



P
lan

L
ocal

U
rbanisme

Le Prêcheur



Prescrit le 8 avril 2010
Arrêté le 14 décembre 2017
Enquête publique du 06 nov. 2018 au 06 déc. 2018
Approuvé le 17 octobre 2017

OBJECTIF ET 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.

➔ **Un seul secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, la zone à urbaniser de Préville.**

Zone à urbaniser 1AUa de Préville

- **Présentation du contexte**

Préville est un quartier localisé sur les hauteurs du centre-bourg du Prêcheur, jouxtant une opération récente de logements sociaux (résidence La Perle – 90 logements) et d'un Etablissement Hospitalier pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD).

La zone à urbaniser, qui englobait ces deux opérations dans le POS, s'étend sur le Morne Préville, sur environ 13.5 hectares : les altitudes varient entre 60 mètres et 100 mètres au niveau de la crête du morne. Les pentes sont relativement douces sur le flanc Ouest du morne tandis que le relief est plus accentué sur le flanc Est. Le secteur est aujourd'hui couvert d'une végétation plus ou moins dense. On note également la présence d'une ravine qui traverse la partie Ouest de la zone.

L'accès à la zone est actuellement réalisé depuis la voie de desserte de l'opération sociale et de l'EHPAD. Le secteur n'est pour l'instant pas desservi par le réseau d'eau potable (qui s'arrête à l'EHPAD) mais dispose déjà d'un réseau électrique.



- **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, le rééquilibrage sociologique (production de logements diversifiés), le développement d'équipements publics répondant aux besoins de la population préchotine, tout en s'inscrivant dans une démarche d'écoquartier.

Compte tenu de la topographie du secteur, de sa localisation, du paysage environnant, mais aussi de l'inscription de la ville du Prêcheur dans des démarches de « territoire à énergie positive » ou encore de « transition écologique » le projet d'aménagement devra répondre aux enjeux suivants :

- Prendre en compte de la topographie en appuyant le projet sur les courbes de niveau ;
- Connecter le futur nouveau quartier au bourg, logements et EHPAD voisins, mais aussi future école,
- Proposer des formes urbaines différentes et qualitatives,
- Réduire l'empreinte carbone (emploi des énergies renouvelables, principes du bioclimatisme, développement des modes doux ...) ;
- Préserver la qualité paysagère, en travaillant notamment les franges du site et l'intégration paysagère des futures constructions ;
- Gérer les eaux pluviales au niveau du quartier.

- **Les orientations d'aménagement**

1. Programme d'aménagement

L'aménagement à envisager qu'il soit porté par un seul dépositaire ou par plusieurs, doit veiller à respecter le schéma d'ensemble.

Le projet présenté doit proposer un programme de logements visant à favoriser l'accueil de nouveaux types de ménages, conformément à l'orientation prise dans le PADD préconisant un « rééquilibrage sociologique » sur le secteur de Préville : ainsi, les logements en accession à la propriété et intermédiaires, proposant des types de logements diversifiés dans leurs tailles, dans des formes urbaines impactant au minimum le paysage (habitat en bande, petits collectifs) seront privilégiés.

Il est à noter que la zone de Préville devrait également pouvoir accueillir des ménages déplacés du littoral (prise en compte des risques littoraux et du recul de trait de côte).

Les formes urbaines proposées et les programmes devront concourir à proposer une densité allant entre 20 et 30 logements à l'hectare (la surface constructible définie dans l'OAP s'élève à environ 5 hectares) de manière à proposer entre 90 et 140 logements

Il conviendra de travailler ce secteur comme un véritable écoquartier connectant les opérations projetées, au quartier du Préville et au bourg.

Les constructions nouvelles se localiseront essentiellement sur la partie Ouest de la zone, en continuité de l'EHPAD. Il s'agit également du secteur pour lequel les aménagements auront un impact visuel le moins prononcé.

Pour ce faire, le choix de la forme urbaine sera étudié en fonction de la topographie. Ainsi, l'implantation de petits collectifs sera privilégiée dans la partie Nord où le relief est plus favorable, tandis que les logements en bande seront préférés dans la partie Sud, en tenant compte de la pente pour leur implantation (insertion du bâti dans la pente).

Un travail sur la hauteur du bâti et l'implantation des bâtiments est demandé afin que l'impact paysager des constructions projetées soit le moins important (depuis vue Sud) : un principe de limitation d'implantation des bâtiments a été défini, en contrebas de la ligne de crête du morne Préville. Aucune construction ne devra être ainsi implantée au-delà pour que les constructions ne soient pas visibles depuis la route principale menant au Prêcheur depuis le Sud.

Les nouveaux logements programmés 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 est préconisée.

Un principe d'implantation d'une place publique au cœur de la zone habitée du site, comme espace de rassemblement du quartier, a été inscrit. La place pourra être aménagée avec un carbet, des aires de jeux pour les enfants, etc... Cet espace public pourra également être fréquenté par les personnes hébergées dans l'EHPAD voisin (lieu de rencontre intergénérationnel).

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),
- prévoir des aménagements permettant de gérer les eaux pluviales (noues, végétalisation des espaces publics...),
- 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. Un raccordement à la Station d'épuration de la Charmeuse est prévu.
-

Aussi, afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle, favoriser les lieux de rencontre de la population, l'OAP a inscrit le principe de réserver un emplacement pour un équipement public qui reste à ce jour à définir (maison de quartier, salle polyvalente, espaces ludiques et ou sportifs...).

2. Dispositions portant sur les transports, déplacements et accessibilité

Aujourd'hui, l'accès à la zone est possible depuis la route qui dessert les logements collectifs de Préville. L'accès à l'EHPAD se fait également par le même chemin.

Le programme d'aménagement nécessite ainsi :

- Le désenclavement du secteur et la création d'un accès direct à la zone, sans passer par le cœur du secteur de logements collectifs, d'autant qu'il devra être facilement accessible par les bus scolaires. A noter que, compte tenu de la topographie existante au Sud de la zone (falaise) et la ravine existante à l'Est de la zone, l'accès à la zone devra se faire par l'Ouest.
- Une voie principale viendra irriguer le secteur : cette route prendra appui sur la ligne de crête. Cette route se terminera en impasse : compte tenu de la topographie et des contraintes liées aux ravines existantes à proximité du site, il a été choisi, dans un premier temps, de ne pas poursuivre la route vers la RD qui dessert le Prêcheur.
- Des sentiers piétons viendront compléter le réseau à l'intérieur de la zone (entre les secteurs d'habitat et avec la place publique et le futur équipement public) et viendront également connecter le secteur de Préville à la zone de logements collectifs déjà existante, qui comprendra à terme, quelques commerces de proximité mais aussi la nouvelle école.

Le stationnement sera géré par chaque opération d'habitat et il conviendra de réaliser des places de stationnement le long des voies lorsque cela sera nécessaire.

Il est à noter qu'un parking mutualisé devra être aménagé entre l'EHPAD et les futurs équipements publics : en effet, aujourd'hui l'EHPAD souffre d'un manque de place de stationnement. Le parking, réalisé en continuité de cette structure, sera donc mutualisé avec les équipements publics). Ce parking sera réalisé de manière à limiter l'imperméabilisation des sols.

3. Insertion paysagère et environnementale

→ *Insertion paysagère*

La zone 1AUa fera l'objet d'un traitement paysager adapté de manière à minimiser l'impact visuel de l'opération dans le paysage, cadré par la Montagne Pelée et la façade littorale.

Un travail sur l'implantation du bâti par rapport aux vues sera demandé, en tenant compte que le terrain est en pente.

De ce fait, l'implantation du bâti devra être réfléchi de manière à ne pas faire écran au paysage remarquable environnant et ainsi créer des fenêtres permettant d'ouvrir la vue. Par exemple, les petits collectifs pourront s'implanter en quinconce pour favoriser des points de vue pour les propriétaires.

Ce travail paysager devra prendre en compte de la végétation variée présente sur le site, tantôt basse, tantôt plus dense.

Il est préconisé de maintenir lorsque cela est possible les arbres de hautes tiges mais aussi de proposer au sein des ensembles bâtis, des plantations diverses d'espèces locales (haies plantées, massifs de plantes, arbres fruitiers...) afin de créer /maintenir des corridors écologiques au sein du nouveau quartier.

→ *Préservation de la Trame verte et bleue*

Les aménagements futurs tiendront compte des éléments de la trame verte et bleue existant sur le site :

- Maintien des trames vertes existantes sur le secteur (secteur de fortes pentes en plein cœur de la zone et au Sud),
- Plantations de nouvelles plantes au cœur de la zone urbanisée (haies, massifs...) en veillant à utiliser des espèces locales (cela peut être des arbres fruitiers) mais également maintien des arbres de hautes tiges,
- Inscription d'un secteur destiné au développement des jardins familiaux sur la partie Est. Il s'agit du secteur de la zone 1AU ayant le plus fort impact visuel (en venant du Sud)
- Maintien du couvert boisé sur le secteur sud, développement d'un projet d'agritourisme.

→ *Développement durable*

- Les futures constructions respecteront le principe du bioclimatisme (orientation des bâtiments de manière à bénéficier au maximum de la ventilation naturelle,...)
- Utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires destinés à produire de l'électricité et d'eau chaude solaire), récupération des eaux de pluie.

