

DEPARTEMENT DE LA MARTINIQUE

COMMUNE DES ANSES D'ARLET



PLAN LOCAL D'URBANISME



Pièce n° 4

Orientations Particulières d'Aménagement

PLU approuvé par le Conseil Municipal
en date du



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

SOMMAIRE

Préambule	p. 3
CONDITIONS D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DES ZONES A URBANISER	p. 5
<i>Les zones à urbaniser de l'Anse Dufour</i>	p. 6
<i>Les zones à urbaniser de Grande Anse</i>	p. 7
Le Nord de Grande Anse	p. 7
Le centre de Grande Anse	p. 9
Le sud de Grande Anse	p. 9
<i>La zone à urbaniser de grande Anse Sud</i>	p. 9
<i>La zone à urbaniser de la Sucrierie</i>	p. 9
<i>La zone à urbaniser destinée au développement des activités</i>	p. 11
<i>La zone à urbaniser située au Nord du bourg</i>	p. 11
<i>La zone à urbaniser située sur les hauteurs de Petite Anse</i>	p. 12
CONDITIONS D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DES ZONES URBAINES	p. 14
<i>La nouvelle zone d'extension urbaine de Petite Anse (U4)</i>	p. 14

PREAMBULE :

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'AMENAGEMENT :

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.

Résolument tournée vers le développement économique et notamment vers celui du tourisme, la municipalité des Anses d'Arlet a engagé une politique de mise en valeur de son littoral. Un secteur sera particulièrement privilégié dans les années à venir, aménagé dans le cadre de l'Espace d'Aménagement Touristique (EAT), prévu dans le Schéma d'Aménagement Régional (SAR). Cet EAT concerne précisément une zone possédant déjà une forte vocation touristique, le Nord de Grande Anse. L'EAT apparaît dans le PLU comme une zone à urbaniser dans un moyen à long terme (la commune n'en a pas la totale maîtrise foncière). Le projet est cependant déjà arrêté.

Les autres orientations d'aménagement concernent d'autres secteurs d'extension urbaine (le bourg, Petite Anse, Anse Dufour...) destinées pour l'essentiel à accueillir de l'habitat varié.

CONDITIONS D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DES ZONES 1AU

Le Plan Local d'Urbanisme des Anses d'Arlet 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 des Anses d'Arlet délimite ainsi :

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

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.

Une orientation d'aménagement a également été définie pour une nouvelle zone urbaine dans les hauteurs de Petite Anse.



✚ LES ZONES A URBANISER DE L'ANSE DUFOUR

Deux zones à urbaniser se localisent aux abords du quartier de l'Anse Dufour :

- la première enserre le « village » de l'Anse Dufour et s'étale à l'arrière de la zone à urbaniser, jusque sur le flanc du morne Baguidi (hauteur max de la zone à urbaniser : 80 mètres). Cette zone à urbaniser déborde à l'Est de la route communale menant de la RD7 jusqu'à l'Anse Dufour.
- la seconde longe la route communale, en amont du quartier de l'Anse Dufour et prend appui sur le lieu-dit de Médélice. Dans sa partie méridionale, la zone à urbaniser ne s'étend que sur le côté Est de la route communale, alors que vers le Sud elle s'étend de part et d'autres de cette même route.

Afin d'assurer une continuité avec le bâti déjà présent sur le pourtour de l'Anse Dufour, la zone à urbaniser située à l'arrière du quartier de l'Anse Dufour devra nécessairement contenir des densités de construction faible à moyenne et des hauteurs limitées.

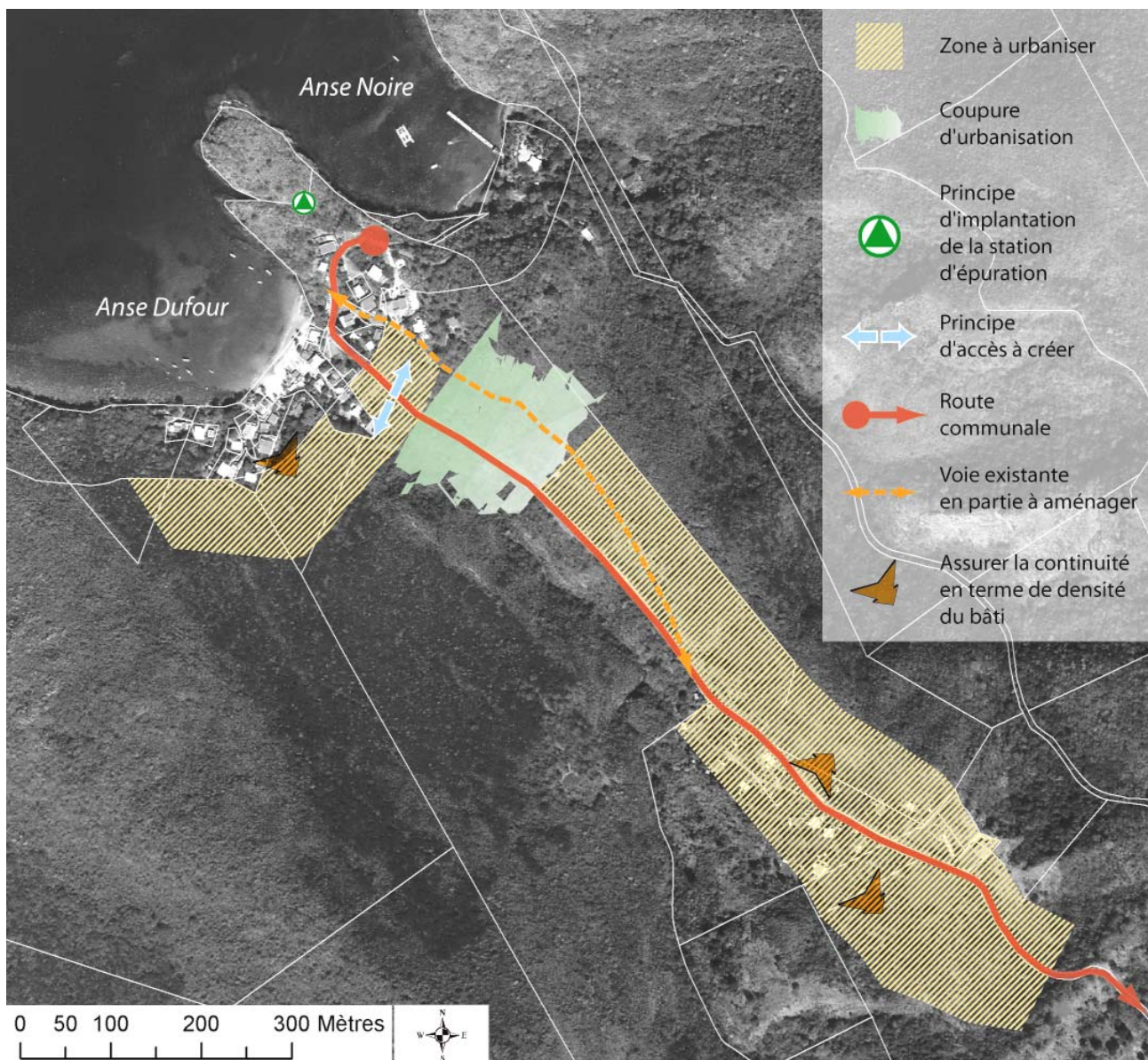
La zone à urbaniser de Médélice est séparée, dans sa partie septentrionale, par un talus, qui s'amointrit vers la Sud-Est. Le parti a été pris de conserver ce talus végétalisé afin qu'il puisse jouer le rôle d'écran ou de zone tampon entre la route communale et cette zone à urbaniser. La densité des constructions devra également être faible à moyenne.

Afin de maîtriser le flux d'automobiles que va générer l'implantation de nouvelles constructions aussi bien dans la zone à urbaniser à l'arrière du quartier de l'Anse Dufour que celle située en amont, un élargissement/aménagement de la route communale devra être envisagé, notamment au niveau de la sécurité (création de trottoir par exemple).

Aussi, afin de desservir ces nouvelles zones urbaines, de nécessaires voies de communication secondaires devront être aménagées. Pour garantir de bonnes conditions de sécurité, le principe de création d'un accès unique à la zone à urbaniser de l'anse Dufour, dans partie située à l'Ouest de la route communale est retenu. Aussi, la construction d'une voie de désenclavement a été entreprise et longe la partie Est (celle située à l'Est de la route communale) de la zone à urbaniser de l'Anse Dufour. Cette voie sera poursuivie et desservira également la partie Nord de la zone à urbaniser de Médélice (elle apparaît en emplacement réservé au PLU).

Concernant la deuxième zone d'extension de l'habitat située en amont (Médélice), la construction d'une voie de désenclavement à été entreprise. Un renforcement de cette voie est nécessaire pour desservir cette zone. Le désenclavement et le désengorgement du cœur de quartier de l'Anse Dufour (stationnement le long de la chaussée rendant difficile le croisement de deux véhicules...) repose sur la création et renforcement (pour la portion déjà existante) de cette voie.

Le quartier a fait récemment l'objet d'un aménagement qui a, entre autres, permis d'améliorer l'accès à la plage et aux zones construites aux abords de l'anse, les réseaux existants mais également les conditions de stationnement. Aussi, pour faire face aux besoins futurs amenés par l'augmentation de la population, une mini-station d'épuration sera construite qui permettra par exemple de réduire les rejets en mer (d'une capacité de 1000 équivalent/habitants). Les constructions qui composent le quartier de l'Anse Dufour/Noire mais également de Médélice ainsi que les constructions nouvelles, seront dans un proche futur, raccordées à cette station et donc bénéficieront d'un assainissement collectif.



✚ LES ZONES A URBANISER DE GRANDE ANSE

➤ *Le Nord de Grande Anse :*

Le Nord du quartier de Grande Anse possède deux zones d'extension urbaine destinées essentiellement au développement de l'activité touristique, aujourd'hui quasiment vierge de toute construction.

Ce secteur a été identifié dans le SDAT (Schéma Directeur d'Aménagement Touristique) pour accueillir le futur Espace d'Aménagement Touristique (EAT) dont le projet est en passe d'être finalisé.

Localisée dans la partie basse des flancs du morne Champagne, la zone d'extension urbaine située à l'Ouest formera une continuité avec les constructions situées à l'arrière de la Grande Anse, notamment en termes de densité. Les densités y seront moyennes à l'Ouest : cet espace à vocation à abriter un lotissement paysager, des villas hôtelières, selon les premiers éléments du projet d'EAT.

La zone à urbaniser située à l'Est sera, quant à elle, moins densément bâtie (elle a vocation à accueillir une résidence de tourisme, hôtel au sein d'un parc arboré...). La municipalité arlésienne possède en effet l'ambition que le développement de ces infrastructures touristiques soit intégré, avec une densité limitée tout en possédant une qualité paysagère, compte tenu de la sensibilité écologique du site environnant.

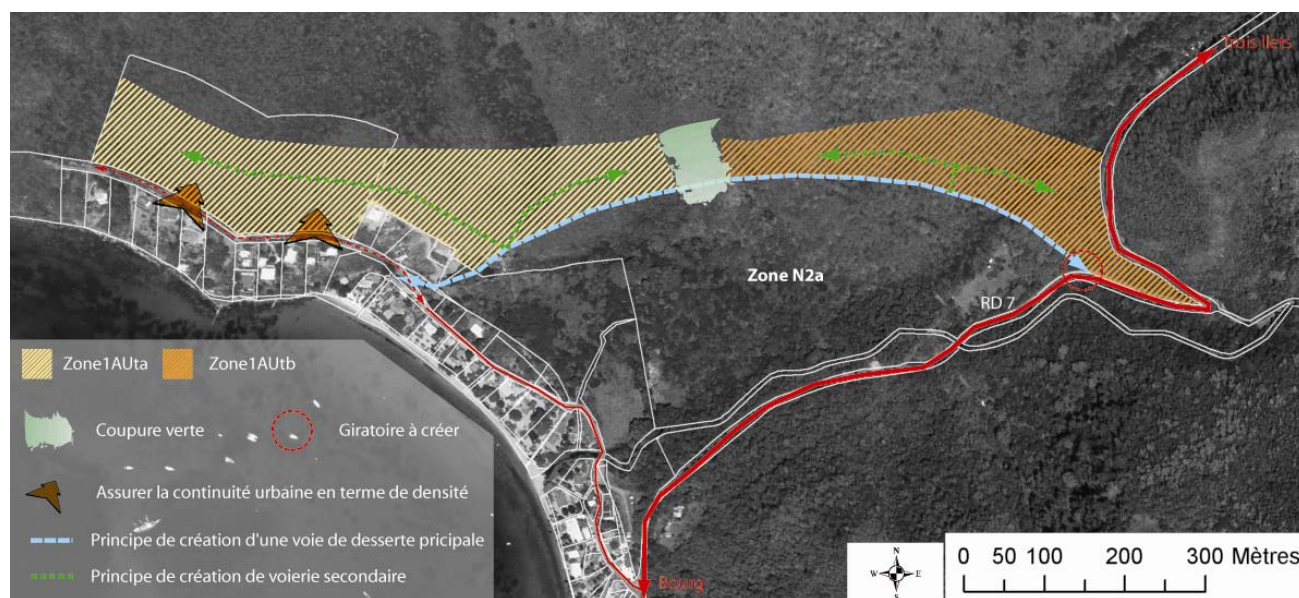
Afin d'assurer la desserte de cet Espace d'Aménagement Touristique qui engendrera d'importants flux, la création d'une voie est nécessaire : dans le but de garantir la sécurité des personnes, un giratoire sera créé sur la RD7. La création d'un réseau de voirie hiérarchisé et structuré est nécessaire afin de desservir les constructions projetées. Les circulations douces seront évidemment encouragées et l'aménagement de la voirie (nouvelle ou existante) devra comprendre des trottoirs de long des voies.

Une voie de desserte principale, créée à partir de la route départementale n° 7, permettra l'accès au site et desservira toutes les grandes entités qui composent cette opération. Cette route permettra également de désenclaver la zone Nord de Grande Anse, fréquemment engorgée.

Les liaisons transversales et la voirie secondaires doivent également être créées : elles desserviront les constructions projetées depuis la voie de desserte principale.

Il est également à noter que la création des infrastructures touristiques projetée demande un renforcement des réseaux et notamment l'alimentation en eau potable.

La concrétisation du projet pourra nécessiter la mise en œuvre d'une modification ou d'une révision du document d'urbanisme : les prescriptions architecturales édictées seront ainsi renforcées afin de garantir au mieux l'intégration paysagère des constructions projetées (suivi des courbes de niveau, limitation de la hauteur à R+1 maximum...).



➤ *Le centre de Grande Anse :*

La zone d'extension de l'urbanisation du centre de Grande Anse se localise en arrière de la zone actuellement urbanisée longeant la RD 7, légèrement en hauteur. Elle couvre une surface de 2 hectares environ.

Une voie de circulation, permettant de désenclaver la RD7 qui traverse le quartier de Grande Anse, a été créée. Cette voie, reliant ainsi la RD7 à la Cité Grande Anse en sens unique, constituera l'unique accès de cette zone d'extension urbaine. Les constructions nouvelles veilleront à respecter un recul minimum par rapport à cette voie.

Pour des raisons de topographie légèrement pentue, les densités seront moyennes.



➤ *Le Sud de Grande Anse (Sucrierie)*

Deux zones d'extension urbaine se localisent au Sud de Grande Anse : la première est située entre le complexe sportif et la cité Grande Anse (il s'agit de la zone d'urbanisation dite de la Sucrierie qui couvre une surface totale de 7.9 ha), la seconde se situe sur le flanc Nord du Morne Champagne (2.436 ha).

1) La zone à urbaniser de Grande Anse Sud

Afin de sécuriser la desserte de cette zone d'extension urbaine, le principe de création d'un seul accès sur la RD7 est retenu.

Afin de créer une continuité urbaine avec la Cité Grande Anse, les constructions futures auront une densité moyenne à forte.

2) La zone à urbaniser de la Sucrierie

Cette zone d'urbanisation future a fait l'objet d'une réflexion poussée, concrétisée par la réalisation d'un schéma directeur (Cabinet CED).

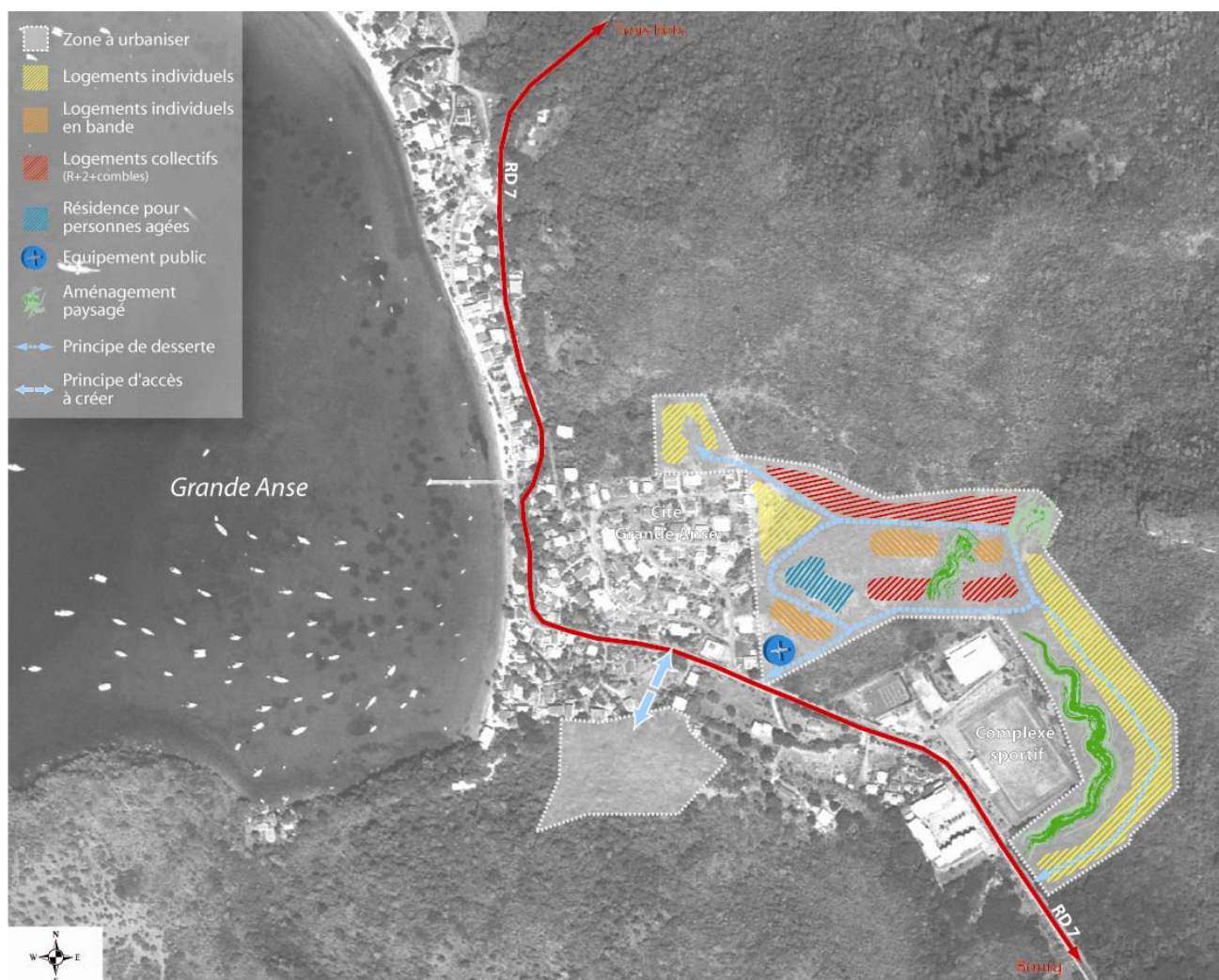
L'aménagement proposé prévoit, outre la création d'une résidence seniors (comportant 65 logements de type F1 et F2) et d'un équipement public (qui pourra être de type crèche), la

construction de 132 logements de types différents : logements collectifs de petite taille (90 logements), 35 logements individuels, 38 logements individuels en bande (accession à la propriété).

Les logements collectifs (hauteur maximale R+2+ combles) seront implantés sur les parties les plus élevées du site (Nord), dominant les logements individuels en bande. Sur la partie Sud de la zone, les logements seront construits de manière à épouser les formes des courbes de niveaux.

Afin de sécuriser l'accès à la RD 7 de cette zone d'urbanisation future située à l'arrière du complexe sportif, seuls 2 accès sont prévus à la zone (aux deux extrémités du complexe sportif). Une desserte interne à la zone devra nécessairement être créée.

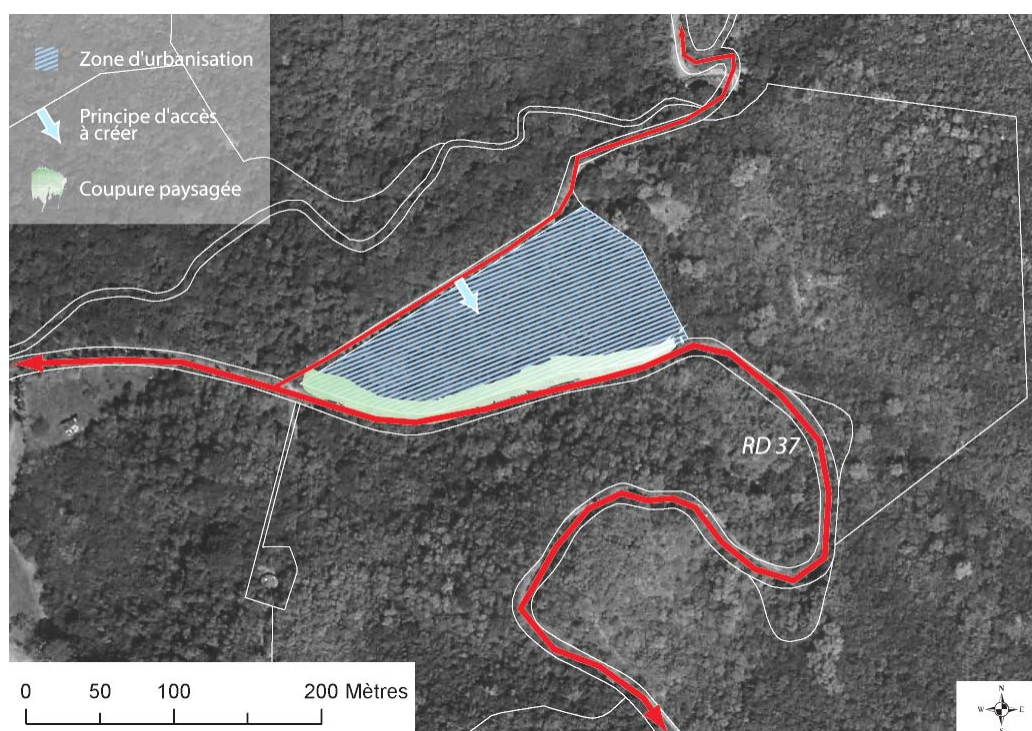
Une coulée verte sera conservée entre les constructions futures et le complexe sportif afin de limiter l'impact des nuisances susceptibles d'être causées par un tel équipement. Ces espaces verts auront également vocation à être des espaces publics.



✚ LA ZONE A URBANISER DESTINEE AU DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES

Cette zone d'urbanisation future, destinée au développement d'activités économiques se localise au croisement de la RD 37 et du chemin rural de la Plaine. De part sa position à la croisée de diverses voies de communication, sa desserte est relativement aisée. Cependant, pour des raisons de sécurité, il est préférable de ne créer qu'un accès unique à la zone, de préférence depuis la route communale de la Plaine.

La zone à urbaniser se localise en plein site inscrit : afin de minimiser l'impact des constructions nouvelles, il est jugé préférable de mettre à profit le recul instauré par rapport aux voies et de le végétaliser avec des arbres de hauteur suffisante dans le but de camoufler au mieux les aménagements créés.

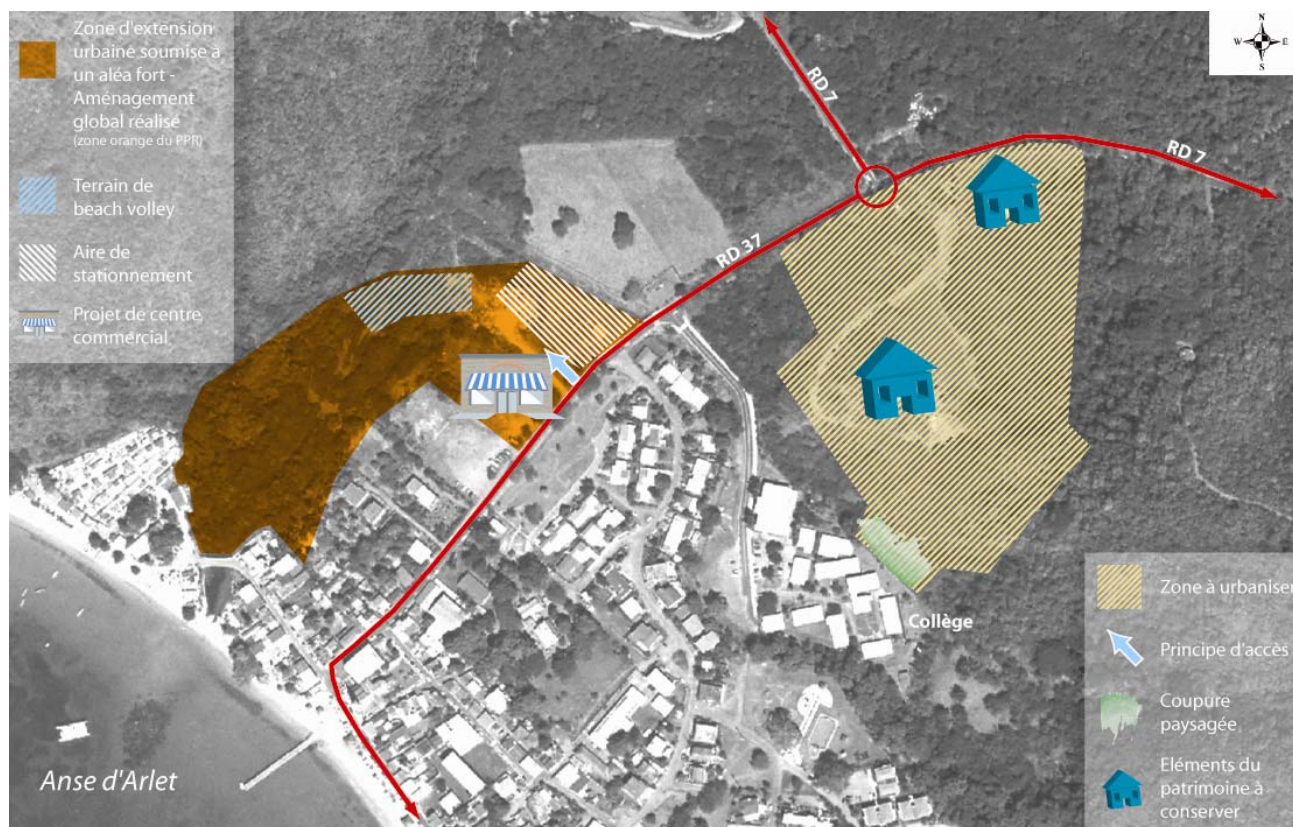


✚ LA ZONE A URBANISER SITUEE A L'ENTREE NORD DU BOURG

Deux zones d'extension urbaine se localisent à l'entrée Nord du Bourg centre des Anses d'Arlet. La première se situe en partie le long de la RD37 : couvrant une surface de 3.3 ha, elle est concernée en quasi-totalité par un aléa inondation du fait de sa proximité immédiate avec un cours d'eau (la ravine des œillets- aléa inondation fort - zone orange au PPR). Aujourd'hui, dans l'attente d'un aménagement global, la commune se sert de cette espace à des fins de stationnement.

Le cabinet CED, dans le cadre de l'élaboration du schéma directeur de la zone à urbaniser de la Sucrerie, a élargi sa réflexion sur cette zone à urbaniser située à l'entrée du bourg. Ainsi, dans le cadre de son aménagement, est prévue la création d'un petit centre commercial (des locaux pourront également héberger certains services tels que la Police...), tout en conservant une surface importante dédiée au stationnement (parking d'une capacité de 210 places). Afin de renforcer le pôle ludique et sportif du centre bourg, l'aménagement de terrains de beach volley dans la partie la plus exposée au risque inondation est programmé. La zone pourra également contenir quelques petits immeubles collectifs permettant ainsi d'accroître l'offre en logement de ce type à proximité du centre bourg.

Aussi, afin d'encourager à l'utilisation de liaisons douces entre Grande Anse et le bourg, la RD7 va être aménagée. Cet aménagement déjà engagé, va à terme comprendre un trottoir et une piste cyclable.



La seconde zone à urbaniser se situe également en bordure d'un axe départemental (RD7). Surplombée par le bâtiment principal de l'habitation de la Sucrerie, élément du patrimoine arlésien, cette zone de 10.5 ha comporte également d'autres vestiges de l'habitation sucrerie (maison de gérant, puits, vestiges du moulin à bêtes...). Ces éléments de patrimoine devront impérativement être conservés et mis en valeur. De ce fait, il convient d'ouvrir cette zone à l'urbanisation de manière très réfléchie et peu dense, de veiller à réduire au maximum l'impact sur ces vestiges. Le propriétaire actuel des terrains concernés souhaite en effet faire revivre cette habitation à des fins culturelles (il souhaite donc conserver les espaces naturels situés sur le talus mais aussi en contrebas et restaurer la maison du gérant, case en galettes, moulin...).

Un giratoire a été créé récemment afin de sécuriser et de faciliter l'accès au centre bourg. La desserte future de la zone pourra se réaliser soit à partir de ce giratoire, soit directement à partir d'un accès sur la RD7. Le principe de maintien d'une coupure verte entre la zone d'extension urbaine et le Collège Alexandre Stellio a été retenu, créant un écran entre les constructions et cet équipement scolaire et permettant une réduction certaine des nuisances générées par ce type d'équipement.

LA ZONE A URBANISER SITUEE SUR LES HAUTEURS DE PETITE ANSE (rue case Toto)

La zone à urbaniser est située sur les hauteurs Nord de Petite Anse, en continuité d'une zone déjà assez densément bâtie.

Bien que n'étant ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU, une orientation d'aménagement s'avère particulièrement pertinente sur ce secteur.

La zone d'urbanisation future à été limitée dans sa partie Nord afin de prendre en compte l'habitat voisin existant : les nouvelles constructions ne devront pas aller au-delà, en altitude, des constructions déjà établies, afin d'une part assurer une continuité avec le bâti existant d'une part, et de minimiser l'impact paysager d'autre part.

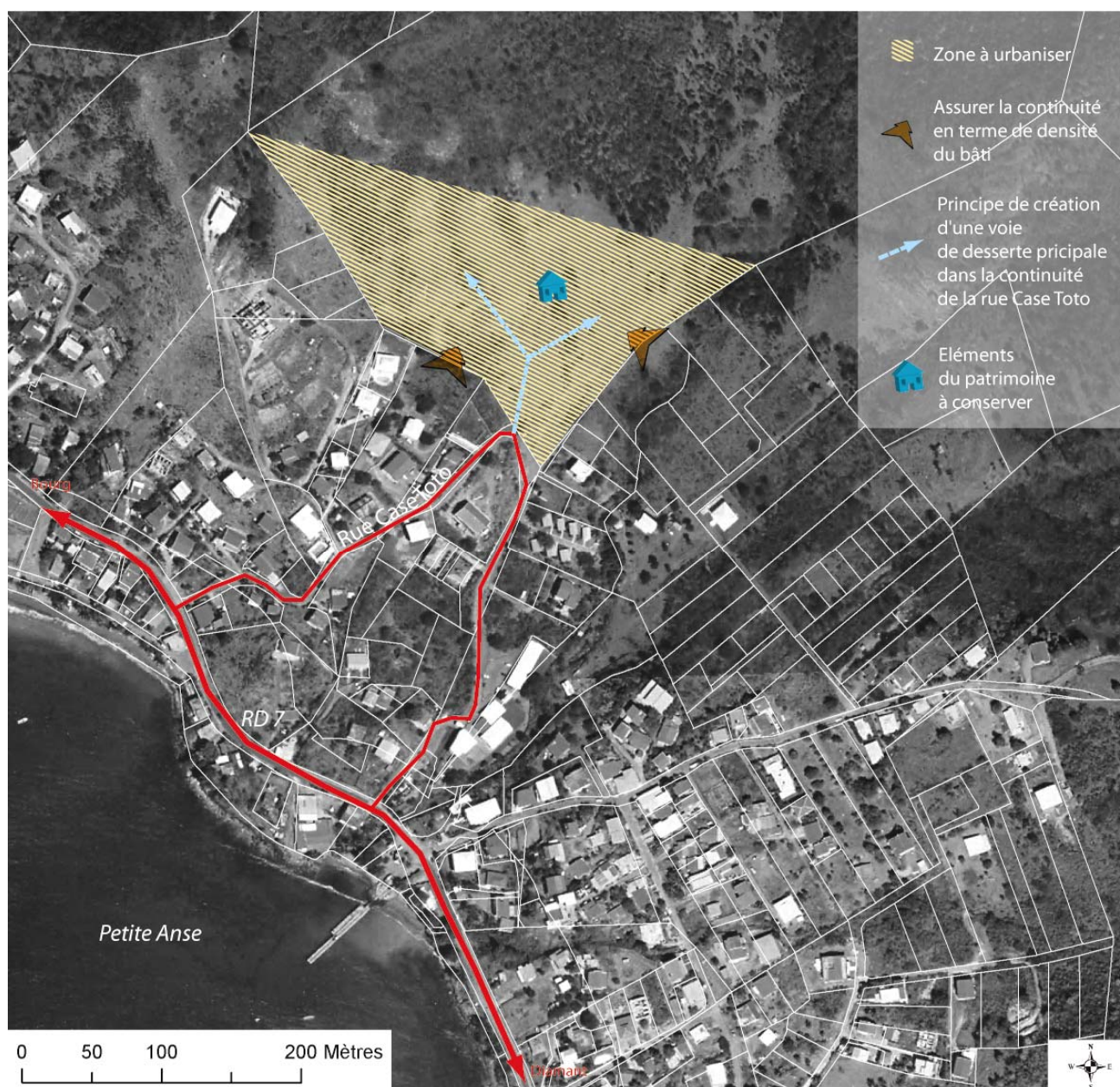
Les densités d'habitat seront moyennes et le parti de créer une urbanisation homogène en termes de densité a été pris. Aussi, dans le même esprit, les hauteurs seront limitées à du R+2 maximum (correspond à la hauteur maximale moyenne des constructions dans les zones urbaines périphériques).

Un élément de patrimoine (un clavaire) est localiser sur le secteur: le parti a été pris de le conserver.

Afin de desservir cette zone d'urbanisation future, la création de voirie est nécessaire : ainsi, la voirie correspondant à la rue Case Toto devra nécessairement être poursuivie : elle correspond à l'entrée « naturelle » à cette zone. Compte tenu de l'étendue du secteur à urbaniser, aujourd'hui complètement vierge de tout aménagement, une voirie secondaire sera nécessairement créée.

Un emplacement a été réservé afin d'encourager la mixité sociale.

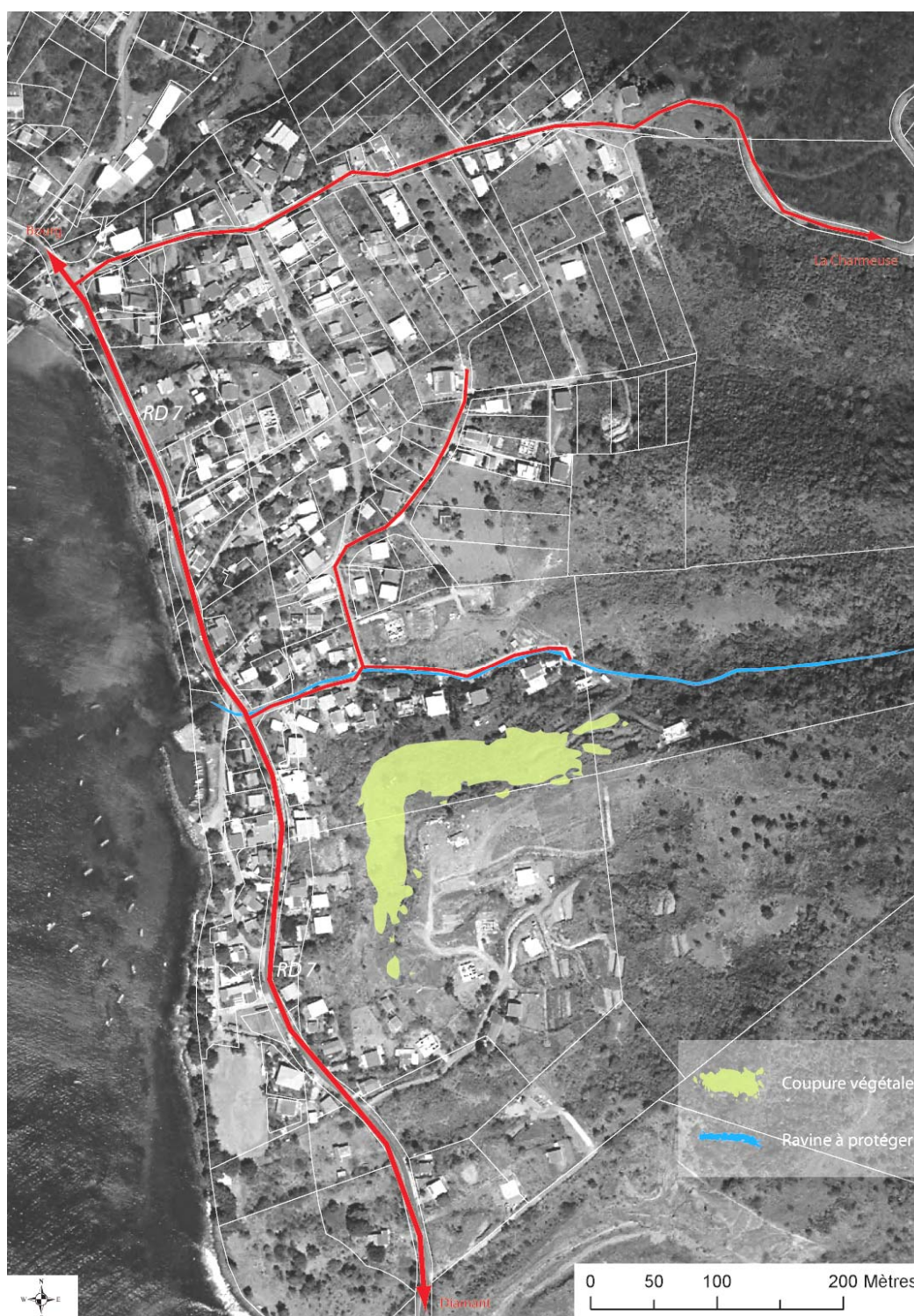
Enfin, compte tenu de sa situation au cœur d'un site inscrit, les constructions nouvelles devront, de part leur volumétrie, leur aspect extérieur (couleur des façades, toitures) veiller à s'intégrer au mieux dans l'environnement.



CONDITIONS D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DES ZONES URBAINES

✚ LA NOUVELLE ZONE D'EXTENSION URBAINE DE PETITE ANSE (zone U4)

Située sur les hauteurs de Petite Anse et compte tenu de l'impact paysagé que comporte son ouverture à l'urbanisation dans le Plan Local d'Urbanisme, la mise en place d'une orientation particulière d'aménagement a été jugée pertinente.



Outre la création de voie de desserte dans ce secteur, il est important de maîtriser la densité des constructions sur le plateau. Le C.O.S. mis en place dans le règlement, permet en effet de garantir une densité de construction décroissante vers le plateau, couplé à une limitation de la hauteur à R+1 pour les constructions nouvelles.

Afin de limiter l'impact visuel, une coupure verte a été instaurée: elle s'étend le long de la falaise. Une partie de cette coupure verte est signifiée dans le zonage du P.L.U. par la présence d'un Espace Boisé Classé (E.B.C.).