

Plan

Local

Urbanisme

Macouba

4 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Prescrit le 11 septembre 2015
Arrêté le 26 mars 2021
Enquête publique du 14 nov. au 15 décembre 2022
Approuvé le 12 avril 2023



Cette pièce du dossier de PLU présente les orientations particulières relatives à un secteur du territoire communal ainsi que les actions susceptibles d'être mises en œuvre dans les années à venir pour atteindre les objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

L'article L 151-2 du code de l'urbanisme modifié par la loi Urbanisme et Habitat dissocie le PADD des Orientations d'Aménagement et de Programmation que le PLU peut comporter. **Les OAP sont obligatoires pour toutes les zones AU.**

L'article L 151-7 du Code de l'Urbanisme précise le contenu de ces orientations particulières à savoir que ces orientations peuvent prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour :

- ➔ 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,
- ➔ 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 ;
- ➔ Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- ➔ Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- ➔ Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- ➔ 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 du Code de l'Urbanisme
 1. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.
 2. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

La portée des orientations d'aménagement par secteur est précisée par l'article L 152-1 du Code de l'Urbanisme qui instaure un lien de **compatibilité** entre :

- les travaux et les opérations d'aménagement,
- les orientations par secteur.

Cela signifie que les travaux et aménagements réalisés dans les secteurs faisant l'objet d'une orientation ne peuvent être contraires à ces orientations : celles-ci doivent cependant être **respectées dans l'esprit** et non dans la lettre.

Elles sont également complémentaires du règlement d'urbanisme, en apportant à ce document « rigide » (on interdit ou on autorise) une souplesse permettant de gérer plus finement les projets proposés. En effet, les orientations d'aménagement génèrent un rapport de compatibilité avec les travaux et aménagements instruits, tandis que le règlement impose une conformité.

Pour toutes les orientations d'aménagement, préalablement à toute réalisation, une étude paysagère devra obligatoirement être réalisée.

Deux secteurs font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- Quartier Terre Patate,
- Quartier Rivière-Roche.



1 / OAP n°1 : Quartier de Terre Patate

1. La localisation

Terre Patate est un quartier d'extension de l'urbanisation en direction de la commune voisine de Basse-Pointe, implanté au Nord du territoire communal. Il s'est développé en continuité des dernières constructions du bourg, implantées le long de la RD10 assurant la desserte de la commune depuis Basse-Pointe.

Aujourd'hui, le quartier comporte le groupe scolaire communal ainsi que plusieurs constructions individuelles à destination d'habitat. Il dispose d'une liaison pédestre avec la dernière opération d'aménagement d'ensemble (quartier Case Paul), permettant également de rejoindre le bourg et ses commerces de proximité.

L'accès au quartier s'effectue à partir de la RD10 par une voie communale en impasse, desservant la quasi-totalité des constructions.



Le secteur concerné est un terrain agricole d'une superficie de 3 hectares, planté en bananes, situé en face du groupe scolaire. Il s'inscrit en transition entre un contexte urbain (habitat de Terre Patate au Nord-ouest, cité Guérin au Nord-est) et un contexte agricole (Guérin, Dupotiche). A l'Ouest et à l'Est, des talus peu

importants montrent que le terrain est légèrement exhaussé. De très vieux arbres, parfois en mauvais état sanitaire forment une bordure arborée le long de la parcelle, côté Est (voie d'accès à l'Habitation Bellevue). Il possède un emplacement stratégique entre deux équipements communaux, le groupe scolaire et le stade municipal.

La zone d'aménagement est identifiée au PLU comme une zone à urbaniser 1AU et 2AU, sur une superficie totale de 3 hectares, dont la majorité est plantée en bananes.

2. Les objectifs

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir de nouvelles constructions à des fins d'habitats à moyen, long, termes, ainsi que de l'hébergement pour personnes âgées. Les enjeux d'aménagements portés sur le quartier Terre Patate sont :

- Améliorer la desserte du quartier à partir de la RD10,
- Répondre à des objectifs de mixité sociale et intergénérationnelle, en lien avec le groupe scolaire, mais également à des objectifs de mixité des fonctions,
- Proposer un équipement à destination des personnes âgées, y compris pour des ménages à revenus modestes,
- Protéger le cadre paysager, environnemental et assurer une gestion optimale des eaux pluviales.

L'objectif de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est d'encadrer le développement de l'urbanisation sur le site et de répondre aux enjeux de celui-ci et des objectifs inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

3. Les dispositions portant sur l'habitat

L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera en deux phases, dont la première est estimée à moyen terme (3 à 6 ans), lorsque les dernières possibilités foncières du bourg seront bâties au minimum de 80%. Cette règle s'appliquera également pour l'ouverture de la seconde phase, lorsque les terrains de la première auront une urbanisation minimale de 80% réalisée.

Le programme de constructions sur le quartier doit favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle, en vue d'accueillir différents types de ménages. Il devra également proposer une diversification des formes urbaines. Ainsi, du locatif social, de l'accession sociale et de l'accession libre devront être construits.

La totalité du programme de construction doit conduire à la réalisation d'un minimum de 60 logements, avec des densités variant de 15 à 25 logements par hectare. 16 hébergements à destination des personnes âgées environ doivent être construits, proposant une mixité sociale.

Un travail sur la hauteur des différentes constructions est demandé afin d'assurer une meilleure intégration du programme au sein de son environnement naturel et bâti.

4. Les dispositions portant sur la mixité des fonctions

Cette nouvelle zone d'urbanisation future accueillera à terme des nouveaux ménages et une population composée en grande partie de personnes âgées. Afin de faciliter leur vie au quotidien, mais également permettre une mixité des fonctions au sein de ce nouveau quartier, il est demandé que soit implanté un petit commerce de proximité. Ce commerce pourra soit être installé au sein des logements collectifs (rez-de-chaussée commercial par exemple) ou sur une des parcelles destinées à recevoir des logements individuels.

5. Les dispositions portant sur les transports et les déplacements

Il conviendra de travailler ce secteur comme un véritable quartier connectant les différents programmes de logements, les constructions existantes et les équipements publics. La desserte automobile du secteur s'effectuera de la manière suivante :

- Deux accroches sur la RD10. La première est l'accès actuel desservant le quartier Terre Patate. Une voie structurante (emprise 11 mètres) traversera le quartier d'Ouest en Est afin de créer la seconde accroche au niveau du carrefour entre la voie d'accès à l'Habitation Bellevue et la RD10. Bien que structurante, cette voie devra être pensée comme une voie de quartier, aux multiples usages (desserte, stationnement, circulation piétonne).
- Une seconde voie structurante (emprise 11 mètres) est prévue plus au Sud, et desservant l'équipement à destination des personnes âgées. L'objectif est notamment de prévoir du stationnement de convivialité pour les visiteurs.
- Une voie de desserte secondaire (emprise 7 mètres) permet de connecter les différents secteurs d'urbanisation de la zone, avec notamment l'ambition de préserver le cadre de vie des riverains, d'où cette vocation de desserte secondaire.
- Des circulations douces paysagères (venelles vertes) ou sous la forme de trottoirs sont également demandées afin de proposer une alternative aux déplacements motorisés sur le quartier. Une promenade principale, colonne vertébrale de la zone est prévue sur un axe Nord/Sud, sur laquelle se grefferont des cheminements doux, sur un axe Ouest/Est. Ce maillage de circulations douces répond également à l'objectif de connexion des deux équipements publics (groupe scolaire et stade).
- L'aménagement d'un passage sécurisé pour les piétons sur la RD10, permettant de connecter la nouvelle zone avec la cité Guérin.

6. L'insertion paysagère et le cadre de vie

La zone 1AU fera l'objet d'un traitement paysager adapté de manière à contribuer à une bonne insertion de l'opération dans le paysage, cadrée par la Montagne Pelée. Il est demandé de:

- Préserver la végétation arborée existante, sous réserve de la qualité sanitaire des spécimens. En cas de nécessaire suppression, ces derniers devront être remplacés.
- Planter un écran végétal avec des essences locales le long de la RD10.

- Aménager une frange végétale de qualité afin de donner de l'intimité par rapport à l'habitat mitoyen au Sud et Nord de la zone.
- Fleurir le talus Ouest de transition avec le groupe scolaire.
- Réaliser une promenade plantée, au niveau de la colonne vertébrale centrale du quartier.
- Planter des arbres en alignement, le long des voies de communication.
- Mettre en place des clôtures perméables, constituées de haies végétales pour délimiter les propriétés.
- Aménager des jardins créoles partagés (avec détection préalable d'une pollution éventuelle au chlordécone) à des fins pédagogiques (scolaires) et sociales (convivialité au sein du quartier).
- Réaliser des placettes plantées pour l'accès aux parcelles.

7. Gestion environnementale

L'aménagement de la zone devra tenir compte de la préservation de l'environnement et assurer une gestion optimale des eaux pluviales. Ainsi, il est demandé :

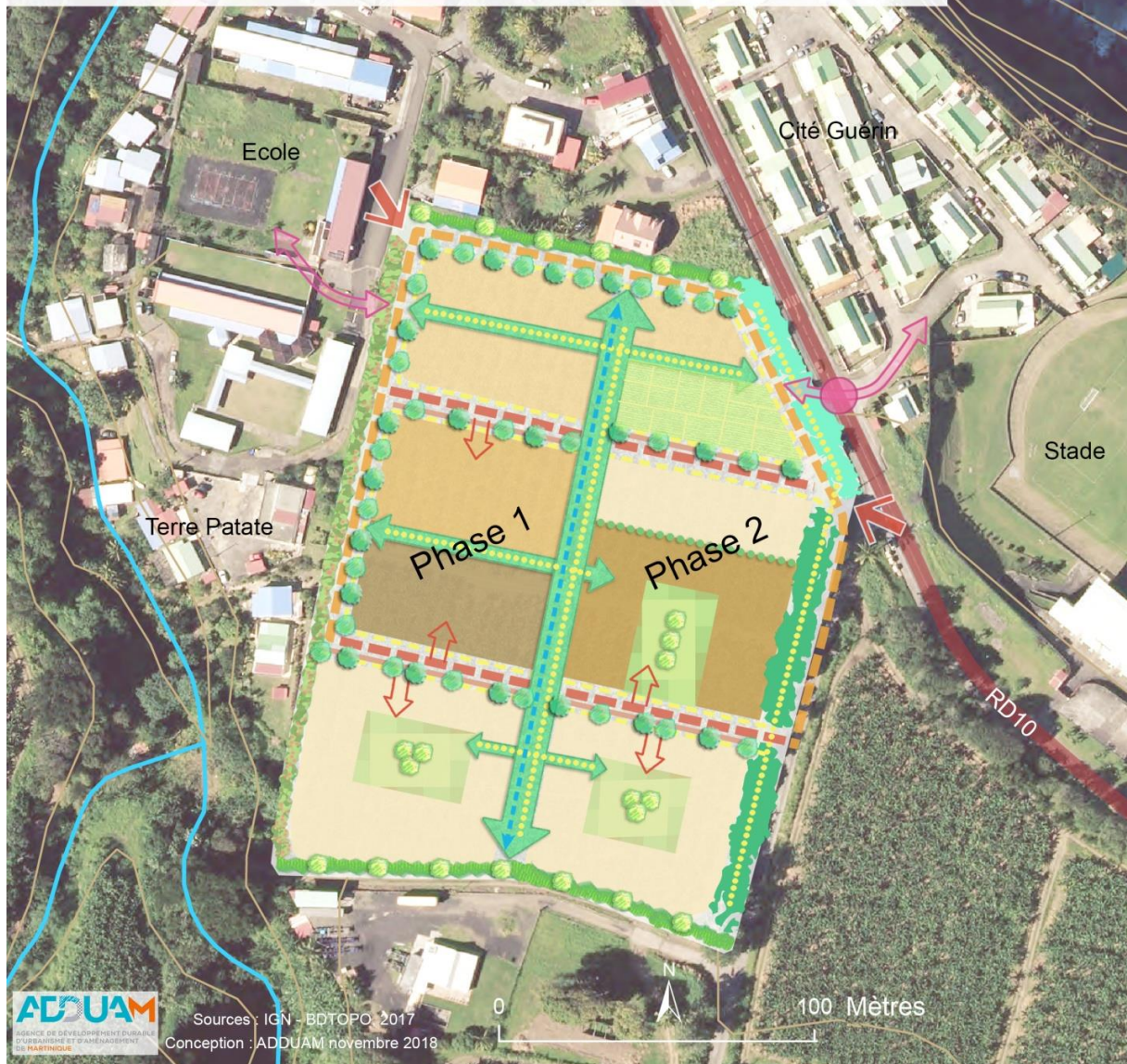
- Créer une noue paysagère principale, le long de la colline vertébrale verte du quartier afin de collecter les eaux pluviales.
- Mailler l'ensemble de la zone par des fossés drainants, connectés à la noue paysagère et associés aux franges végétales et haies principales.
- Maintenir une perméabilité de chaque terrain, avec un minimum de 40% traité en pleine terre sur chaque parcelle.

Les constructions devront au maximum être conçues en respectant les règles du bioclimatisme : orientation de la construction afin de bénéficier par exemple de la ventilation naturelle afin de limiter le recours à la climatisation, récupération des eaux pluviales, recours aux énergies renouvelables avec la mise en place de panneaux solaire pour permettre la production d'électricité ou d'eau chaude, choix des matériaux et des couleurs... Le respect de ces principes permettra de limiter la consommation énergétique et donc d'œuvrer pour limiter le réchauffement climatique.

Le secteur sera urbanisé progressivement : la phase 1 (zone 1AU) pourra être ouverte à l'urbanisation progressivement : les constructions pourront se raccorder à la STEP de Case-Paul (qui présente certes régulièrement des surcharge organique mais permet des raccordements encore) et en matière d'eau potable, au réseau déjà présent à proximité immédiate. L'ouverture de la zone 2AU sera conditionné à un raccordement sur la future STEP prévue à Potiche.

Orientations d'Aménagement et de Programmation - Quartier Terre Patate

Commune de Macouba



Sources : IGN - BDTOPO 2017
Conception : ADDUAM novembre 2018

Principales affectations :

- Phasage d'ouverture 1- 2
- Habitat R+1, accession libre, densité 15 logements/hect
- Habitat R+1, accession sociale, densité 25 logements/hect
- Habitat R+2, locatif social, densité 25 logements/hect
- Résidence seniors rez-de-chaussée
- Résidence seniors R+1

Principes de liaisons et voiries :

- Entrée du quartier pour les véhicules
- Voie structurante avec double trottoirs et stationnement
- Voie secondaire avec trottoir unilatéral
- Principe d'accès aux parcelles pour les véhicules
- Circulation douce au sein du quartier
- Liaison aux équipements et aux quartiers proches
- Passage sécurisé pour les piétons

Cadre de vie :

- Promenade plantée, colonne vertébrale du quartier
- Jardins créoles partagés
- Venelle verte piétonne
- Placette plantée permettant l'accès aux parcelles

Trame paysagère structurante :

- Végétation arborée existante à préserver ou à renouveler
- Ecran végétal arboré à créer avec la RD10
- Arbres en alignement ombrant les rues
- Haie séparative mixte
- Talus fleuri en transition avec l'équipement scolaire
- Frange végétale séparative avec l'habitat mitoyen

Ecoulement des eaux pluviales :

- Noüe paysagère principale

2 OAP n°2 : Quartier de Rivière-Roches

1. La localisation

Rivière-Roches est un quartier excentré du bourg de Macouba, limitrophe avec le quartier des Hauteurs Bourdon, située sur la commune de Basse-Pointe. Un habitat individuel de type pavillonnaire s'y est développé au cours des dernières décennies. Un des points forts du quartier est la distillerie JM qui attire un flux touristique important, tout au long de l'année, y compris des croisiéristes en excursion. On y trouve également une épicerie de quartier et une boucherie.

L'accès au quartier s'effectue à partir de la RD10 où une voie communale étroite permet de rejoindre le quartier, la distillerie et le secteur de Fond Préville. A noter que l'occupation principale du secteur est agricole, avec notamment des parcelles plantées en canne à sucre.

Le secteur concerné par le projet d'aménagement se compose de plusieurs parcelles ayant une vocation agricole, et d'une propriété comprenant des bâtiments vacants (succession). La zone de projet couvre une superficie d'environ 7200 m².

La zone d'aménagement est identifiée au PLU comme une zone urbaine UE, à vocation économique et d'équipements publics, issue du reclassement d'une partie de la zone NB du POS et d'une partie de la zone agricole NC.



2. Les objectifs

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir de nouvelles constructions à destinations économiques et d'équipements publics.

Les enjeux d'aménagements portés sur le quartier Rivière-Roches sont :

- Permettre l'implantation d'une activité de restauration moyenne, haut de gamme afin de capter le flux touristique de la distillerie,
- Répondre à des objectifs de sécurité routière, en permettant une relocalisation de la boucherie avec des possibilités de stationnement pour les clients
- Aménager un équipement de loisirs multisports aux jeunes du quartier,
- Proposer le reliquat du foncier à d'autres porteurs de projets.

L'objectif de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est d'encadrer le développement de l'urbanisation sur le site et de répondre aux enjeux de celui-ci et des objectifs inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

3. Le programme d'aménagement

La zone est destinée à recevoir des activités économiques et des équipements publics. La commune dispose aujourd'hui d'une demande d'un porteur de projet qui souhaite développer une activité de restauration à destination des touristes visitant la distillerie JM, avec un objectif de création d'une dizaine d'emplois. De même, la commune doit également gérer un problème de sécurité routière, lié au stationnement des clients de la boucherie.

4. Dispositions portant sur les transports et les déplacements

Les accès aux différents espaces d'activité s'effectueront depuis la voie communale ou par l'intermédiaire de deux chemins ruraux à aménager. A noter que sur ces chemins, l'accessibilité agricole devra être conservée. Cela signifie que la largeur devra être suffisante afin qu'un engin puisse passer et le stationnement y sera interdit.

Le stationnement des véhicules des usagers des équipements ou clients des commerces devra être réalisé sur le domaine privé, et ce afin de ne pas gêner la circulation des autres usagers.

5. L'insertion paysagère et la gestion environnementale

L'aménagement de la zone devra tenir compte de la préservation de l'environnement et assurer une gestion optimale des eaux pluviales. Ainsi, il est demandé :

- Mailler l'ensemble de la zone par des fossés drainants, associés aux aménagements paysagers.
- Maintenir une perméabilité de chaque terrain, avec un minimum de 40% traité en pleine terre sur chaque parcelle.

