

Plan

Local

Urbanisme



COMMUNE DE CASE-PILOTE

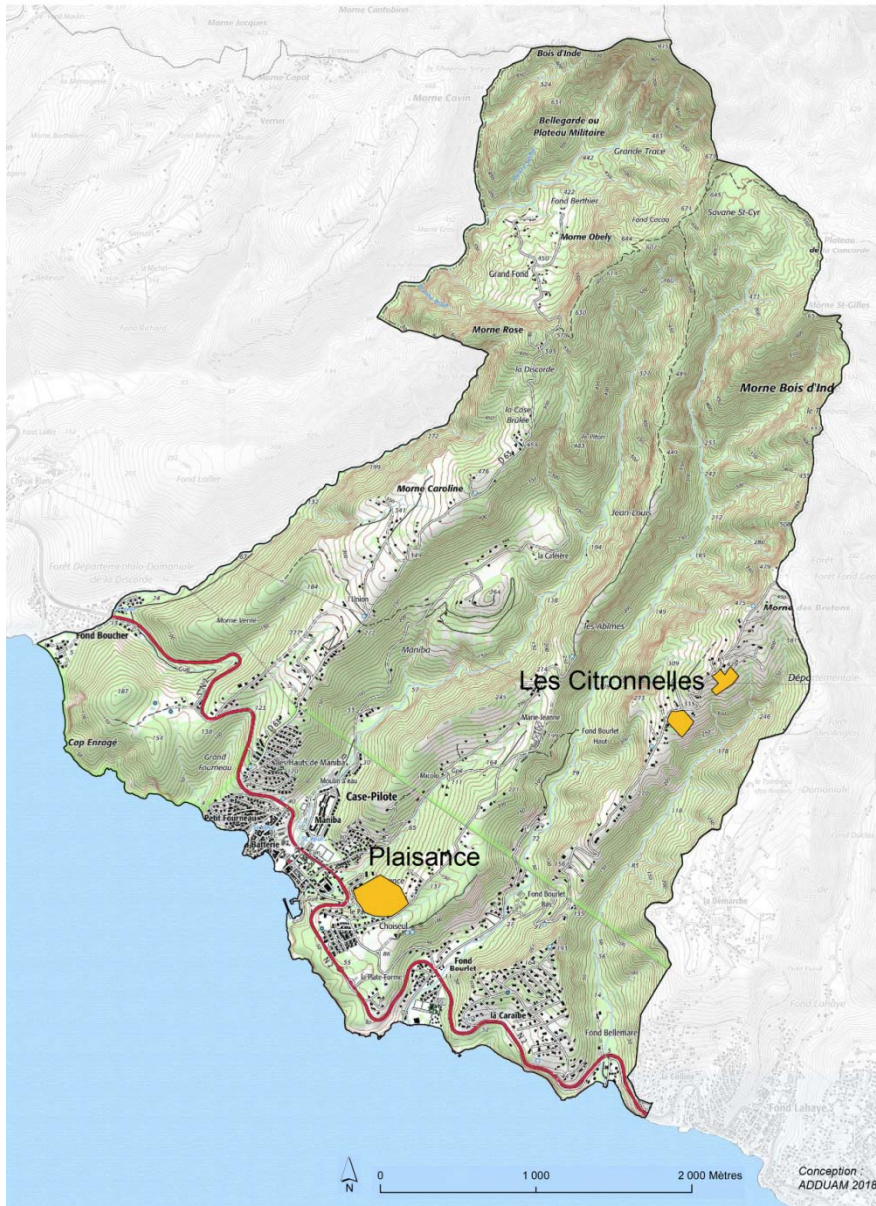
Case - Pilote

*Prescrit le 11 mai 2010
Arrêté le 17 octobre 2018
Enquête publique du 08/04/19 au 07/05/19
Approuvé le 15 juillet 2019*



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Localisation des OAP de Case-Pilote



SOMMAIRE

1 - Le contexte.....	p2
Les principes généraux des orientations d'aménagement.....	p2
2 - Les orientations d'aménagement.....	p3
Quartier des Citronnelles.....	p3
Quartier Plaisance.....	p6



Les principes généraux des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les communes ont la possibilité de définir, au travers du plan local d'urbanisme, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles sont obligatoires dans le cas de zones à ouvrir à l'urbanisation.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour :

- mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine,
- lutter contre l'insalubrité,
- permettre le renouvellement urbain,
- assurer le développement de la commune.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et des espaces publics.

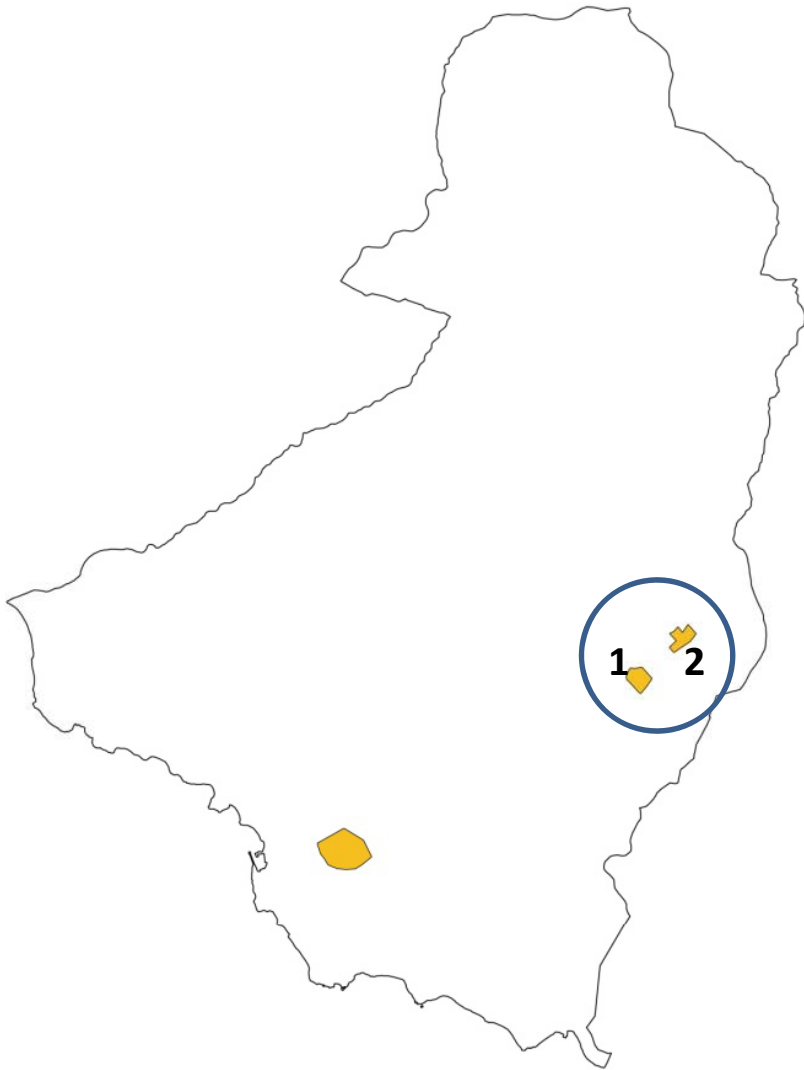
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont appliquées en complémentarité des autres pièces réglementaires du plan local d'urbanisme (le règlement et ses documents graphiques).

À travers le présent document, la commune affiche la volonté de maîtriser la composition urbaine, paysagère et sociale d'un futur quartier (zone AU) dans une perspective de développement durable, en imposant des principes d'organisation aux aménageurs publics ou privés.

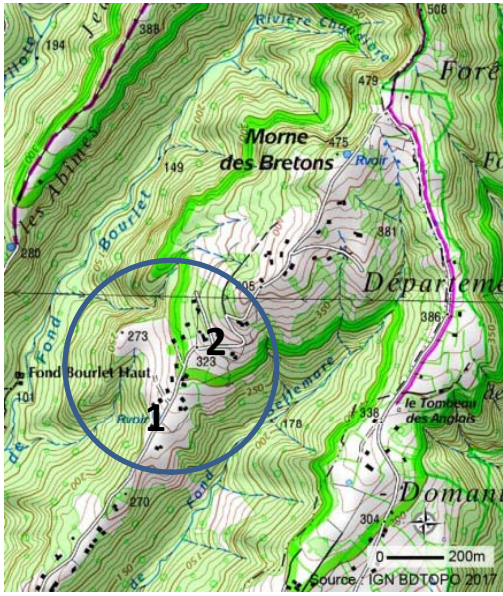
Pour la commune de Case-Pilote, trois secteurs sont concernés par la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies en cohérence avec les orientations générales du P.A.D.D et s'inscrivent en complémentarité avec le règlement.

La démarche :

- Une analyse préalable de l'état initial du site et de ses abords a permis de dégager les enjeux du secteur à urbaniser (en terme de fonctionnement, de déplacement, d'environnement, de paysage...).
- Une lecture transversale des enjeux a permis de proposer des principes d'aménagement pertinents et adaptés au secteur considéré (morphologie urbaine, traitement des espaces publics, insertion paysagère...).
- Une présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation à travers un schéma de principe permettra d'envisager un projet, sans pour autant figer les aménagements.



1 – Quartier des Citronnelles



LE CONTEXTE

Il s'agit de deux secteurs situés au quartier des Citronnelles à Fond Bourlet Haut, à l'Est du territoire communal. Le premier secteur couvre une superficie d'environ 1,7 hectare, le second 1,4 hectare. C'est une urbanisation récente qui s'est développée à partir des années 2000, le long de la ligne de crête, profitant de la petite route René Bauban. Le parcellaire s'est organisé en longues lanières perpendiculaires à la route où se sont implantées de grandes maisons.

L'ÉTAT DES LIEUX

Les futurs secteurs urbanisables font partie du sommet du Morne des Bretons (entre 300 et 450 mètres d'altitude). Cette position en surplomb offre de très belles vues sur la baie de Fort-de-France et au delà vers la commune des Trois-Ilets. Le premier terrain sera facile à urbaniser car il présente une partie plane importante (1). Le second secteur a des pentes très fortes, ce qui impliquera des terrassements importants (2).

Les parcelles présentent peu de végétation dont quelques arbres et des haies végétales en limite.

LES CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Les secteurs sont en aléa faible.

Il est obligatoire de disposer d'un assainissement individuel aux normes.

Elle est conditionnée au respect d'une densité urbaine moyenne de cinq logements par hectare.

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Les orientations concernant le bâti :

- Vocation résidentielle avec de l'habitat en R+1,
- Ouverture de l'urbanisation pour une dizaine de parcelles maximum,
- Intégration du bâti dans la pente de façon qualitative (remblais et déblais du sol ne dépasseront pas 1,20 m),
- Implantation du bâti, prenant en compte les vues, parallèle aux courbes de niveau,
- Perméabilité demandée : 40% du terrain traité en pleine terre.

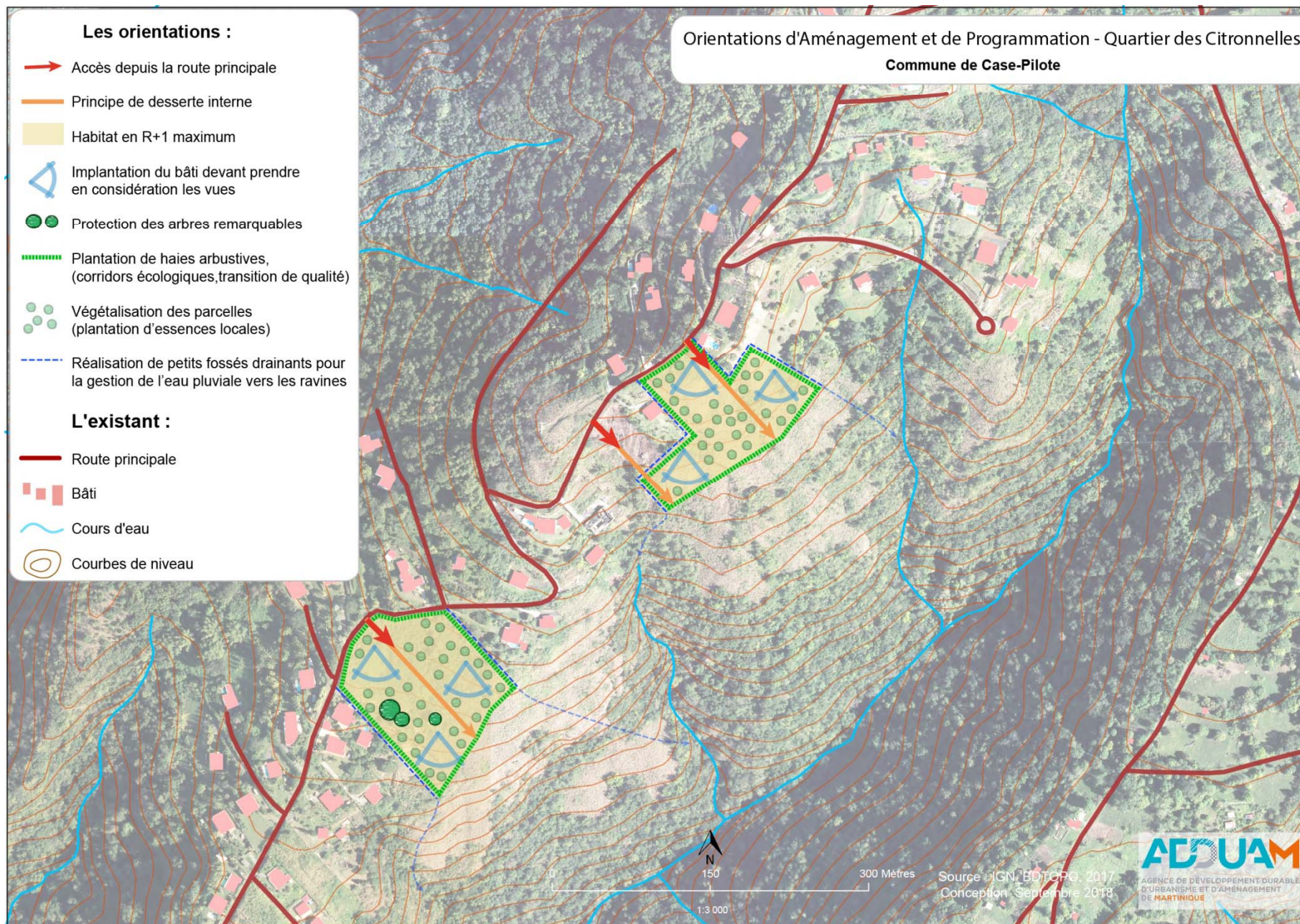
Les orientations concernant les déplacements :

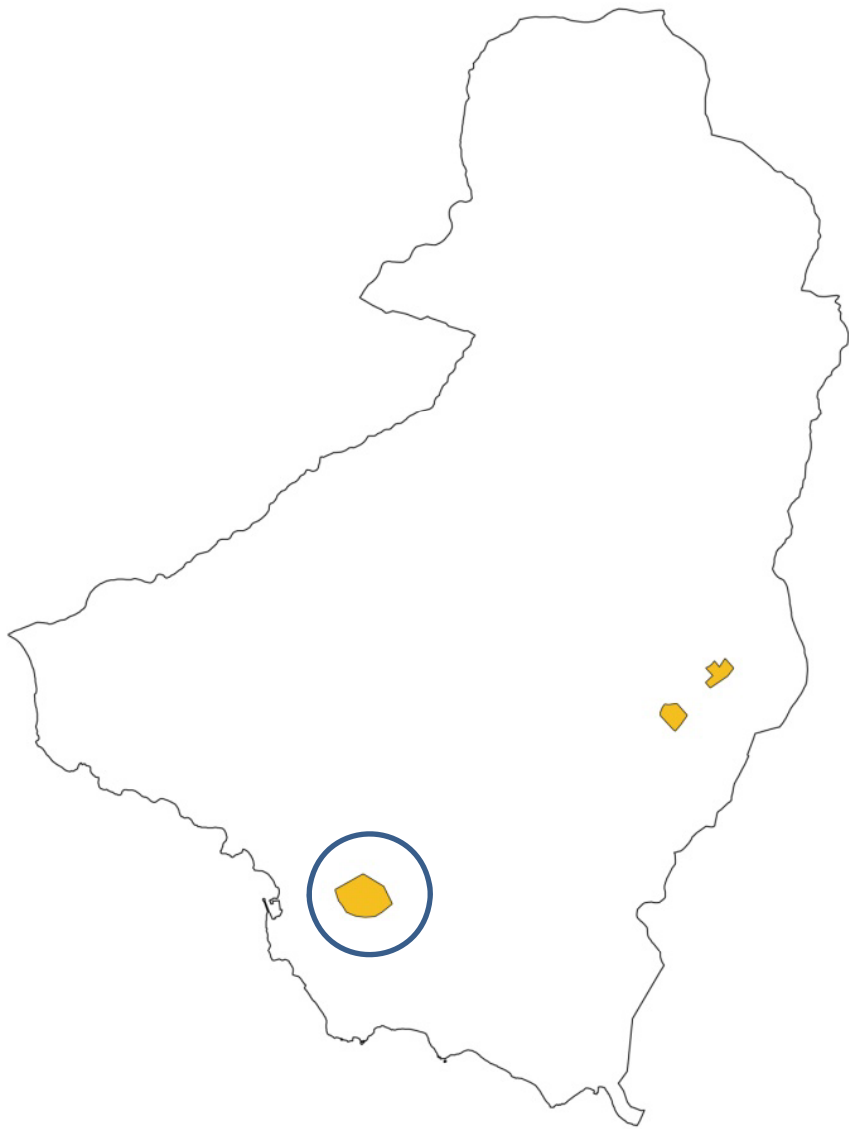
- Création d'accès depuis la route René Bauban,
- Création d'une desserte interne se terminant sur des aires de retournement.

Les orientations concernant la trame paysagère et la prise en compte de l'environnement :

- Préservation des arbres les plus singuliers,
- Privilégier un couvert végétal dense (arbres de hautes futaies et essences locales) pour :
 - _ limiter le ruissellement et la décharge de surplus d'eau sur les terrains aval,
 - _ minimiser l'impact visuel de l'urbanisation depuis la mer,
 - _ optimiser le confort thermique des habitations,
- Mise en place de clôtures transparentes avec des haies végétales composées d'une hauteur maximale de 1,60 mètre. Ces pénétrantes vertes au sein des parcelles constitueront de petits corridors écologiques permettant la circulation de la faune entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels.







2 – Quartier Plaisance



LE CONTEXTE

Le secteur concerné, surplombe le bourg au Sud-est. Il couvre une surface d'environ 4 hectares. Ce secteur est issu, cadastralement, d'une grande parcelle de plus de 6,5 hectares. Il s'appuie sur des limites Sud nettes, dont une ravine et la route de Plaisance. Dans la continuité du quartier de Choiseul et au-dessus des immeubles des Terrasses de Micolò, ce secteur jouxte un tissu urbain moyennement dense de lotissements et petits immeubles qui se sont développés ces dernières décennies. Par contre, au Nord-est, les hauteurs du site, correspondant au replat du morne, sont occupées par quelques maisons.

L'ÉTAT DES LIEUX

Le site, sur le versant Ouest du Morne Choiseul exposé face à la mer, a une déclivité forte. Il est largement perçu depuis les autres mornes s'avancant vers le littoral. La visibilité est donc très forte. A l'heure actuelle, la zone constitue un paysage boisé et enfriché, peu pénétrable. Deux petites routes permettent de longer le terrain : à l'Ouest, la route desservant les résidences des Terrasses de Micolò ; au Sud-est, la route de Plaisance.

LES CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Le secteur est assujéti à un aléa faible au niveau des risques.
Le raccordement au réseau d'assainissement collectif existant est obligatoire.
Une emprise au sol de 50% maximale de la parcelle est autorisée.

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Les orientations concernant le bâti :

- Vocation résidentielle avec de l'habitat en R+1 et en R+3,
- Limitation d'implantation des R+3 en-dessous de la courbe de niveau des 95 mètres,
- Implantation parallèle à la pente pour les bâtiments les plus longs,
- Limitation des façades avec une longueur maximum de 40 mètres,
- Étagement progressif des constructions pour minimiser leur impact visuel.

Les orientations concernant les déplacements :

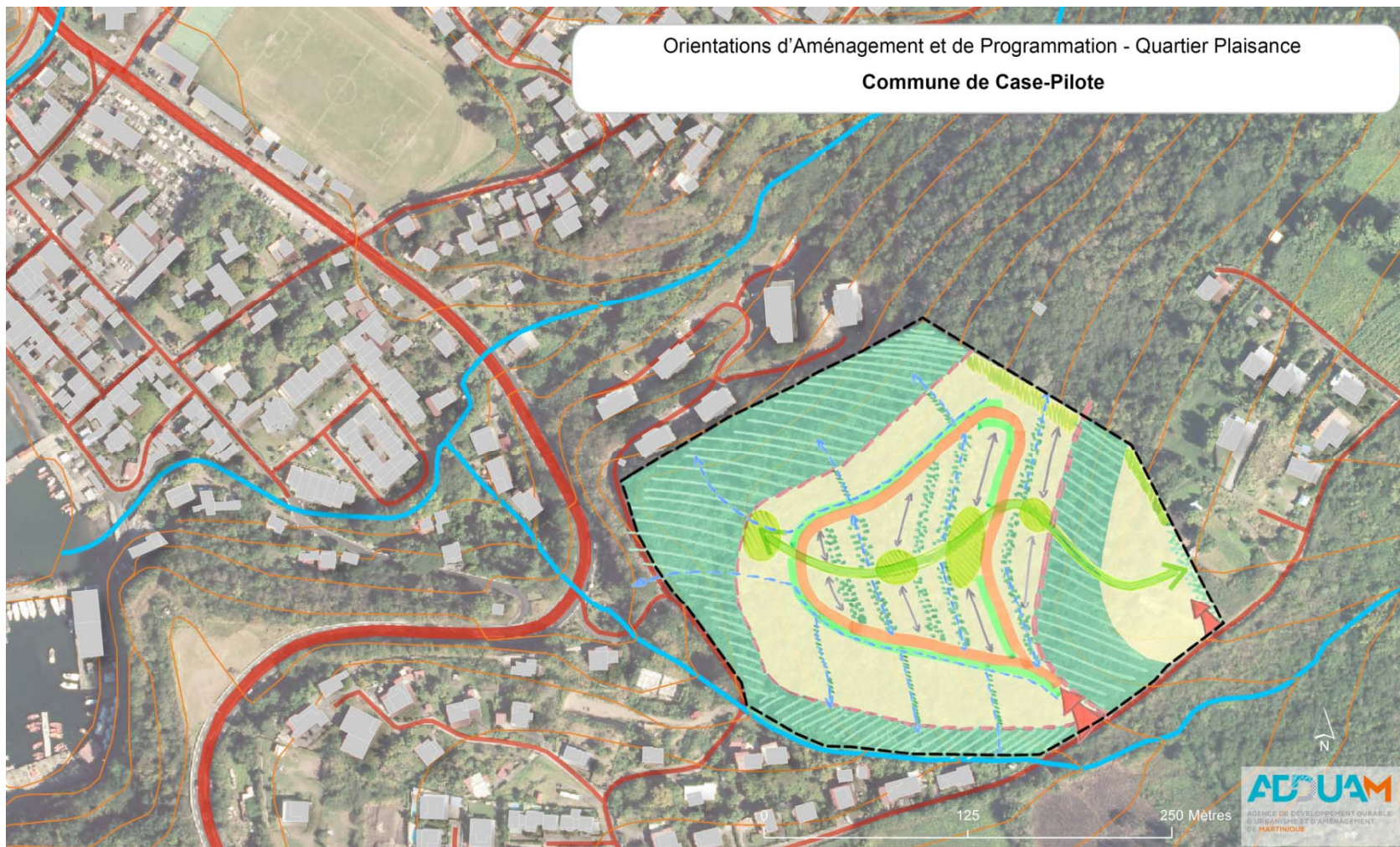
- Création de deux entrées depuis la route de Plaisance,
- Création d'une voirie en boucle accompagnée d'un alignement d'arbres,
- Création d'un cheminements piéton central en ligne de crête afin de favoriser une circulation douce transversale du site,
- Réalisation de stationnement souterrain. Pour les parkings extérieurs, intégration par des trames végétales arborées (plantation d'1 arbre pour 3 places de parking minimum), traitement enherbé et création de noues paysagères pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales,

Les orientations concernant la trame paysagère et la prise en compte de l'environnement :

- Maintien des arbres remarquables comme préverdissement,
- Paysagement des abords des bâtiments et entre les bâtiments avec des arbres et essences locales de hautes et moyennes futaies au feuillage dense,
- Création de petits espaces verts de convivialité (jardins partagés, vergers collectifs, jardins pour enfants) structurant le cœur de l'opération,
- Protection de la ligne de crête arborée composant le relief par la création d'une promenade verte,
- Plantation de haies végétales mixtes, intimisation des limites avec le voisinage, pour les parcelles individuelles,
- Maintien de larges bandes forestières en piémont et au sommet,
- Plantation de lisières paysagères au Nord-est, en transition de qualité avec le reste du versant boisé et avec les villas existantes,
- Récupération des eaux pluviales par des noues paysagères et des fossés enherbés.



Orientations d'Aménagement et de Programmation - Quartier Plaisance
Commune de Case-Pilote



Légende :

- | | | | | | |
|-------|----------------------------------|-------|---|---|--|
| --- | Limite de l'OAP | - - - | Limite basse d'urbanisation | ➔ | Parcours paysager, colonne vertébrale verte, préservation de la ligne de crête boisée |
| ▶ | Les orientations : | ■ | Espace dédié à de l'habitat mixte | ● | Petits espaces verts collectifs, jardins partagés |
| ▶ | Accès depuis la route principale | ↔ | Implantation du bâti parallèle à la pente, étagement progressif des constructions | ▬ | Alignement d'arbres le long des voies à planter |
| ▬ | Principe de desserte interne | ▬ | Bande forestière boisée, écran paysager à préserver | ▬ | Trame végétale, entre le bâti, intégrant les parkings, traitement enherbé des espaces de parking |
| - - - | Limite d'implantation des R+3 | ▬ | Lisière paysagère à prévoir, transition de qualité avec l'espace naturel | ▬ | Récupération des eaux pluviales par des noues paysagères et fossés enherbés |