

VILLE DU MARIN

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (SECTEUR MAISON ROUGE)

NOTE DE PRESENTATION

Compléments du rapport de présentation

Décembre 2012

Avant propos

Le présent document tient lieu de rapport de présentation complémentaire pour la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Marin portant sur les secteurs contigus de Maison Rouge et de O'Neil.

Il présente, sous une forme synthétique, une mise à jour des éléments de connaissance et de prospective relatifs auxdits secteurs.

La première partie intitulée « *Les rappels juridiques* » présente le contexte juridique dans lequel s'insère la procédure de modification du PLU en vigueur.

D'une part, elle fait référence à l'actuel PLU en vigueur, au cadre juridique de la procédure de modification dans la loi Urbanisme et Habitat (loi n°2003-590 du 2 juillet 2003), et d'autre part les axes majeurs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ainsi que le contenu des dites modifications.

La seconde partie (« *Les secteurs sujet à modification* ») présente un diagnostic prospectif traitant des contraintes et des potentialités du site concerné.

L'ensemble du dossier du projet de modification du PLU de la commune du Marin sur les secteurs de Maison Rouge et de O'Neil a été soumis à enquête publique pendant une durée d'un mois, du 2 octobre 2012 au 31 octobre 2012.

Le présent dossier de modification du PLU sur le secteur de Maison Rouge a été approuvé par le conseil municipal de la commune du Marin le 14 décembre 2012.

Par ailleurs, l'adaptation des dispositions du PLU sur le secteur de O'Neil devra faire l'objet ultérieurement d'une procédure de modification ou de révision simplifiée du PLU.

Sommaire

AVANT PROPOS	2
SOMMAIRE.....	3
LES RAPPELS JURIDIQUES.....	4
Le PLU de 2006.....	4
La procédure de modification	5
Les grandes orientations du PADD.....	5
Le contenu de la modification.....	6
Le contenu de la modification.....	6
L'AMENAGEMENT DES SECTEURS MAISON ROUGE ET O'NEIL.....	7
Le projet d'aménagement global	8
LES SECTEURS SUJETS A MODIFICATION.....	10
Le contexte foncier	11
L'état des lieux environnemental	13
Les contraintes réglementaires.....	15
Les équipements de base.....	19
ANNEXES.....	20

Les rappels juridiques

Par la mise en œuvre de cette procédure de modification de son PLU, la Ville du Marin souhaite affirmer sa volonté de maîtriser son développement territorial en « créant les conditions favorables » pour la réalisation d'opérations d'aménagements et d'équipements publics sur les secteurs de Maison Rouge et de O'Neil.

Les opérations programmées sur le site, dont les maîtrises d'ouvrage seront publiques et/ou privées, sont conformes aux objectifs communaux exprimés notamment dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) approuvé par le Conseil Municipal en octobre 2006.

LE PLU DE 2006

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (S.R.U), puis la loi Urbanisme et Habitat (loi n°2003-590 du 2 juillet 2003) ont institué un nouveau document d'urbanisme : le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en substitution du Plan d'Occupation des Sols (POS).

Approuvé par délibération du Conseil Municipal en octobre 2006, le PLU de la Ville du Marin, a vocation à fonder l'aménagement du territoire communal sur le concept de « développement durable », dont l'interprétation qu'elle privilégie repose sur trois bases :

- le développement économique
- la cohésion sociale
- la protection et la mise en valeur de l'environnement.

En effet, la ville du Marin bénéficie d'un statut privilégié dans la partie Sud de l'île, combinant notamment les fonctions administratives, économiques et culturelles, au carrefour des communes de Rivière-Pilote, de Sainte-Anne, de Sainte-Luce et du Vauclin.

Le Marin constitue le Chef Lieu d'arrondissement du sud de la Martinique autour duquel gravitent les communes environnantes.

Au 1^{er} janvier 2012, le Marin compte 8 828 habitants (INSEE) et dispose d'une armature urbaine centralisée, en forme d'amphithéâtre, avec un centre bourg historique littoral ceinturé à l'Est, au Nord et à l'Ouest par une myriade de quartiers ruraux dans les mornes et de « villages » littoraux.

En plus d'être Chef Lieu de l'arrondissement du Sud de la Martinique, le Marin dispose d'un atout économique et touristique majeur : Le port de plaisance du Marin dont la troisième tranche a été livrée récemment.

Ce positionnement géographique ainsi que les dynamiques économiques et démographiques du Marin, à la fois sur l'échiquier territorial de la Martinique en général et du Sud en particulier, a nécessité une maîtrise complète, dans le fond et dans la forme, du PLU approuvé en 2006.

Aujourd'hui, la commune du Marin a initié une démarche de modification visant à adapter les dispositions réglementaire du PLU en vigueur sur les secteurs de Maison Rouge et de O'Neil, dont le développement a été pensé dans le cadre d'un projet d'aménagement global.

LA PROCEDURE DE MODIFICATION

La loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat (UH) a profondément réformé les conditions d'utilisation des procédures de révision et de modification des PLU. La modification devient en effet la règle générale. (Art. L. 123-13 du Code de l'Urbanisme)

En effet, « la procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD [...] ne réduise pas un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle [...] ne comporte pas de risque de nuisance. »

De plus, les procédures nécessaires à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement.

LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) reprend les orientations d'aménagement retenues par la Ville du Marin qui ont été traduites en quatre (4) axes mentionnés ci-dessous :

1. Affirmer la cohérence équilibrée du territoire communal
2. Encourager la dynamique économique
3. Rééquilibrer l'implantation des équipements collectifs
4. Donner à la composante environnementale une dimension transversale

Le diagnostic préalable à l'élaboration du PLU a mis en valeur « *la constante bipolarité de la dynamique de l'économie Marinoise* ». Le parti d'aménagement et d'urbanisme retenu vise à favoriser et encourager cette dynamique bipolaire, administrative et économique.

Le récapitulatif des équipements implantés sur le territoire de la commune du Marin a fait apparaître « *un important déséquilibre quant à leur répartition géographique, tant du point de vue qualitatif que quantitatif* ». Le parti d'aménagement et d'urbanisme retenu vise donc un rééquilibrage et une mise à niveau des équipements sur l'ensemble du territoire marinois.

L'aménagement de la Commune du Marin est dominé par un « *impératif de protection et de conservation de l'environnement* ». Cette préoccupation prioritaire concerne en particulier la préservation des massifs boisés, des rivages maritimes, des espaces agricoles exploitables, de la qualité des eaux de surfaces, de la qualité des eaux souterraines, protection renforcée par la prévention de l'érosion des sols, la prévention de la pollution liée aux eaux vannes. Le parti d'aménagement et d'urbanisme retenu vise donc au développement d'une politique de préservation des espaces naturels et de gestion des déchets.

Aussi, le Plan Local d'Urbanisme de la Commune du Marin se situe donc dans la « *perspective des objectifs mêlés de développement durable et d'équilibre social* ».

LE CONTENU DE LA MODIFICATION

La modification du PLU sur les secteurs de Maison Rouge et de O'Neil est conforme aux enjeux et aux orientations d'aménagement retenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la Commune du Marin.

L'aménagement des secteurs de Maison Rouge et de O'Neil constitue un enjeu majeur de développement à l'échelle de la commune. En ce sens, il offre à la ville un point d'appui idéal dans la perspective du renforcement de son tissu économique et de la mise à niveau des équipements publics et la création de nouveaux logements.

(Cf. schéma global d'aménagement des secteurs Maison Rouge - O'Neil - La Source)

A ce titre, la vocation urbaine des terrains concernés dans le secteur de Maison Rouge est confirmée. Ici, la modification du PLU porte sur l'adaptation des dispositions réglementaires se rapportant aux zones 2AUa et UC référencées dans le PLU, dans la perspective de la mise en œuvre d'un projet d'aménagement d'ensemble.

L'urbanisation de ce secteur répond à la fois à un besoin d'ordre démographique, social et économique lié à l'accroissement constant de l'attractivité du territoire communal.

De même, dans le prolongement des aménagements et des opérations qui ont été réalisés ces dernières années dans le secteur Ouest du bourg, notamment dans les quartiers Mongérald, Mondésir et Cédalise, les responsables communaux envisagent de procéder à un rééquilibrage « vers l'Est ». Pour cela, ils souhaitent privilégier une approche globale de mise en valeur et/ou de préservation du secteur de Maison Rouge qui soient respectueuse des sites et de leur environnement.

Le classement du secteur de Maison Rouge en zone à urbaniser (zone 2AUa) devrait évoluer pour être inscrit en zone urbaine UC permettant d'accueillir un projet d'aménagement global comprenant des opérations de logements, des d'activités et services, et des équipements.

Il en va de même la « Plaine des sports » de O'Neil dont une extension est prévue sur les terrains situés en la RD9 et les installations sportives existantes. Dans ce cas, la modification du PLU porte sur l'adaptation des dispositions réglementaires se rapportant à la zone 1N référencée dans le PLU.

Sa localisation et sa configuration en font, un site à forts enjeux urbains et environnementaux nécessitant une mise en valeur « économe ». Pour cela, le parti d'aménagement suggéré combine « adroitement » préservation et mise en valeur du site. Le classement du secteur de O'Neil en zone naturelle (zone 1N) devrait être maintenu, hormis la zone de mangrove qui devrait être classée en zone 2N. Toutefois, une réécriture partielle des dispositions s'appliquant à cette zone permettra la réalisation conforme des installations et équipements prévus dans le cadre de l'aménagement de la « plaine des sports ».

Il convient de noter que le secteur O'Neil fera l'objet ultérieurement d'une adaptation des dispositions du PLU, dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision simplifiée.

Par ailleurs, les emplacements réservés N°20, 42, 43, 44, 71 et 72 sont modifiés pour être mis en comptabilité avec le projet d'aménagement global des secteurs de Maison Rouge et de O'Neil.

Le projet d'aménagement global pour les secteurs de Maison Rouge et de O'Neil, validé en conseil municipal le lundi 10 septembre 2012, est le fruit d'une démarche globale mettant l'accent sur la mise en œuvre d'un développement durable et solidaire à l'échelle du territoire marinois.

L'aménagement des secteurs Maison Rouge et O'Neil

Le périmètre de projet concerné est situé au Sud-Est du bourg du Marin. Il regroupe donc deux secteurs mitoyens à aménager d'une superficie globale d'environ 41 ha, y compris l'emprise de l'actuelle gendarmerie. Il est desservi par la RD9 qui mène à Saint-anne, et par le boulevard Allègre qui sera réaménagé en boulevard urbain paysager.

Les secteurs de Maison Rouge et de O'Neil jouissent d'une localisation privilégiée, aux portes Sud de la ville qui les « prédestinent » à un développement urbain à court terme.

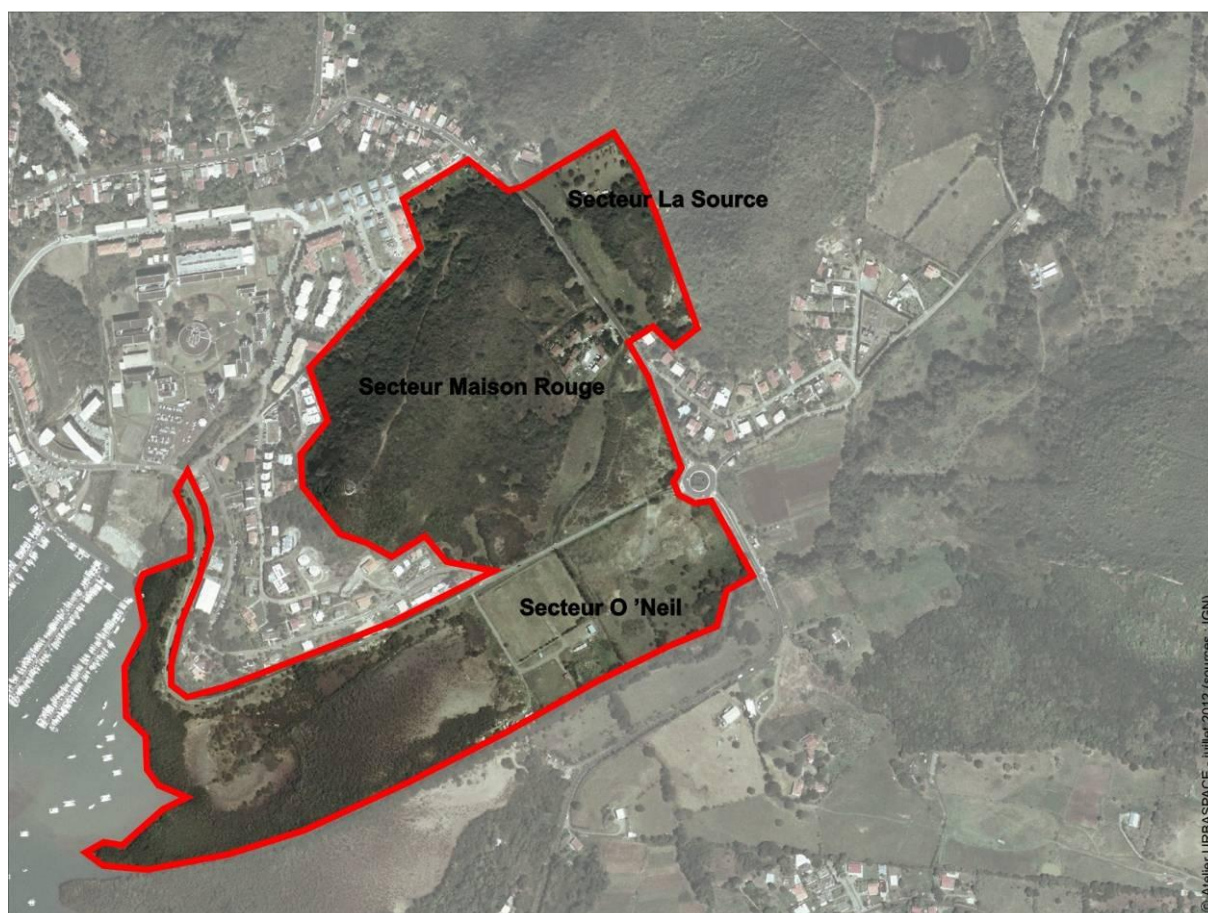
Cela aura pour conséquence, entre autres, de « rapprocher » ces secteurs encore à l'écart avec le bourg et les extensions périurbaines de Mondésir.

Aussi, l'aménagement de ces secteurs devrait répondre à deux « impératifs » de développement liés au rééquilibrage des extensions urbaines vers l'Est, à Maison Rouge, et à la création d'une plaine des sports à vocation communale voire intercommunale, à O'Neil.

Les responsables de la Ville du Marin sont à la fois désireux d'y implanter des équipements et sont sollicités par des porteurs de projets publics et/ou privés.

Le secteur de Maison Rouge devrait ainsi constituer une zone d'aménagement mixte associant judicieusement des opérations de logements, des services, des activités et des équipements regroupés dans un espace conçu globalement.

De même, le secteur de O'Neil devrait faire office de véritable « poumon vert sportif » urbain ouvert à tous et accessible notamment au jeune public. En matière d'accès, la priorité devrait être donnée aux modes doux, à savoir les piétons, les cyclistes, les transports en commun, et même les kayaks via le canal O'Neil.



LE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

Le projet d'aménagement global comprend plusieurs opérations relevant de maîtrises d'ouvrages privées (opérateurs privés) et/ou publiques (Ville du Marin et partenaires institutionnels) qui sont dorénavant et déjà envisagés sur ces secteurs. L'aménagement de l'ensemble du site devrait alors permettre une cohabitation « intelligente » des opérations prévues, et ce quel qu'en soit la destination (activités, équipements ou logements). Il en va du bon fonctionnement du site, mais également de la bonne intégration des projets dans les environnements urbains et naturels préexistants.

Tous opérateurs confondus, le secteur à aménager de Maison Rouge devrait accueillir les principaux projets suivants dans le cadre du projet d'aménagement global :

- Une zone de services (Commerces, services, bureaux, cinéma et loisirs)
- Une école primaire
- Une structure d'hébergement touristique
- Des logements individuels et logements collectifs
- Des résidences pour seniors
- Des espaces paysagers (circuit découverte, parcs, voies vertes, parcours de santé)
- Des équipements sportifs (terrains divers, skate-park et circuit bicross)
- Des installations sportives (Hall des sport - Dojo, Piscine)
- Un village de pêcheurs et des activités de loisirs nautiques

ESQUISSE FONCTIONNELLE

[ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT - SECTEURS MAISON ROUGE / O'NEIL / LA SOURCE - LE MARIN]



Secteur A - O'Neil Ouest

- A1. Parkings paysagers P 116 000 m²
- A2. Traitement paysager du Boulevard Allègre
- A3. Aménagement du carrefour O'Neil
- A4. Traitement de la voie de desserte principale
- A5. Open parc d'O'Neil - 3 500 m²
- A6. Parc sportif - 6 500 m²
- A7. Zone d'activités loisirs nautiques - 1 500 m²
- A8. Zone « village de pêcheurs » - 1 500 m²
- A9. Zone de Mangrove aménagée - 90 000 m²
- A10. Plates-formes de détente sur rivage
- A11. Passerelle piétons et vélos
- A12. Promenade sur berges

Secteur A - O'Neil Est

- A13. Terrains de football - 15 000 m²
- A14. Centre cynotechnique - 4 000 m²
- A15. Vestiaires 1 500 m²
- A16. Terrains de tennis 3 000 m²
- A17. Terrains de volley-ball, handball et basket - 5 000 m²
- A18. Piscine - 5 000 m²
- A19. Hall des sports - 4 000 m²
- A20. Espace bicross - 8 000 m²
- A21. Station service et kiosques marchands - 5 000 m²

Secteur B - Maison Rouge

- B1. Logements individuels et résidence seniors - 13 000 m²
- B2. Hébergement touristique - 8 000 m²
- B3. Maison de l'enfant - 2 000 m²
- B4. Ecole primaire - 3 000 m²
- B5. Logements collectifs - 15 000 m²
- B6. Zone commerciale et loisirs - 32 000 m²
- B7. Logements collectifs et résidence seniors - 12 500 m²
- B8. Logements individuels 28 000 m²
- B9. Logements individuels 25 000 m²
- B10. Espace boisé avec parcours sportif - 40 000 m²
- B11. Bureaux et services - 4 500 m²

Secteur C - La Source

- C1. Logements et équipements - 15 000 m²

PLAN DE MASSE 3D

[PROJET D'AMENAGEMENT DES SECTEURS MAISON ROUGE, O'NEIL ET LA SOURCE - VILLE DU MARIN]



Les secteurs sujets à modification

La modification du PLU initiée par la Ville du Marin, conformément à l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme, s'applique aux secteurs de Maison Rouge et de O'Neil.

Le site à aménager dans le secteur Maison Rouge occupe deux coteaux situés sur les versants Est et Sud d'un morne (Mondésir). La partie à aménager du secteur de Maison Rouge occupe des terrains peu pentus situés au fond d'un large talweg traversé en partie par un cours d'eau au régime intermittent qui se jette dans le canal O'Neil situé plus au Sud. Les terrains concernés sont peu boisés, principalement recouverts d'herbes rases et hautes.

Le secteur O'Neil comprend tous les terrains se trouvant entre le boulevard Allègre au Nord et le canal O'Neil au Sud y compris la vaste zone de « mangrove ». La quasi-totalité du site, hors terrains de sport et abris, est en friche et dispose d'un relief plat recouvert d'une végétation composée d'herbes hautes et de broussailles. Les espaces de mangrove concernent uniquement partie Ouest du secteur O'Neil.

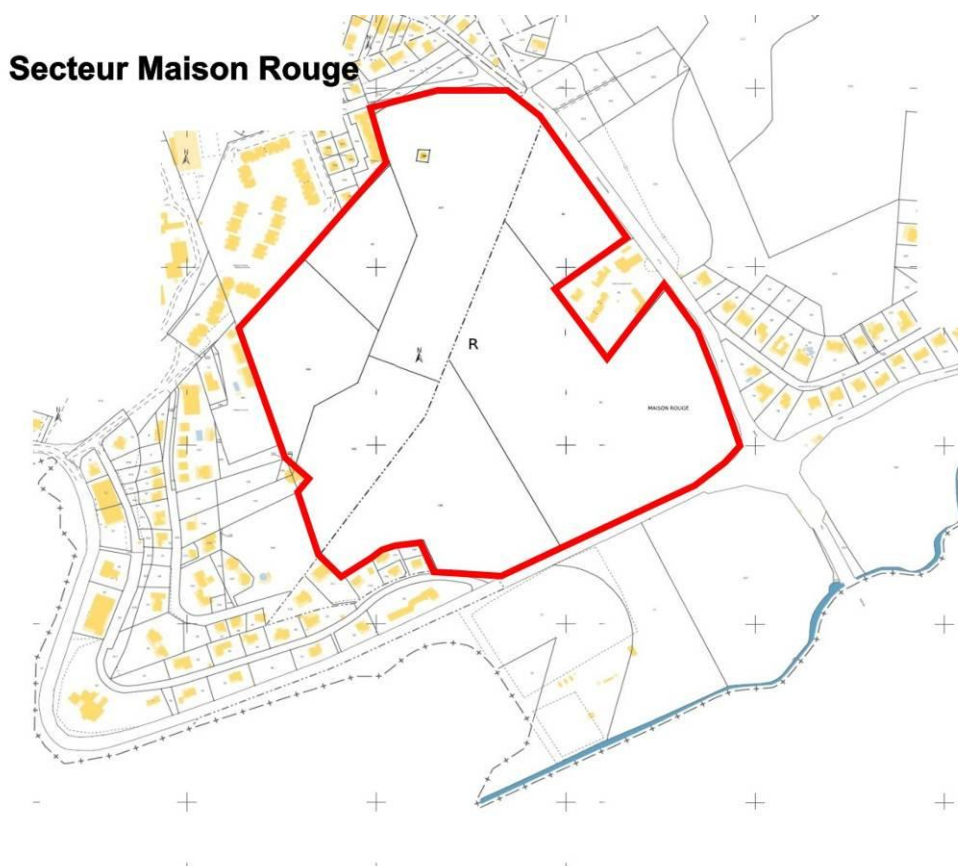


LE CONTEXTE FONCIER

Dans le secteur de Maison Rouge, la Ville du Marin, qui est le seul propriétaire de statut public, détient la parcelle R148 d'une superficie de 6 ha correspondant à près de 32% de la superficie totale du site de Maison Rouge.

Les huit (8) autres parcelles (R56, R68, R437, R368, R366, R364, R66, R70) sont détenues par trois propriétaires fonciers privés distincts. Ces terrains ont une emprise globale d'environ 12 ha (y compris emprise de la gendarmerie), soit 64% de la superficie totale du site de Maison Rouge.

Au global, le site à aménager de Maison Rouge dispose d'une emprise d'environ 19 ha.



© Atelier URBASPACE - juillet 2012 (sources : DGFP / Ville du Marin)

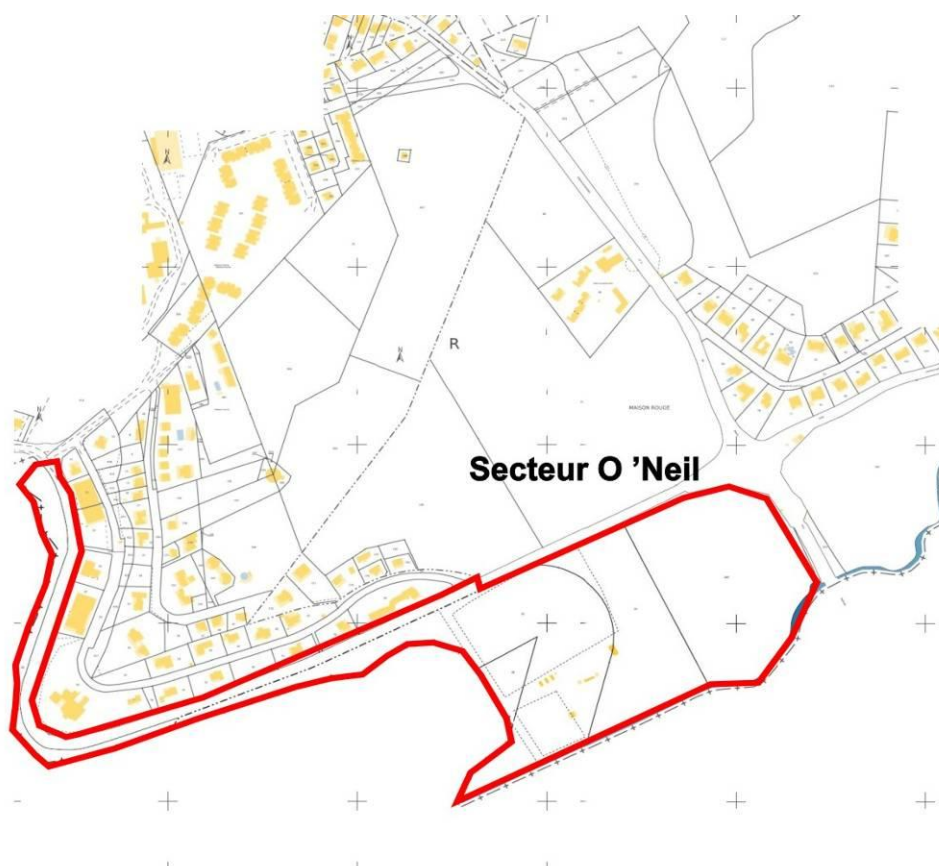
Le secteur O'Neil comprend une zone de mangrove située à l'Ouest sur le Domaine Public Maritime ne figurant pas au cadastre de la commune du Marin, et une zone partiellement en friche et aménagée à l'Est dont les terrains sont cadastrés.

Les parcelles cadastrales sont référencées comme suit : R72, R73, R74, 243, R244 et R27.

Les parcelles R27, R72 et 74 sont la propriété de la commune du Marin, alors que l'Etat (Direction Départementale de l'Équipement) est propriétaire de la parcelle R73. Pour cette dernière, le relevé de propriété fait apparaître la mention « *terrains endigués* ».¹

Selon la matrice cadastrale, la parcelle R243 appartiendrait à un propriétaire privé. De même, la parcelle R244 qui jouxte la RD9 serait la propriété du Conseil Général de la Martinique.

Le site à aménager de O'Neil dispose d'une emprise globale d'environ 22 ha.



© Atelier URBASPACE - juillet 2012 (sources : DGFP / Ville du Marin)

¹. Source : Extraits du plan et de la matrice cadastrale (2010)

L'ÉTAT DES LIEUX ENVIRONNEMENTAL

Depuis l'élaboration du PLU approuvé en 2006, l'état de l'environnement sur le secteur du Maison Rouge a peu évolué.

La localisation géographique et la configuration de cette zone périurbaine en font un secteur à fort enjeux urbains, environnementaux et paysagers qui ont été mis en exergue dans le cadre du récent « *projet d'aménagement global des secteurs Maison Rouge - O'Neil - La Source* » validé le 10 septembre 2012 par délibération du conseil municipal.

Le projet d'aménagement global validé ne porte de pas d'atteinte notable pas sur la biodiversité, qualité de l'air, des sols, de l'eau et des paysages sur les secteurs concernés.

La partie Nord du secteur Maison Rouge abrite un espace boisé classé dans lequel est implanté un réservoir d'eau potable. Elle occupe le haut d'un morne qui culmine à 81 mètres d'altitude. Les coteaux du versant Sud qui domine la plaine de O'Neil, ont des pentes moyenne comprise entre 20-50% en partie haute, puis des pentes de 10 à 30% en partie basse. Cette partie du site demeure en grande partie boisé. De manière générale, le boisement actuel supporte « *une jeune forêt de re colonisation de type xérophile [...] composée de Campêchers [...] d'acacias piquants [...] et de cierges [...]* ». Elle présente une valeur paysagère intéressante (milieux terrestre).

La partie Sud-Est du secteur Maison Rouge qui est relativement plate est traversée par la ravine La Source au régime intermittent qui se jette dans le canal O'Neil situé plus au Sud. Cette partie basse est occupée par espaces en friches supportant des broussailles et des hautes herbes ayant des valeurs paysagère et floristique faibles à moyennes (milieu terrestre). Il est convient de noter que dans le projet d'aménagement global, la ravine La Source traverse uniquement des espaces paysagers, des voies et des parkings dépourvus de toute constructions.

Toutefois, compte tenu du classement partiel de cette partie du secteur de Maison Rouge, la Ville du Marin a initié une démarche d'étude d'aménagement global de la ravine La source¹. Il s'agit d'une étude hydraulique permettant de dresser un état des lieux du cours d'eau, de son régime hydrologique et de sa zone inondable, puis un argumentaire prospectif comprenant des prescriptions de mise hors d'eau et de protection dans la perspective de l'aménagement de la zone concernée.

La partie Est du secteur O'Neil est occupée par espaces en friches supportant des broussailles et des hautes herbes ayant des valeurs paysagère et floristique faibles à moyennes (milieu terrestre).

La partie médiane supporte les terrains de sport et des installations de loisirs. Elle est séparée de la partie Est par la ravine La Source au régime hydraulique intermittent. Cette ravine qui traverse, en amont, la partie Est du secteur Maison Rouge vient se jeter dans le canal O'Neil qui passe en limite Sud. Les espaces aménagés ont des valeurs paysagère et floristique faibles (milieu terrestre).

En partie médiane, sur la rive droite du canal O'Neil se trouve une portion de terrain qui supporte un embryon de « village de pêcheurs » fait d'abris légers, de tonnelles et autres encombrants. Ces installations sommaires sont utilisées par quelques pêcheurs pour abriter des embarcations et du petit matériel de pêche. Cet espace à qualifier à des valeurs paysagère, floristique et faunistique moyennes (milieux terrestre et aquatiques).

¹ Source : SCE, *Etude d'aménagement global de la rivière O'Neil et de la ravine La source (réf.11263)*, juin 2012

Le long du canal O'Neil, la végétation plus dense présentent des valeurs paysagère, floristique et faunistique moyennes (milieux terrestre et aquatiques) qui seront préservées et mises en valeur dans le cadre d'un traitement paysager des berges

La partie Ouest abrite des zones en friche et boisées par endroits clairsemées, voire totalement non boisées. Il s'agirait de parties occupées jadis par des broussailles, et non encore « conquises » par la végétation de mangrove.

Cette zone de mangrove est traversée en diagonale par un canal orienté Nord-Est vers Sud-Ouest et par un cheminement, plus au Sud, qui longe le canal jusqu'à des vestiges de débarcadère. Il pourrait s'agir là de vestiges d'anciens rails de chemins de fer ayant servi à acheminer la canne à sucre des terres de l'Habitation Rivière jusqu'à la mer.

La quasi-totalité du secteur de O'Neil dispose d'un relief plat à l'exception de quelques éléments de reliefs en limite Est de la zone de mangrove. Ces « monticules » provenant d'anciens remblais, culminent en moyenne à plus de 3m au-dessus du niveau moyen des terrains environnants.

LES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES

Le **Schéma d'Aménagement Régional (SAR)** et le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) approuvé le 23 décembre 1998 par décret en conseil d'Etat place le secteur de Maison Rouge en **zone d'urbanisation future**.

Le **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** de la commune du Marin, approuvé le 26 octobre 2006 et rendu exécutoire le 18 décembre 2006 place la quasi-totalité du site de Maison Rouge en **zone à urbaniser (2AUa)**. Seule une portion réduite de terrain située à l'extrémité Sud-Est est classée en **zone urbaine (UC)**. Le sommet du morne est classé en **zone naturelle (2N)** avec un **Espace Boisé Classé (EBC)**.

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de 1989 plaçait l'ensemble de ce terrain en zone d'urbanisation future NAb et NAc.

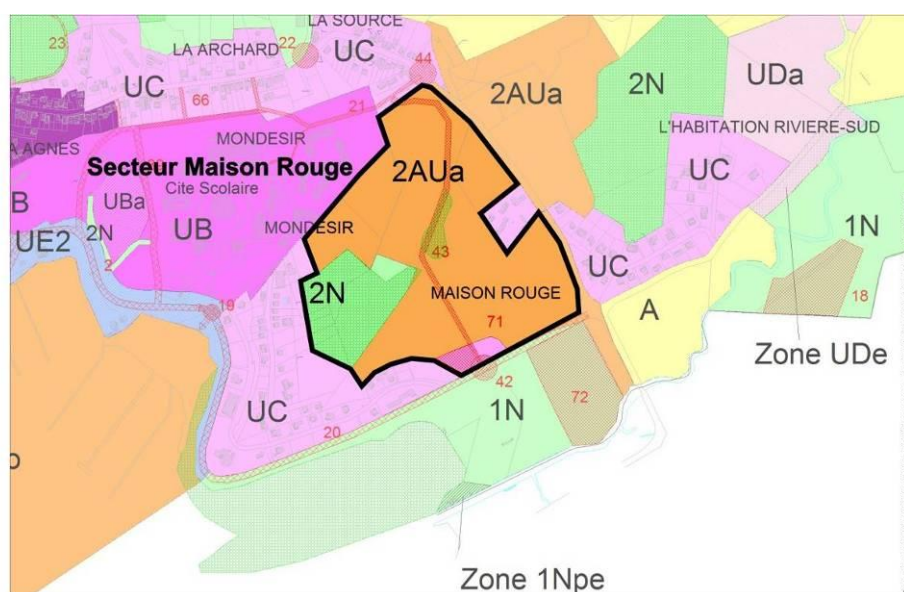
La **zone 2AU** « *comprend plusieurs secteurs d'extension partiellement équipés ou non équipés qui accueilleront, à moyen terme, des équipements, des logements ou des activités [...] réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement* ».

Plus spécifiquement, le **secteur 2AUa** « *concerne des zones d'extension urbaine en limite de zones bâties [...] qui pourront accueillir des équipements et des logements* » avec un Coefficient d'Occupation des Sols (COS) de 0,6.

La **zone UC** se caractérise par une « *zone urbaine périphérique moyennement dense où les mesures réglementaires visent à organiser la cohérence du tissu périurbain et à le pourvoir en équipements. [...] Les constructions, de type maison individuelle ou petit immeuble collectif [...], y sont généralement organisées en résidences ou lotissements. Il existe également quelques constructions à usage de bureaux ou de services* », avec un COS applicable de 0,60.

La **zone 2N** « *recouvre des terrains non équipés, à protéger pour conserver leur caractère propre, leurs paysages, leur faune et leur flore* ». Dans la zone 2N, sont interdits « *toute construction et tous travaux susceptibles de modifier l'équilibre écologique* ».

Quatre emplacements réservés sont compris dans le secteur Maison Rouge. Il s'agit des emprises pour l'aménagement d'un carrefour sur le Boulevard Allègre (n°42), la création de la voie de Maison Rouge (n°43), l'aménagement d'un carrefour sur la RD9 (n°44) et la création d'un équipement scolaire (n°71).



Le **Schéma d'Aménagement Régional (SAR)** place le secteur O'Neil principalement en espaces naturels. La partie Est du site est classée en « **Espaces à vocation agricole** » et la partie Ouest en « **Mangrove, marais, zones humides** ». La frange Nord, en limite du secteur de Maison Rouge, est placée en en **zone d'urbanisation future**.

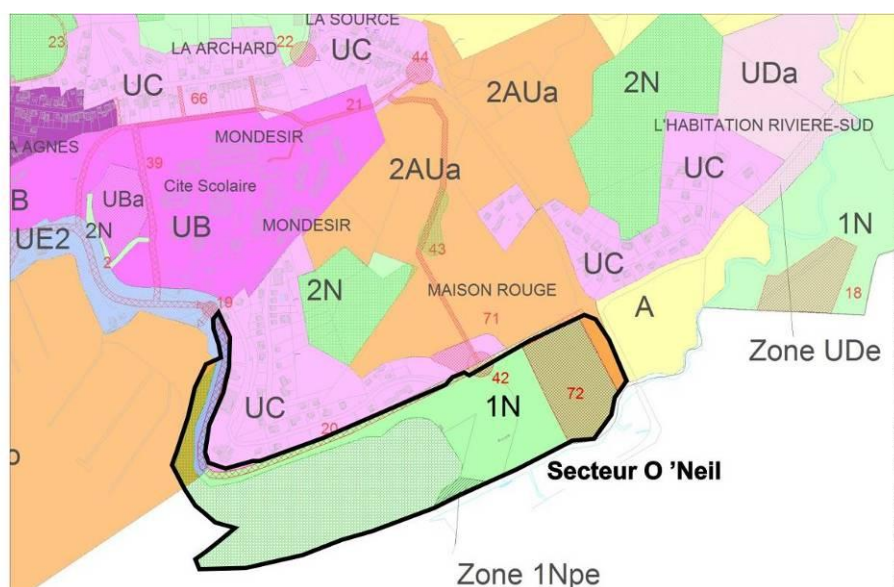
Dans le **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** de la commune du Marin en vigueur, le site de projet est concerné par les règlements s'appliquant à la zone **1N**, y compris au secteur **1Npe**.

La **zone 1N** qui s'applique à la frange Est de site comprend des « *secteurs destinés à recevoir des équipements de sports, de loisirs et socio-éducatifs, culturels et économiques. L'objectif est d'y mettre en valeur certains espaces naturels de manière à accueillir des constructions, des activités et événements en lien direct avec le milieu environnant, et directement liés à une utilisation conforme et normale d'équipements respectueux de l'équilibre naturel et paysager de la zone* ».

Le **secteur 1Npe** qui concerne l'embryon de village de pêcheurs (Sud-Est), autorise « *les constructions et aménagements portuaires liés à la pratique de la pêche, notamment traditionnelle sont autorisés. Ce secteur concerne des zones jouxtant des espaces naturels* ». Par extension, le secteur 1Npe devrait permettre également l'implantation d'activités de loisirs nautiques permettant une mise en valeur des espaces naturels proches.

Dans la zone de mangrove couverte par un **EBC**, le défrichement ainsi que tout mode d'utilisation ou d'occupation du sol y sont interdits de droit. « *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme* ».

Deux emplacements réservés sont prévus respectivement pour l'aménagement d'un nouveau carrefour sur le boulevard Allègre (n°42), et pour la réalisation de nouveaux équipements de loisirs et sportifs (n°72).

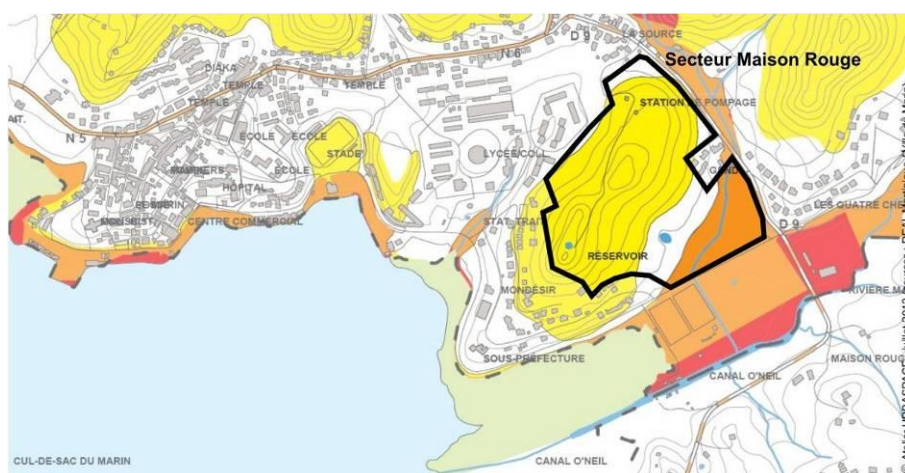


La carte réglementaire du **Plan de Prévision des Risques Naturels** (PPRN 2004), approuvée le 26 novembre 2004 par arrêté préfectoral, place une partie des parcelles R70 et R148 situées en partie basse du site (Sud-Est) en **zone orange** (aléas forts).

Cela s'explique par la présence d'un cours d'eau intermittent (ravine La source).

La réalisation de constructions sur les parties basses des parcelles R70 et R148 nécessitant de réaliser au préalable des aménagements pour une mise hors d'eau du site vis à vis de l'aléa concerné (inondation) ainsi que l'application de prescriptions particulières en prévention d'événements exceptionnels. Le reste du site est placé respectivement en zone **blanche** (aléas faibles) pour le secteur médian du site, et en **zone jaune** (aléa moyen) pour la partie haute du site.

Dans la **zone jaune**, toute construction sera soumise à des prescriptions particulières destinées à assurer la sécurité des biens et des personnes au titre des risques naturels.



Le futur PPRN de la commune du Marin, en cours de révision, prévoit une évolution mineure des enjeux et des aléas sur le secteur Maison Rouge.

En effet, selon la carte réglementaire provisoire, la totalité du secteur Maison Rouge est placé en **zone jaune**.

De même, la partie Sud-Est du secteur de Maison Rouge, initialement placée en **zone orange**, est dorénavant placée en **zone jaune**. Dans ce nouveau document, seuls le lit et les berges de la ravine La source sont placés en **zone orange**.

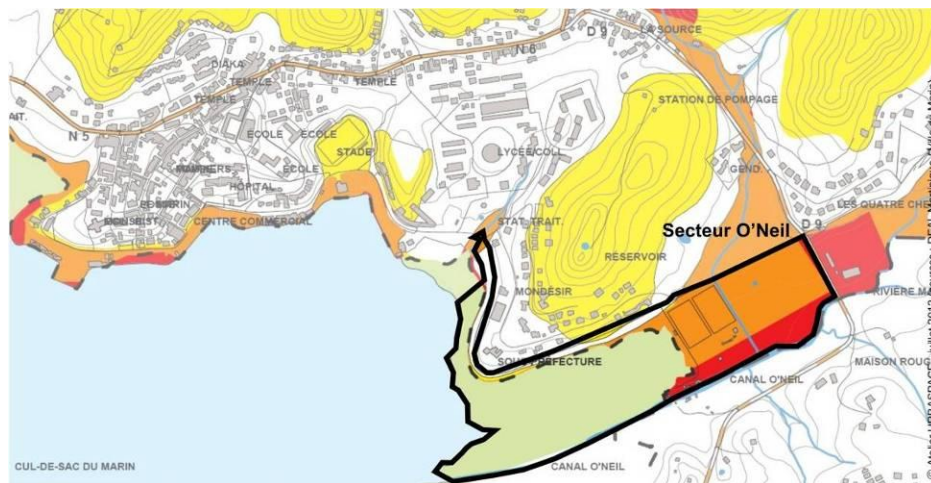
[Carte réglementaire du PLU en cours de révision]



La carte réglementaire du **Plan de Prévision des Risques Naturels** (PPRN) en vigueur place la partie Est du site, attenante à la plaine des sports, en **zone orange**.

Ce classement est dû à un aléa inondation moyen à fort pouvant être provoqué par une crue du canal O'Neil.

La partie Est du site située en bordure Nord du canal O'Neil, y compris le village de pêcheurs, est placée en **zone rouge** en raison notamment d'un aléa submersion fort, en cas de houle. La zone de Mangrove située à l'Ouest figure également en **zone rouge** en raison à la fois d'un aléa inondation fort (crue du canal O'Neil) et d'un aléa submersion fort (houle).



Le futur PPRN de la commune du Marin, en cours de révision, prévoit une évolution mineure des enjeux et des aléas sur le secteur O'Neil.

En effet, selon la carte réglementaire provisoire, la partie Nord-Est des terrains de O'Neil qui longe le Boulevard allègre, initialement placée en **zone orange**, est dorénavant placée en **zone jaune** dans laquelle toute construction sera soumise à des prescriptions particulières destinées à assurer la sécurité des biens et des personnes au titre des risques naturels.

Dans la **zone orange**, tout projet de construction nécessite en préalable une étude d'aménagement global, et sera soumis à l'application de prescriptions en prévention d'événements exceptionnels destinées à assurer la sécurité des biens et des personnes au titre des risques naturels.

[Carte réglementaire du PLU en cours de révision – juin 2012]



LES EQUIPEMENTS DE BASE

En matière d'Adduction d'Eau Potable (AEP), les secteurs de Maison Rouge et O'Neil sont desservis par un réseau de canalisations principales alimenté par le « réservoir de Mondésir » d'une capacité de 700 m³. Ce réservoir se trouve, à la cote 65 NGM, sur le morne qui surplombe l'ensemble du site.

Les opérations à venir sur ce secteur urbain devraient pouvoir être alimentées en eau potable par le réseau primaire existant, sous réserve que soit procédé à une mise aux normes et une extension du réseau secondaire à l'intérieur du périmètre de projet.

Les secteurs de Maison Rouge et de O'Neil sont situés dans la zone d'assainissement collectif de la commune du Marin.

A ce titre, un poste de refoulement récemment installé à l'entrée de la plaine des sports, est relié à un réseau de transfert provenant du bourg et à un réseau gravitaire desservant notamment la gendarmerie située le long de la RD9.

Le poste de refoulement est raccordé à la nouvelle station (STEP) d'épuration intercommunale Marin-Sainte Anne situé plus à l'Est, au lieu-dit Habitation Rivière.

Cette STEP évolutive dispose actuellement d'une capacité de 12 500 eq. Hab qui, si nécessaire, pourra être augmentée.

Le réseau de distribution électrique en basse tension (BTA) des secteurs de Maison Rouge et de O'Neil est sous-dimensionné voire inexistant par endroits.

Sur le site de O'Neil, il existe un réseau aérien « sommaire » qui aliment les équipements sportifs. A l'exception de l'emprise de la gendarmerie, le site de Maison Rouge ne dispose d'aucun réseau de distribution électrique. Toutefois, les réseaux passant à proximité des sites à aménager devront permettre un raccordement aisé des opérations et aménagements envisagés.

Dans la perspective d'un aménagement global, l'enfouissement et l'extension du réseau de distribution électrique devrait nécessiter la création d'au moins un poste cabine souterrain, raccordé au poste de transformation moyenne tension (MTA) situé au lieu-dit Habitation Rivière Sud.

Toutefois, une bonne part des nouvelles installations prévues dans le secteur Ouest de la « plaine des sports » de O'Neil devrait être autonome du point de vue énergétique.

Cela signifie que l'alimentation électrique des bâtiments devrait être assurée en partie par des panneaux photovoltaïques posés en toiture. Concernant les espaces extérieurs, ils pourraient être éclairés à l'aide de « candélabres solaires » équipés d'un panneau multi cristallins sur le sommet du luminaire et de batteries en pied de mat.

En matière de voirie, l'emprise du boulevard Allègre devrait faire l'objet d'un recalibrage permettant l'élargissement de la chaussée, la création de trottoirs, la réalisation d'une piste cyclable, ainsi que l'aménagement des abords, notamment avec des plantations.

Cette mise à niveau de cet axe principal devrait également comprendre la réalisation d'un nouveau carrefour facilitant l'accès à la « plaine des sports de O'Neil » au Sud et au secteur de Maison Rouge au Nord. Ce dernier disposera de deux accès majeurs que sont la RD9 à l'Est et le boulevard Allègre au Sud à partir desquels sera organisée sa desserte interne. A ce titre, la desserte interne (voiries secondaires et tertiaires) des secteurs de Maison Rouge et O'Neil devra être réalisée dans le cadre du projet global d'aménagement.

Annexes

**A - DELIBERATION DU 10 SEPTEMBRE 2012 VALIDANT LE SCHEMA
D'AMENAGEMENT GLOBAL DES SECTEURS MAISON ROUGE ET O'NEIL**

**B - DELIBERATION DU 10 SEPTEMBRE 2012 PRECRIVANT LA
MODIFICATION DU PLU DU MARIN SUR LES SECEURS MAISON ROUGE
ET O'NEIL**

**C - DELIBERATION DU 14 DECEMBRE 2012 APPROUVANT LA
MODIFICATION DU PLU DU MARIN SUR LE SECTEUR MAISON ROUGE**

