

P
lan

L
ocal

U
rbanisme

Gros-MORNE



ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION
(OAP)

Prescrit le 17 décembre 2002
Arrêté le 28 mars 2017
Enquête publique du 24/08/2017 au 25/09/2017
Approuvé le 04 décembre 2017



SOMMAIRE

◆ L'objectif et la nature des orientations d'aménagement	2
◆ Secteur de Bagatelle : zone 1AU	4
◆ Secteur de La Fraîcheur : zone 1AU	8
◆ Secteur de Tamarins : zone 1AU	11
◆ Secteur de Petite Lézarde : zone 1Aue	14

L'OBJECTIF ET LA NATURE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

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.

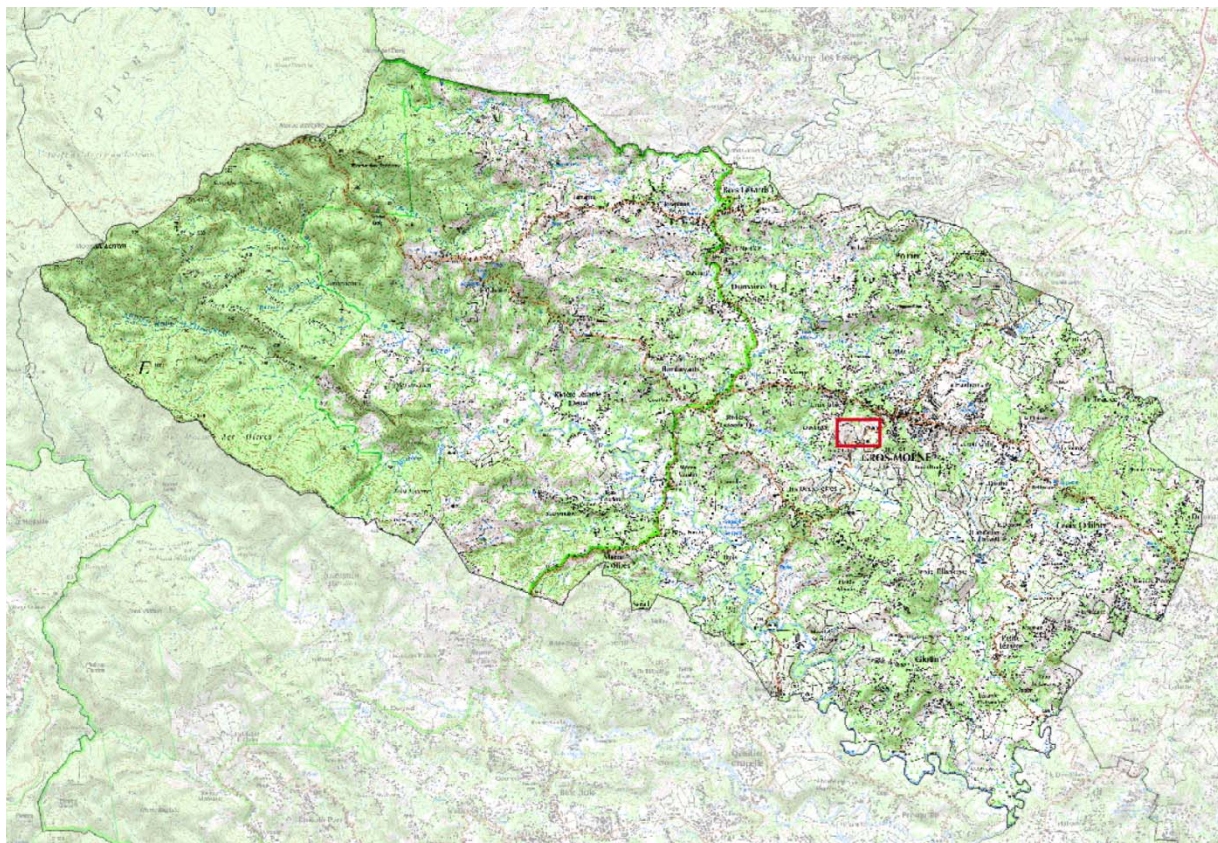
Quatre secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il s'agit :

- Du secteur de Bagatelle, pour lequel une zone 1AU à vocation d'habitat et une zone 1AUe à vocation d'équipements et d'activités économiques ont été définies dans le PLU ;
- Du secteur de La Fraîcheur, pour lequel une zone 1AU à vocation d'habitat a été définie dans le PLU ;
- Du secteur de Tamarins, pour lequel une zone 1AU à vocation d'habitat a été définie dans le PLU ;
- Du secteur de Petite Lézarde, où une zone 1Aue destinée à recevoir des activités économiques, a été définie dans le PLU.

SECTEUR DE BAGATELLE : zone 1AU

- **Présentation du contexte**

Bagatelle est un quartier situé au Sud-ouest du Centre-Bourg. Ces dernières années, ce quartier a connu un développement de l’urbanisation, sous la forme d’une opération de logements sociaux en cours de construction, de la réalisation d’une opération de logements individuels et l’implantation du nouveau cimetière. Le quartier est desservi par la RN4, le reliant ainsi au Centre-Bourg.



Le secteur d’urbanisation future s’étend sur une superficie totale de 5.5 hectares, de part et d’autre de la RN4 qui dessert la commune.

Un dénivelé important caractérise le secteur Ouest de la zone qu’il sera nécessaire de prendre en compte dans le cadre des futurs aménagements. Le secteur Est, quant à lui, est scindé par deux ravines dont il faudra assurer la protection par des aménagements spécifiques.



- **Les objectifs et enjeux d'aménagement**

L'objectif d'aménagement vise à développer une nouvelle offre de logements permettant de répondre aux perspectives démographiques poursuivies par la collectivité d'une part, le développement d'équipements publics répondant aux besoins de la population gros-mornaise et l'accueil d'activités économiques d'autre part.

Compte tenu de la topographie du secteur, de sa localisation et du paysage environnant, les projets d'aménagement devront répondre aux enjeux suivants :

- La prise en compte de la topographie en appuyant le projet sur les courbes de niveau ;
- La gestion des eaux pluviales au niveau du quartier et du talweg existant ;
- La préservation de la qualité paysagère, en travaillant notamment les franges du site.

- **Les principes d'aménagement**

Cette nouvelle zone aura trois fonctions :

- La production de logements individuels ;
- La construction d'équipements publics répondant aux attentes de la population gros-mornaise ;
- L'accueil de nouvelles activités économiques.

Le secteur de logements individuels, à l'Est de la RN4, sera localisé dans la continuité d'une zone déjà bâtie au Nord. Il permettra de relier cette dernière opération avec le programme de logements sociaux en cours de construction.

De même, la production de logements individuels contribuera à favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle sur le secteur, tout en répondant aux demandes de terrains pour de nouvelles constructions.

L'accès à ce secteur de construction s'effectuera par une voirie à créer qui reliera la RN4 au chemin de Briand. Une liaison avec l'opération de logements sociaux favorisera les échanges entre les populations. L'accès depuis la RN4 devra faire l'objet d'un aménagement de carrefour, et ce dans un souci de sécurité de l'ensemble des usagers et des riverains.

Cette opération de logements se situant en entrée urbaine, le projet devra veiller à une bonne intégration paysagère. Ainsi, la frange Sud verra la création d'une lisière plantée, d'une part pour préserver les vues depuis et vers le site et de délimiter les zones agricoles et naturelles avoisinantes d'autre part.

Ces nouveaux logements devront également intégrer des systèmes de récupération des eaux de pluie afin de préserver la ressource en eau potable, mais également de diminuer l'impact de cet aménagement sur la qualité des milieux (réduction du ruissellement des eaux de pluie, limitant la pollution des ravines). Enfin, l'utilisation intégrée des énergies renouvelables dans les nouvelles constructions d'habitat collectif est obligatoire.

L'implantation de nouvelles activités économiques, de part et d'autre de la RN4, permettra de dynamiser le tissu économique gros-mornais et d'offrir des emplois aux habitants. La réalisation d'un secteur destiné à l'accueil d'activités économiques autorisera également une mixité de l'occupation du sol sur le quartier de bagatelle, tout en renforçant l'animation au détriment d'un quartier « dortoir ».

L'accès à ce secteur s'effectuera depuis la RN4, à partir d'un carrefour commun avec l'opération de logements individuels. L'aménagement de carrefour assurera la sécurité de l'ensemble des usagers.

Cette zone d'activités se situant en entrée urbaine, le projet devra veiller à une bonne intégration paysagère. Ainsi, la frange Sud verra la création d'une lisière plantée, destinée à préserver les vues depuis et vers le site, et délimiter les zones agricoles et naturelles avoisinantes.

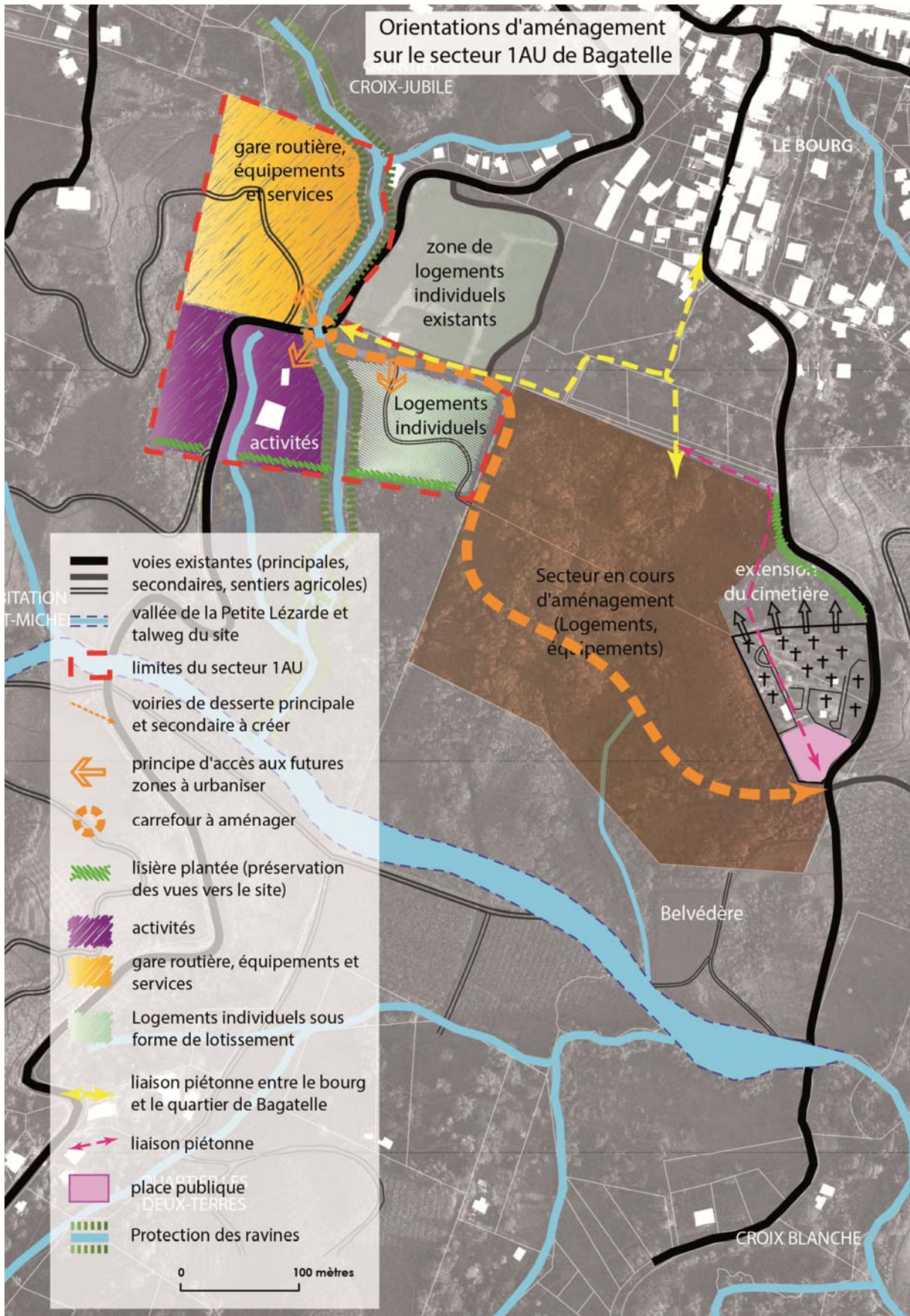
Par ailleurs, le site étant traversé par deux ravines, le projet devra tenir compte de la préservation du lit et de la qualité écologique et chimique de ces cours d'eau.

Enfin, le projet d'aménagement de cette zone devra :

- tenir compte de la topographie actuelle afin de ne pas entraîner une modification de l'écoulement des eaux de pluie et des impacts négatifs sur la qualité paysagère de la zone (vues),
- proposer une gestion performante des eaux usées et ainsi éviter tout rejet néfaste pour l'environnement et donc contribuer à la préservation de la ressource en termes de qualité.

La dernière vocation de la zone est l'accueil d'équipements publics, à l'Ouest de la RN4. Ce secteur accueillera la nouvelle gare routière de la commune, la nouvelle caserne des pompiers et d'autres équipements (une crèche, un nouveau groupe scolaire).

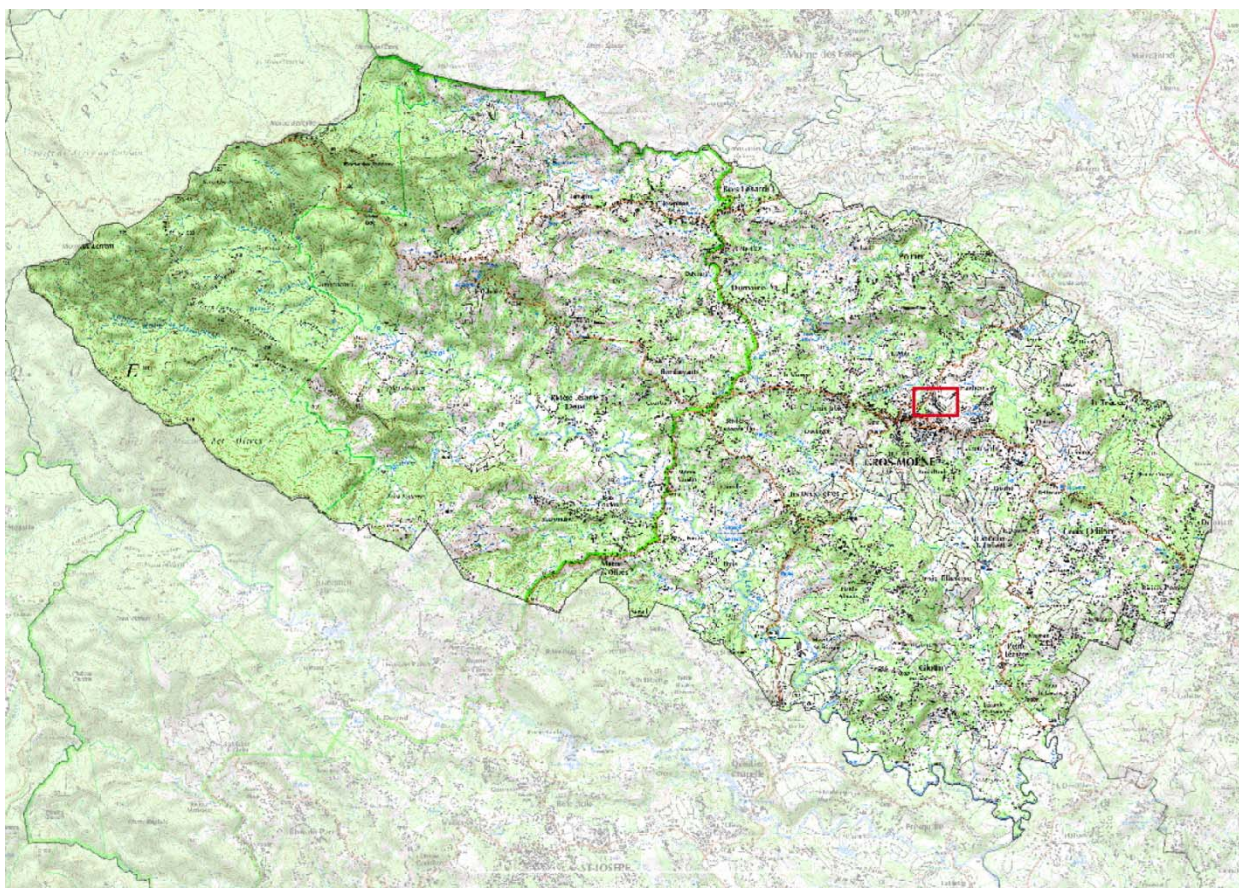
L'accès à ce secteur s'effectuera également par un carrefour aménagé depuis la RN4, en commun avec les autres occupations du sol, et ce, dans un souci de sécurité pour l'ensemble des usagers.



SECTEUR DE LA FRAICHEUR : zone 1AU

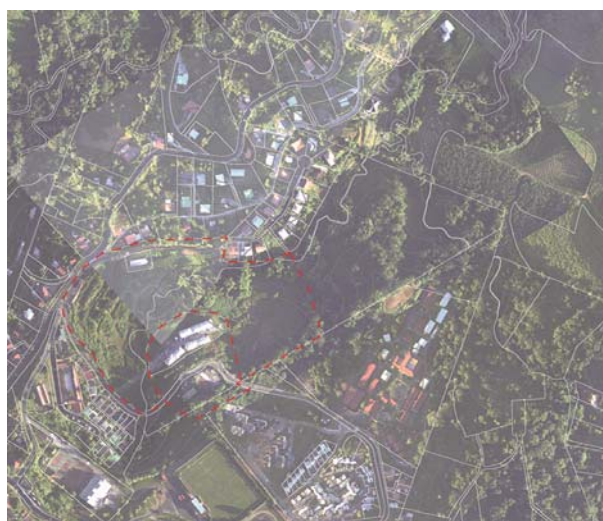
- **Présentation du contexte**

Adossé au Centre-Bourg, le quartier « La Fraîcheur » a de tout temps été considéré comme la zone d’extension naturelle du bourg. Aujourd’hui, le quartier comporte le collège de la commune et deux opérations de logements, celui de la SIMAR à l’Est, le second à l’Ouest réalisé par la SODEM.



Les parcelles concernées par le projet s’étirent sur environ 3 hectares entre la RN4 au Sud et la route du Collège au Nord. Elles sont en partie occupées par une opération de 54 LLS réalisée par la SMHLM (la cité « Manzèl ») et par les trois logements d’urgence de la ville.)

Le nouveau projet d’aménagement constitue une opportunité exceptionnelle pour la municipalité d’effacer définitivement les vestiges d’une opération d’aménagement menée dans les années 80. Il participe également à la création d’un lien piéton entre le centre-bourg et La Fraîcheur jusqu’aux Jardins du Gros-Morne au Nord-est.



- **Les objectifs et enjeux d'aménagement**

L'objectif de l'urbanisation vise à développer une nouvelle offre de logements permettant de répondre aux perspectives démographiques poursuivies par la collectivité.

Le quartier de La Fraîcheur présente divers enjeux du fait de sa « configuration » et de son environnement :

- En termes de « configuration », la forme de cuvette du quartier de La Fraîcheur par rapport aux routes le bordant nécessite une réflexion sur la connexion du nouveau quartier à la trame viaire existante.
- Le quartier étant déjà urbanisé par de nombreux équipements publics et immeubles collectifs, il existe un enjeu de cohérence entre l'existant et les futurs aménagements.
- L'environnement naturel du quartier étant intéressant (vues, ravines, espace naturel), il existe un enjeu de valorisation de ses atouts au bénéfice du cadre de vie des Gros-Mornais.

- **Les principes d'aménagement**

Ce secteur à vocation essentiellement résidentielle permettra d'offrir une nouvelle offre de logements diversifiée à la population gros-mornaise et répondre aux objectifs démographiques poursuivis par la municipalité.

Ainsi, un programme de logements collectifs de faible hauteur est prévu au centre et au Nord-est du quartier. Un secteur de petits logements collectifs et d'individuels groupés est envisagé à l'Ouest du quartier, sur l'emprise de l'ancienne opération de la SODEM.

Enfin, une opération de logements individuels au Nord-ouest, dans la continuité des maisons existantes sera réalisée.

Les logements d'urgence de la ville, aujourd'hui obsolètes, seront démolis pour accueillir un hôtel social.

La production de logements diversifiés sur le quartier contribuera à favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle.

La construction de nouveaux logements dans le quartier nécessite obligatoirement une connexion à la trame viaire existante. Pour cela, un carrefour adapté sera aménagé au Sud, au niveau de la route du Collège. Ce carrefour permettra de créer une voie de desserte pour les logements collectifs.

La desserte principale de l'opération de logements individuels et du secteur de petits logements collectifs et individuels groupés s'effectuera à partir du Chemin du lotissement La Fraîcheur.

Afin de faciliter la circulation au sein du quartier, **les voies de desserte seront bouclées dans la mesure du possible (limiter les voies en impasse)**. Ainsi, une voie de desserte est envisagée depuis la route du Collège jusqu'au Chemin du lotissement La Fraîcheur, permettant ainsi de rejoindre le secteur de logements individuels.

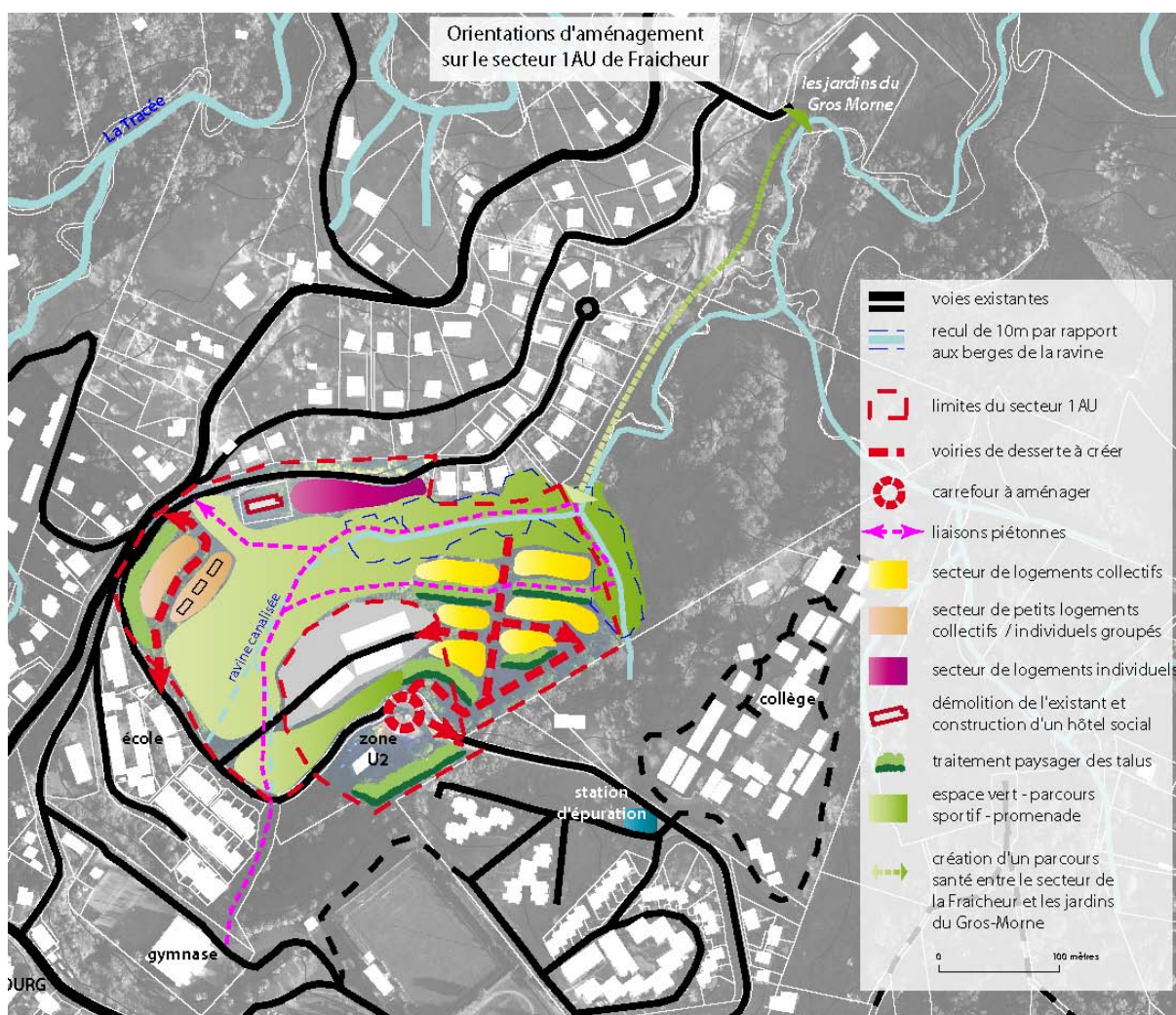
De nombreuses liaisons piétonnes s'appuyant sur ce « poumon vert » permettront de connecter les quartiers habités aux différents équipements publics à proximité (gymnase, groupe scolaire) et par continuité au centre bourg.

Le projet d'aménagement devra tenir compte de la topographie actuelle afin de ne pas entraîner une modification de l'écoulement des eaux de pluie et des impacts négatifs sur la qualité paysagère de la

zone (vues). Ainsi, les talus engendrés par les nouvelles constructions seront paysagés afin de limiter leur impact visuel et contribuer au maintien des sols en place.

Les zones naturelles du site seront mises en valeur et ouvertes au public qui pourra se l'approprier au travers d'un parcours sportif et de sentiers de promenade. Cette large coulée verte ainsi créée le long des ravines permettra de relier le quartier aux Jardins du Gros-Morne et d'expérimenter avec les résidents, un projet de création de jardins familiaux.

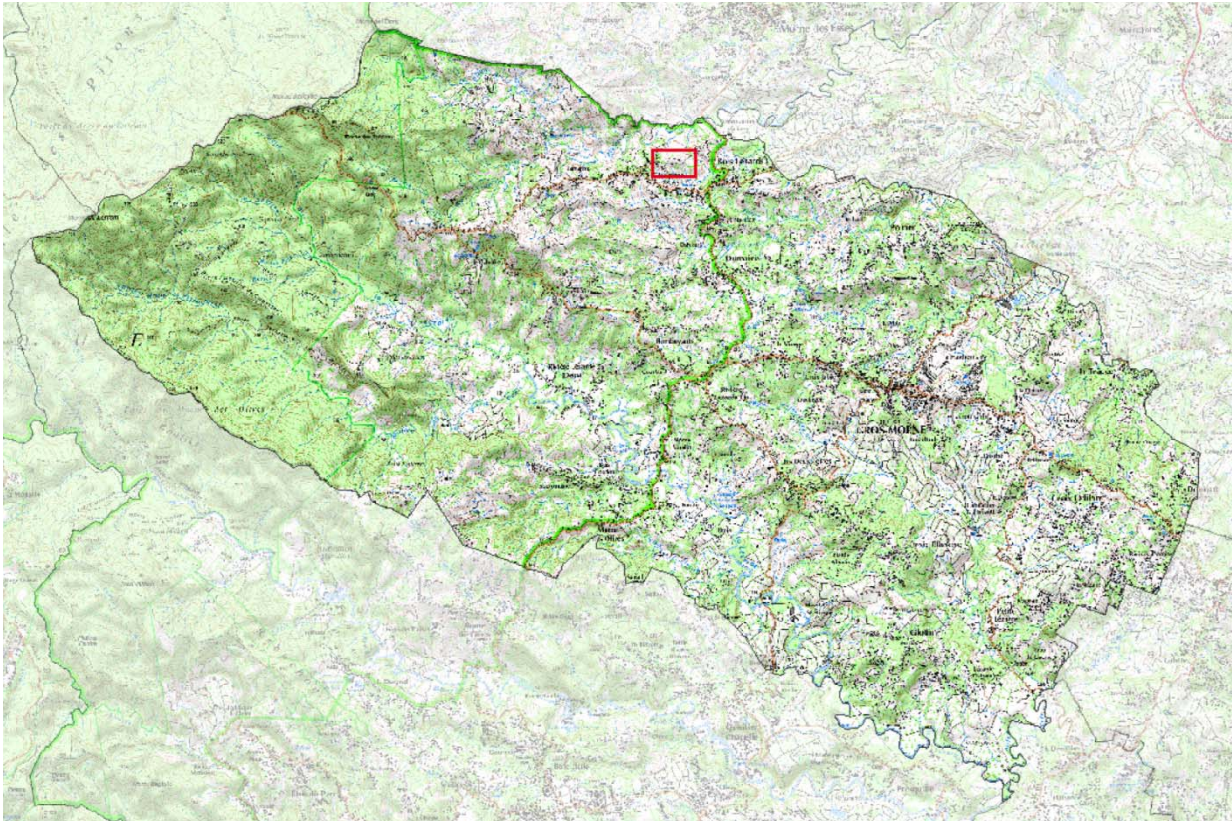
Le site étant traversé par des ravines, les projets d'aménagement devront tenir compte de la préservation du lit et de la qualité écologique et chimique de ces cours d'eau. Ainsi, les constructions devront respecter un recul d'au moins dix mètres par rapport aux berges de la ravine.



SECTEUR DE TAMARINS : zone 1AU

- **Présentation du contexte**

Situé au Nord du territoire communal, le quartier de Tamarins a vu se développer une urbanisation résidentielle au cours de ces dernières années, en continuité du quartier de Bois Lézard.



Les terrains concernés par le projet s’étendent sur une superficie totale de 1.68 hectare, en continuité de constructions existantes. Ils sont desservis par le chemin Etile, en continuité de la RD2.



- **Les objectifs et enjeux d'aménagement**

L'objectif de l'urbanisation vise à développer une nouvelle offre de logements permettant de répondre aux perspectives démographiques poursuivies par la collectivité.

Le quartier de Tamarins présente divers enjeux du fait de sa « configuration » et de son environnement :

- En termes de « configuration », la topographie est à prendre en compte avec notamment une partie plane et des secteurs de pentes. L'aménagement devra également tenir compte de la gestion des eaux de pluie afin d'éviter l'aggravation des risques sur les propriétés en aval.
- Une urbanisation résidentielle existe sur le quartier. L'aménagement devra s'appuyer sur celle-ci tout en favorisant une densité sur le secteur.
- L'environnement naturel du quartier étant intéressant (vues, espace naturel), il existe un enjeu de valorisation de ses atouts au bénéfice du cadre de vie des Gros-Mornais.

- **Les principes d'aménagement**

La construction de nouveaux logements nécessite l'aménagement du chemin afin que ce dernier soit adapté à une augmentation du trafic. L'accès devra rejoindre la RD2 qui dessert les quartiers de Tamarins et de Bois Lézard.

L'aménagement de la voirie devra également tenir compte des riverains et améliorer la sécurité de leur accès par rapport au trafic induit par la nouvelle zone d'urbanisation.

La voirie de desserte interne à la zone d'urbanisation devra présenter une circulation en boucle et éviter toute impasse, en cohérence avec les implantations des constructions. Elle s'appuiera également sur les courbes de niveau afin d'éviter des nuisances paysagères.

L'intégration paysagère de la voirie sera recherchée afin d'apporter un cadre de vie agréable et verdoyant aux nouveaux résidents et aux riverains de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone nécessite un renforcement des réseaux, particulièrement d'eau et d'électricité.

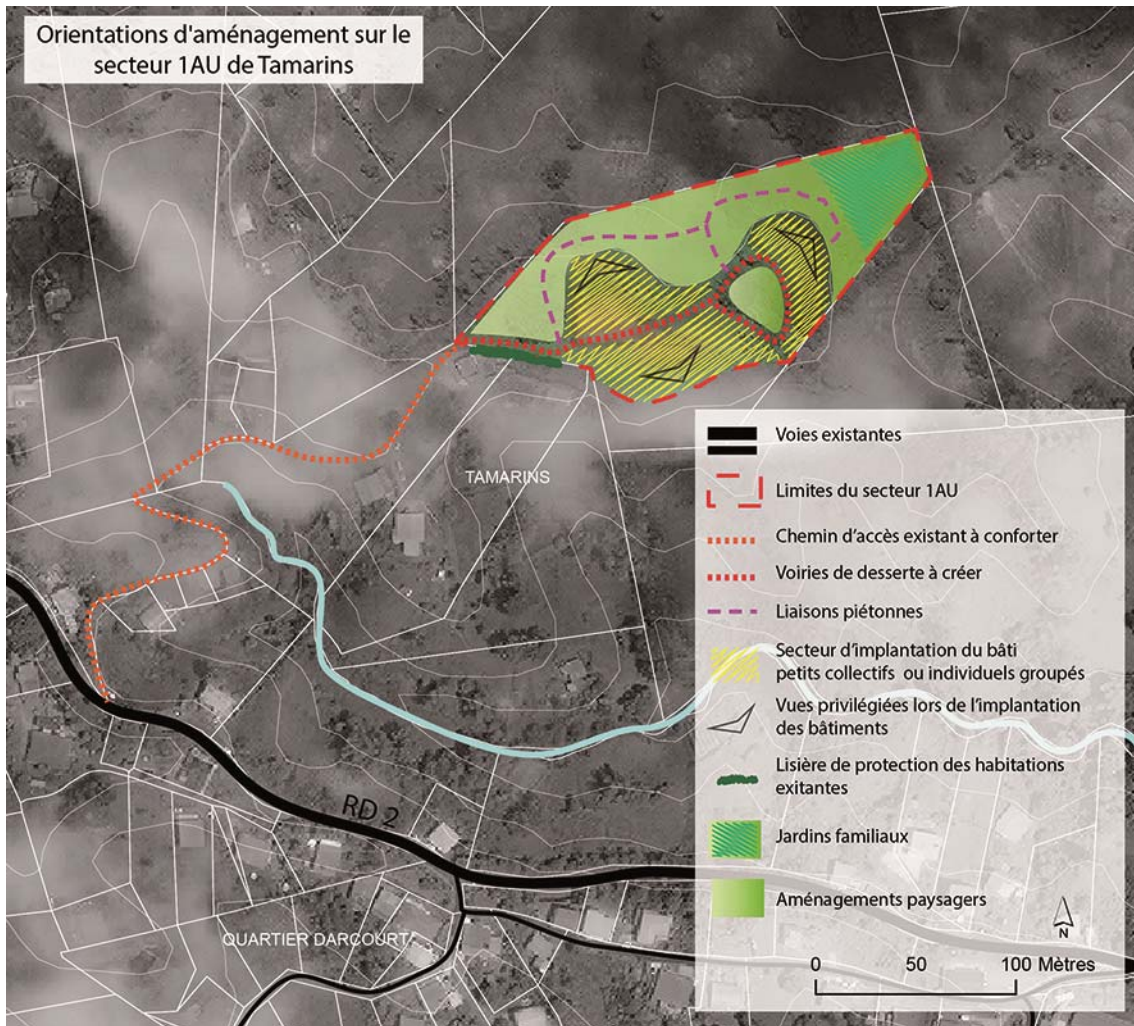
L'implantation des constructions s'appuiera sur la topographie du site. Ces dernières s'implanteront de préférence sur les parties planes de la zone afin de réduire les besoins de terrassement portant atteinte à la qualité paysagère.

L'implantation préservera les vues sur le grand paysage et réduira au maximum les vis-à-vis entre les constructions. L'objectif est d'offrir un bon cadre de vie aux habitants.

Trois secteurs d'implantation des constructions ont été définis. En termes de typologie d'habitat, l'aménagement comprendra un programme de petits collectifs et des logements individuels groupés.

Le quartier verra également la création de jardins familiaux ou jardins créoles à l'Est de la zone. Des espaces verts devront également être aménagés au niveau du programme de petits collectifs afin d'apporter un cadre de vie agréable aux nouveaux résidents.

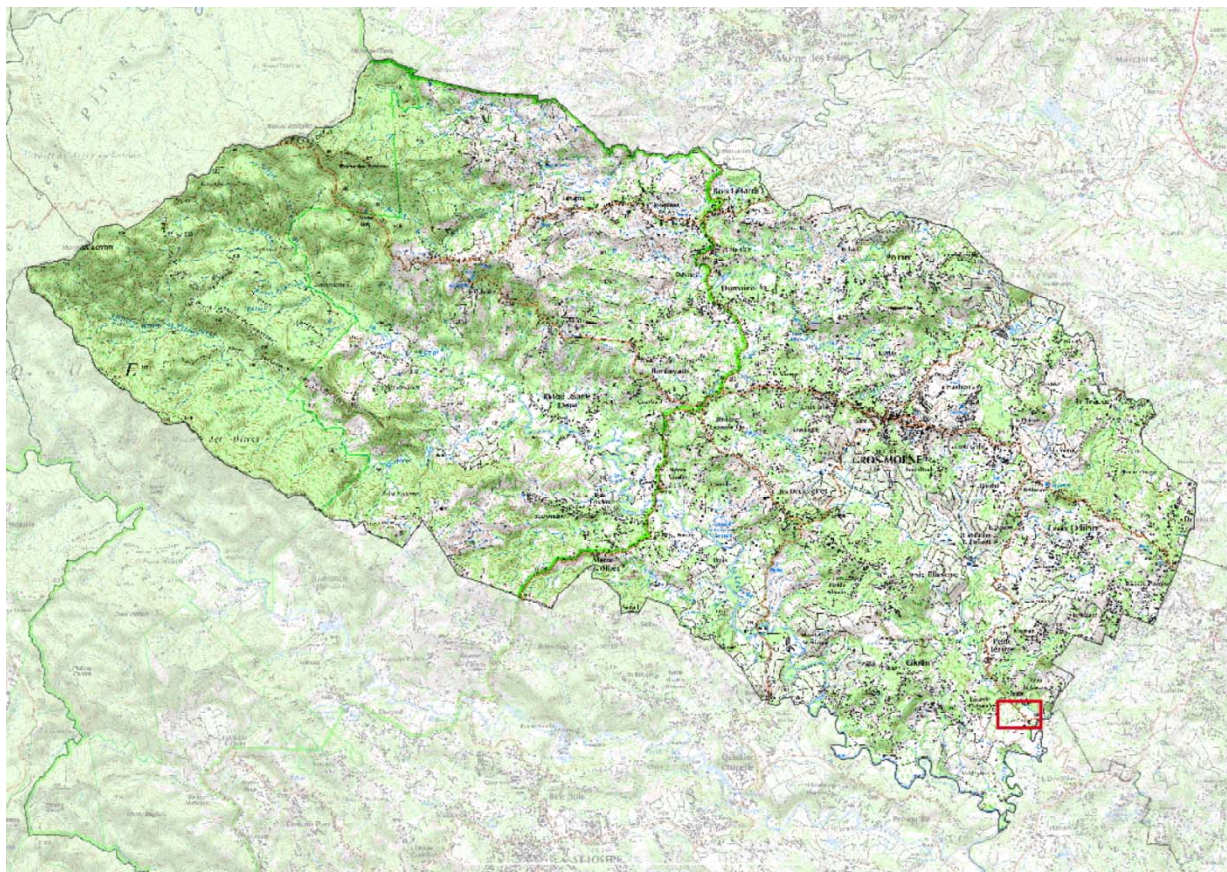
La réalisation d'une lisière paysagère entre la zone d'urbanisation et les habitations existantes a pour ambition de conserver une ambiance verdoyante sur le secteur, tout en favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.



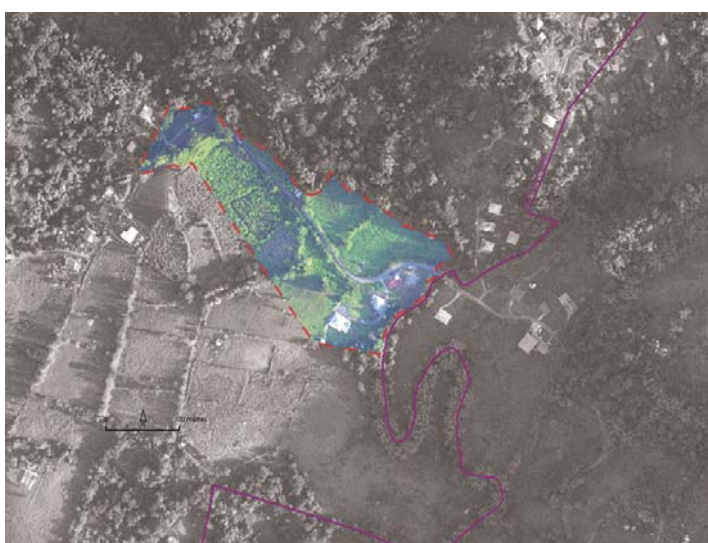
SECTEUR DE PETITE LEZARDE : zone 1AUe

- **Présentation du contexte**

Implanté au Sud-est du territoire communal, le secteur de Petite Lézarde se situe en limite de la commune du Lamentin. Le secteur est traversé par la RD3bis qui offre aux automobilistes la possibilité d’éviter la circulation congestionnée du Vert-Pré.



Les terrains concernés par le projet s’étendent sur une superficie de 5.7 hectares, exploitée actuellement à des fins agricoles. Toutefois, certaines activités non agricoles sont déjà installées sur le secteur (boulangerie, hall de vente).



- **Les objectifs et enjeux d'aménagement**

Les objectifs d'aménagement de cette zone sont d'une part de développer une occupation des sols cohérente de part et d'autre de la RD3 bis, tout en offrant des possibilités foncières pour l'accueil de nouvelles entreprises, source de dynamisme économique à l'échelle du Gros-Morne.

L'aménagement de la zone permettra également de pérenniser et développer des activités industrielles installées au Gros-Morne occasionnant des nuisances pour le voisinage, en favorisant leur délocalisation.

Par ailleurs, l'aménagement de cette zone permettra de sécuriser les déplacements des usagers de la RD3 bis, vis-à-vis notamment d'une activité de ferrailage implantée sur site.

De même, en créant une zone d'activités, la municipalité favorise le regroupement des entreprises existantes ou futures sur un seul lieu, permettant ainsi de réduire l'éparpillement en différents sites et le développement de nuisances vis-à-vis des riverains. Cette proposition va notamment autoriser le déplacement de certaines activités du bourg et ainsi améliorer le cadre de vie des riverains.

La position géographique clé de ce secteur, en limite du Lamentin, en fait une zone de plus en plus attractive. Cette forte attractivité économique génèrera de nombreux déplacements par véhicules individuels induisant de multiples nuisances. Le déplacement de ces activités économiques va permettre de réduire les nuisances aux riverains, en particulier en termes de bruits et de pollutions liés aux déplacements.

Toutefois l'aménagement de cette zone, quelque soit son importance pour le développement de la commune, devra minimiser son impact sur l'environnement et notamment grâce à la maîtrise des pollutions du milieu naturel et à une conservation de la qualité paysagère existante.

En aménageant cette zone, afin d'accueillir ces activités ou de nouvelles entreprises, la municipalité vise à réduire au maximum ces risques et nuisances avec une réglementation adaptée à la préservation de l'environnement.

De même, l'aménagement d'une zone spécifique devra permettre d'assurer une gestion performante des eaux usées et éviter tout rejet néfaste pour l'environnement. L'aménagement de cette zone va également autoriser un contrôle des prélèvements éventuels et ainsi contribuer à la préservation de la ressource en termes de quantité.

- **Les principes d'aménagement**

Ce secteur à vocation économique permettra de répondre aux objectifs de développement économique poursuivis par la municipalité. L'accueil de nouvelles activités sur le territoire communal permettra également d'offrir des emplois à la population gros-mornaise.

L'accès aux différentes parcelles qui seront définies dans le cadre de l'aménagement s'effectuera à partir de la RD3 bis. Afin de prendre en compte la sécurité de l'ensemble des usagers, des accès communs à plusieurs lots seront aménagés, perpendiculairement à la RD 3bis. Certains accès bénéficieront de poches de stationnement, répondant ainsi aux besoins de parking pour des clients des nouvelles activités économiques, hors de l'emprise de la RD 3bis.

Les Voiries et Réseaux Divers (VRD) nécessaires à l'organisation de la zone devront être dimensionnés et réalisés par les aménageurs.

Afin d'assurer une intégration paysagère de la zone, l'aménagement comportera une lisière plantée sur la limite Nord. Cette lisière végétale jouera également le rôle d'espace tampon entre la zone d'activités et la rivière.

De même, toute implantation sur la partie Nord de la zone d'activités veillera à ne pas occuper la zone rouge du PPRN, répondant à l'aléa fort inondation, reconnu sur le secteur.

Les nouveaux bâtiments d'activités qui s'implanteront sur la zone, dans le prolongement des entreprises existantes, devront porter une attention particulière à leur bonne intégration au sein du paysage naturel et bâti environnant. Ils devront également intégrer des systèmes de récupération des eaux de pluies afin de préserver la quantité de la ressource. Enfin, l'utilisation intégrée des énergies renouvelables dans les nouvelles constructions offrira, outre la possibilité de réduire la dépendance de la commune à la fois sur le plan énergétique et sur l'approvisionnement en matières premières, de diminuer ses émissions de gaz à effet de serre. Cette préconisation, appliquée tout particulièrement à cette zone, va dans le sens de l'enjeu d'incitation au développement des installations à énergie renouvelable et répond à l'objectif de développer durablement le territoire.

