



PLU

VILLE DE SAINTE-ANNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°3



**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**

RÉVISION PLU PRESCRIT PAR DCM LE : **02/07/2004**

PLU ARRÊTÉ PAR DCM LE : **10/08/2022**

PLU APPROUVÉ PAR DCM LE : **27/12/2023**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

Le Maire, Jean-Michel GEMIEUX



ARRÊT PROJET

ENQUÊTE PUBLIQUE

APPROBATION

CHAPITRE 01 - PROPOS LIMINAIRES	p. 05
PARTIE 01 - CADRAGE RÉGLEMENTAIRE	p. 07
PARTIE 02 - COMMENT INTERPRÉTER CE DOCUMENT ?	p. 08
PARTIE 03 - LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	p. 09
CHAPITRE 02 - OAP N°1 : SECTEUR CRÈVE-CŒUR	p. 11
PARTIE 01 - LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SECTEUR	p. 13
PARTIE 02 - PARTI D'AMÉNAGEMENT	p. 15
CHAPITRE 03 - OAP N°2 : SECTEUR DE FOND-REPOS	p. 19
PARTIE 01 - LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SECTEUR	p. 21
PARTIE 02 - PARTI D'AMÉNAGEMENT	p. 23
CHAPITRE 04 - OAP N°3 : SECTEUR DE LA POINTE MARIN	p. 27
PARTIE 01 - LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SECTEUR	p. 29
PARTIE 02 - PARTI D'AMÉNAGEMENT	p. 31

Chapitre 01

PROPOS LIMINAIRES

PARTIE 01 - CADRAGE RÉGLEMENTAIRE

- OBJET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Conformément aux articles L151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme :

«Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.»

«Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1. 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 ;
2. 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 ;
3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6. 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.»

L'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) s'inscrit dans le prolongement des objectifs issus du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et préfigure des prescriptions réglementaires.

Étape rendue obligatoire depuis l'adoption des lois portant «Engagement national pour l'environnement» (Grenelle 1 et 2), la définition des OAP permet à la collectivité d'engager une réflexion prospective et opérationnelle, en identifiant des secteurs stratégiques de développement et/ou de renouvellement urbain, potentiellement porteurs de projet.

- L'ARTICULATION DES OAP AVEC LE RÈGLEMENT

Les orientations d'aménagement et de programmation sont complémentaires des dispositions réglementaires écrites et graphiques.

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 d'aménagement et de programmation et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

Dans le PLU de Sainte-Anne, chaque secteur concerné par des orientations correspond à un secteur à urbaniser. Il y a lieu de se référer au règlement (pièce n°4) qui comprend les règles applicables dans la zone de référence.

L'article L.152-1 du code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les travaux et les opérations d'aménagement et les orientations d'aménagement.

«Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.» (Article L.152-1 du code de l'urbanisme).

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

- LA MISE EN ŒUVRE DES DISPOSITIONS DU PLU DANS LES SECTEURS D'ORIENTATIONS

Pour chacun des secteurs concernés, les orientations définissent les principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenus.

La règle d'urbanisme définit, quant à elle, le cadre dans lequel les constructions doivent s'inscrire et être conçues.

Ainsi, les opérations d'aménagement et de constructions doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et conformément au règlement du PLU.

En fonction des situations, ces principes peuvent faire aussi l'objet de traductions plus stricte dans le règlement et ses documents graphiques (plan de zonage).

Une demande de permis de construire ou d'aménager peut être rejetée, et il peut être fait opposition à une déclaration préalable, au motif que le projet n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le présent document.

- PHILOSOPHIE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

De façon générale et pour chacun des secteurs de projet, il convient de proposer un projet qui veille à la mise en place d'une parfaite insertion urbaine avec l'environnement, le



paysage et le tissu urbain préexistants. Il s'agit d'adapter le projet aux nouveaux enjeux urbain. Il devra nécessairement respecter une forme urbaine compacte et adaptée à la configuration des lieux en assurant :

- la cohérence urbaine : frames paysagère, trame parcellaire, voiries et cheminements ;
- la cohérence architecturale à l'échelle du site pour créer un quartier qui réponde aux enjeux en termes d'innovation, de performance énergétique,

La structure générale du projet devra prendre en compte la nature des sols des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement des eaux superficielles. En termes de topographie, le projet devra impérativement se faire en cohérence avec le niveau du terrain naturel.

Enfin, la commune met en avant plusieurs ambitions concernant les principes d'aménagement, parmi lesquelles nous pouvons citer :

- créer de nouvelles voiries et cheminements doux pour favoriser le désenclavement des secteurs et renforcer la pratique et les connexions avec l'existant ;
- être novateur en termes de morphologies urbaines adaptées à l'environnement ;
- favoriser la densification et l'optimisation foncière du secteur ;
- dicter une répartition optimale entre la densité bâtie et les espaces libres et végétalisés ;
- optimiser les performances énergétiques des constructions pour s'inscrire dans une orientation d'exemplarité portée par les Loi Engagement National pour l'Environnement et Loi de Transition Énergétique ;
- arborer et végétaliser l'espace public pour favoriser la biodiversité et la perméabilité des sols mais aussi pour renvoyer l'image d'une commune verte ;
- limiter l'emprise de la voirie pour donner la priorité aux cheminements piétons et aux cycles ;
- préférer la perméabilité des matériaux de surface et imposer l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Elles pourront par ailleurs s'engager plus avant dans le domaine de l'efficacité énergétique des constructions passives voire positives et, ainsi, s'inscrire dans une orientation d'exemplarité de l'urbanisation portée par les Loi Engagement National pour l'Environnement et Loi de transition énergétique notamment.

PARTIE 02 - COMMENT INTERPRÉTER CE DOCUMENT ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple compatibilité selon les conditions définies par le Code de l'urbanisme.

En fonction des situations, ces principes peuvent faire aussi l'objet de traductions plus strictes dans le règlement et ses documents graphiques (plan de zonage).

• PRINCIPES DE VOIRIE

• Caractéristiques

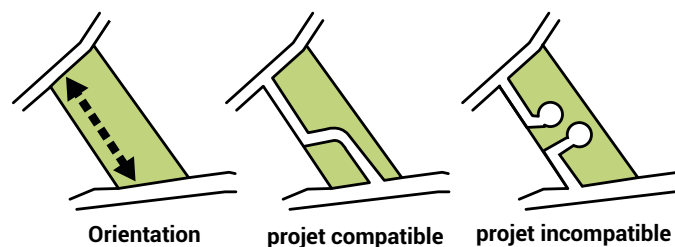
Dans la notice, les principes de voirie sont représentés de la façon suivante :



Les schémas indiquent les tracés souhaitables des principaux axes de voirie à créer, prolonger ou restructurer.

• Évaluation de la compatibilité

Pour être compatibles, les aménagements doivent respecter les principes d'accroche et de mise en relation des voies et cheminements les uns avec les autres. Cela n'exclue pas la possibilité de créer des axes secondaires/supplémentaires.






• PRINCIPES DE RÉPARTITION DES TYPOLOGIES BÂTIES

• Caractéristiques

La notice définit des principes de répartition par macro-lot des typologies bâties pour les zones urbaines pouvant recevoir de l'habitat et/ou des secteurs d'implantation d'activités

économiques ou encore de constructions et d'installations nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif.

-  Espace destiné à l'habitat avec une typologie maison de ville/ maison en bande/maison individuelle
-  Espace destiné à l'habitat avec une typologie petits collectifs/ habitat intermédiaire
-  Espace destiné à des constructions ou installations nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif



• Évaluation de la compatibilité

Les schémas reprennent ou précisent les règles de zonage et du règlement en indiquant les vocations principales des espaces/îlots et les caractéristiques fondamentales de leur organisation spatiale.

Pour être compatibles, les aménagements doivent respecter, en fonction de la division de l'espace en îlots et pour chacune des typologies, les fourchettes indiquées sur les documents graphiques exprimés en unités de logements.

▪ PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS, PUBLICS OU COLLECTIFS

La notice définit les principes d'aménagement des espaces extérieurs qui peuvent avoir une fonction d'espaces verts et/ou de bassin de rétention aménagés accessibles traités comme tels, ou encore des noues paysagères. Elle indique également des principes de boisements, de plantations à maintenir ou à créer.

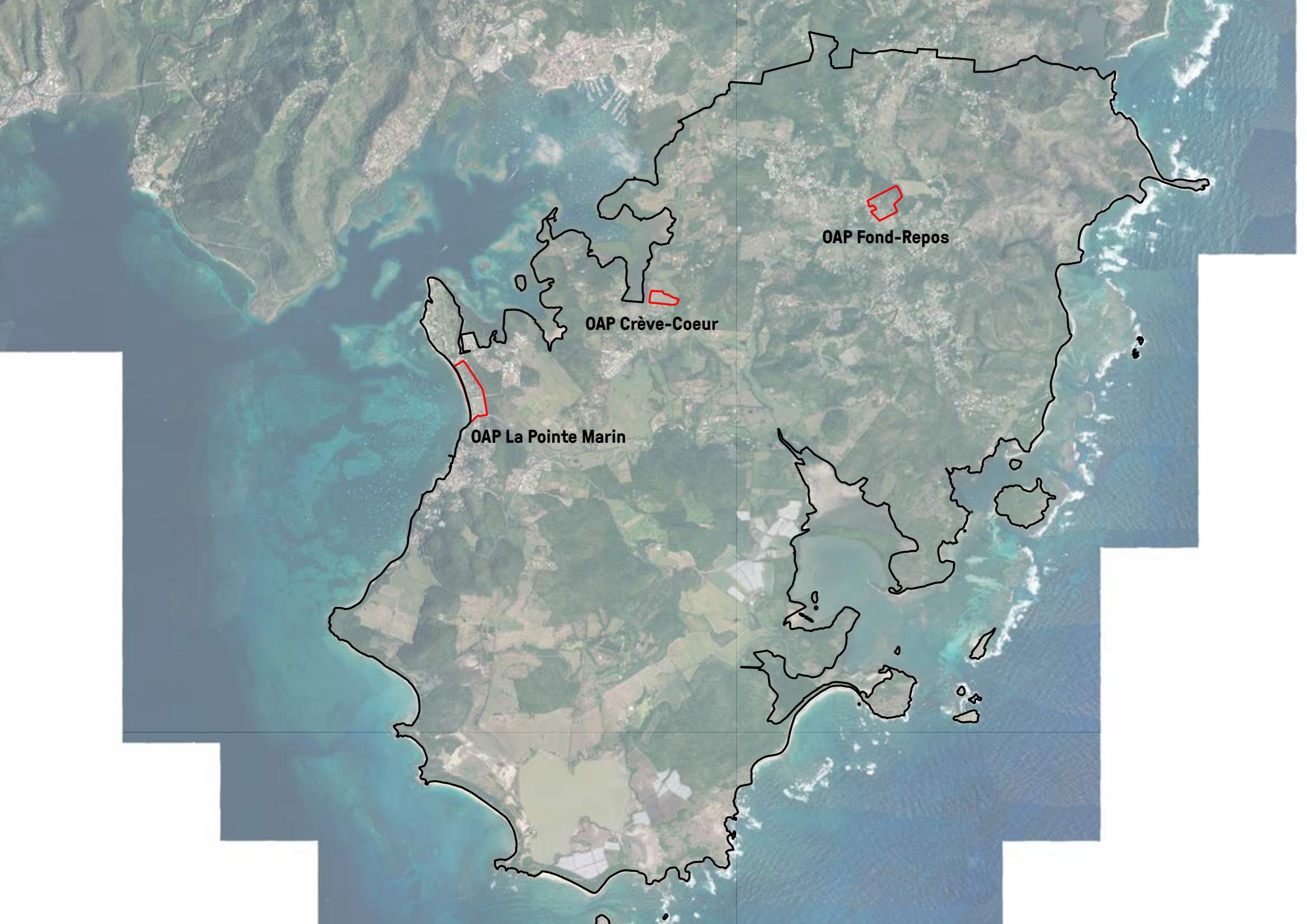
-  Boisement existant à préserver
-  Création de tampons paysagers pour assurer la transition avec le paysage existant

PARTIE 03 - LOCALISATION DES OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent les principes directeurs pour l'aménagement futur de la commune, choisis par la collectivité, pour la gestion de l'espace sur des quartiers ou secteurs à enjeux spécifiques.

Le Plan local d'urbanisme identifie 3 secteurs spécifiques faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (cf. plan suivant) :

- le secteur de Crève-Coeur (OAP n°1) ;
- le secteur de Fond-Repos (OAP n°2) ;
- le secteur de la Pointe Marin (OAP n°3).



OAP Fond-Repos

OAP Crève-Coeur

OAP La Pointe Marin

Chapitre 02

OAP N°1 : SECTEUR CRÈVE-COEUR

L'OAP n°1 de **CRÈVE-COEUR**

PARTIE 01 - LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SECTEUR

Le secteur de Crève-Coeur s'inscrit au Nord-Ouest de la commune, dans le prolongement du quartier de Baréto.

Le secteur se développe le long de la route départementale D9 qui mène au centre-ville de Sainte-Anne.

Le site est desservi par une petite voie qui se raccorde directement à la route départementale D9.

Le secteur de Crève-Coeur représente une superficie d'environ 3,0 hectares urbanisables.

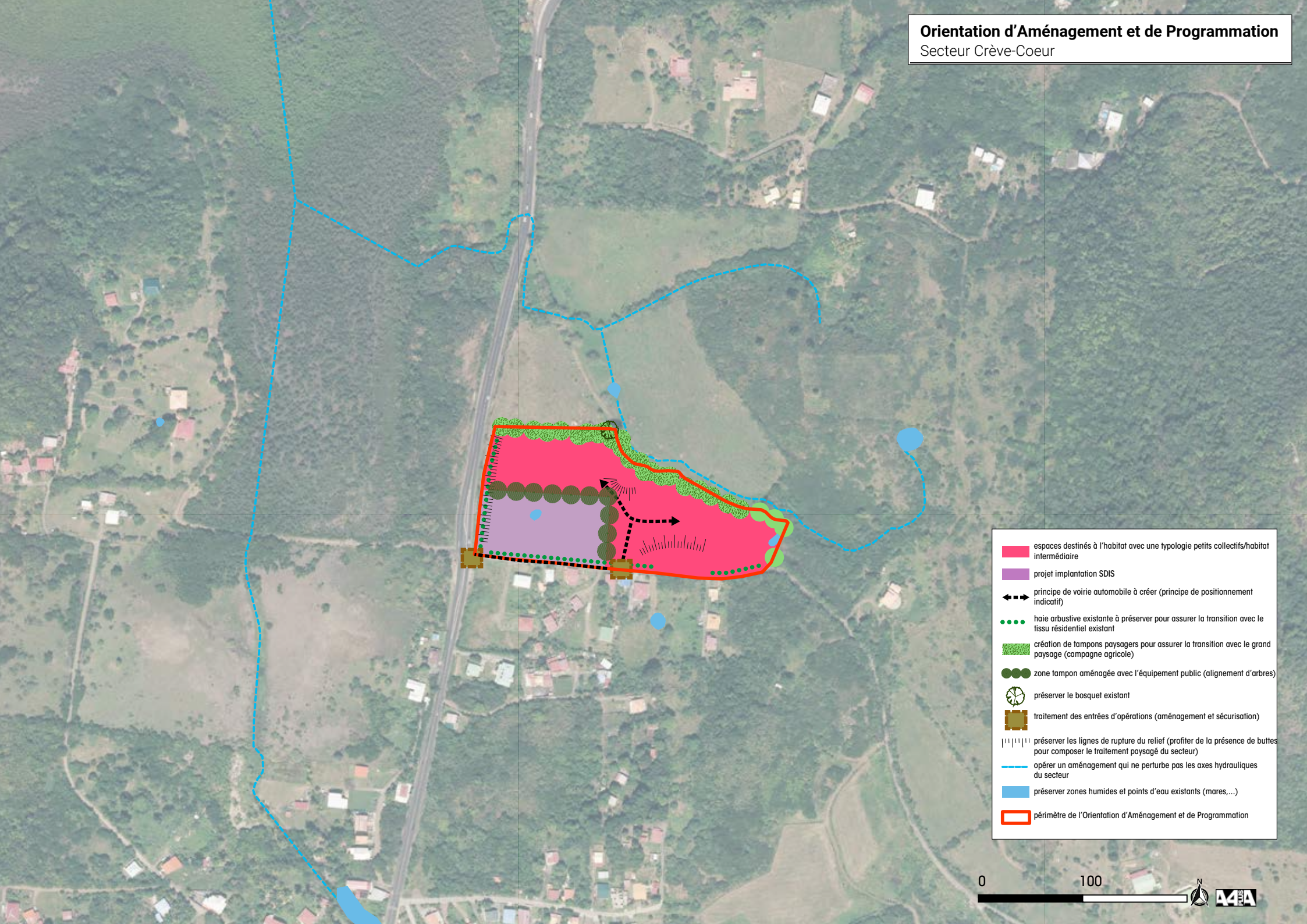
Aujourd'hui, l'assiette du projet est occupée par des terres agricoles avec peu de végétation et dont le maintien de l'activité n'est pas pérenne, ce qui a conduit la ville à mener les études pour l'implantation d'un projet urbain qui soit respectueux du cadre environnemental et paysager.

On notera également la présence de buttes qui viendront composer avec le projet d'aménagement.



photo aérienne

Orientation d'Aménagement et de Programmation
Secteur Crève-Coeur





- espaces destinés à l'habitat avec une typologie petits collectifs/habitat intermédiaire
- projet implantation SDIS
- principe de voirie automobile à créer (principe de positionnement indicatif)
- haie arbustive existante à préserver pour assurer la transition avec le tissu résidentiel existant
- création de tampons paysagers pour assurer la transition avec le grand paysage (campagne agricole)
- zone tampon aménagée avec l'équipement public (alignement d'arbres)
- préserver le bosquet existant
- traitement des entrées d'opérations (aménagement et sécurisation)
- préserver les lignes de rupture du relief (profiter de la présence de buttes pour composer le traitement paysagé du secteur)
- opérer un aménagement qui ne perturbe pas les axes hydrauliques du secteur
- préserver zones humides et points d'eau existants (mares,...)
- périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation



PARTIE 02 - LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

■ DESTINATION GÉNÉRALE, TYPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS ET PROGRAMMATION



-  Les constructions sont exclusivement à destination d'habitat groupé (collectifs, semi-collectifs, maisons de ville, etc). Les rez-de-chaussée peuvent comprendre ponctuellement des commerces et des services. Cette destination ne s'oppose pas à la réalisation de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
-  En coordination avec le SDIS de la Martinique, une emprise de 10000 m² environ sera dédiée au futur centre de secours. Celui-ci est positionnée en contact avec la RD9 afin de rendre plus opérationnel le centre de secours («notion d'accessibilité»).
- >> Environ 60 logements sont attendus sur l'ensemble du secteur s'agissant de respecter les objectifs de densification du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) qui préconise une densification basée sur 30 logements par hectare minimum.
- >> Les logements devront nécessairement être diversifiés pour répondre activement aux parcours résidentiels des habitants et à la recherche de mixité sociale. Le ou les opérateurs devront privilégier des typologies moins consommatrices d'espaces. Les logements devront s'orienter vers des tailles petites (T1 et T2) et intermédiaires (T3 et T4), la commune concentrant déjà une forte proportion de logements supérieurs au T4.
- >> Programmer au moins 30% de logements locatifs sociaux dans la programmation totale du secteur.
- >> L'objectif de la zone est de renforcer la mixité urbaine et sociale afin de permettre aux habitants de la commune d'avoir la possibilité de mener leur parcours résidentiel au sein du territoire. Afin d'arriver à cet objectif, il conviendra de programmer sur le secteur une typologie variée des formes bâties.

■ COMPOSITION ET MORPHOLOGIES URBAINES

- >> Les constructions à destination d'habitat collectif peuvent atteindre une hauteur de 9,00 mètres au point le plus haut (à l'exception des édicules techniques), soit un niveau R+2.
- >> Une attention toute particulière sera apportée à l'harmonie et à la bonne intégration des constructions nouvelles dans le site particulièrement qualitatif. Aussi, il est attendu que les constructions doivent s'adapter à la topographie de la zone et non l'inverse.

- >> Sauf incapacité liée au programme (celle-ci devant être dûment justifiée), les nouvelles constructions autorisées s'implanteront de façon à favoriser les façades et les espaces extérieurs (jardins ou balcons) avec une exposition permettant une utilisation optimale de la lumière naturelle, de l'énergie solaire et de la ventilation naturelle tout en recherchant la constitution de fronts urbains bâti le long des voies de circulation. Cet optimum solaire recherché sera également accompagné par des dispositifs pour éviter « la surchauffe » en prenant soin d'ombrer les façades exposées par des masques végétaux. La plantation d'arbres de grand développement peut ainsi participer à la gestion thermique des bâtiments.
- >> Garantir au sein du nouveau quartier un traitement qualitatif des espaces publics en intégrant des espaces paysagers

■ ORGANISATION VIAIRE ET DÉPLACEMENTS


-  Les accès de desserte de l'opération devront se faire à partir du réseau existant et notamment depuis la route départementale 9 dite route Bareto. L'accès à la zone se fera à partir de la voirie située au Sud de l'opération directement raccordée à la RD9.
- >> Le schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation indique les tracés souhaitables des principaux axes de voirie à créer, prolonger ou restructurer dans une vision d'aménagement cohérente.
Le maillage des voiries secondaires, essentiellement dédié à la desserte des lots et donc non porté graphiquement dans l'OAP, devra veiller à prévoir la circulation sans gêne des engins de collecte des déchets et des engins liés à la sécurité publique. À défaut, ces voies devront impérativement prévoir des aires de retournement aux normes.
-  S'agissant de sécuriser les circulations, il est demandé aux porteurs de projet de prévoir des plateformes aménagées sur le «carrefour» d'entrée de la zone afin de pacifier les circulations (route de desserte de l'opération et RD9).
- >> Les stationnements nécessaires devront être adaptés à la taille et à la nature du ou des projets envisagés et placés obligatoirement à l'intérieur des opérations. Toutes les dispositions devront être prises pour limiter les effets négatifs du stationnement irrégulier sur la voirie publique. Ces aménagements devront laisser une part significative d'aménagements paysagés. La philosophie du projet consiste à masquer le plus possible le stationnement automobile afin de conforter le cadre de vie.


- >> De façon générale, les voies créées devront être accompagnées d'un traitement paysagé contribuant à la qualité urbaine de la zone d'aménagement. La plantation d'arbres à intervalle régulier est imposée le long de la voirie primaire. Les trottoirs devront, dans la mesure du possible, être longés d'une zone perméable afin :
 - de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
 - de renforcer la qualité paysagère de la zone ;
 - de limiter le stationnement sur la voie publique en dehors des sites prévus à cet effet.
- >> Des aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite conformément à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 dite Loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.
Par ailleurs, il sera demandé que les revêtements de voirie soient réalisés à l'aide de matériaux drainant permettant de limiter le processus d'imperméabilisation.


- QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE


Afin de préserver la sensibilité du site, une attention particulière doit être apportée à l'aménagement du site. Ceci implique le traitement des limites de l'opération en utilisant notamment les haies bocagères, mais aussi, dans l'emprise elle-même, de généreuses plantations d'arbres. Leur présence assure de l'ombrage et de la fraîcheur, et peut limiter l'impact de l'aménagement, surtout s'il est perçu depuis le sommet du Morne.

- >> Les espaces verts boisés sont libres de toute construction, installation ou stationnement. Ils sont de pleine terre afin de qualifier la trame verte de la commune.
- >> L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait qu'il est exigé un travail de continuité végétale avec l'espace public. Ainsi, il sera demandé de recomposer cette continuité par des dispositifs de haies épaisses naturelles «semi-sauvages» (sans clôture, d'essences locales mélangées, ...) et de consolider l'intégration des constructions dans le site. Les espaces verts seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage (par exemple prairie fleurie et/ou végétaux couvre-sol) avec des arbustes plantés en bosquets.
- >> Le site bénéficie d'un traitement paysager végétalisé qualitatif. L'aménagement doit s'inscrire dans une démarche paysagère et environnementale qui privilégie la perméabilité des sols. De même l'optimisation des implantations des constructions doivent capitaliser la présence des éléments végétalisés existants.

 Le secteur de projet compte deux zones humides/mares identifiées par les services de l'État. Tout projet devra composer avec l'existence ces deux entités écologiques et environnementales. Aussi, aucune atteinte à ces zones humides ne sera autorisée. L'objectif ici est de préserver la trame bleue du territoire et de capitaliser sur ces qualités paysagères et environnementales pour qualifier le site opérationnel.

 Sur le pourtour du périmètre de projet et notamment sur la lisière Nord et Nord-Est, il est demandé aux porteurs de projet de créer des entités végétales existantes et ce, sur une profondeur d'au moins 5,00 mètres. Ces lisières doivent ainsi permettre de (re) constituer un écran visuel opaque afin que les lisières urbaines du futur quartier soient le moins visibles possibles au regard du paysage agricole proche.

 Il est demandé aux porteurs de projet de préserver les entités végétales existantes sur le pourtour du site opérationnel (haies arbustives en limite Sud et Ouest). Il s'agit de maintenir mes supports de la trame écologique, afin d'isoler visuellement l'opération depuis la route.
Enfin en limite d'opération, l'opérateur devra nécessairement maintenir le talus existants composé de haies arbustives.

 Le site bénéficie de plusieurs tumulus avec lesquels le projet devra impérativement composer (préservation des buttes boisées).

- >> Faire participer les espaces verts à la gestion alternative des eaux pluviales sur le site.

- RÉSEAUX DIVERS

Électricité et téléphonie :

Les réseaux d'alimentation électrique ainsi que le téléphone/Internet sont déjà présents à proximité du site, car ils desservent déjà les constructions voisines des quartiers Baréto et Mondésir.

Eau potable :

Le site sera raccordé par branchement au réseau public de distribution d'eau potable et muni d'un dispositif de protection contre le phénomène de retour d'eau. Le réseau public d'eau potable est déjà présent à proximité directe du site car il dessert déjà les constructions voisines des quartiers Baréto et Mondésir (canalisations de diamètre 300 le long de la RD et 160 vers Mondésir).

Eaux usées :

Il est prévu dans le zonage d'assainissement collectif de l'Espace Sud, une extension du réseau gravitaire de collecte vers les secteurs Baréto et Mondésir notamment, raccordant le secteur à la station d'épuration de Belfond qui a une capacité de traitement de 8000 équivalents / habitants à court terme. Les constructions qui seront développées sur la zone AU de Crève-Cœur sera donc à terme raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales :

Il est préconisé la mise en œuvre de plusieurs dispositifs complémentaires afin de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux :

- Végétalisation / non imperméabilisation au maximum des parcelles afin de permettre une gestion des eaux pluviales à la parcelle.
- Traitement des places de stationnement (aussi bien sur les parcelles ayant vocation à recevoir de l'habitat que celles ayant vocation à accueillir des activités économiques) : végétalisation et traitement des surface (exemple dalles gazons...) permettant également à l'eau de s'infiltrer.
- Collecte des eaux de toiture : récupération des eaux de pluies par citernes qui pourront servir à certains besoins domestiques (arrosage, chasse d'eau notamment).
- Maintien de la noue paysagère existante dont le rôle de gestion des eaux pluviales est déjà éprouvé.
- Création de dispositifs d'infiltration et de filtration naturelle des eaux pluviales par le biais des noues végétalisées

Chapitre 03

OAP N°2 : SECTEUR DE FOND-REPOS

L'OAP n°2 de **Fond-Repos**

PARTIE 01 - LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SECTEUR

Le secteur de Fond-Repos s'inscrit au Nord de la commune, entre les quartiers de Barrière-la-Croix et de Cap-Chevalier.
Le site est desservi par une petite voie qui se raccorde directement à la route départementale D33.

Le secteur de Fond-Repos représente une superficie d'environ 6,9 hectares urbanisables.

Aujourd'hui, l'assiette du projet est occupée par des friches naturelles ce qui a conduit la ville à mener les études pour l'implantation d'un projet urbain qui soit respectueux du cadre environnemental et paysager.

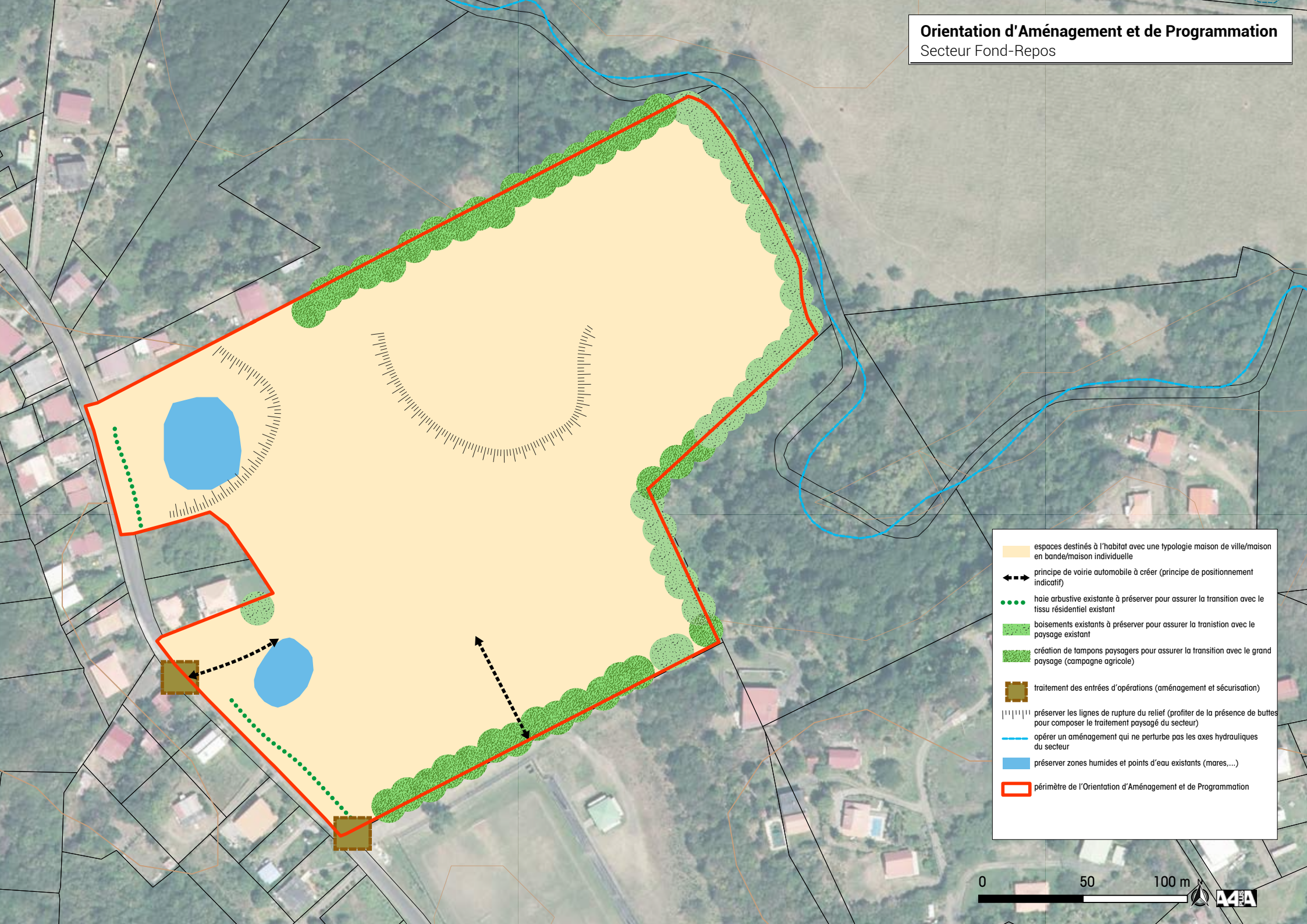
On notera également la présence de buttes qui viendront composer avec le projet d'aménagement.



photo aérienne

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur Fond-Repos



-  espaces destinés à l'habitat avec une typologie maison de ville/maison en bande/maison individuelle
-  principe de voirie automobile à créer (principe de positionnement indicatif)
-  haie arbustive existante à préserver pour assurer la transition avec le tissu résidentiel existant
-  boisements existants à préserver pour assurer la transition avec le paysage existant
-  création de tampons paysagers pour assurer la transition avec le grand paysage (campagne agricole)
-  traitement des entrées d'opérations (aménagement et sécurisation)
-  préserver les lignes de rupture du relief (profiter de la présence de buttes pour composer le traitement paysagé du secteur)
-  opérer un aménagement qui ne perturbe pas les axes hydrauliques du secteur
-  préserver zones humides et points d'eau existants (mares,...)
-  périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation



PARTIE 02 - LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

■ DESTINATION GÉNÉRALE, TYPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS ET PROGRAMMATION

- Les constructions sont exclusivement à destination d'habitat individuel et/ou d'habitat groupé. Cette destination ne s'oppose pas à la réalisation de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- >> Environ 105 logements sont attendus sur l'ensemble du secteur s'agissant de respecter les objectifs de densification du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) qui préconise une densification basée sur 15 logements par hectare minimum.
- >> Les logements devront nécessairement être diversifiés pour répondre activement aux parcours résidentiels des habitants et à la recherche de mixité sociale. Le ou les opérateurs devront privilégier des typologies moins consommatrices d'espaces. Les logements devront s'orienter vers des tailles petites (T1 et T2) et intermédiaires (T3 et T4), la commune concentrant déjà une forte proportion de logements supérieurs au T4.
- >> Programmer au moins 30% de logements locatifs sociaux dans la programmation totale du secteur.
- >> L'objectif de la zone est de renforcer la mixité urbaine et sociale afin de permettre aux habitants de la commune d'avoir la possibilité de mener leur parcours résidentiel au sein du territoire. Afin d'arriver à cet objectif, il conviendra de programmer sur le secteur une typologie variée des formes bâties.

■ COMPOSITION ET MORPHOLOGIES URBAINES

- >> Les constructions à destination d'habitat collectif peuvent atteindre une hauteur de 9,00 mètres au point le plus haut (à l'exception des édicules techniques), soit un niveau R+2.
- >> Une attention toute particulière sera apportée à l'harmonie et à la bonne intégration des constructions nouvelles dans le site particulièrement qualitatif. Aussi, il est attendu que les constructions doivent s'adapter à la topographie de la zone et non l'inverse.

- >> Sauf incapacité liée au programme (celle-ci devant être dûment justifiée), les nouvelles constructions autorisées s'implanteront de façon à favoriser les façades et les espaces extérieurs (jardins ou balcons) avec une exposition permettant une utilisation optimale de la lumière naturelle, de l'énergie solaire et de la ventilation naturelle tout en recherchant la constitution de fronts urbains bâti le long des voies de circulation. Cet optimum solaire recherché sera également accompagné par des dispositifs pour éviter « la surchauffe » en prenant soin d'ombrer les façades exposées par des masques végétaux. La plantation d'arbres de grand développement peut ainsi participer à la gestion thermique des bâtiments.
- >> Garantir au sein du nouveau quartier un traitement qualitatif des espaces publics en intégrant des espaces paysagers

■ ORGANISATION VIAIRE ET DÉPLACEMENTS

- ◀▶ Les accès de desserte de l'opération devront se faire à partir du réseau existant et notamment depuis la route départementale 33. L'accès à la zone se fera à partir de la voirie située au Sud de l'opération directement raccordée à la RD33.
- >> Le schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation indique les tracés souhaitables des principaux axes de voirie à créer, prolonger ou restructurer dans une vision d'aménagement cohérente.
Le maillage des voiries secondaires, essentiellement dédié à la desserte des lots et donc non porté graphiquement dans l'OAP, devra veiller à prévoir la circulation sans gêne des engins de collecte des déchets et des engins liés à la sécurité publique. À défaut, ces voies devront impérativement prévoir des aires de retournement aux normes.
- S'agissant de sécuriser les circulations, il est demandé aux porteurs de projet de prévoir des plateformes aménagées sur le « carrefour » d'entrée de la zone afin de pacifier les circulations (route de desserte de l'opération et la route principale).
- >> Les stationnements nécessaires devront être adaptés à la taille et à la nature du ou des projets envisagés et placés obligatoirement à l'intérieur des opérations. Toutes les dispositions devront être prises pour limiter les effets négatifs du stationnement irrégulier sur la voirie publique. Ces aménagements devront laisser une part significative d'aménagements paysagés. La philosophie du projet consiste à masquer le plus possible le stationnement automobile afin de conforter le cadre de vie.

- >> De façon générale, les voies créées devront être accompagnées d'un traitement paysagé contribuant à la qualité urbaine de la zone d'aménagement. La plantation d'arbres à intervalle régulier est imposée le long de la voirie primaire. Les trottoirs devront, dans la mesure du possible, être longés d'une zone perméable afin :
 - de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
 - de renforcer la qualité paysagère de la zone ;
 - de limiter le stationnement sur la voie publique en dehors des sites prévus à cet effet.
- >> Des aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite conformément à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 dite Loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.
Par ailleurs, il sera demandé que les revêtements de voirie soient réalisés à l'aide de matériaux drainant permettant de limiter le processus d'imperméabilisation.

- QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- >> Les espaces verts boisés sont libres de toute construction, installation ou stationnement. Ils sont de pleine terre afin de qualifier la trame verte de la commune.
- >> L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait qu'il est exigé un travail de continuité végétale avec l'espace public. Ainsi, il sera demandé de recomposer cette continuité par des dispositifs de haies épaisses naturelles «semi-sauvages» (sans clôture, d'essences locales mélangées, ...) et de consolider l'intégration des constructions dans le site. Les espaces verts seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage (par exemple prairie fleurie et/ou végétaux couvre-sol) avec des arbustes plantés en bosquets.
- >> L'aménagement doit s'inscrire dans une démarche paysagère et environnementale qui privilégie la perméabilité des sols. De même l'optimisation des implantations des constructions doivent capitaliser la présence des éléments végétalisés existants.

Le secteur de projet compte une zone humide/mare identifiée par les services de l'État. Tout projet devra composer avec l'existence cette entité écologique et environnementale. Aussi, aucune atteinte à cette zone humide ne sera autorisée. L'objectif ici est de préserver la trame bleue du territoire et de capitaliser sur ces qualités paysagères et environnementales pour qualifier le site opérationnel.

Sur le pourtour du périmètre de projet et notamment sur la lisière Nord-Est et Est, il est demandé aux porteurs de projet de maintenir les entités végétales existantes et ce, sur une profondeur d'au moins 5,00 mètres. Ces lisières doivent ainsi permettre de (re) constituer un écran visuel opaque afin que les lisières urbaines du futur quartier soient le moins visibles possibles au regard du paysage agricole proche.

En complément de la préservation des entités végétales existantes sur le pourtour du site opérationnel, il est demandé aux porteurs de projet de prévoir des rideaux végétaux avec des arbres de haute tige d'essence locale. Il s'agit de créer un écran d'arbres, support de trame écologique, afin d'isoler visuellement l'opération depuis le grand paysage.

- >> Faire participer les espaces verts à la gestion alternative des eaux pluviales sur le site.

- RÉSEAUX DIVERS

Électricité et téléphonie :

Les réseaux d'alimentation électrique ainsi que le téléphone /internet sont déjà présents à proximité du site, car ils desservent déjà les constructions voisines des quartiers Barrière La Croix, Fond Repos, Crève-Cœur.

Eau potable :

Le site sera raccordé par branchement au réseau public de distribution d'eau potable et muni d'un dispositif de protection contre le phénomène de retour d'eau. Le réseau public d'eau potable est déjà présent à proximité directe du site car il dessert déjà les constructions voisines des quartiers Barrière La Croix, Fond Repos, Crève-Cœur (canalisation de diamètre 160 mm).

Eaux usées :

Les eaux usées produites sur le secteur seront traitées par des systèmes d'assainissement individuel ou micro-station d'épuration dans l'attente d'un raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales :

Il est préconisé la mise en œuvre de plusieurs dispositifs complémentaires afin de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux :

- Végétalisation / non imperméabilisation au maximum des parcelles afin de permettre une gestion des eaux pluviales à la parcelle.
- Traitement des places de stationnement (aussi bien sur les parcelles ayant vocation à

recevoir de l'habitat que celles ayant vocation à accueillir des activités économiques) : végétalisation et traitement des surface (exemple dalles gazon...) permettant également à l'eau de s'infiltrer.

- Collecte des eaux de toiture : récupération des eaux de pluies par citernes qui pourront servir à certains besoins domestiques (arrosage, chasse d'eau notamment).
- Maintien de la noue paysagère existante dont le rôle de gestion des eaux pluviales est déjà éprouvé.
- Création de dispositifs d'infiltration et de filtration naturelle des eaux pluviales par le biais des noues végétalisées

Chapitre 04

OAP N°3 : SECTEUR DE LA POINTE MARIN

L'OAP n°3 de la **Pointe Marin**

PARTIE 01 - LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SECTEUR

Le secteur de la Pointe Marin s'inscrit en entrée de centre-bourg de Sainte-Anne. Le secteur se développe le long de la plage et correspond au domaine public maritime. Le site est desservi par une voie d'accès carrossable (avenue Aimé Césaire) qui se raccorde directement à la route départementale D9a.

Le secteur de la Pointe Marin représente une superficie d'environ 9,3 hectares aménageable.

Aujourd'hui, l'assiette du projet est occupée par une arrière plage elle-même occupée par des activités touristiques et de loisirs qui ne sont pas réellement structurées et dont l'accessibilité n'est pas conforme à la réglementation PSH (personne en situation de handicap). Aussi, les enjeux du site ont conduit la ville à mener les études pour l'implantation d'un projet urbain qui soit respectueux du cadre environnemental et paysager.

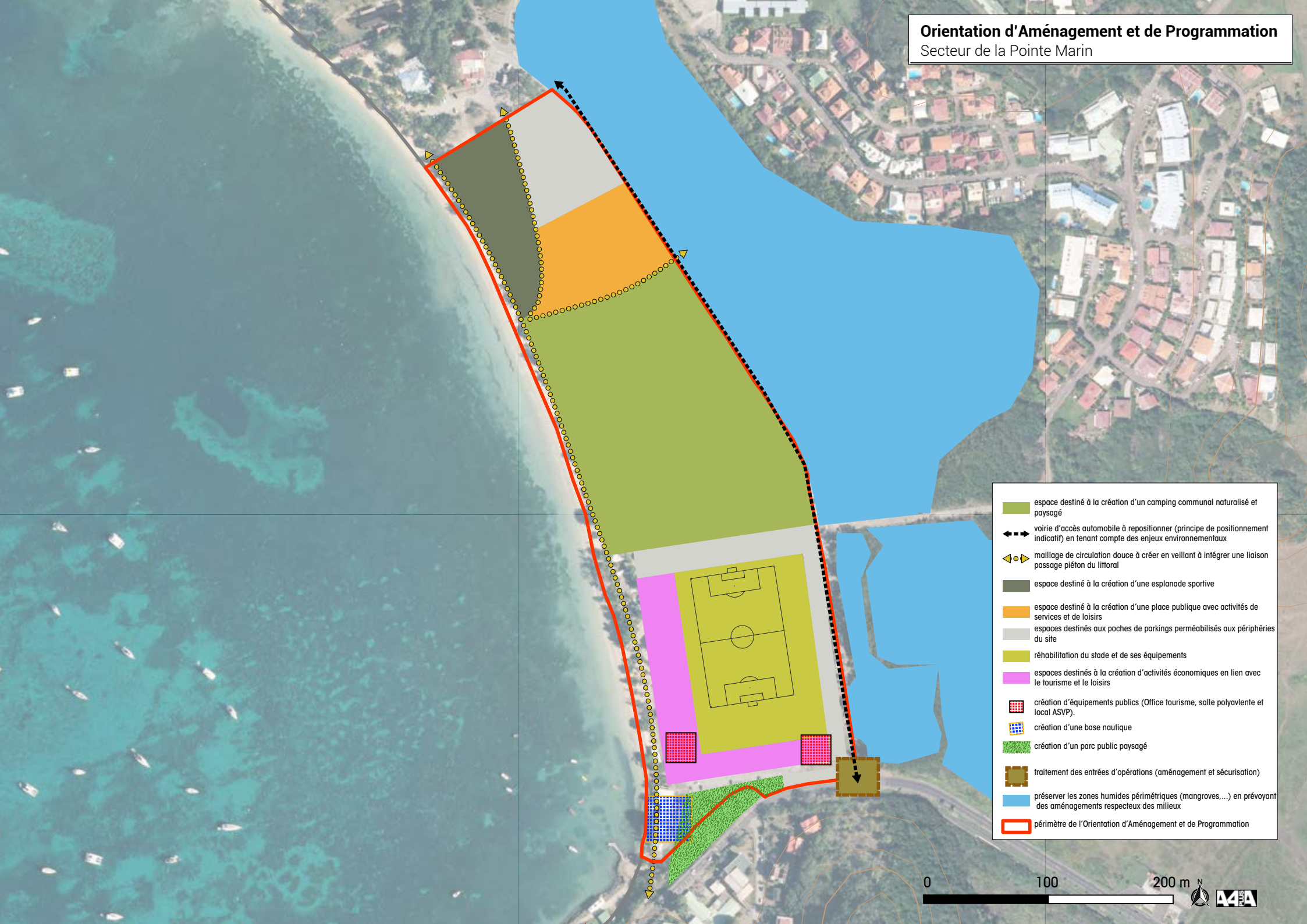
La présente OAP reprend les éléments de programmation lancés par la Collectivité Territoriale de Martinique dans le cadre de la mise en œuvre de sa politique des EAT et autres Espaces d'aménagements touristiques.



photo aérienne

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur de la Pointe Marin



- espace destiné à la création d'un camping communal naturalisé et paysagé
- voirie d'accès automobile à repositionner (principe de positionnement indicatif) en tenant compte des enjeux environnementaux
- maillage de circulation douce à créer en veillant à intégrer une liaison passage piéton du littoral
- espace destiné à la création d'une esplanade sportive
- espace destiné à la création d'une place publique avec activités de services et de loisirs
- espaces destinés aux poches de parkings perméabilisés aux périphéries du site
- réhabilitation du stade et de ses équipements
- espaces destinés à la création d'activités économiques en lien avec le tourisme et le loisirs
- création d'équipements publics (Office tourisme, salle polyvalente et local ASVP).
- création d'une base nautique
- création d'un parc public paysagé
- traitement des entrées d'opérations (aménagement et sécurisation)
- préserver les zones humides périmétriques (mangroves,...) en prévoyant des aménagements respectueux des milieux
- périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation



PARTIE 02 - LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

■ DESTINATION GÉNÉRALE, TYPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS ET PROGRAMMATION

- >> Les constructions et aménagements sont exclusivement à destination d'activités touristiques et de loisirs. Cette destination ne s'oppose pas à la réalisation de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (salle polyvalente, office du tourisme, local ASVP, ...).
- >> L'objectif de la zone est de renouveler et de moderniser l'image du site en identifiant un espace d'accueil général pour le site qui soit facilement visible et accessible. L'implantation d'équipements et de services en lien avec la mer, doit permettre de mieux structurer l'espace. À terme, le site constituera un lieu de vie diurne et nocturne à l'écart des noyaux résidentiels.

■ COMPOSITION ET MORPHOLOGIES URBAINES

- >> Une attention toute particulière sera apportée à l'harmonie et à la bonne intégration des constructions nouvelles dans le site particulièrement qualitatif. Aussi, il est attendu que les aménagements doivent s'adapter à la topographie de la zone et non l'inverse.
- >> Garantir au sein du site un traitement qualitatif des espaces publics en intégrant des espaces paysagers

■ ORGANISATION VIAIRE ET DÉPLACEMENTS

- ◀▶▶▶ Déplacer légèrement la voirie actuelle d'accès à la plage et au Club Med (avenue Aimé Césaire) pour implanter les futurs restaurants et locaux d'activités en contact direct avec la plage.
- >> Créer un sens unique en boucle passant par Belfond pour diminuer le flux le long de la plage et raccrocher le lotissement et ses activités à l'attractivité de la plage. Liaison Belfond ou l'entrée de la plage avec le bourg par une nouvelle voie pour renforcer le lien inter-quartiers.
- >> Créer une circulation piétonne de qualité le long de la plage en bord de mer jusqu'à l'entrée de bourg.



S'agissant de sécuriser les circulations, il est demandé aux porteurs de projet de prévoir une plateforme aménagée sur le « carrefour » d'entrée de la zone afin de pacifier les circulations (route de desserte de l'opération et la route principale).


- >> Les stationnements nécessaires devront être adaptés à la taille et à la nature du ou des projets envisagés et placés obligatoirement à l'intérieur des opérations. Toutes les dispositions devront être prises pour limiter les effets négatifs du stationnement irrégulier sur la voirie publique. Ces aménagements devront laisser une part significative d'aménagements paysagés. La philosophie du projet consiste à masquer le plus possible le stationnement automobile afin de conforter le cadre de vie.
- >> De façon générale, les aménagements créées devront être accompagnées d'un traitement paysagé contribuant à la qualité de la zone d'aménagement. La plantation d'arbres à intervalle régulier est imposée le long de la voirie primaire. Les trottoirs devront, dans la mesure du possible, être longés d'une zone perméable afin :
 - de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
 - de renforcer la qualité paysagère de la zone ;
 - de limiter le stationnement sur la voie publique en dehors des sites prévus à cet effet.
- >> Des aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite conformément à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 dite Loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées. Par ailleurs, il sera demandé que les revêtements de voirie soient réalisés à l'aide de matériaux drainant permettant de limiter le processus d'imperméabilisation.


■ QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- >> Les espaces libres de toute construction, installation, aménagement ou stationnement sont de pleine terre afin de qualifier la trame verte de la commune et des respecter la sensibilité littorale du site.
- >> L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait qu'il est exigé un travail de continuité végétale avec l'espace public. Ainsi, il sera demandé de recomposer cette continuité par des dispositifs adéquats (sans clôture, essences locales mélangées, ...) et de consolider l'intégration des constructions dans le site. Les espaces verts seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage (par exemple prairie fleurie et/ou végétaux couvre-sol) avec des arbustes plantés en bosquets.



>> L'aménagement doit s'inscrire dans une démarche paysagère et environnementale qui privilégie la perméabilité des sols. De même l'optimisation des implantations des constructions doivent capitaliser la présence des éléments végétalisés existants.

 Le secteur de projet est située à proximité d'une zone humide identifiée par les services de l'État (mangrove). Tout projet devra composer avec l'existence cette entité écologique et environnementale. Aussi, aucune atteinte non compensée à cette zone humide ne sera autorisée. L'objectif ici est de préserver la trame bleue du territoire et de capitaliser sur ces qualités paysagères et environnementales pour qualifier le site opérationnel.

 Sur la partie sud du site, un important parc public paysagé doit être prévu afin de qualifier l'effet vitrine de la zone.

>> Faire participer les espaces verts à la gestion alternative des eaux pluviales sur le site.

■ RÉSEAUX DIVERS

Électricité et téléphonie :

Les réseaux d'alimentation électrique ainsi que le téléphone / internet devront être enfouis afin de limiter l'impact paysager.

Les coffrets de distribution et mats d'éclairage devront être choisis et dispersés pour permettre une parfaite intégration dans l'environnement. Les éclairages prévus à proximité de la plage devront être étudiés pour ne pas perturber la ponte des tortues.

Eau potable :

Le site sera raccordé par branchement au réseau public de distribution d'eau potable et muni d'un dispositif de protection contre le phénomène de retour d'eau. Le réseau public d'eau potable est déjà présent à proximité directe du site car il dessert déjà les constructions voisines (Club Med et autres restaurants sur le site de la Pointe Marin).

Eaux usées :

Les eaux générées par les activités humaines devront obligatoirement être orientées vers le réseau d'assainissement collectif présent sur le site (raccordement à la STEP de Belfond).

Eaux pluviales :

Il est préconisé la mise en œuvre de plusieurs dispositifs complémentaires afin de ne pas faire

obstacle au libre écoulement des eaux :

- Végétalisation / non imperméabilisation au maximum des parcelles afin de permettre une gestion des eaux pluviales à la parcelle.
- Traitement des places de stationnement : végétalisation et traitement des surface (exemple dalles gazons...) permettant également à l'eau de s'infiltrer.