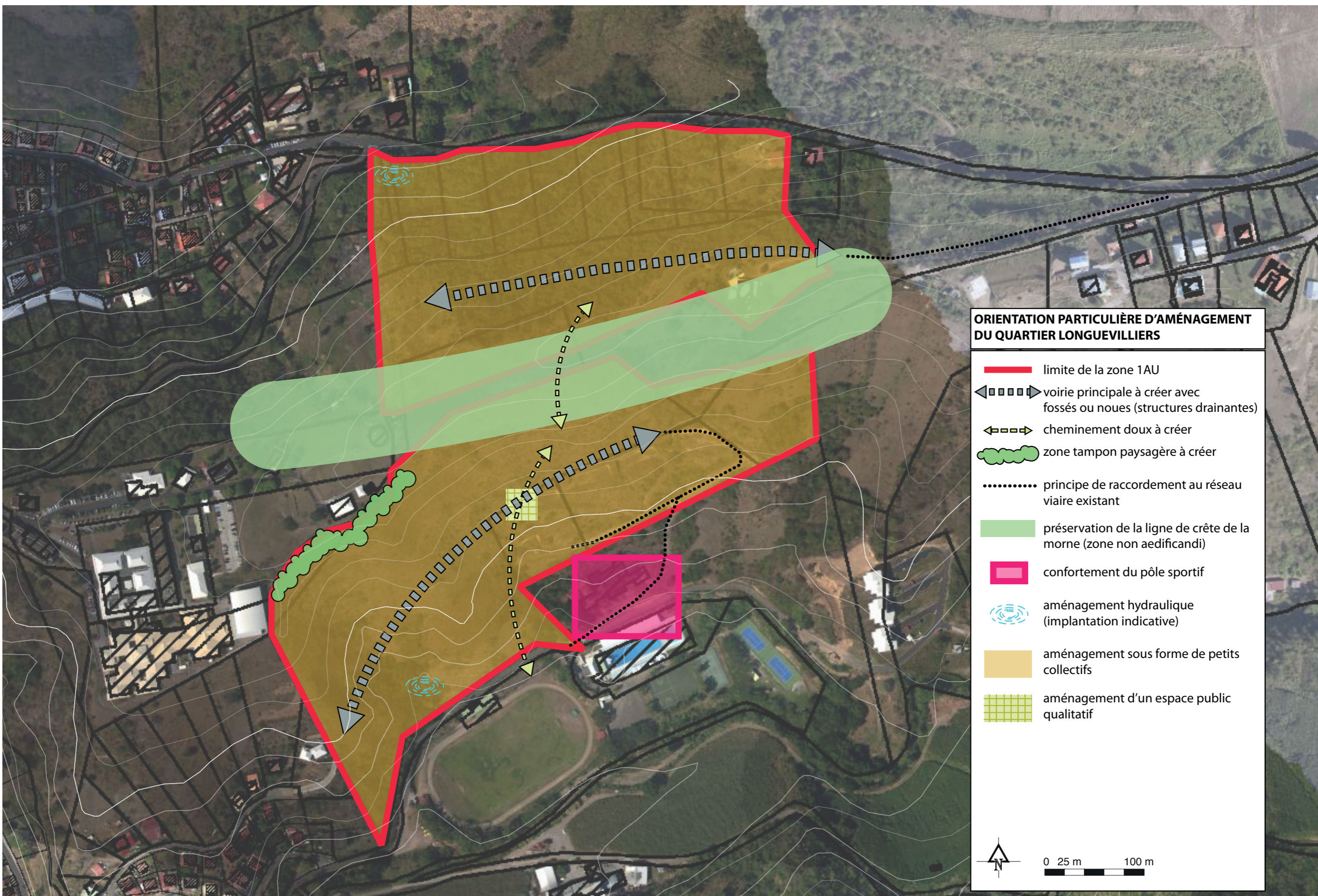
D'un point de vue volumétrique, les constructions devront être réalisées de façon à faciliter leur intégration dans le site, en conformité avec les dispositions réglementaires.

Les projets devront veiller à maintenir des coupures d'urbanisation et à végétaliser les parcelles afin de faciliter l'intégration des constructions dans ces espaces.

Ainsi, l'opération devra, à minima, satisfaire les objectifs suivants :

- orientation solaire favorable et/ou compacité du bâti ;
- gestion optimale de la densité ;
- perméabilité des matériaux de surface ;
- infiltration des eaux pluviales à la parcelle

Elle pourra par ailleurs s'engager plus avant dans le domaine de l'efficacité énergétique des constructions passives voire positives et, ainsi, s'inscrire dans l'orientation d'exemplarité de l'urbanisation portée par la commune.



ORIENTATION PARTICULIÈRE D'AMÉNAGEMENT DU QUARTIER LONGUEVILLIERS

- limite de la zone 1AU
- voirie principale à créer avec fossés ou noues (structures drainantes)
- cheminement doux à créer
- zone tampon paysagère à créer
- principe de raccordement au réseau viaire existant
- préservation de la ligne de crête de la morne (zone non aedificandi)
- confortement du pôle sportif
- ⊗ aménagement hydraulique (implantation indicative)
- aménagement sous forme de petits collectifs
- aménagement d'un espace public qualitatif

N
 0 25 m 100 m

■ 2. OPA N°2 : LE SECTEUR D'ENTRÉE DE VILLE DE CHOISY/LE COIN

■ 2.1. LOCALISATION-DIMENSION-CARACTÉRISTIQUES

Le secteur Choisy/Le Coin constitue la véritable entrée de ville de la commune du CARBET (au Sud du centre-bourg), le long de la route nationale RN2. La zone s'insère dans un tissu mixte composée de logements, d'activités touristiques (l'hôtel Le Marouba) et de bureaux (notamment les bureaux de la Communauté de Communes du Nord Martinique). On y trouve également, à proximité, la distillerie Neisson ainsi que des activités de restauration.

La zone d'aménagement est de 25 800 m² environ.

Les enjeux sur ce site sont nombreux : requalification de l'entrée de ville par un traitement paysager, organisation d'une zone commerciale et de bureaux, respect du cadre de vie et paysager ainsi que de l'environnement, maintien de l'habitat résiduel existant, ...

L'orientation particulière d'aménagement a pour objectif de mieux cadrer l'urbanisation du site afin que celui-ci réponde pleinement aux enjeux.

■ 2.2. DESSERTE ET ACCÈS

👉 desserte et accès :

Le secteur est desservi par la route nationale RN2. Le parti retenu dans l'OPA est de ne pas multiplier les accès au sein de cette nouvelle zone à urbaniser afin de ne pas accentuer les risques liés à la circulation automobile existante ainsi que celle engendrée par le(s) projet(s).

Aussi :

- concernant le redéploiement des activités hôtelières, le porteur de projet devra obligatoirement s'inscrire dans la voie existante qui dessert déjà l'hôtel ;
- pour ce qui est du centre commercial, celui-ci devra se connecter depuis le rond point existant en créant une desserte à double sens ;
- enfin, la zone dédiée aux activités tertiaires et à l'habitat devra composer avec les accès existants, étant entendu qu'aucun accès supplémentaire donnant sur la RN2 ne sera autorisé

La localisation précise du tracé du maillage viaire principal n'est pas imposée, mais illustrée à titre indicatif par le schéma de l'orientation particulière d'aménagement.

Les voiries créées devront être portées à 6,00 mètres de largeur minimum afin

de permettre la circulation en double sens ainsi que la libre circulation, sans gêne, des engins de sécurité publique et de collecte des déchets notamment.

↳ la gestion du stationnement :

Toute création d'aires de stationnement devra faire l'objet d'une double préoccupation :

- la création des aires de stationnement liées à l'extension du complexe hôtelier du Marouba d'une part, et à la création d'un centre commercial de moyenne superficie d'autre part, devra nécessairement faire l'objet d'une conception paysagère au travers de plantations suffisamment denses pour diminuer l'altération visuelle qu'engendrent souvent ce type d'espace dédié à l'automobile ;
- les matériaux de couverture utilisés pour la réalisation de ces aires de stationnement collectif devront impérativement être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux.

↳ la gestion des circulations douces :

Sur ce secteur, les liaisons piétonnes ne sont pas omniprésentes, les modes doux étant redéployés coté littoral.

Néanmoins, il convient de prévoir des aménagements doux sur la partie ouest de la zone (avant la ravine) et ce pour les raisons suivantes :

- la mise en place d'un trottoir aménagé et paysager (par des plantations arbustives et rases, des bandes enherbées et/ou fleuries facilitant l'infiltration des eaux pluviales) permettra d'assurer un liaisonnement fonctionnel et physique pour les personnes souhaitant rejoindre le centre commercial à pied ;
- en outre, il convient de permettre aux piétons de rejoindre l'arrêt à la station de transport collectif en toute sécurité et sans conflit d'usage avec la circulation automobile ;
- enfin, dans le cadre de l'accès à la ville pour les personnes à mobilité réduite, il conviendra de respecter les normes en vigueur afin que ces nouveaux espaces deviennent accessibles à tous (largeur, paliers, ...).

■ 2.3. PRINCIPES PAYSAGERS ET URBAINS

↳ composition urbaine et paysagères du secteur dédiée aux activités tertiaires

La vocation du site est l'accueil d'activités tertiaires et notamment des bureaux comme ceux de la CCNM. Nonobstant cette vocation, il conviendra d'autoriser

la rénovation, la réhabilitation ainsi que l'extension des logements présents sur le site.

En outre, la préservation des éléments patrimoniaux - et plus particulièrement les carbets - constituera une préoccupation constante.

Les nouvelles constructions devront nécessairement s'implanter avec une marge de recul par rapport aux emprises de la RN 2 suffisante pour éviter d'imposer un front bâti continu qui viendrait altérer le cadre urbain à cet endroit.

Le long de cette marge de recul par rapport à la RN 2, il sera demandé la mise en place d'arbres d'alignement afin de qualifier l'entrée de ville et donner à cette zone d'activités tertiaires un caractère de zone verte paysagée.

Enfin, il sera demandé la constitution d'un écran paysager en limite avec la zone dédiée aux activités hôtelières.

📌 composition urbaine et paysagères du secteur dédiée aux activités touristiques

Ce secteur se localise en deuxième rideau par rapport à la RN 2 et, actuellement, il correspond à un terrain non bâti.

Si la localisation des emprises bâties n'est pas définie, il convient néanmoins ici de respecter une hauteur maximale de 15,00 mètres (soit R+4). Toutefois, il sera demandé au pétitionnaire de rechercher prioritairement une unité d'implantation avec les bâtiments existants du complexe hôtelier. En outre, il sera imposé au porteur de projet de jouer sur le plan d'épannelage afin d'apporter des ouvertures ainsi qu'un rythme des façades pour éviter une morphologie linéaire, homogène et massive. De fait, il devra jouer avec un principe de modulation des hauteurs (sur le plan horizontal), mais aussi sur les implantations au sol (sur le plan vertical).

Face aux besoins en logements, un secteur spécifique permettant de réaliser un programme collectif a été mis en place (il fait l'objet d'un emplacement réservé). Celui-ci devra impérativement être localisé en contact avec les logements existants. Les hauteurs devront être inférieures à celles autorisées pour les constructions à vocation hôtelières, soit 9,00 mètres maximum (R+2) et ce, dans un souci d'intégration au tissu urbain projeté.

D'un point de vue paysager, tout projet devra s'inscrire dans un plan de composition en adéquation avec les exigences liées à la vocation des constructions, mais également du fait de la proximité avec les espaces remarquables du littoral.

Des dispositifs d'écrans paysagers devront être mis en place :

- d'une part pour «isoler» les constructions liées au complexe hôtelier avec le programme de logement collectif ;
- d'autre part, pour atténuer l'implantation bâtie et intégrer le projet à

l'environnement et au paysage, notamment sur la partie Est (visible depuis la RN2).

👉 composition urbaine et paysagères du secteur dédiée aux activités commerciales

Actuellement le site est occupé par des logements insalubres qui sont préjudiciables à la constitution d'une entrée de ville qualitative.

L'objectif est de prévoir l'implantation d'un centre commercial de moyenne surface conformément aux orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

La localisation en entrée de ville constitue un véritable atout en termes d'achalandise et en termes de qualité urbaine.

D'un point de vue urbanistique, l'objectif est de marquer une marge de recul par rapport aux emprises de la RN2 afin de ne pas «écraser» visuellement le carrefour et perturber l'échelle de perception pour laquelle la commune souhaite maintenir une aération du tissu.

Aussi, dans cette logique, il sera demandé au pétitionnaire d'implanter les constructions préférentiellement en fond de parcelle ainsi que sur les limites latérales comme indiqué sur le plan afin de minimiser les risques naturels et le débordement de la ravine notamment.

Les surfaces non bâties permettront ainsi la mise en place d'aménagements paysagers ainsi que la réalisation des aires de stationnement (eux-mêmes paysagers).

En front de voirie, un aménagement paysager devra être mis en place permettant l'aménagement d'une voie piétonne.

Enfin, il est demandé au pétitionnaire d'aménager un écran paysager en fond de parcelle afin d'atténuer les nuisances visuelles et sonores engendrées vis-à-vis des logements existants.

En outre et de façon générale, il convient de proposer des projets qui veillent à la mise en place d'une continuité urbaine avec l'environnement urbain préexistant :

- cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, ... ;
- cohérence urbaine et architecturale : continuité avec le bâti de qualité existant à proximité (implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur,...).

👉 la gestion de l'affichage

La notion d'impact visuel de la publicité par affichage est récurrente dans les entrées de ville. Face à cet enjeu fort, et dans le droit fil des défis relevés quant

à l'intérêt paysager à maintenir sur le site, il est demandé aux pétitionnaires de limiter au strict minimum les éléments de publicité le long de la RN 2, notamment en termes de taille. Il sera exigé des coloris et des matériaux qui soient en harmonie avec le paysage et respectueux de l'environnement.

■ 2.4. OBJECTIFS ET AMBITIONS ARCHITECTURALES

L'organisation de la structure générale des projets devra prendre en compte la topographie et la nature des sols des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement des eaux superficielles et de prendre en compte, le plus possible, l'ensoleillement et l'ombre portée.

Le choix du dispositif doit être appréhendé comme une composante du projet d'aménagement urbain (noues accompagnant la voirie, etc.). Au même titre, les revêtements devront être étudiés pour limiter, au maximum, l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux drainant, ...).

L'implantation des constructions devra respecter un principe de reculement par rapport à l'axe de la RN2.

D'un point de vue volumétrique, les constructions devront respecter un principe de hauteur maximale fixée à :

- R+4 maximum pour les constructions à vocation hôtelière ;
- R+2 maximum pour les constructions à vocation habitat ;
- R+2 maximum pour les constructions à vocation commerciales.

Les projets devront veiller à maintenir des coupures d'urbanisation et à végétaliser les parcelles afin de faciliter l'intégration des constructions dans ces espaces.

Ainsi, les opérations envisagées devront, à minima, satisfaire les objectifs suivants :

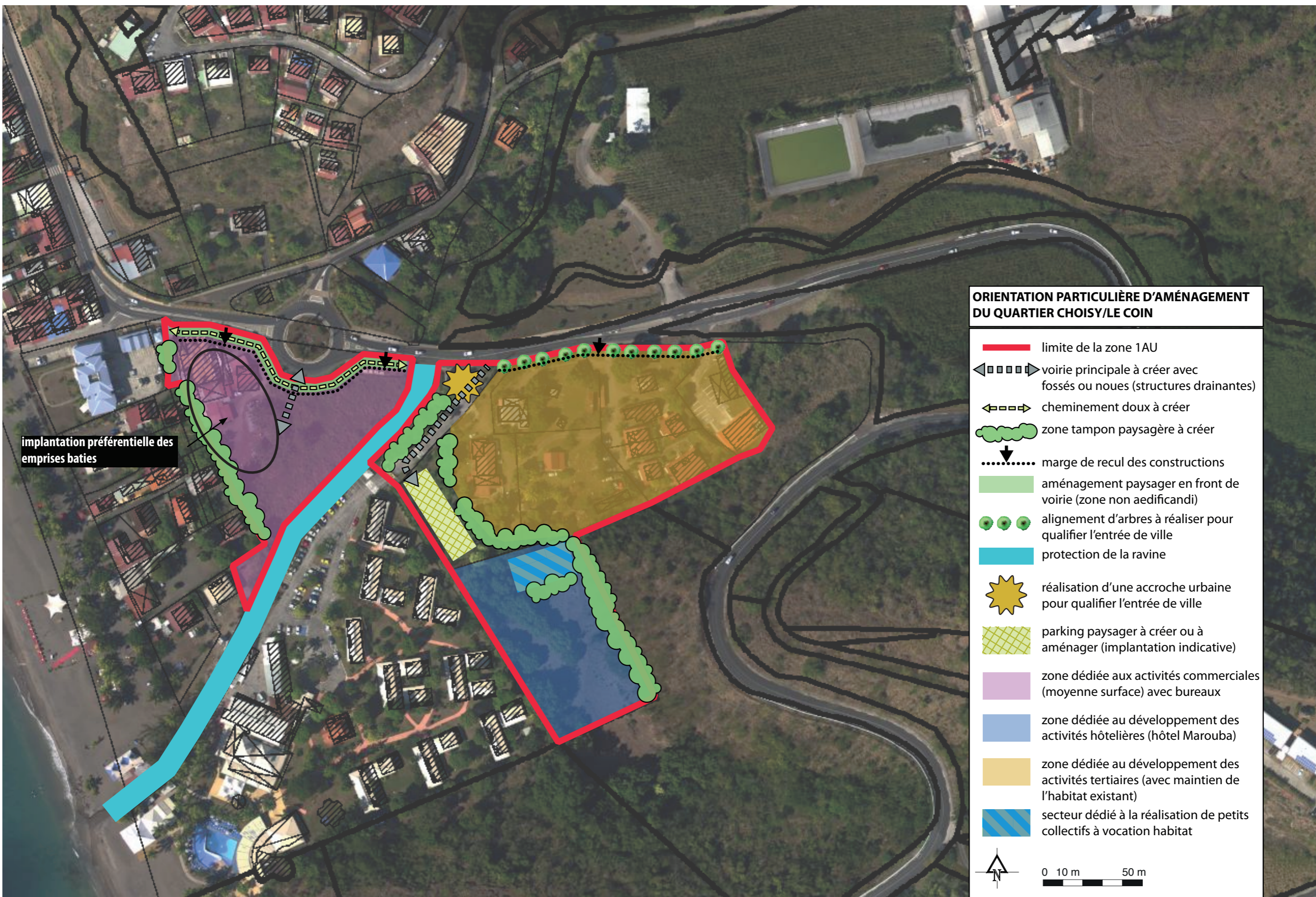
- orientation solaire favorable et/ou compacité du bâti ;
- gestion optimale de la densité ;
- perméabilité des matériaux de surface ;
- infiltration des eaux pluviales à la parcelle

Elle pourra par ailleurs s'engager plus avant dans le domaine de l'efficacité énergétique des constructions passives voire positives et, ainsi, s'inscrire dans l'orientation d'exemplarité de l'urbanisation portée par la commune (BBC, HQE, ...).

Il s'agit notamment :

- d'opter pour des formes simples
Pour les ouvertures comme pour les toitures, le choix des formes demeure un paramètre important d'intégration paysagère. Pour les toitures, on privilégiera des formes simples à deux ou quatre pans. En cas de toitures-terrasse, il sera demandé que celles-ci soient végétalisées. Les matériaux de couverture employés devront être eux même de qualité : toiture en tôles ondulées pré-laquée, en tuiles ou encore en bardeaux de bois.

- d'harmoniser les couleurs
Il faut d'abord tenir compte des caractéristiques propres de chaque couleur, en termes de clarté, de saturation et de contraintes d'utilisation. Ainsi, les tons froids diminuent l'impact de la maison, contrairement aux tonalités plus chaudes. De même, certaines couleurs peuvent rendre la construction trop visible sans la mettre en valeur et réduire le sentiment d'intimité. Les couleurs doivent être aussi sélectionnées en fonction du paysage environnant. Dans les zones sèches (Nord Caraïbe), il est demandé de préférer les tonalités claires. Pour un environnement urbain, tous les coloris sont utilisables. Il convient toutefois de choisir des couleurs s'accordant à celles des bâtiments voisins.
Enfin, il faut tenir compte du support peint pour optimiser l'utilisation de la couleur. Aussi, une couleur foncée absorbe la chaleur tandis que les teintes claires résistent mal aux ultraviolets et perdent de leur intensité. Il est également conseillé d'utiliser plutôt des tons sobres pour les grandes surfaces et des couleurs vives pour les plus petites.



ORIENTATION PARTICULIÈRE D'AMÉNAGEMENT DU QUARTIER CHOISY/LE COIN

- limite de la zone 1AU
- voirie principale à créer avec fossés ou noues (structures drainantes)
- cheminement doux à créer
- zone tampon paysagère à créer
- marge de recul des constructions
- aménagement paysager en front de voirie (zone non aedificandi)
- alignement d'arbres à réaliser pour qualifier l'entrée de ville
- protection de la ravine
- ★ réalisation d'une accroche urbaine pour qualifier l'entrée de ville
- parking paysager à créer ou à aménager (implantation indicative)
- zone dédiée aux activités commerciales (moyenne surface) avec bureaux
- zone dédiée au développement des activités hôtelières (hôtel Marouba)
- zone dédiée au développement des activités tertiaires (avec maintien de l'habitat existant)
- secteur dédié à la réalisation de petits collectifs à vocation habitat

0 10 m 50 m

implantation préférentielle des emprises baties

■ 3. OPA N°3 : LE SECTEUR DES HAUTS DE LAJUS

■ 3.1. LOCALISATION-DIMENSION-CARACTÉRISTIQUES

Le secteur des Hauts de Lajus se localise au centre-Est de la commune, le long de la RD 20. La zone s'insère aujourd'hui encore dans un paysage agricole de transition, mais ce secteur est en cours de mutation avec la réalisation de 64 logements collectifs (SA HLM OZANAM).

La zone d'aménagement est de 39 500 m².

Les enjeux sur ce site sont multiples :

- protéger le cadre paysager et environnemental ;
- organiser une trame urbaine en connectant les équipements publics existants.

L'orientation particulière d'aménagement a pour objectif de mieux cadrer l'urbanisation du site afin que celui-ci réponde pleinement aux enjeux.

■ 3.2. DESSERTE ET ACCÈS

L'accès principal à la zone se fait depuis la route départementale RD 20.

La zone dédiée au logement devra se connecter au schéma viaire de l'opération OZANAM (reporté sur le document graphique) ainsi que sur le chemin carrossable au Nord de l'opération.

La connection au projet OZANAM viendra renforcer le fonctionnement urbain de la zone en désenclavant le secteur. La localisation précise du tracé du maillage viaire principal n'est pas imposée, mais illustrée à titre indicatif par le schéma de l'orientation particulière d'aménagement.

La voirie créée devra être portée à 6,00 mètres de largeur minimum afin de permettre la circulation en double sens ainsi que la libre circulation, sans gêne, des engins de sécurité publique et de collecte des déchets.

■ 3.3. PRINCIPES PAYSAGERS ET URBAINS

Les voies créées devront être accompagnées d'un traitement paysagé contribuant à la qualité urbaine de la zone d'aménagement.

Les trottoirs devront être longés d'une bande enherbée avec l'implantation d'essences graminées rases afin :

- de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- de renforcer la qualité paysagère de la zone ;
- de limiter le stationnement «sauvage» sur la voie publique.

Afin d'améliorer l'intégration du futur programme, il est également imposé une bande paysagère en limite ouest et ce, pour assurer une transition avec la zone agricole. À l'inverse, sur la partie Ouest, aucun aménagement paysager n'est exigé afin d'ouvrir la zone avec le programme de collectifs et constituer ainsi une «unité urbaine».

En outre et de façon générale, il convient de proposer un projet qui veille à la mise en place d'une continuité urbaine avec l'environnement urbain préexistant :

- cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, ... ;
- cohérence architecturale : continuité avec le bâti de qualité existant à proximité (implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur, clôture, ...).

■ 3.4. OBJECTIFS DE MIXITÉ ET AMBITIONS ARCHITECTURALES

Compte tenu des habitations individuelles à proximité, la commune souhaiterait préférentiellement organiser un tissu composé de maisons individuelles afin de garder un équilibre paysager.

Toutefois afin d'éviter une banalisation de l'architecture, il est demandé aux pétitionnaires de privilégier une diversité dans la typologie et la morphologie des logements créés.

L'aménagement de la zone devra par ailleurs prendre en compte, le plus possible, l'ensoleillement et l'ombre portée, leur impact sur la topographie et le sens des vents dominants.

L'organisation de la structure générale du projet devra prendre en compte obligatoirement la topographie et la nature des sols des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement des eaux superficielles. Le choix du dispositif doit être appréhendé comme une composante du projet d'aménagement urbain (aménagements hydrauliques, noues accompagnant la voirie, etc.).

Au même titre, les revêtements devront être étudiés pour limiter, au maximum, l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux drainant, ...).

L'implantation des unités de logements devra respecter un principe de reculement par rapport à la voirie de desserte créée et ce afin de permettre l'intégration du stationnement des véhicules à l'intérieur de la parcelle et non de l'emprise publique.

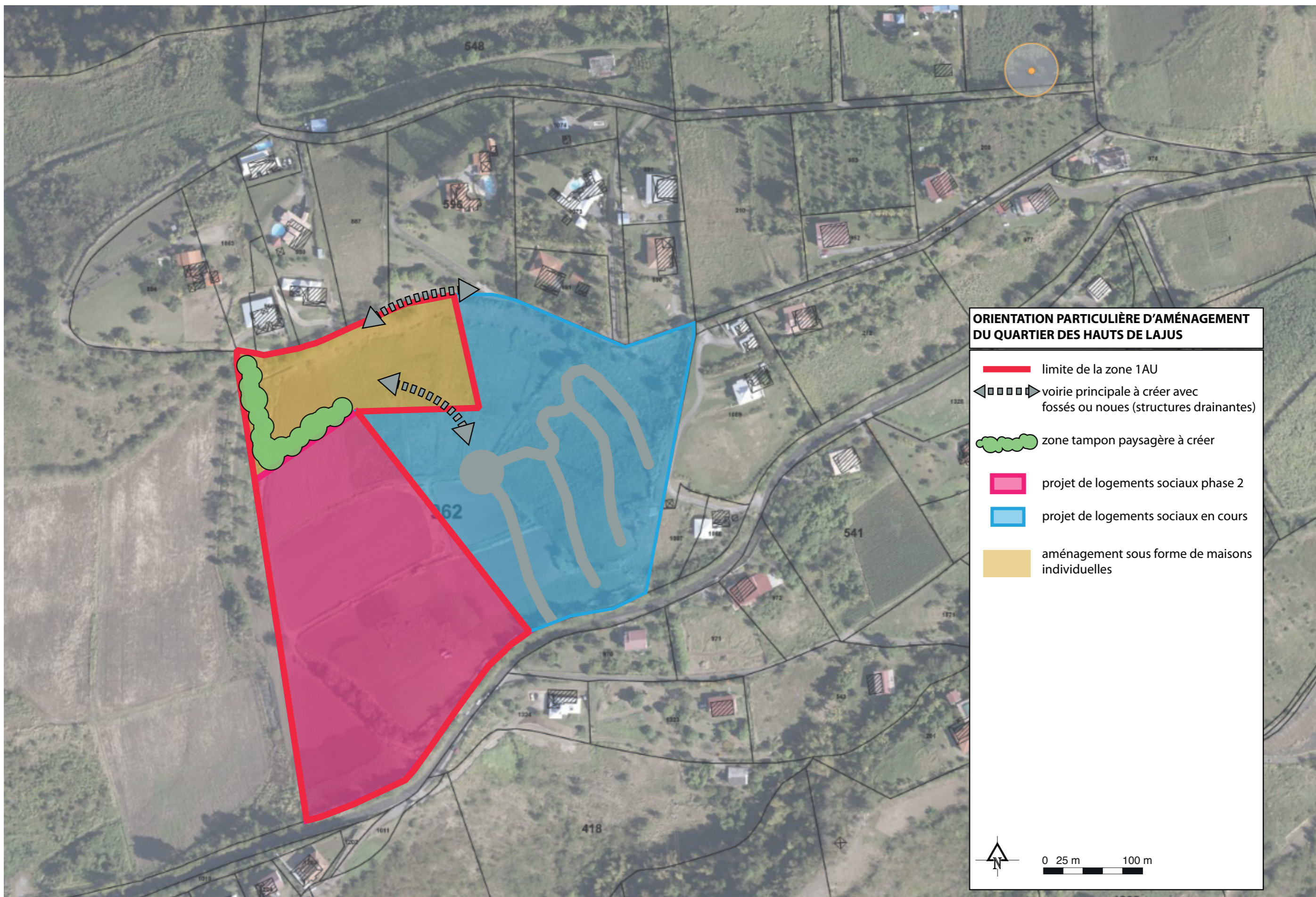
D'un point de vue volumétrique, les constructions devront être réalisées de façon à faciliter leur intégration dans le site, en conformité avec les dispositions réglementaires.

Les projets devront veiller à maintenir des coupures d'urbanisation et à végétaliser les parcelles afin de faciliter l'intégration des constructions dans ces espaces.

Ainsi, l'opération devra, à minima, satisfaire les objectifs suivants :

- orientation solaire favorable et/ou compacité du bâti ;
- gestion optimale de la densité ;
- perméabilité des matériaux de surface ;
- infiltration des eaux pluviales à la parcelle

Elle pourra par ailleurs s'engager plus avant dans le domaine de l'efficacité énergétique des constructions passives voire positives et, ainsi, s'inscrire dans l'orientation d'exemplarité de l'urbanisation portée par la commune.



ORIENTATION PARTICULIÈRE D'AMÉNAGEMENT DU QUARTIER DES HAUTS DE LAJUS

- limite de la zone 1AU
- ▭ aménagement sous forme de maisons individuelles
- ▭ projet de logements sociaux en cours
- ▭ projet de logements sociaux phase 2
- ⬭ zone tampon paysagère à créer
- ⬭ voirie principale à créer avec fossés ou noues (structures drainantes)

0 25 m 100 m



sarl a4+a - architecture & ateliers
17, rue Rampeau 75020 Paris

tél. : 01 43 49 10 11 fax : 09 71 70 48 23
contact@a4plusa.com www.a4plusa.com