

P
lan

L
ocal

U
rbanisme

L' Ajourpa-Bouillon

Prescrit le 02 Octobre 2012
Arrêté le 30 Novembre 2017
Approuvé le



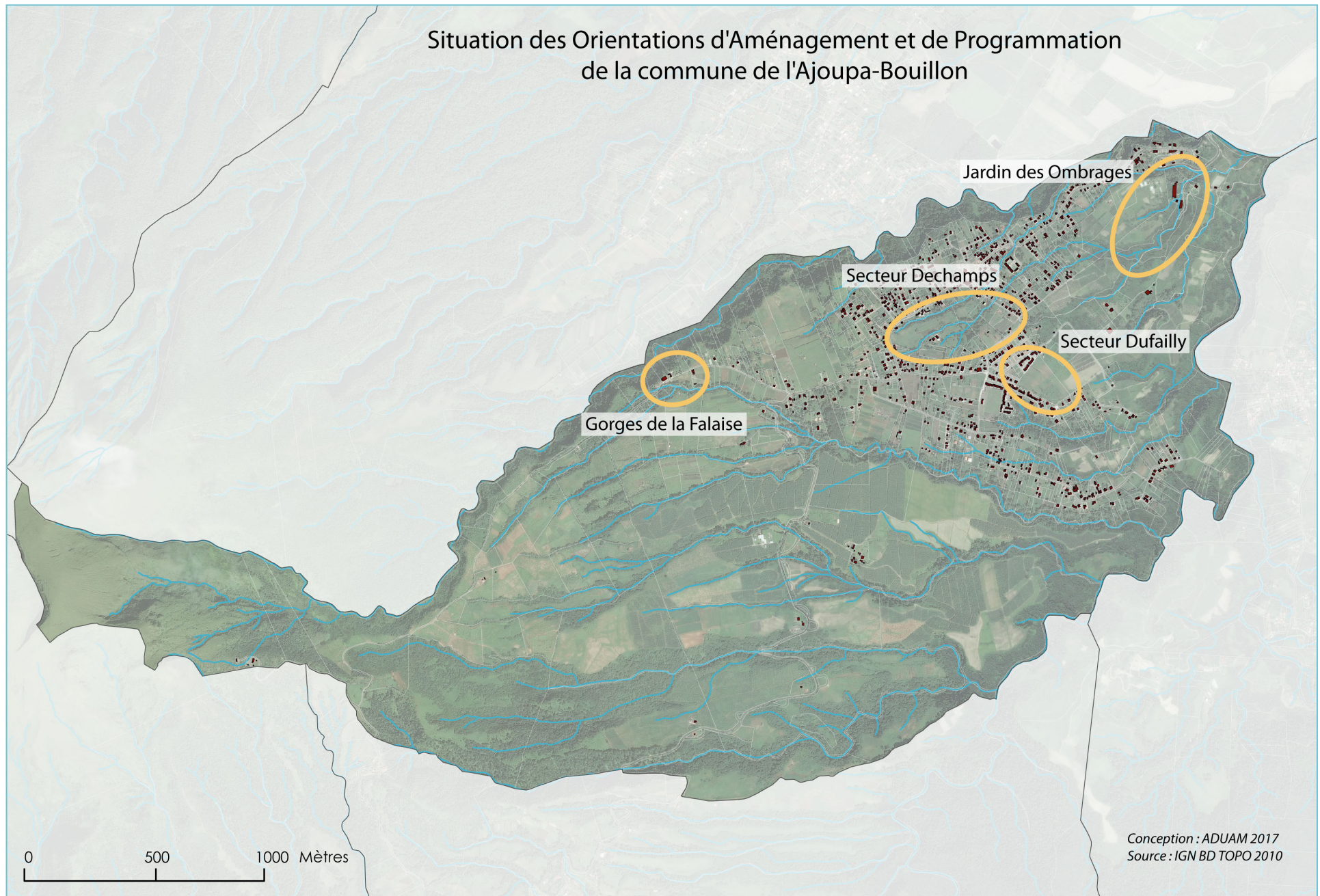
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'Urbanisme et dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend des Orientations d'Aménagement et de Programmation définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les PLU de l'Ajoupa-Bouillon comprend quatre secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- OAP du secteur Dufailly
- OAP du secteur Dechamps
- OAP des Gorges de la Falaise
- OAP du Jardin des Ombrages

Situation des Orientations d'Aménagement et de Programmation de la commune de l'Ajoupa-Bouillon



1. La localisation

Ce secteur est localisé dans la continuité de l'opération d'habitat ayant conduit à la réalisation du lotissement et de l'opération d'habitat collectif à « La Falaise ».

Le secteur est situé à l'interface de différents types d'habitat comme l'habitat individuel en bande, le lotissement, l'habitat locatif collectif et les maisons rurales bordées par leurs jardins créoles.

La zone d'aménagement est identifiée au PLU comme une zone à urbaniser à court et moyen terme 1AU et occupe 4 ha, sur des terrains en partie cultivés.

2. Les objectifs

Il s'agit d'une orientation d'aménagement et de programmation vouée à recevoir de nouvelles constructions à des fins d'habitat à court ou moyen terme, ainsi qu'un équipement à destination des personnes âgées.

Les enjeux d'aménagement portés sur le secteur Dufaily sont :

- La connexion entre les quartiers en organisant la trame urbaine
- La diversification et la mixité des types d'habitat

- La programmation d'un équipement à destination des personnes âgées
- La protection du cadre paysager et environnemental

L'objectif de l'orientation d'aménagement est de cadrer l'urbanisation du site afin de répondre aux enjeux de celui-ci.

3. Le 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 différents types de ménages.

Il conviendra de travailler ce secteur comme un véritable quartier connectant les opérations d'habitat qui l'entourent, afin de redonner une cohérence au tissu urbain sur cette partie de la commune.

La totalité des constructions qui seraient réalisées sur le secteur aménageable doit conduire à la réalisation d'environ 70 logements, avec des densités variées allant de 13 logements à l'hectare à 45 logements à l'hectare.

Différents types d'habitat seront à prévoir, comme notamment de l'habitat individuel, de l'habitat individuel groupé, de l'habitat semi-collectif et de l'habitat collectif. Ils seront situés sur la moitié Nord du secteur, proche des accès et seront en continuité avec la trame urbaine. Une petite opération de logements locatifs sociaux est à envisager.

L'implantation des bâtiments collectifs ou semi collectif devront se faire à l'alignement de la voie afin de traiter celle-ci comme une rue et non comme une route.

Il conviendra de programmer sur les opérations d'habitat collectif et semi collectif, une diversification de la taille des logements, en demandant à minima 20% de logements de type T1 et T2 et 20% de logements de type T3.

Un travail sur la hauteur du bâti est demandée afin d'effectuer une transition douce entre les logements collectifs en R+3 déjà présents et les habitations autour qui ne dépassent pas le R+1. Le bâti s'échelonnera du rez-de-chaussée au R+3, en respectant un principe de strate dans le traitement des hauteurs, tout en tenant compte de l'insertion du bâti dans la pente.

Un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) sera prévu au Sud du site. L'espace dédié sera fermé, comprendra un parking végétalisé. Le bâti sera de type R+1.



Un espace vert et une aire de jeux pourront être réalisés afin que les habitants du quartier puissent bénéficier d'un espace récréatif de proximité. Le bailleur des logements sociaux sera en charge de la gestion et de l'entretien de cet espace.

Cet espace pourra être mutualisé avec les résidents de l'EHPAD et une partie pourra être destinée à la réalisation de jardins partagés.

Une place publique pourra être créée au carrefour des axes structurants du site comme espace de rassemblement du quartier. La place pourra être aménagée avec un carbet, un espace boudodrome, etc.

4. Les dispositions portant sur les transports et les déplacements

Ce secteur sera desservi par 4 voies d'accroche pour les véhicules :

- Deux entrées par les voies réalisées dans le lotissement desservant de part et d'autre la résidence la Falaise et les villas.
- Une entrée dans le prolongement de la voie donnant sur l'opération Grenade.
- Une entrée depuis la voie communale Dufailly, arrivant sur l'arrière du futur EHPAD.

Ces voies devront être conçues comme rue et non comme route. Elles desserviront les nouveaux logements et l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.

Le stationnement sera géré par chaque opération d'habitat et il conviendra de réaliser des places de stationnement le long des voies. Des parkings végétalisés au sein de l'emprise de l'EHPAD et des logements sociaux sont demandés.

Des accès piétons seront à privilégier entre les diverses opérations de logements collectifs et semi-collectifs actuels et à venir afin de favoriser la connexion du quartier.

Il conviendra d'intégrer à l'aménagement de ce secteur, la continuité d'un cheminement doux traversant le site et qui se connecterait à l'opération d'aménagement du secteur Deschamps.

5. L'insertion paysagère et environnementale

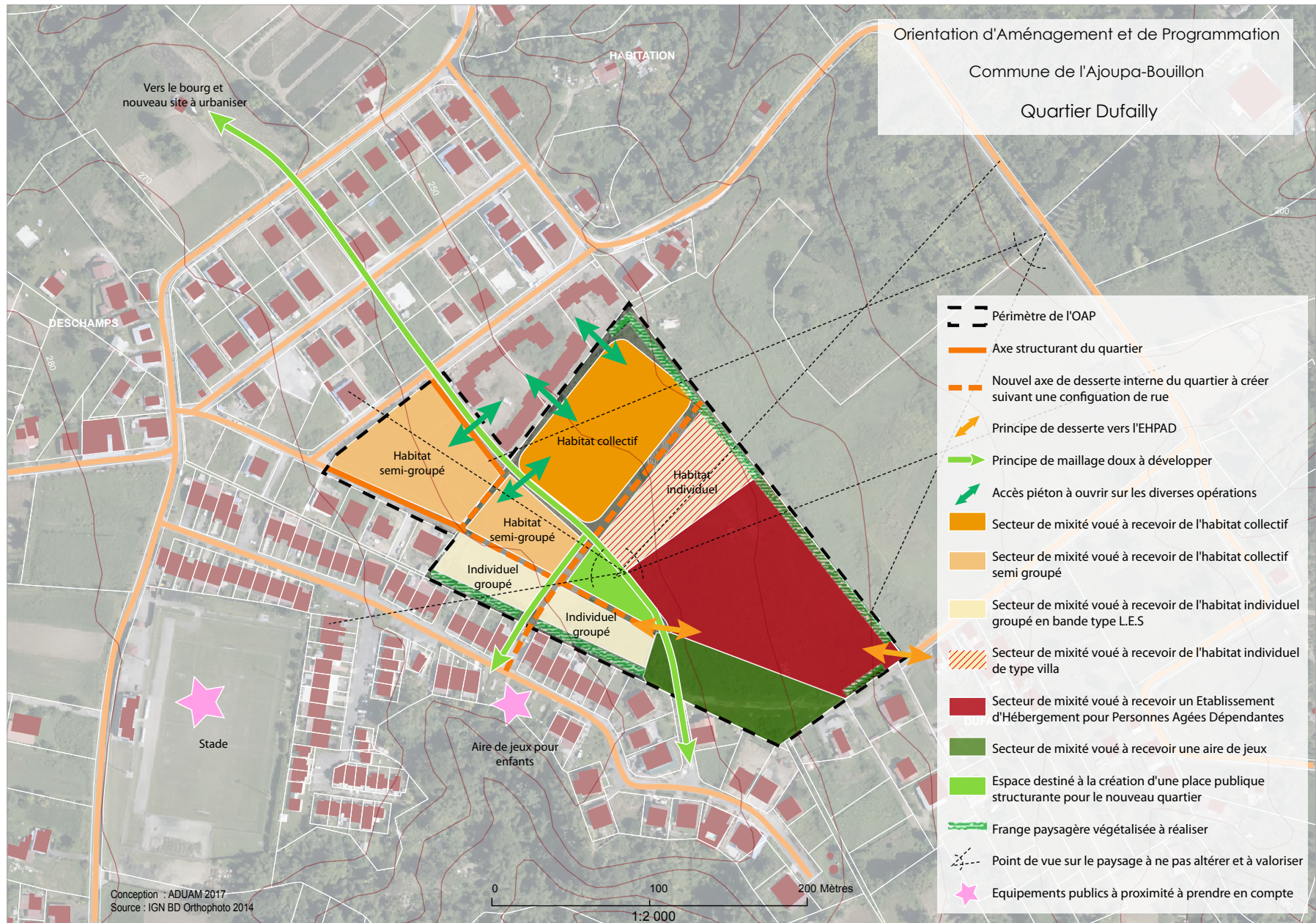
Le secteur 1AU fera l'objet d'un traitement paysager adapté de manière à contribuer à une bonne insertion de l'opération dans le paysage cadré par la Montagne Pelée et la façade littorale. Un travail sur l'implantation du bâti par rapport aux vues sera demandé, en tenant compte que le terrain est en pente avec un point haut à l'Ouest et un point bas à l'Est.

Ce travail paysager devra tenir compte que le site est ouvert et présente une végétation basse.

L'implantation des bâtiments, leurs hauteurs et leurs gabarits auront un fort impact sur le paysage donnant sur la Montagne Pelée.

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 logements individuels de type villa pourront s'implanter en quinconce pour favoriser des points de vue pour les propriétaires.

Des espaces verts et une aire de jeux seront créés au sein des ensembles bâtis et gérés par le bailleur. Un alignement de végétaux sera implanté sur la partie Est, le long des logements afin d'insérer de manière harmonieuse le nouveau quartier dans le grand paysage, et permettra de créer des corridors écologiques à l'intérieur du quartier. Il conviendra de choisir des essences locales et de veiller à ne pas réaliser un front végétalisé.



1. La localisation/ les caractéristiques

Ce secteur est localisé dans le centre-bourg de la commune, au sud de la Mairie, parallèle à la RN 3. La zone est actuellement un vaste espace cultivé sur la parcelle 86 et en état de friche agricole sur les autres parcelles. Ce secteur est traversé par deux ravines d'Ouest en Est et est entourée par des zones d'habitat. Seule une parcelle est construite : on y retrouve trois bâtis d'un propriétaire privé, sans aucune affectation au milieu agricole.

Le Plan Local d'Urbanisme identifie ces parcelles en deux zones à urbaniser à court ou moyen terme dite 1 AU situées sur les parcelles 86 (p), 87 (p) et 92 (p), occupant 2 ha.

2. Les objectifs

Il s'agit d'une orientation d'aménagement et de programmation vouée à recevoir de nouvelles constructions à des fins d'habitat à court ou moyen terme.

Les enjeux d'aménagement portés sur le secteur Deschamps sont :

- La connexion entre le centre-bourg et les quartiers en organisant la trame urbaine,
- La desserte du secteur et la traversée par les modes doux,
- La protection du cadre paysager et environnemental,
- La préservation de la propriété privée située au Sud-Ouest de la zone.

3. Le programme d'aménagement

Les parties Nord-Est et Sud-Est du périmètre de l'OAP, inscrites en zone 1AU, seront destinées à l'habitat. Afin de ne pas dénaturer le tissu urbain du bourg, il conviendra de réaliser de l'habitat individuel.

La conception de ces zones devra conduire à la réalisation d'au moins 15 logements à l'hectare. Une partie de ces logements pourra être réservée pour la programmation de Logements Evolutifs Sociaux (L.E.S).

Une qualité architecturale homogène sur le site est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement le nouveau secteur au reste de la commune.

4. Les déplacements

Ce secteur sera desservi par les voies suivantes :

- Une entrée par la voie communale Ravine des Saints, située à l'arrière de la mairie. Cet axe traversera le secteur du Nord vers le Sud, et se reconnectera à la voie en impasse desservant les parcelles 606 et 318, avant de rejoindre la voie communale de Deschamps. L'aménagement de cette voie nécessitera la réalisation de deux ouvrages d'art afin de franchir les ravines.
- Une entrée par la voie communale desservant le nouveau lotissement « La Falaise ».

Ces voies devront être conçues comme des rues et non comme des routes. Le stationnement se répartira le long des rues et au niveau des propriétés.

Un cheminement doux devra être conçu de manière à se connecter vers le nouveau quartier de la Falaise.

5. L'insertion paysagère et environnementale

Les secteurs 1AU feront l'objet d'un traitement paysager adapté de manière à contribuer à une bonne insertion 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.

Une attention particulière sera portée sur les cours d'eau parcourant le secteur, notamment en conservant la végétation existante le long des ravines. Elles constituent des corridors écologiques au sein du bourg.

Les franges boisées du secteur seront partiellement conservées. En effet, elles permettront de garantir l'intimité du voisinage, l'ombrage et la fraîcheur.

La réalisation de jardins familiaux permettra aux habitants du nouveau quartier d'avoir un espace pour cultiver leurs jardins créoles et assurera une transition de qualité avec l'espace agricole.



OAP n°3 : LES GORGES DE LA FALAISE

1. La localisation

Le terrain du projet se situe au lieu dit des «Gorges de la Falaise», au Nord de la commune de l'Ajoupa-Bouillon. On y accède depuis la nationale RN3 par le chemin rural dit de Semaine. Le site est privé. Il s'étend sur 0,7 hectare et prend place entre la ripisylve de la rivière Ravine et le chemin de Semaine. L'orientation d'aménagement et de programmation porte sur la parcelle cadastrée n°186a section E.

2. Les caractéristiques

Un des atouts du site est sa topographie présentant une surface relativement plane. Il n'y a pas d'arbres remarquables sur la parcelle mais le contexte autour est fortement boisé de par la présence des ripisylves des deux rivières : rivière Falaise et rivière Ravine. Le site est aujourd'hui entouré de certaines parcelles construites dont la 188b, la 189c, 184 et la 185 de la section E. Il existe un bâtiment (sur la parcelle 188b) qui offre différents types d'activités touristiques et de loisirs (restauration, activités dansantes...).

3. Les objectifs

Il s'agit d'une orientation d'aménagement et de programmation vouée à recevoir un village agritouristique en lien avec le site des Gorges de la Falaise. L'enjeu est de créer un lieu habitable agréable pour les touristes tout en proposant une bonne insertion dans le cadre paysager et environnemental.

4. Le programme d'aménagement

Le projet se composera :

- d' un parking,
- d'un bâtiment d'accueil,
- de 10 bungalows composés de types T2 et T3,
- d'un espace ludique pour les enfants,
- d'une piscine avec deux espaces enfants et adultes,
- d'une zone d'assainissement.

Détails :

- Un parking paysager mutualisé (pour le restaurant, le village agritouristique, les Gorges de la Falaise) permettra d'accueillir les visiteurs et les touristes. Le sol doit être traité en matériaux perméables pour contribuer à l'infiltration des eaux de pluie. Le parking sera planté d'arbres pour favoriser l'ombrage et pour obtenir une meilleure insertion paysagère.
- Dans le site du village, toutes les circulations seront douces, les voitures resteront à l'extérieur pour favoriser le bien-être.
- Un engazonnement sur l'ensemble du site ainsi que la plantation d'arbustes d'ornement procureront un cadre verdoyant.
- Les jeux d'enfants seront particulièrement soignés avec des arbustes aux couleurs gaies.
- La hauteur des bâtiments sera d'environ 6,5 mètres pour rester en accord avec les bâtiments déjà existants. Une enveloppe en bardage bois donnera un aspect naturel pour garder une harmonie avec l'environnement très végétal.

5. L'insertion paysagère et environnementale

- Du côté de la route, le talus actuel sera préservé et végétalisé pour créer un écran végétal permettant une plus grande intimité pour le village agritouristique.
- A l'Est, une frange végétale avec des arbres ornementaux sera plantée pour dessiner une limite de qualité avec la parcelle voisine construite.
- Côté rivière Ravine, la ripisylve sera préservée en tant que corridor écologique. Elle offrira naturellement un fond de scène intéressant.

















Orientation d'Aménagement et de Programmation

Commune de l'Ajoupa-Bouillon

Les Gorges de la Falaise



-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur voué à recevoir des bungalows
-  Principe de cheminement doux
-  Parking paysager mutualisé
-  Emplacement containers
-  Talus à conserver et à paysager
-  Clôture végétalisée
-  Ripisylve existante à conserver
-  Bâtiment d'accueil
-  Piscine, douches
-  Espace ludique paysager
-  Zone réservée à l'assainissement
-  Cours d'eau existant
-  Route d'accès existante

OAP n°4 : LE JARDIN DES OMBRAGES

1. La localisation

Le site des Ombrages est localisé à l'entrée Nord-Est de la commune de l'Ajoupa-Bouillon. On y accède par la route nationale RN3. Le site est privé. Il correspond à la partie la plus basse de la commune avec des altitudes de 150m. Il s'étend sur presque 7 hectares.

2. Les caractéristiques

La singularité du lieu tient de la cohabitation entre la bâtisse de l'ancienne distillerie Vivés, datant du 19^{ème} siècle, et la végétation. Sur le site a été créé un parc botanique. Il est entaillé par un chevelu de ravines qui se jettent dans la rivière Falaise et offrent une ambiance humide. Une végétation luxuriante est présente : des arbres immenses centenaires (figuiers maudits, fromagers, zamanas, châtaigniers), des fougères arborescentes, des bambous géants, de nombreuses lianes (liane de chine, philodendron), une flore colorée avec des balisiers rouges et jaunes, des héliconias, des alpinias, des canneliers, des tulipiers du Gabon. Les ruines et les anciennes machines constituent un réel patrimoine comme la cheminée et la chaudière de la distillerie. Des chemins ont été tracés enjambant les cours d'eau par des ponts de bois.

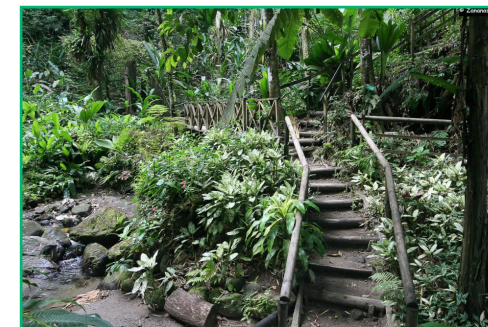
3. Les objectifs

Il s'agit d'une orientation d'aménagement et de programmation vouée à réouvrir le jardin botanique au grand public, y compris aux jeunes enfants, en améliorant l'existant.

4. Le programme d'aménagement

Pour ce site, il s'agira de :

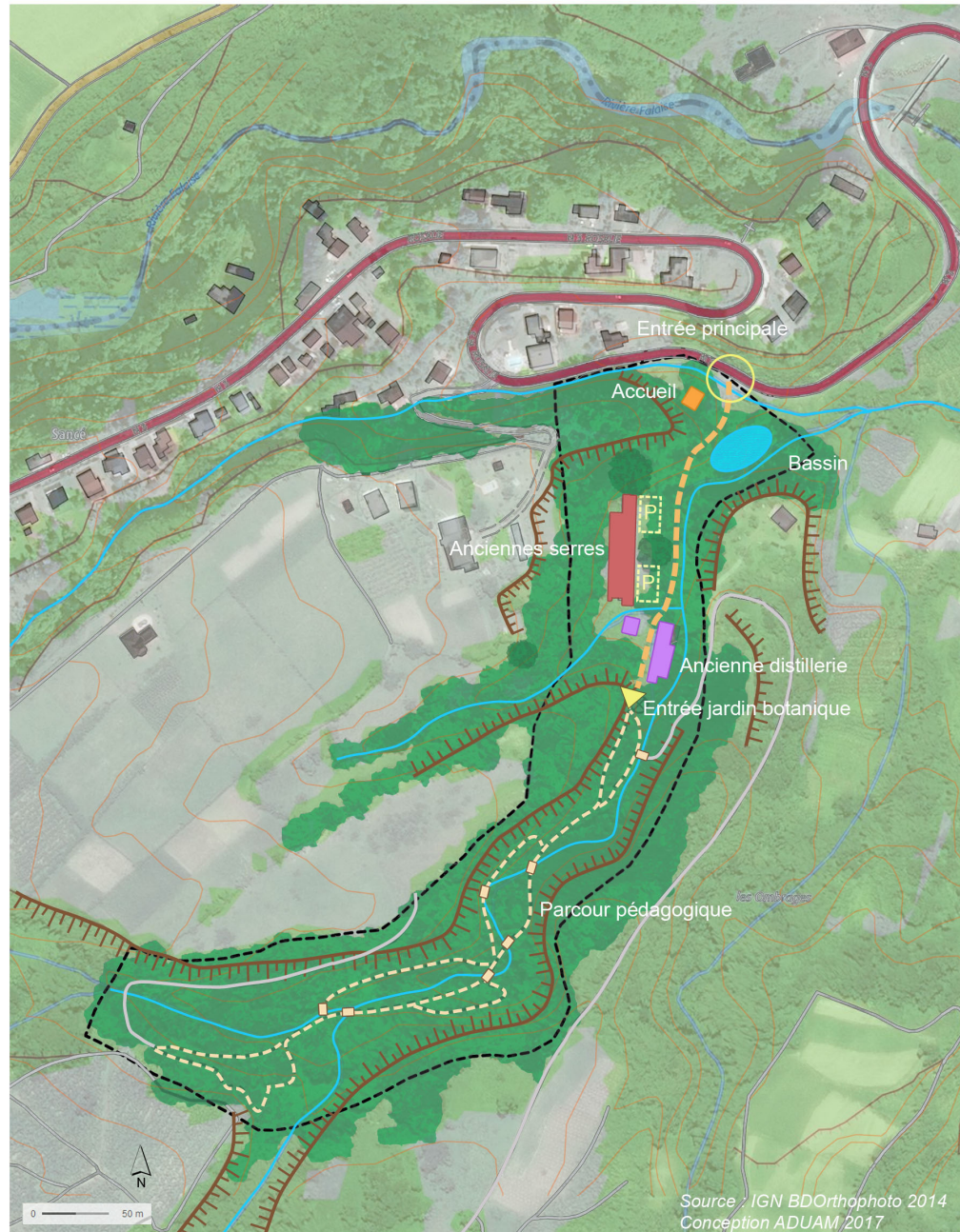
- créer un accès sécurisé depuis la RN3,
- aménager l'entrée du site avec un bâtiment dédié à l'accueil du public,
- créer un parking paysager bien intégré au site (possibilité devant les anciennes serres),
- réhabiliter les anciennes serres,
- réhabiliter les vieux bâtiments et leur donner une vocation (billetterie, un espace de vente et de dégustation de produits locaux...),
- mettre en valeur les ruines liées au patrimoine de l'ancienne distillerie,
- créer un bassin aquatique afin d'accueillir des activités de sports et loisirs au début du site,
- mettre en scène l'entrée du parc botanique,
- réhabiliter des chemins de promenade,
- faire découvrir la luxuriante flore des Petites Antilles (outils pédagogiques à mettre en place : panneaux d'information, étiquettes avec les noms de plantes...).



Orientation d'Aménagement et de Programmation

Commune de l'Ajoupa-Bouillon

Le jardin des Ombrages



- Périmètre de l'OAP
- Accès sécurisé et entrée à aménager
- Bâtiment d'accueil à construire
- - - Petite route d'accès à conforter
- Parking paysager à créer
- Anciennes serres à requalifier
- Ancienne distillerie à requalifier
- ▶ Entrée du jardin botanique à mettre en scène
- Parcours de découverte avec passerelles à revaloriser
- Bassin aquatique pour les activités de sports et loisirs à créer
- Végétation dense et diversifiée à mettre en valeur
- Cours d'eau existant
- Talus existant