



DEPARTEMENT DE LA MARTINIQUE

COMMUNE DU MARIGOT

PLAN LOCAL D'URBANISME



Orientations Particulières d'aménagement

Projet approuvé le 13 juin 2013

AGENCE D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT DE LA MARTINIQUE
Immeuble G.A.N. - 30, bd Général De Gaulle - 97200 FORT-DE-FRANCE
TEL. 0596.71.79.77 - FAX: 05.96.72.59.27 - E-MAIL: aduam@aduam.com

Pièce n° 4





SOMMAIRE

Préambule	p.3
1) La zone AU de la Pointe	p.6
2) Conditions d'aménagement des autres zones à urbaniser	p. 23
2-1) La zone AU Charpentier	p. 24
2-2) La zone AU Rue Madelon	p. 26
2-3) La zone AU Durochers	p. 28
2-4) La zone AU Lagrange	p. 30

Préambule

La loi dite UH du 2 juillet 2003 a apporté certaines précisions et modifications relatives à la démarche d'élaboration des PLU et leur contenu. La loi SRU, **avait défini** que le PADD serait constitué de deux parties :

- ☞ Une partie dite obligatoire et portant sur les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement et concernant l'organisation générale du territoire communal,
- ☞ Une partie dite facultative pouvant présenter les orientations et les prescriptions concernant des espaces ou quartiers ou des actions publiques

La loi UH en fait un élément spécifique du PLU. L'opposabilité du PADD aux autorisations d'urbanisme est levée.

Les orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Les orientations d'aménagement peuvent prendre la forme d'orientations globales sur l'ensemble du territoire communal ou encore se traduire par des réflexions sur des secteurs bien localisés, soit donc souvent par des schémas d'aménagement.

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que dans les quartiers qui connaissent une évolution significative et sont donc facultatives.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement (article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme), c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit. Par exemple, la commune peut prévoir un schéma des futures voies d'une zone à urbaniser, sans aller jusqu'à inscrire leur localisation précise par un emplacement réservé. Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.

(Extrait du guide Loi UH, volet urbanisme, le service après vote).

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. Les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires. La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur. Cette cohérence s'exprime au travers du zonage et de la règle écrite.

Les orientations d'aménagement sont établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui définit les orientations générales pour la ville.

LOCALISATION DES SECTEURS D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- 1 - Quartier la Pointe
- 2 - Charpentier
- 3 - Rue Madelon du Lorrain
- 4 - Durochers
- 5 - Habitation Lagrange / ancienne usine



1) LA ZONE AU DE LA POINTE

JUSTIFICATION DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE DE LA POINTE PAR RAPPORT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L111-1-4 du code de l'urbanisme précise que "en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation".

Dans le cas présent, l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme s'applique en imposant un recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RN1.

Il n'est possible de déroger à ces interdictions que dans le cas où les règles concernant les zones contenues dans le Plan Local d'Urbanisme sont justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme, de la qualité de l'architecture et de la qualité paysagère.

Présentation du secteur concerné

La zone prévue pour le développement urbain du Marigot est située à l'entrée ouest du bourg, sur le secteur de la Pointe, au contact du stade municipal.

L'axe de la RN1 est un axe de circulation majeur traversant le bourg, permettant de rejoindre la commune du Lorrain au nord et celle de Sainte-Marie, au sud, la RN1 représente incontestablement la voie principale à partir de laquelle se sont étendus à l'origine, les premiers îlots d'urbanisation sur le littoral.

Aujourd'hui une partie de la future zone d'urbanisation visée par la présente étude est occupée par :

- une station service isolée le long de la RN1, dont l'accès se fait directement à partir de la route nationale
- un secteur d'habitat réparti entre logements collectifs et logements individuels, implanté à plus de 75m de la route. Il est desservi par un accès direct sur la RN1 (tourne à gauche), situé dans un virage. Cet accès est actuellement dangereux en raison du manque de visibilité et de la vitesse des véhicules. A l'origine il s'agit de l'accès au stade.

Les deux entités bâties, la zone collective et la zone individuelle, sont reliées par une même voie de desserte mais sont physiquement distincts, ce qui accentue l'image de morcellement de la zone. L'espace qui les sépare est actuellement une prairie littorale, utilisée pour l'élevage extensif. Le quartier La Pointe est d'ailleurs lui-même séparé du reste de l'enveloppe urbaine. Une liaison piétonne existe mais elle est très intime, et les habitants du quartier utilisent majoritairement leur voiture pour se rendre au bourg. Le secteur des immeubles mais également le secteur de lotissement sont desservis par un seul et même accès.

Au Nord de la zone, sur la côte, existe un cheminement côtier. Une ravine (cours d'eau temporaire) définit une zone basse près des logements collectifs. L'ambiance générale du site est celle d'une prairie littorale ouverte, à la végétation rase et sèche ponctuée de haies rurales et d'arbres isolés.

ENJEUX :

La commune du Marigot, en collaboration avec la Communauté de Communes, souhaite créer une zone à vocation de services en façade de la RN1, accueillant des activités complémentaires à la fonction résidentielle. Le site pourrait également accueillir les nouveaux locaux de la CCNM.

Il importe que la future zone d'activités ne soit pas perçue comme un collage, mais bien comme une entité construite en symbiose avec le paysage environnant, et surtout en lien avec l'agglomération proche du bourg.

Etat des lieux de la zone d'urbanisation future de la Pointe



1



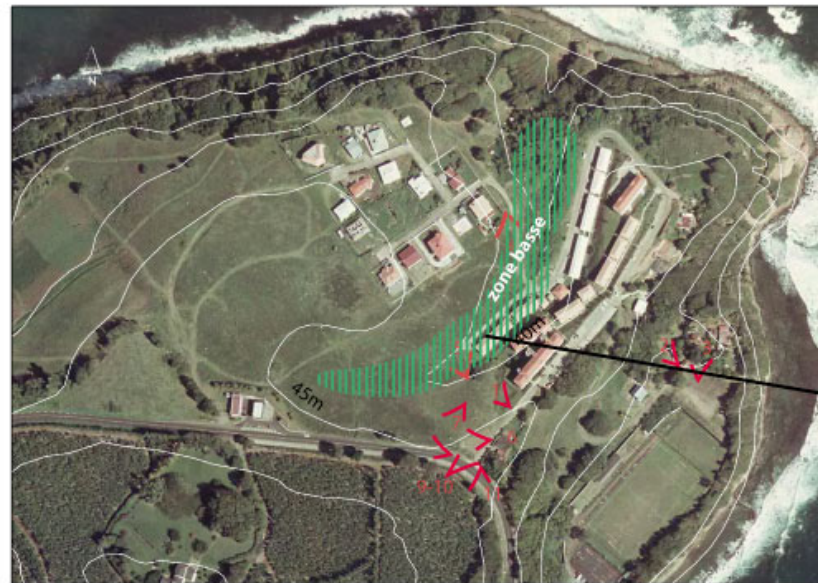
2



3



6



4



7



5



8



9

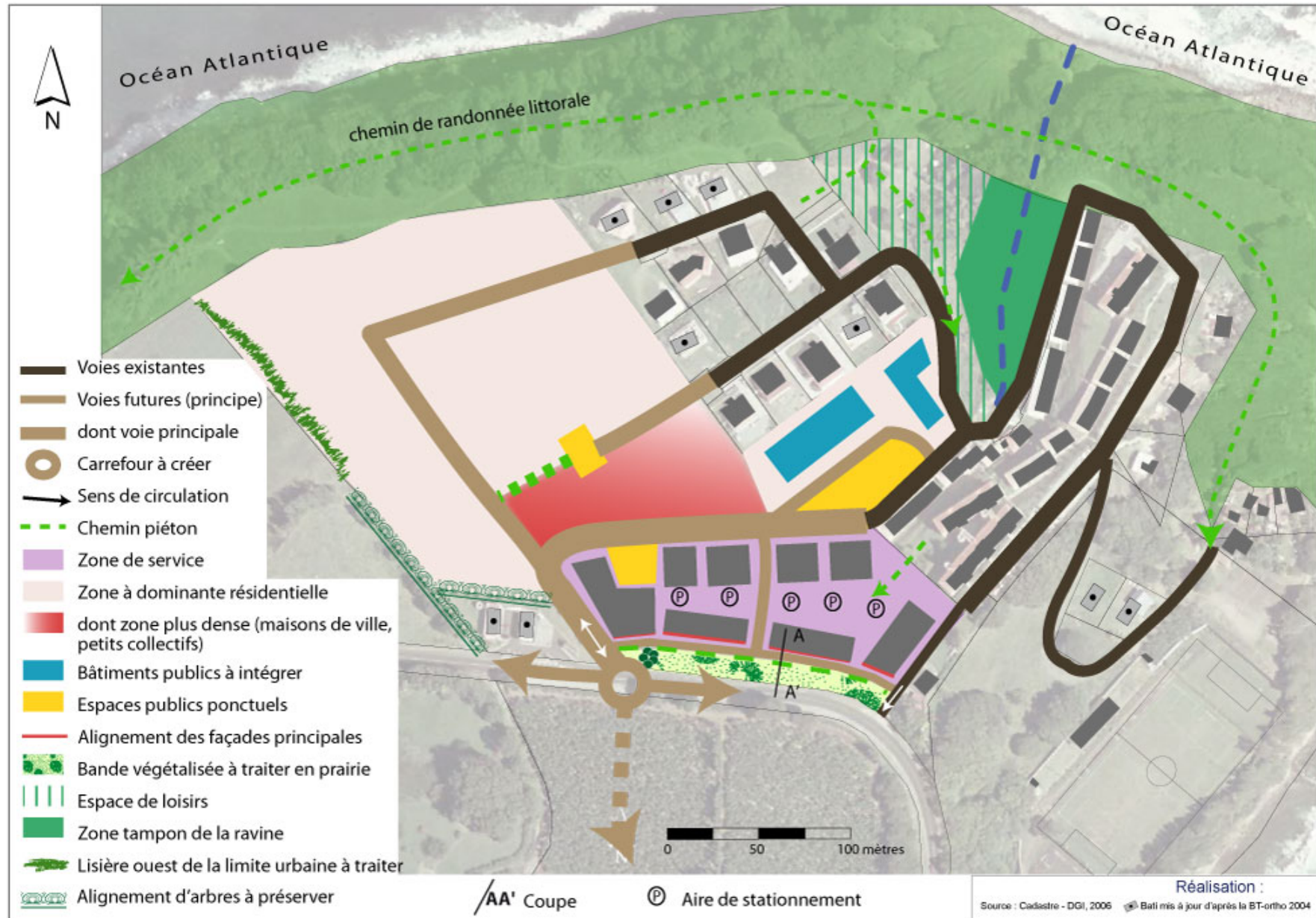


10



11

Esquisse d'aménagement de la zone d'urbanisation future de la Pointe



Sécurité

Propositions	Commentaires explicatifs	Traduction réglementaire
<p> limiter les accès sur la RN1</p> <p> Sécuriser l'accès actuel au stade par la gestion du sens de circulation</p> <p> Adapter la trame viaire à l'importance du projet et organiser les dessertes à l'aide d'un réseau viaire hiérarchisé facilitant la lecture du fonctionnement des circulations</p> <p> Assurer des connections avec le réseau piéton existant</p>	<p>La RN1 accueille un trafic croissant, la route du stade débouche sur un virage et la zone d'urbanisation future est de taille importante. Pour empêcher la démultiplication des accès et sorties de la zone sur la RN 1, un seul accès supplémentaire sera créé sur la RN 1 (près de la station essence). Un carrefour devra être aménagé au niveau de la station essence. Tout nouvel autre accès direct sur la RN1 est donc interdit. Les dispositions techniques seront à étudier avec le gestionnaire de la RN.</p> <p>Il pourra être envisagé de définir un sens unique de circulation au niveau de la route du stade.</p> <p>Les voiries internes à la zone d'activité devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des poids lourds, mais également des véhicules de sécurité.</p> <p>Cette zone de taille importante doit être desservie par un réseau viaire adapté et de gabarit suffisant. Le réseau viaire interne se raccrochera aux voies existantes.</p> <p>Le Schéma d'orientation détaille les positionnements clefs, s'appuyant sur les pôles de rencontres.</p>	<p>- Article 3 : Tout nouvel accès sur la RN1 est interdit, en dehors du carrefour à créer tel qu'il figure dans le document intitulé « Orientations d'Aménagement ».</p> <p>Les voiries en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment, ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...).</p> <p>La voie d'accès principale tel qu'elle figure dans les Orientations d'Aménagement devra présenter une largeur minimale de 12 mètres dont 6 m de chaussée. L'emprise des autres voies à double sens ne doit pas être inférieure à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6 mètres lorsqu'elles desservent que 3 constructions au plus - 8 mètres si elles desservent davantage de constructions.

Qualité de l'urbanisme

Propositions	Commentaires explicatifs	Traduction réglementaire
<p>Assurer un développement cohérent de la zone : La future zone d'urbanisation est destinée à accueillir des logements et des équipements et, sur la partie en façade sur la RN1, plus particulièrement une zone à vocation de services, bénéficiant de l'effet vitrine de la route.</p>	<p><u>Activités autorisées</u> Le développement de cette zone doit se faire en harmonie avec les habitations déjà existantes afin d'assurer le bon fonctionnement de la zone, notamment en matière de flux, et de limiter les nuisances induites. De ce fait, les activités industrielles, agricoles et entrepôts ne sont pas autorisés dans la future zone d'urbanisation. Les activités artisanales devront également être choisies avec soin de façon à ne pas entraîner des nuisances (sonores, olfactives, visuelles) pour les résidents situés à l'arrière de la zone. Par ailleurs, cette zone à vocation de service ne doit pas se transformer en « énième » centre commercial, c'est pourquoi la taille des commerces sera limitée.</p> <p>La zone de service en façade sur la RN1 pourra accueillir un équipement phare, le siège de la Communauté de Communes du Nord de la Martinique. En raison de son importance, sa position en vitrine de la RN1 offrirait un symbole pour la zone.</p>	<p>Création de deux zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une zone à vocation d'activités économiques liées aux services en façade de RN1 (1AUe) - une zone mixte à dominante résidentielle à l'arrière (1AUa) <p>Article 1 : Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'activités industrielles, agricole ou forestières - Les dépôts de veilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures - L'implantation de résidences mobiles de loisir, d'habitations légères de loisirs et de caravanes isolées - Les exhaussements et affouillements autres que ceux liés aux activités autorisées, y compris l'ouverture et l'extension de toute carrière <p>Article 2 : Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les activités artisanales soumises au régime des installations classées sous réserve de la prise en compte des nuisances ; - les commerces, dans la limite de 300 m² de surface de vente - les constructions à destination d'entrepôts liés à une activité autorisée, dès lors qu'ils sont situés dans le même site, qu'ils sont directement liés à leur exploitation. <p><i>En outre dans la zone 1AUe :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à destination d'habitat dès lors qu'elles destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement ou le gardiennage de l'activité autorisée

Propositions	Commentaires explicatifs	Traduction réglementaire
<p>Créer des lieux de convivialité en s'appuyant sur la topographie des lieux, en particulier les zones basses</p>	<p>Des espaces publics ponctueront la zone : deux principaux devront réalisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - côté du futur siège de la CCNM afin de mettre en valeur ce bâtiment - sur la partie basse formée par la ravine, en face des collectifs. Cet espace permettra en outre d'offrir un espace de transition et de respiration en face de ces immeubles. Il sera également important de jouer architecturalement parlant sur l'effet d'amphithéâtre. 	<p>Article 13 : L'aménageur devra respecter le positionnement des espaces publics tels que définis aux orientations particulières d'aménagement</p>

Propositions	Commentaires explicatifs	Traduction réglementaire
<p>Créer un front urbain le long de la RN1</p>	<p><u>Implantation par rapport à la RN1</u> La façade doit être marquée le long de la RN1, qui devient la nouvelle porte d'entrée du village. La partie longeant la RN1 forme naturellement une pente légère (petit « bourrelé »), qui sera exploitée par un aménagement qualitatif offrant une vitrine à la zone, et un espace de respiration.</p> <p>L'accès à la zone s'effectuant désormais à partir du giratoire, les bâtiments de la zone de service devront être desservis par une voie parallèle à la RN1, formant une contre-allée et permettant l'implantation à l'alignement de cette voie des bâtiments</p> <p>L'implantation des futurs bâtiments d'activités devra permettre d'avoir en façade de la RN1 la vue sur un bâtiment et non sur du stockage. L'implantation des bâtiments avec un retrait fixe par rapport à la RN1 permet d'avoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une unité d'implantation en façade le long de la RN1 permettant d'assurer la cohérence de l'entrée de village - un espace entre la route et le bâtiment ne laissant pas la place pour les aires de stationnement de grande taille <p>La station essence est implantée à environ 10 m de l'emprise de la zone. La maison située à droite de l'actuelle entrée à la zone est implantée à entre 20 et 25m. Afin de permettre les aménagements paysagers et urbains le long de la RN1, l'implantation choisie est fixée sur la maison de droite soit entre 20 et 25m avec notamment:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 m minimum pour la bande végétalisée traitée en prairie - 3,5 à 5 m de chaussée pour la contre-allée de desserte des bâtiments en façade (sens unique ou double – à affiner) - 2 m pour le chemin piéton, comprenant une bordure de transition avec la voirie compris - 5 m pour l'espace libre devant la façade du bâtiment, permettant le stationnement de véhicules légers <p>Le retrait pour le moment est compris entre 20 et 25 m pour permettre d'affiner le projet en fonction de l'aménagement précis de la bande de recul. Toutefois, les façades devront être alignées les unes par rapport aux autres afin d'assurer une cohérence dans le front bâti.</p>	<p>Article 6 : La façade des constructions doit être implantée obligatoirement avec un retrait fixe qui devra être compris entre 20 et 25 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RN1.</p> <p>Les façades principales des bâtiments implantés le long de la RN1 devront être orientées parallèlement à celle-ci et être alignées entre elles afin de respecter une unité d'implantation.</p>

Propositions	Commentaires explicatifs	Traduction réglementaire
<p>Limiter l'impact des aires de stationnement et des zones de stockage</p>	<p>Pour qualifier l'entrée de ville et la zone d'activité, il faut offrir une vitrine qualitative des entreprises implantées. Afin de ne pas voir se développer le long de la RN1 des façades arrières de bâtiments non qualitatives, il est nécessaire que la façade des constructions donne directement sur la RN1.</p> <p>Le stockage ne devra être visible de la RN1, vitrines de la zone, et donc situé à l'arrière des bâtiments principaux.</p> <p>La présence de vastes parkings directement visibles de la RN1 accentuerait la rupture avec le milieu naturel environnant et nuirait au rythme du bâti implanté en façade le long de la RN1.</p> <p>Afin d'éviter le développement de vastes parkings le long de la RN1, les poids lourds devront stationner à l'arrière des bâtiments. Le stationnement en façade sera autorisé uniquement pour les véhicules légers dans une bande de 5 mètres de large.</p>	<p>Article 11 : Les murs aveugles en façade sur la RN1 sont interdits</p> <p>Les aires de stockages devront être réalisées à l'arrière des bâtiments principaux de manière à ne pas être visible depuis la RN1</p> <p>- Article 12 : seul le stationnement des véhicules légers sera autorisé en façade de la RN1, dans une bande de 5 mètres de large. Le pétitionnaire devra prévoir le stationnement des poids lourds et les parkings à l'arrière du bâtiment principal.</p>
<p>Gérer les implantations en respectant les ambiances et vocations du site</p>	<p><u>Implantation par rapport aux autres voies que la RN1</u> L'implantation des bâtiments de la zone de service s'effectuera avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des autres voies</p> <p>Dans la zone plus dense qui pourra accueillir des maisons de ville, l'implantation s'effectuera à l'alignement afin de créer un front urbain cohérent.</p> <p><u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> La zone de service pourra accueillir bureaux, commerces, petits artisans en lien avec la fonction résidentielle de l'arrière de la zone et services.</p>	<p>- Article 6 : Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 3 m de la limite d'emprise des autres voies.</p> <p>Dans la zone de plus forte densité telle qu'elle figure sur le schéma de principe des Orientations d'Aménagement, l'implantation des constructions principales s'effectuera soit à l'alignement de la voie qui les dessert soit avec un recul identique qui ne pourra pas dépasser 5 m de la limite d'emprise de la voie.</p> <p>- Article 7 : Les constructions doivent s'implanter</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur une ou plusieurs limites séparatives - soit avec un retrait égal au moins à 3m <p>Dans la zone de plus forte densité, les constructions devront s'implanter sur au moins l'une des deux limites séparatives.</p>
<p>Eviter le foisonnement des enseignes et régler leur insertion dans la forme architecturale</p>	<p><u>Enseignes et publicité</u> L'affichage publicitaire doit être respecté pour différentes raisons : il brouille l'image et l'identité de la ville, les panneaux peuvent du fait de leur grand nombre nuire à la lisibilité de la zone.</p> <p>Cette mesure relève peu du PLU, il s'agira ici de faire respecter la réglementation existante afin de maîtriser l'affichage publicitaire qui pollue les perspectives visuelles et dans l'objectif de ne pas reproduire l'image standardisée des entrées de ville.</p>	<p>- Article 11 : Les enseignes ne doivent pas dépasser les façades sur lesquelles elles sont installées. Plus particulièrement, une façade ne pourra être rehaussée dans le seul but de permettre l'installation d'une enseigne.</p>

Propositions	Commentaires explicatifs	Traduction réglementaire
<p>Hiérarchiser les ambiances urbaines de la zone en fonction de la localisation plus ou moins centrale des différents secteurs</p>	<p><u>Densité</u> Cette zone se situe entre la zone naturelle et la zone agricole, et de surcroît éloignée de plus de 200 mètres de l'entrée même de la ville. La densité de la zone d'activité est fixée à 60% permettant notamment d'éviter une imperméabilisation trop importante du sol</p> <p>La zone d'habitat existante, il est proposé une densité plus importante située en contact de la zone de service, afin de créer une zone de centralité</p>	<p>Article -9 : <i>Pour la zone de service (1AUe) :</i> L'emprise au sol ne peut excéder 60% de la surface totale du terrain</p> <p><i>Pour le reste de la zone (1AUa) :</i> L'emprise au sol ne peut excéder 40% de la surface totale du terrain. Elle est portée à 60% pour la zone de plus forte densité telle qu'elle figure sur le schéma de principe des Orientation d'Aménagement.</p>

Qualité de l'architecture

Propositions	Commentaires explicatifs	Traduction réglementaire
<p>Harmoniser les volumes architecturaux au sein de la zone</p>	<p><u>Hauteur des constructions</u> Afin d'éviter de fermer les perspectives sur les éléments patrimoniaux et naturels qualitatifs depuis l'entrée de ville ou de créer une rupture trop importante avec les constructions en périphérie du bourg (généralement R+1 ou R+C), il est nécessaire de limiter les hauteurs des constructions au sein de la zone.</p> <p>S'agissant d'une zone de service, une hauteur au faîtage de 7m permet à la fois le bon fonctionnement de la zone d'activité et de maintenir une perspective, la zone étant en pente douce en direction de la mer.</p> <p>Pour la zone résidentielle de plus forte densité, située dans une zone plus éloignée de la RN, il convient d'autoriser une hauteur plus importante (R+2).</p>	<p>Article 10 : <i>Dans la zone de services (1AUe)</i> La hauteur des constructions à vocation d'activité sera limitée à 7m au faîtage.</p> <p><i>Dans la zone mixte à dominante résidentielle (1AUa)</i> La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres au faîtage. Elle est portée à 9m au faîtage dans la zone destinée à recevoir une plus forte densité, telle qu'elle figure dans le schéma de principe des Orientations d'Aménagement du PLU.</p>
<p>Harmoniser les teintes et le choix des matériaux</p>	<p><u>Aspect des matériaux</u> <i>Choix des matériaux</i></p> <p>Les matériaux devront respecter ceux des constructions voisines, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts et les imitations de matériaux seront interdits.</p> <p>Pour garantir la qualité de la zone, les matériaux sont réglementés : il s'agit d'intégrer la zone au reste du territoire, d'impulser une dynamique qualitative par rapport aux constructions présentes et d'obtenir une homogénéisation du traitement de la zone.</p>	<p>- Article 11 : Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant leur bonne intégration dans le paysage. En outre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal. - les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. <p>- Sont interdits :</p> <p>Les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... et, à nu, en parement extérieur, les matériaux non recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ... ;</p> <p>Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...</p> <p>Les vastes hangars dénués de recherche architecturale.</p> <p>Les constructions sur pilotis apparents sont interdites, elles devront s'adapter à la topographie du terrain d'implantation.</p>

	<p><i>Couleurs</i> Dans ce souci d'intégration, les couleurs des matériaux devront être choisies de manière à ne pas créer une rupture trop forte avec l'espace agricole.</p> <p>La zone actuelle est composée de teintes claires pour les façades et de teintes rouges ou beige clair pour les toitures.</p> <p><i>Toitures</i> Les toitures terrasse et les toitures visibles en monopente sont interdites.</p>	<p>- Article 11 : Les matériaux et les couleurs utilisées devront constituer un ensemble harmonieux. Les couvertures des toitures sont réalisées en tuile à écaille, en tuile mécanique ou en tôles ondulées. Leur couleur peut être de teinte beige jaune, rouge camaïeu ou ocre rouge. La couleur des façades sera choisie dans des tons allant du beige à l'ocre rouge et/ou marron. Le principe est de traiter les grandes surfaces avec des teintes claires, et de réserver les teintes plus soutenues aux petites surfaces telles les menuiseries, les encadrements, les murets et gardes corps. L'utilisation du bois en façade est autorisée, sous forme de pans de bois en couverture ou de bardage.</p> <p>Article 11 Les toitures terrasse et les toitures visibles en monopente sont interdites.</p>
<p>Les logements de fonctions devront être intégrés au corps du bâtiment principal</p>	<p>Afin de préserver une bonne lisibilité dans la lecture de l'espace, la typologie des logements de fonctions présents au sein de la zone doit diverger de celle des habitations pavillonnaires.</p>	<p>- Article 1AUe-11 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les logements de fonctions - Ils devront être intégrés au corps du bâtiment principal à vocation d'activité. - L'architecture des logements de fonction sera de même nature que celle du bâtiment principal (toiture, matériaux, teintes). - Sont interdits : les constructions de type pavillonnaire, les toitures à forte pente

Propositions	Commentaires explicatifs	Traduction réglementaire
<p>Favoriser l'installation d'énergie alternative</p>	<p>La réalisation d'un nouveau quartier doit être l'occasion de mettre en œuvre les principes du développement durable, dans lesquels s'insèrent l'installation des énergies alternatives.</p>	<p>- Article 11 : Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire peuvent être réalisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière - en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent <p>De la même façon les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité dans les rues depuis l'espace public.</p>
<p>Limiter l'impact des locaux techniques</p>	<p>Les postes électriques et de gaz devront s'intégrer aux constructions environnantes</p>	<p>- Article 11 : Les postes électriques et de gaz devront présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes (matériaux, revêtement et toitures).</p>

Qualité paysagère

Propositions	Commentaires explicatifs	Traduction réglementaire
<p>Offrir une vitrine paysagère le long de la RN1</p>	<p><u>Aménagements paysagers le long des voies</u> La bande de recul le long de la RN1 sera aménagée en espace vert avec une bande végétalisées de 10 mètres de large, s'inspirant de l'ambiance paysagère environnante, composée de prairies ouvertes avec des alignements d'arbres le long des chemins agricoles et ravines, et d'arbres isolés.</p> <p>Cette disposition soulignera l'entrée dans le bourg par un traitement qualitatif</p>	<p>- Article 13 : Le long de la RN1, dans les marges de recul imposées à l'article 6 il sera procédé par l'aménageur de la zone à la plantation d'une bande engazonnée de 10 mètres de large définies sous la légende « bande végétalisée à traiter en prairie ». Elle comportera des arbres isolés et des bosquets rappelant l'ambiance du site.</p>
<p>Aménagements paysagers sur les parcelles : reprendre les thématiques de l'environnement littoral proche, préserver les transparences</p>	<p>La plantation d'arbres et d'arbustes en bosquets permettrait de rappeler l'environnement immédiat Cette recommandation vise à assurer une qualité aux aménagements paysagers réalisés dans les parcelles. Pour s'harmoniser avec le paysage de prairie littorale ces aménagements ne doivent pas être trop sophistiqués.</p> <p>Par ailleurs entre les bâtiments dont la façade donne sur le RN :</p> <p><i>- Imposer la mise en place de filtres végétaux entre les bâtiments, le long de la RN1. Ces filtres sont constitués d'1 arbre pour 4 m2 de terrain engazonné</i></p>	<p>- Article 13 de la zone d'activité Toutes les autres marges de recul définies aux articles 6 et 7 devront être constituées soit d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol) soit d'espaces plantés d'arbres et d'arbustes plantés en bosquets.</p> <p>Entre les espaces libres entre les façades des bâtiments situés le long de la RN1, des filtres végétaux devront être constitués à raison d'1 arbre pour 4 m2 de terrain engazonné.</p> <p>Les espaces libres de toute construction, circulation, aire de service, stationnement et installations doivent être aménagées en espace de détente (plantations, espaces verts, pelouses par exemple) d'une superficie au moins égale à 20% de celle du terrain utilisé, dont 1/3 d'un seul tenant.</p>

<p>Adopter un principe de clôture végétalisée en façade de RN</p>	<p>Afin de maintenir une unité de matériaux, de hauteur et d'accompagnement végétal pour l'ensemble des parcelles, les clôtures sont réglementées. Les clôtures ne doivent pas fermer le paysage qui est relativement plat, avec une pente douce. C'est pourquoi les murs pleins en façade de RN ne sont pas autorisés. Seuls les murs bahuts surmontés ou non d'une haie vive seront autorisés</p>	<p>- Article 11 : - les clôtures sur rue ou espace public devront se conformer à une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en forme et couleur : hauteur : 1,6 m (parties pleines limitées à 0,5 m), forme : grilles et grillages rigides doublées de part et d'autre d'une haie vive composée d'essences existantes dans le milieu environnant naturel - les clôtures en tôles sont interdites, que ce soit en séparation avec le domaine public ou entre domaines privés</p>
<p>Valoriser les plantations et boisements existants</p>	<p><u>Autour de la station essence</u> Située en-deçà de l'alignement de la bande végétalisée, elle restera un point visible dans le paysage. Un arbre de haute tige située le long de la RN1 la masque en partie en venant du bourg. L'idée est de maintenir après la réalisation du giratoire une implantation d'arbres de moyenne à haute le long de la RN1 Une partie de la parcelle, en venant du Lorrain est entourée d'une haie d'arbres de haute tige. Elle devra être préservée afin de maintenir un couvert végétal. La transition entre l'espace agricole littoral et la zone d'urbanisation future à l'ouest devra être traitée au niveau des fonds de parcelles, qui devront comporter des plantations permettant de continuer le linéaire de haie déjà existants.</p>	<p>- Article 13 : Les plantations à réaliser le long de la RN1 devront respecter le schéma des Orientations d'Aménagement</p>
<p>Valoriser l'existence de la partie basse dans le plan d'ensemble</p>	<p>La ravine débouchant dans la mer constitue un espace tampon privilégié pour la gestion des eaux de ruissellement. Par ailleurs, cette partie basse permet, en restant libre, de maintenir une percée visuelle. C'est pourquoi, en face des bâtiments collectifs, un espace public sera créée afin de maintenir cette ouverture visuelle</p>	<p>Cf. orientation particulière d'aménagement</p>
<p>Limiter l'impact des aires de stationnement et des zones de stockage</p>	<p><u>Stationnement</u> Les plantations des parkings permettront leurs intégrations par rapport à l'environnement de l'entrée de zone.</p> <p><u>Dépôts, stockages et citernes</u> Dans le cas d'entreprises nécessitant des aires de stockage ou dépôts à l'air libre, ces derniers ne devront pas être visibles du domaine public. De plus, pour les constructions donnant sur la RN1, ils devront être situés à l'arrière des constructions afin de donner une image qualitative de l'entrée du village.</p>	<p>- Article 13 : Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking. Ces arbres seront répartis uniformément sur ces aires.</p> <p>- Article 13 : les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.</p>

<p>Eviter le brouillage visuel des antennes et paraboles</p>	<p><u>Les réseaux aériens</u> (téléphone, EDF, divers câbles) Afin de permettre une meilleure intégration paysagère, il est nécessaire de ne pas surcharger la zone par des réseaux électriques non souterrains. Il est nécessaire d'enterrer le réseau afin d'obtenir une lecture qualitative de l'entrée de zone</p>	<p>Article 4 : Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'à la construction ou limite de parcelle. Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date du dépôt de l'autorisation.</p>
		<p>- Article 11 (aménagement des abords) Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.</p>

Nuisances

Propositions	Commentaires explicatifs	Traduction réglementaire
<p>Eviter les nuisances sonores, visuelles et olfactives par rapport aux propriétés riveraines</p>	<p><u>Nuisances par rapport aux habitations</u> Les activités non compatibles avec la fonction mixte du site sont interdites.</p> <p><u>Nuisances par rapport au milieu naturel</u> Au regard de la loi sur l'eau, certaines mesures doivent être prises en considération</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ L'ensemble des activités ne doit occasionner aucun risque, tant au niveau de la sécurité (telle qu'en matière d'incendie, d'explosion), que de la pollution (les émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux sont inacceptables). ➤ La taille de la zone obligera l'aménageur à mener une étude d'impact et une étude « loi sur l'eau ». Toutefois, <ul style="list-style-type: none"> - le règlement inscrit d'ors et déjà la volonté de gérer les eaux pluviales de manière alternative - il est nécessaire d'envisager de préserver la zone naturelle de gestion des eaux pluviales dans le point bas de la zone (Cf. schéma d'aménagement) ➤ Les activités doivent se conformer aux réglementations en vigueur quant au rejet de leurs eaux : les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives en vigueur 	<p>Cf. qualité de l'urbanisme article 1 et 2</p> <p>- Article 4 : en particulier :</p> <p><u>Eaux usées</u> Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement des eaux usées. L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.</p> <p>Rappel : Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Tout rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.</p> <p><u>Eaux résiduaire des activités</u> Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaire ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.</p> <p><u>Eaux pluviales</u> Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.</p> <p>Lorsque le réseau collecteur des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux vers le collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.</p> <p>En cas d'absence de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et du sous-sol.</p>

2) CONDITIONS D'AMENAGEMENT DES AUTRES ZONES A URBANISER

Le Plan Local d'Urbanisme du Marigot délimite des zones à la périphérie immédiate desquelles les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter dans leur ensemble (1AU).

Comme défini à l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, « *lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, **les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.** Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement* ».

Le PLU du Marigot délimite ainsi :

- ☞ Des zones 1AU affectées principalement à l'habitat
- ☞ Une zone 1AUe affectée aux activités économiques
- ☞ Une zone 1AUt à vocation touristique

A noter : Une zone urbanisable dans le cadre d'une révision ou d'une modification du PLU (2AU) a également été distinguée : les voies publiques et les réseaux d'eau, d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones.

2-1) LA ZONE A URBANISER DE CHARPENTIER

Présentation du secteur :

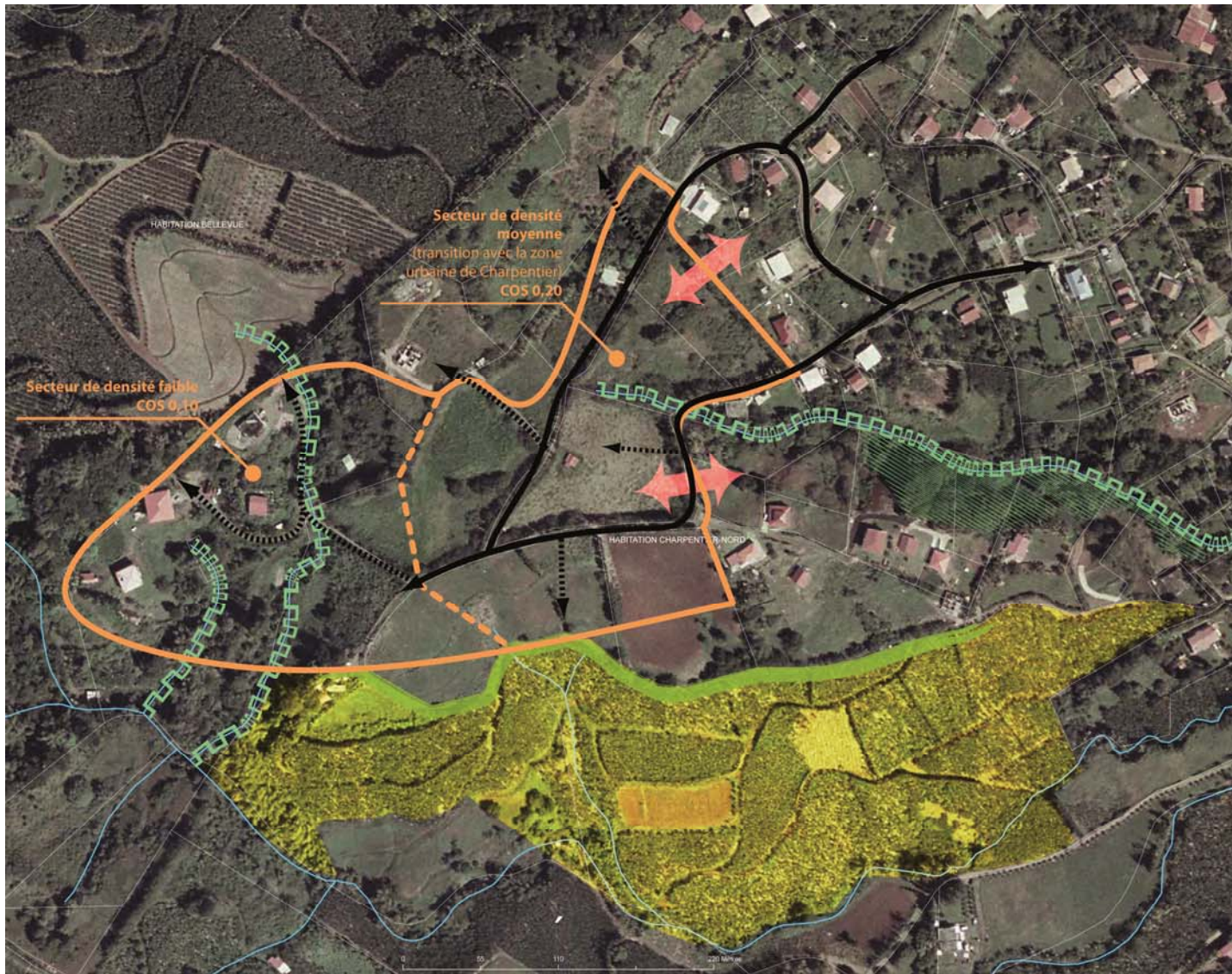
Située à l'est du territoire marigotain, à l'arrière d'une zone d'habitat diffus mais cependant relativement dense (quartier Charpentier), cette zone d'urbanisation future comporte aujourd'hui quelques constructions. Elle était classée dans le POS en zone NB, avec un COS bas (0.15 à 0.10). Ce secteur possède des atouts indéniables : fraîcheur mais surtout une vue dégagée vers le littoral et la campagne.

Enjeux :

- désenclaver ce quartier,
- maîtriser le développement urbain de ce quartier en proposant des densités variables, en prenant en compte les difficultés d'accès aux réseaux (eau potable notamment),
- minimiser l'impact visuel du développement de ce quartier qui surplombe le Marigot (Charpentier) et la campagne de Sainte-Marie.

Orientation :

- Le site propose une vue imprenable sur l'Anse Charpentier et plus généralement sur la campagne sainmaritaine et marigotine. Les altitudes du site varient entre 60 et 150 mètres. Les constructions futures seront donc particulièrement visibles, depuis la RN6. Un soin important devra être apporté en terme de traitement des façades et des abords visibles, mais également en terme de volumétrie de constructions autorisées.
- L'accès est l'un des points importants de l'orientation. Le quartier Charpentier est d'accès difficile (même dans sa partie urbaine du PLU) avec une connexion à la RN très dangereuse. Le secteur d'orientation est aujourd'hui desservi par une voirie parfois difficilement carrossable, qu'il est important de conforter.
- L'accès au réseau d'eau potable reste également une priorité.
- Une variation de densité est prévue, plus forte en continuité de la zone urbaine de Charpentier, plus faible en amont afin d'assurer une transition vers la zone agricole et naturelle périphérique.



ZONE D'URBANISATION FUTURE DE CHARPENTIER

-  Zone d'urbanisation future
-  Accès existant à conforter (à aménager)
-  Principe de voir de desserte à créer ou à conforter
-  Assurer une continuité dans le bâti (Formes et densité)
-  Maintien ou création d'une frange verte pour masquer la zone d'urbanisation future. Limitation de l'impact visuel
-  Ravine à protéger et notamment les boisements (principe de coulée verte)
-  Secteur cultivé (Banane)
-  Boisements de qualité protégés dans le PLU (ayant un intérêt paysager)

2-2) LA ZONE A URBANISER DE LA RUE MADELON

Présentation du secteur :

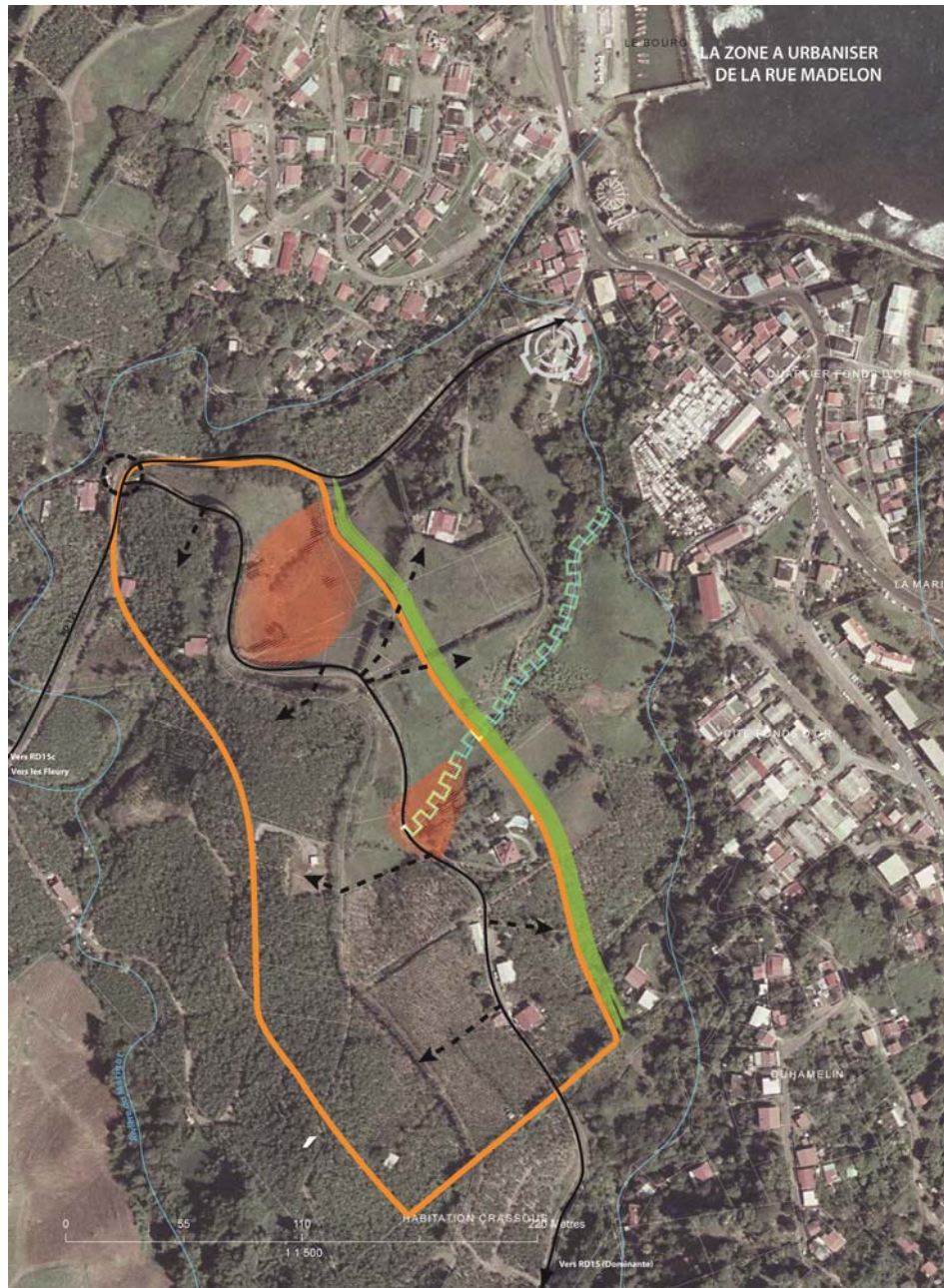
Le site est accessible depuis la RD 15 c (route de Fleury / Dorival...) et la RD 15 (route de Dominante). Cependant, la partie concernée par cette orientation d'aménagement est plus directement accessible depuis la RD 15 c. La zone à urbaniser de la rue Madelon est aujourd'hui une zone à vocation principale agricole (élevage et bananeraies), on distingue quelques constructions...Elle était classée pour partie en zone NB du POS mais également en zone agricole. Une partie du secteur donne sur le bourg et la baie du Fonds D'Or : les constructions futures situées à l'Est de la rue Madelon seront donc particulièrement visibles depuis la RN1.

Enjeux :

- prendre en compte le risque : une partie des terrains est concerné par un aléa mouvement de terrain et est classé en zone orange au PPRN indiquant que l'urbanisation est possible avec prescriptions et nécessité de réaliser au préalable un aménagement global.
- minimiser l'impact des constructions visibles depuis la RN1.

Orientation :

- un réseau de voirie de desserte des principales parcelles sera créé parallèlement à la pente,
- la voirie principale d'accès sera confortée et aménagée,
- l'accès depuis la RD 15c sera sécurisé,
- les risques seront pris en compte en n'autorisant, dans la partie sud touché en partie par la zone rouge et orange, que des aménagements légers (très faible imperméabilisation),
- un soin important devra être apporté en terme de traitement des façades et des abords visibles, mais également en terme de volumétrie de constructions autorisées.



LA ZONE A URBANISER DE LA RUE MADELON

-  Zone à urbaniser
-  Secteurs soumis aux risques naturels (Zone orange du PPR)
-  Voie de desserte principale à conforter
-  Principe de voirie de desserte secondaire (accès aux constructions)
-  Prise en compte de la ravine, principe de maintien des boisements (Coulée verte)
-  Aménagement du carrefour d'accès au secteur (sécurisation)
-  Localisation de la station d'épuration du bourg Du Marigot à laquelle sera raccordé le secteur
-  Frange verte à créer visant à minimiser l'impact visuel des constructions

2-3) LA ZONE A URBANISER DE DUROCHERS

Présentation du secteur :

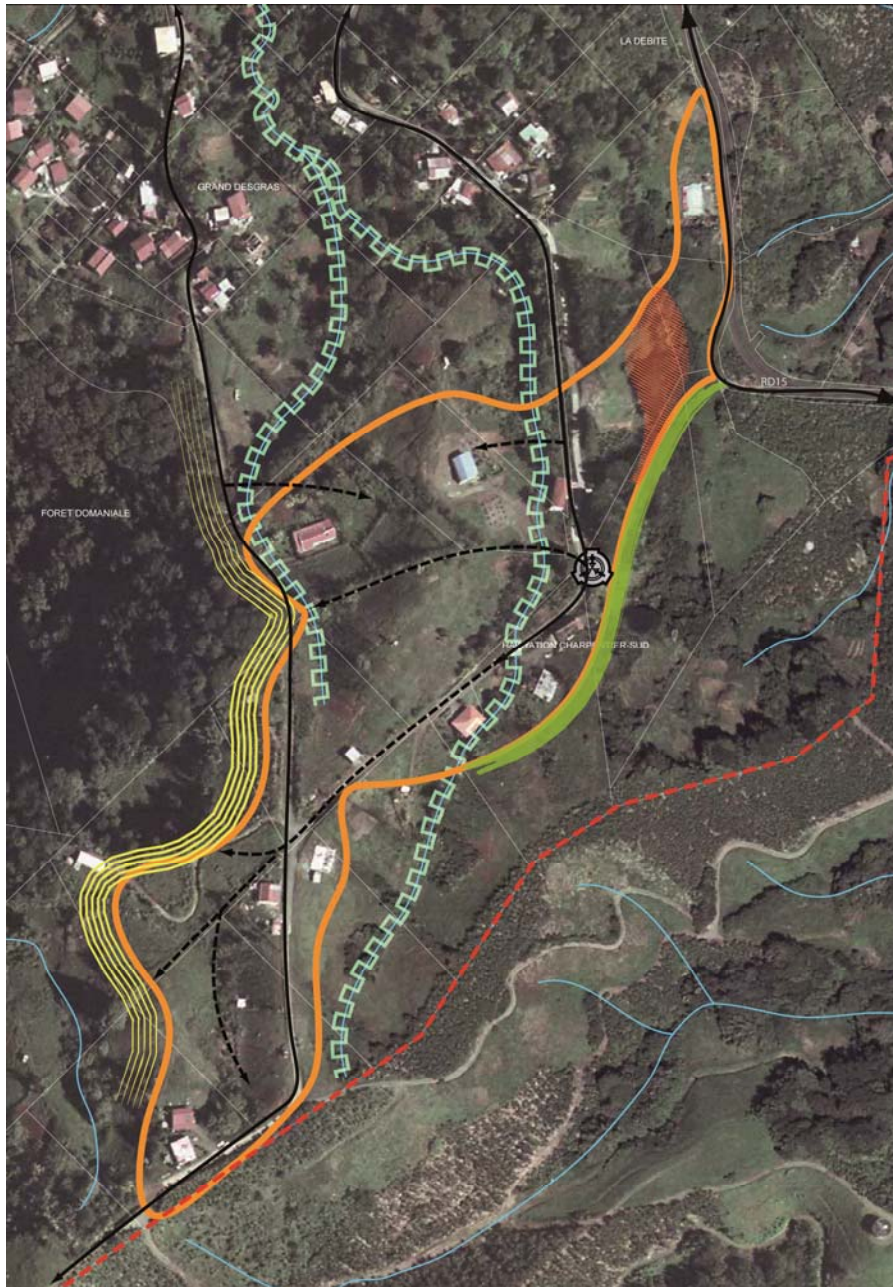
Zone d'urbanisation future la plus éloignée du bourg du Marigot, à l'extrémité Sud de la commune et développé principalement sur les flancs du Grand Dégras, le quartier Durochers était classé en zone NB au POS. Le quartier compte quelques constructions, mais sa léthargie s'explique par un COS jusqu'alors très faible. La municipalité fait face aujourd'hui à une forte pression et recense de nombreuses demandes de permis de construire.

Enjeux :









- permettre le développement de ce secteur en le dotant des équipements nécessaires (notamment voirie, eau potable),
- prendre en compte le risque : une partie des terrains est concernée par un aléa mouvement de terrain et est classée en zone orange au PPR indiquant que l'urbanisation est possible avec prescriptions et nécessité de réaliser au préalable un aménagement global,
- désenclaver le secteur,
- conforter les réseaux.

Orientation :

- confortement de la voirie principale et aménagement de voirie secondaires vers les secteurs constructibles,
- valorisation paysagères des ravines qui traversent le secteur,
- prise en compte des pentes.



**LA ZONE D'URBANISATION
FUTURE DE DUROCHERS**

-  Zone d'urbanisation future
-  Secteurs soumis aux risques naturels (zone orange du PPR)
-  Principaux accès au secteur (voie à conforter / à aménager)
-  Voirie à conforter ou à créer
-  Prise en compte de la ravine, Principe de maintien des boisements (Coulée verte)
-  Localisation du réservoir d'eau potable du Haut Dominante
-  Pente forte
-  Principe de maintien et / ou de création d'une frange verte matérialisant la séparation de la zone AU et de la zone de culture de banane

2-4) LA ZONE A URBANISER DE L'HABITATION LAGRANGE

Présentation du secteur :

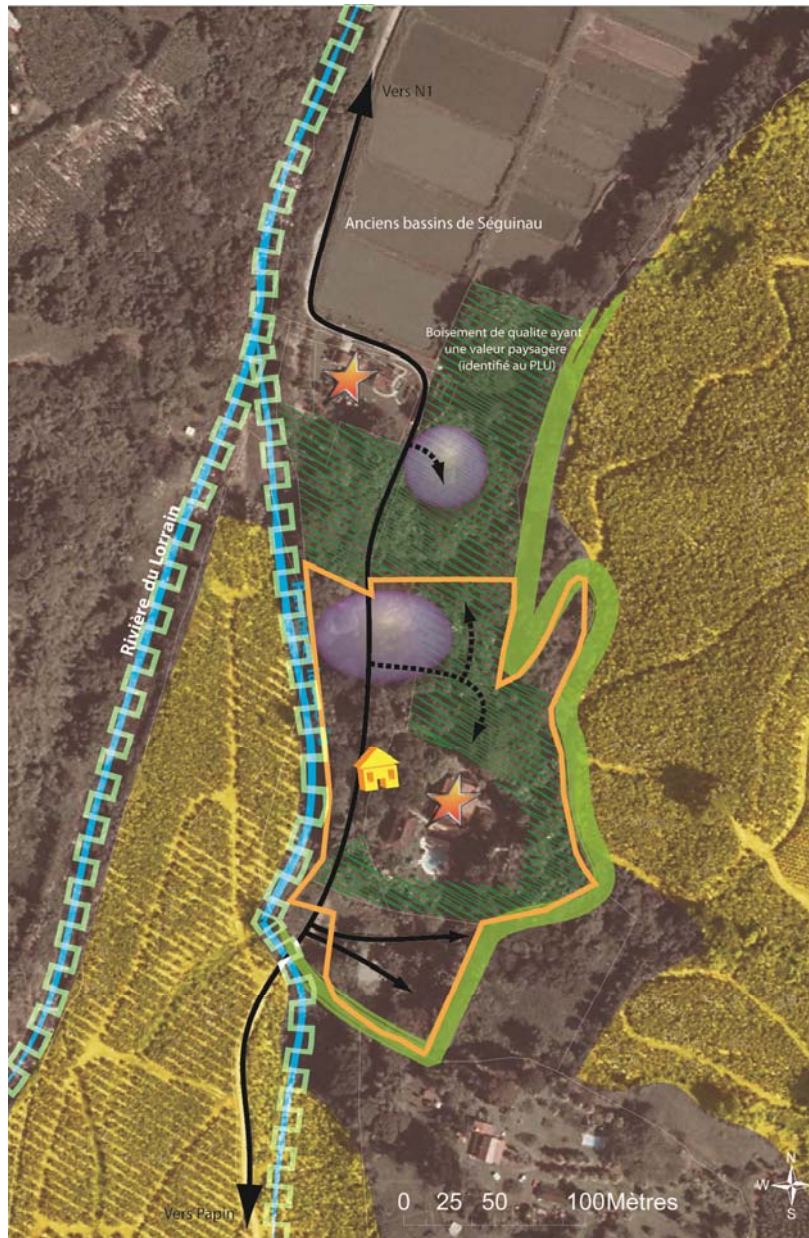
Ce secteur d'urbanisation future à destination touristique était déjà inscrit dans le Plan d'Occupation des Sols. La commune a souhaité réaffirmer la destination de cette zone, qui s'étend autour des ruines de l'ancienne usine du Lorrain et de l'Habitation Lagrange. Elle est bordée à l'ouest par la rivière du Lorrain (et un de ses affluents) et au Nord par les anciens bassins d'aquaculture de Séguineau, aujourd'hui asséchés. Le caractère très « vert » du site est à souligner...

Enjeux :











- permettre un développement touristique intégré de cette partie du territoire marigotain qui possède un fort potentiel de développement lié à la présence de l'Habitation Lagrange et des ruines de l'ancienne usine du Lorrain,
- assurer la sauvegarde du patrimoine historique et architectural que représente l'Habitation Lagrange,
- protection des paysages environnant, où se juxtaposent bananeraies, mornes boisés et rivière du Lorrain,
- maintien et protection des espaces naturels du secteur.

Oriention :

- prise en compte des ruines présentes qui seront amenées à être mises en valeur dans le cadre d'un projet touristique,
- protections des boisements qui apportent du caractère au site,
- désenclavement de la zone par l'aménagement des accès,
- valorisation de la rivière du Lorrain qui limite le site à l'Ouest.



LA ZONE D'URBANISATION FUTURE TOURISTIQUE DE LAGRANGE (ANCIENNE USINE DU LORRAIN)

-  Zone à urbaniser de Lagrange
-  Accès existant à améliorer et à conforter (Maintien du pavage de l'accès à l'habitation - circulation douce)
-  Principe de création d'accès, notamment vers les ruines dans le cadre de l'aménagement touristique
-  Permis de construire délivré en 2009 (construction d'un hôtel)
-  Eléments de patrimoine bâti protégés au titre de l'article L 123 1.5.7 du Code de l'Urbanisme
-  Valorisation touristique des ruines de la sucrerie (Usine du lorrain)
-  Boisements à conserver
-  Maintien de la frange verte entre la zone d'urbanisation future et la zone de culture
-  Protection de la ravine et de ses boisements valorisation du paysage à proximité du site touristique
-  Zone de culture de banane à préserver
Elément de paysage primordial