

Révision du Plan Local d'Urbanisme

## 4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Projet de PLU révisé, arrêté par délibération du Conseil Municipal du 21 Juin 2018

Projet de PLU révisé, deuxième arrêt en Conseil Municipal du 27 Juin 2019

Projet de PLU révisé, troisième arrêt en Conseil Municipal du 4 mars 2021

Dossier de PLU révisé, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 3 février 2022



# La définition des OAP au sens du Code de l'Urbanisme

Le contenu des OAP est fixé par les articles L151-6 et 7 du Code de l'urbanisme. Elles peuvent notamment :

- « 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement (continuités écologiques, paysages, entrées de ville, patrimoine, etc.) » ;
- « 2° Favoriser la mixité fonctionnelle » ;
- « 3° Comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants » ;
- « 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager » ;
- « 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics » ;
- « 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte ».

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme en termes de "compatibilité", c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre.

## Carte de localisation des OAP

Le PLU compte 10 OAP, dont 9 OAP spatialisées et 1 OAP thématique.

### OAP spatialisées

OAP 1 : Projet urbain du centre-ville

OAP 2 : Aménagement du hameau du Vert-Pré

OAP 3 : Mansarde-Moulin à Vent (OAP 3a et 3b)

OAP 4 : Pointe Melon - CCM

OAP 5 : Mont-Vert

OAP 6 : Gaschette

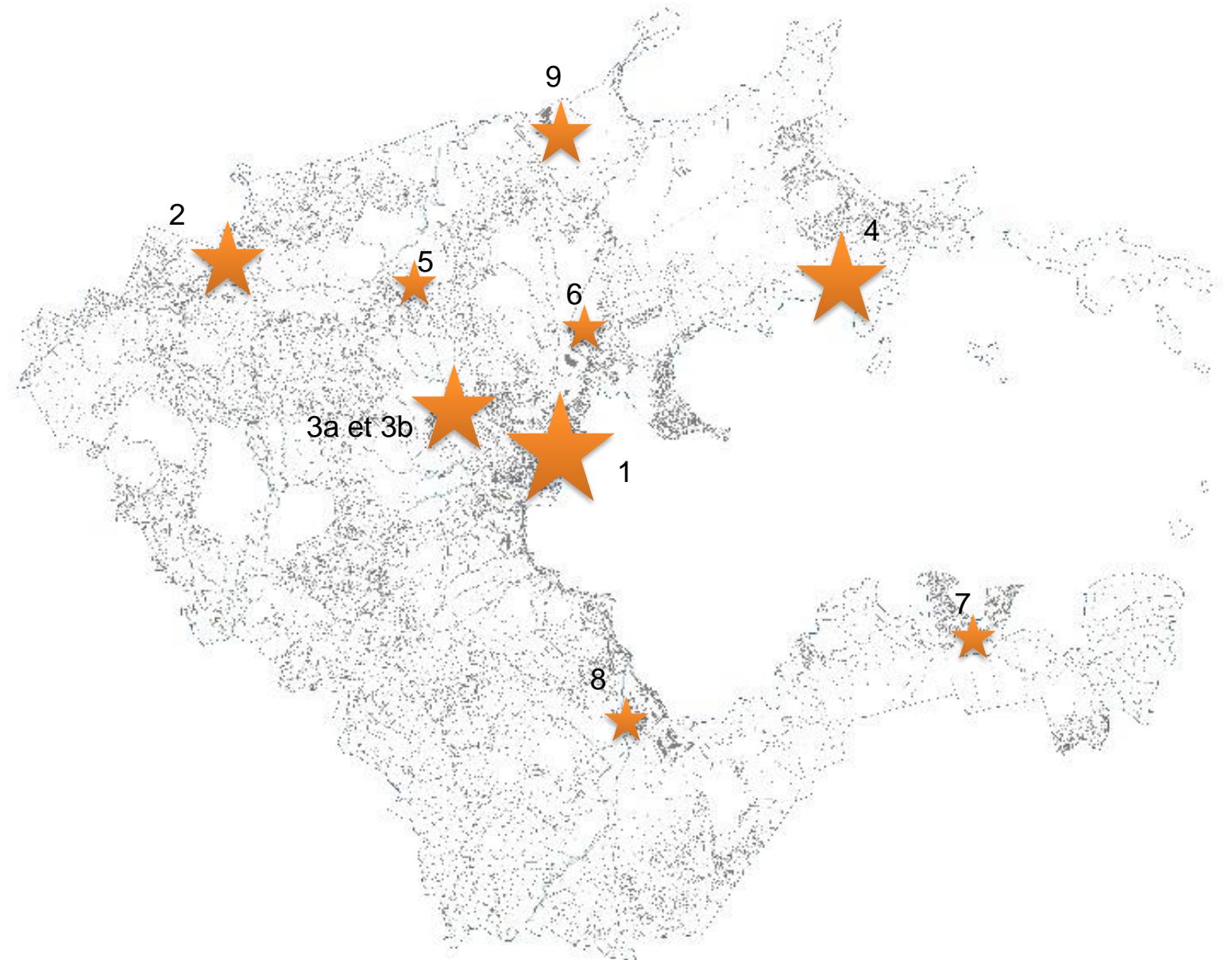
OAP 7 : Sable-Blanc

OAP 8 : Parc d'activités Petit-Jean-Roget

OAP 9 : Lestrade

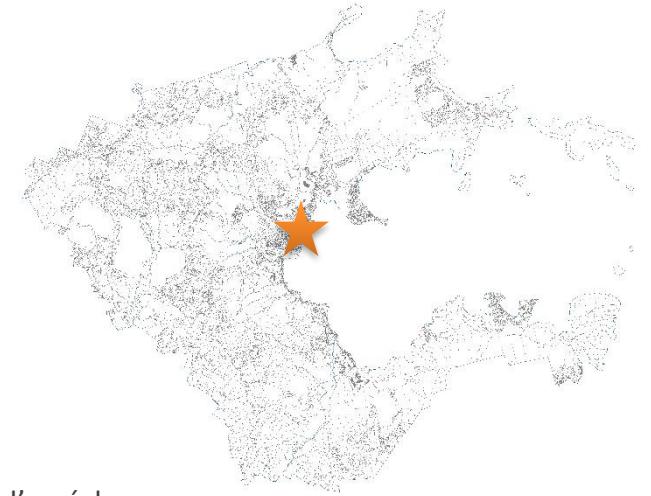
### OAP thématiques

OAP 10 : Organisation et utilisation de la baie



## Le projet urbain du centre-ville

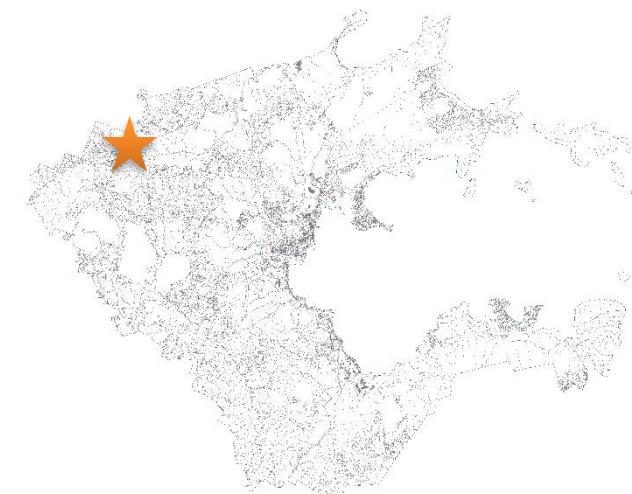
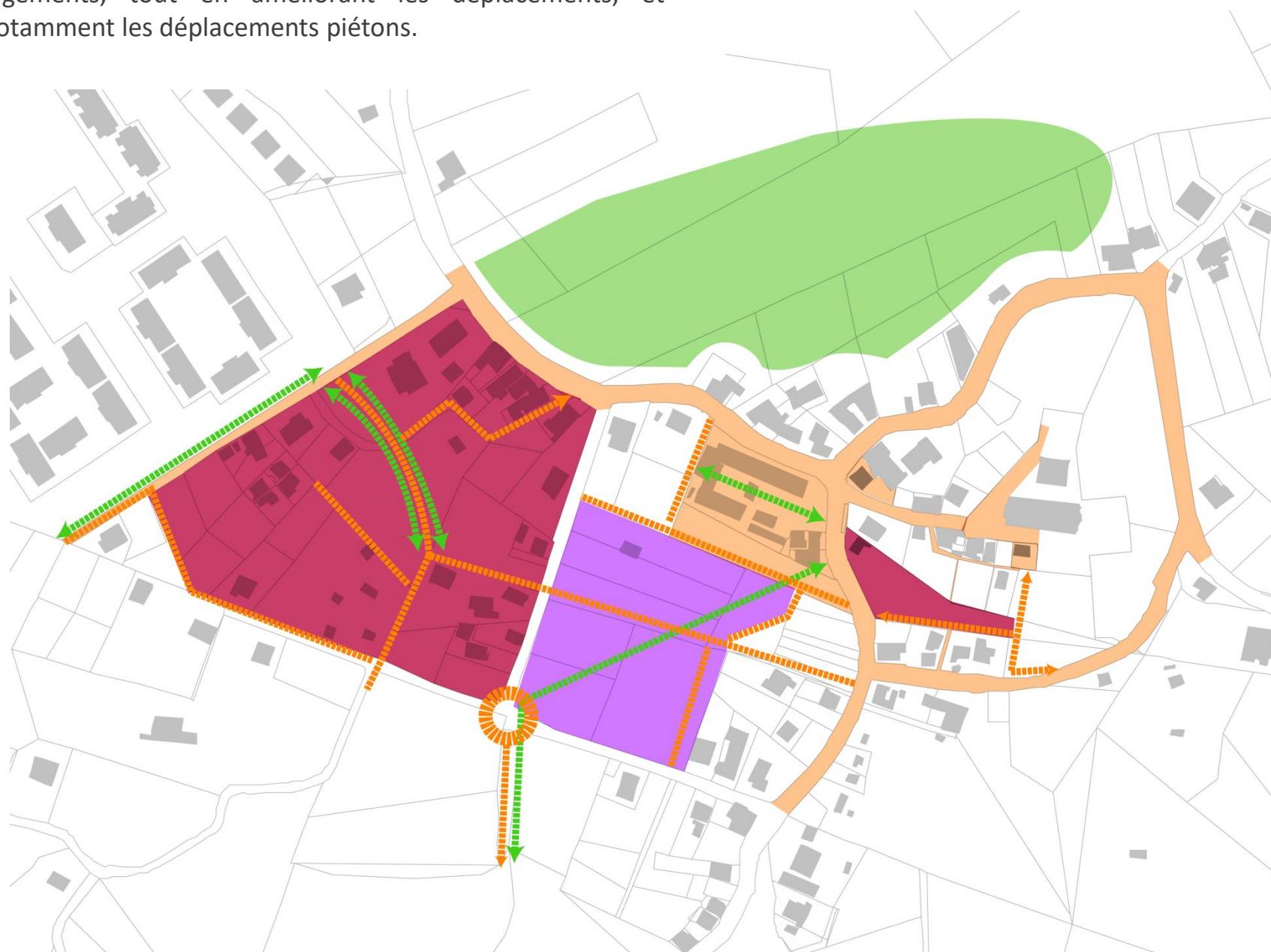
L'OAP vise à permettre de redynamiser le centre-ville en confortant les commerces, en créant de nouveaux logements et en mettant en valeur le patrimoine, tout en améliorant les déplacements, et notamment les déplacements piétons, mais également le stationnement



-  Réalisation d'un échangeur
-  Requalification et création d'espaces publics, en intégrant le cas échéant des aménagements favorisant les liaisons douces et actives (pistes cyclables, aménagements PMR etc.).
-  Voies de liaison à créer
-  Réalisation d'espaces de stationnement. Privilégier le revêtement perméable des stationnements.
-  Liaison piétonne à créer
-  Renforcer les accès au futur TCSP
-  Potentiel de renouvellement urbain (capacités estimées à environ 3 ha)
-  Développement d'une nouvelle offre d'équipements publics et amélioration de l'accessibilité PMR des équipements existants.
-  Aménagement qualitatif de parcs et d'espaces verts assurant une diversité des activités qui contribuerait au renforcement du lien social et intergénérationnel (jardins partagés, promenade récréative, parcours sportifs...). (environ 3 ha)
-  Ouverture visuelle de la place de la mairie et de l'église vers le front de mer

## L'aménagement du hameau du Vert-Pré

L'OAP vise à redynamiser le secteur en permettant un développement économique, en créant de nouveaux logements, tout en améliorant les déplacements, et notamment les déplacements piétons.



-  Aménager le carrefour
-  Requalification et création d'espaces publics en intégrant le cas échéant des aménagements favorisant les liaisons douces et actives (pistes cyclables, aménagements PMR etc..).
-  Voies de liaison à créer
-  Aménagement qualitatif de parcs et d'espaces verts assurant une diversité des activités qui contribuerait au renforcement du lien social et intergénérationnel (jardins partagés, promenade récréative, parcours sportifs...). (environ 3.3 ha)
-  Alignements d'arbres
-  Potentiel de renouvellement urbain (environ 3 ha)
-  Développement économique (environ 1 ha)

## Mansarde-Moulin à Vent

L'OAP sur le secteur de Mansarde-Moulin à Vent concerne un site assez vaste où sont distingués deux secteurs entre lesquels un lien doit être développé :

- Un premier vise à développer un pôle économique et commercial comprenant un complexe cinématographique et une zone commerciale,
- Un second vise à encadrer la création d'un quartier de logements collectifs et de terrains sportifs paysagers au sein d'espaces naturels qualitatifs, avec en particulier une gestion optimale des eaux de pluie et une protection des zones humides.

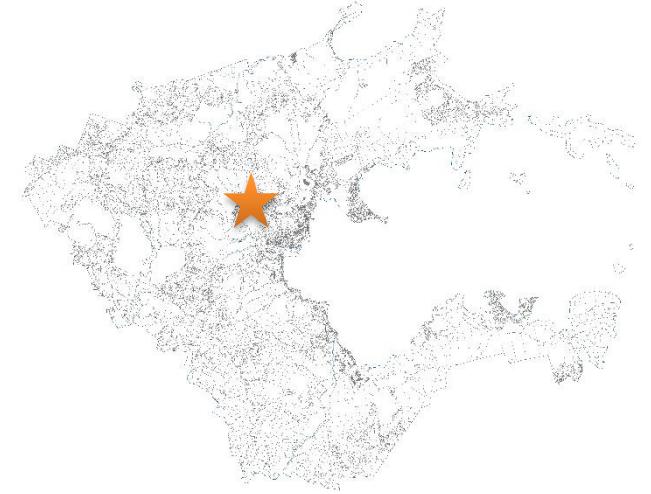
Une approche environnementale de l'urbanisme y est appliquée afin notamment de limiter les risques d'inondation par ruissellement.

Le projet devra intégrer la question des déplacements doux en proposant des liaisons facilitant la circulations des piétons et des cycles au sein et entre les différentes composantes du projet.

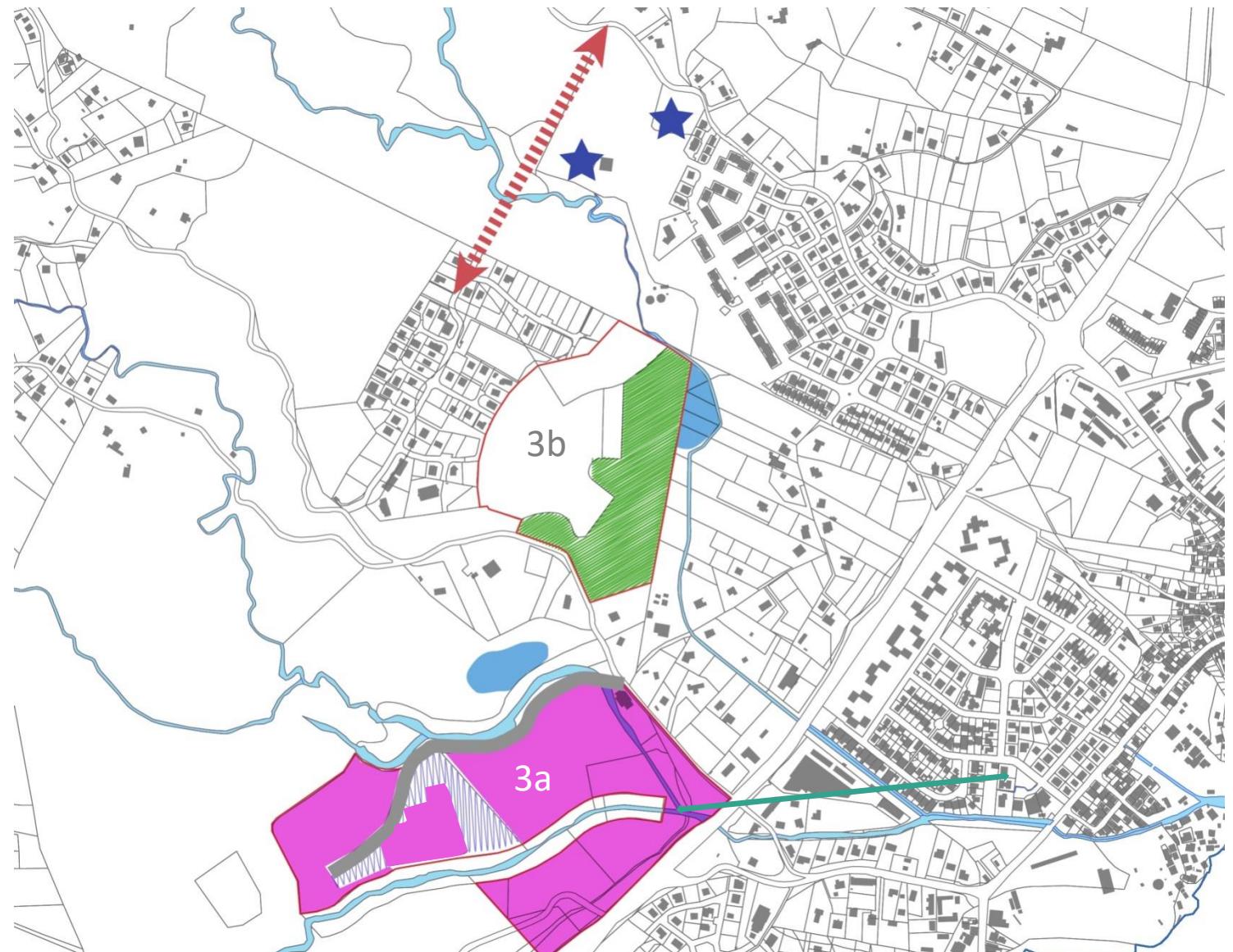
Le projet devra intégrer une étude sur la compatibilité des activités de la zone commerciale entre-elles et leurs éventuels impacts sur la population amenée à fréquenter le site.

### Superficie par destination dominante :

- **3a (activités) : 13,58 ha**
- **3b (logements) : 2,25 ha**



-  Espaces de stationnement. Privilégier les revêtements perméables.
-  Zone commerciale (pas d'alimentaire, sauf pour de l'artisanat qui vendrait des aliments) (environ 11.1 ha)
-  Bassin à créer (environ 0.3 ha)
-  Ecoles existantes
-  Terrains de sport et parcours santé à conserver (environ 5 ha)
-  Voie de liaison à créer (tracé et localisation indicatifs)
-  Principe de circulation douce à créer pour faciliter l'accès au site depuis le bourg.



## Mansarde-Moulin à Vent

-  Espace urbanisable à vocation de logements (environ 200 logements) (2.25 ha)
-  Voirie à créer afin de garantir l'accès à la parcelle
-  Protection des espaces naturels existants, garantir notamment une gestion optimale des eaux et une protection des zones humides (environ 3.5 ha)
-  Noues à créer pour garantir une bonne gestion des eaux
-  Terrains sportifs à aménager (environ 3 ha)
-  Parcours santé communal existant (environ 1 ha)
-  Parking communal d'une cinquantaine de places en lien avec les terrains sportifs. Privilégier le revêtement perméable des stationnements.

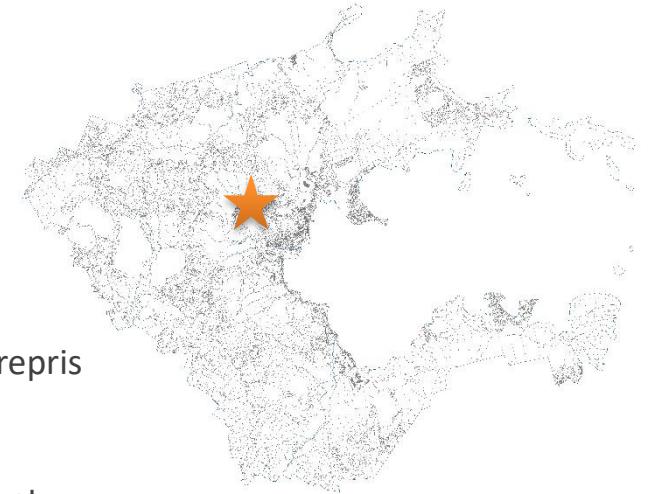


## Mansarde-Moulin à Vent

Ce site spécifique a fait l'objet d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) dont les principaux objectifs sont repris ci-dessous :

- Résolution des problèmes d'inondation et de pollution de la baie du fait de la sédimentation et l'érosion du bassin versant
- Implantation de projets à vocation de développement économique et culture
- Prise en compte de la mobilité et des déplacements au sein et en interconnexion des projets
- Réunion des conditions pour (re)créer le lien et la mixité sociale
- Participation à la sauvegarde des biens de la population et de leur qualité de vie au quotidien
- Valorisation et développement des lieux de vie et de rencontres pour la population et les visiteurs
- Intégration des enjeux environnementaux et de développement durable dans les futurs projets de construction.

Ces objectifs sont déclinés dans un cahier de prescriptions qui est annexé au PLU.



## Pointe Melon - CCM

L'OAP permet de préciser les objectifs d'aménagement à mettre en œuvre pour réaliser un pôle touristique et de sensibilisation à l'environnement comprenant le Centre Caribéen de la Mer. Le projet intègre un parc littoral afin de découvrir la mangrove. Enfin, le projet est complété par un pôle hôtelier, un pôle santé/bien-être et des logements ou de l'hébergement touristique.

-  Délimitation du site
-  Voirie à créer
-  Parc littoral (environ 10 ha)
-  Centre Caribéen de la Mer (environ 4.4 ha)
-  Pôle de recherche
-  Parking partagé. Privilégier des revêtements perméables
-  Village Atlantique (Logements) (environ 2 ha)
-  Pôle hôtelier (environ 6.4 ha)
-  Pôle santé/bien-être (environ 1 ha)
-  Secteur majoritairement dédié à de l'hébergement touristique et/ou des logements privés (environ 4 ha)
-  Centre de loisirs

**Superficie par destination dominante :**

**Mixte : 15,9 ha**  
**Logement : 2,47**



## Pointe Melon - CCM

Le programme d'Aménagement et de construction est le suivant :

- Centre Caraïbéen de la Mer : 12600 m<sup>2</sup>.
- Pôle de recherche : 3000 m<sup>2</sup>, toujours en cours de réflexion avec l'IFREMER et l'UAG, sous maîtrise d'ouvrage public (prévoir du tertiaire et des laboratoires).
- Hôtellerie : création de 200 chambres sur le site, réparties en 3 lots de 60 à 80 chambres, offre plutôt haut de gamme 3 et 4\*.
- Pôle santé bien être : l'hypothèse est d'associer la thalassothérapie ou un espace spa (surface minimum de 800m<sup>2</sup>) à un ou plusieurs hôtels, solution financièrement plus viable, que de créer un centre spécifique.
- Sentier du littoral et parc de loisirs :
- Ponton : prévoir l'accès d'un bateau électrique pour desservir les îlets, le bourg, ... Prévoir également un accès public avec du stationnement.
- Village Atlantique : 20 commerces de 45 m<sup>2</sup> et 40 logements de 70m<sup>2</sup>.
- Restauration : au-delà de l'espace de restauration du Centre Caraïbéen de la Mer CM, prévoir un espace par hôtel, voire 1 ou 2 restaurants autonomes (pas forcément de restauration haut de gamme).
- Stationnement public : prévoir un stationnement partagé pour l'ensemble du quartier (village artisanal, sentier, accès mer...) d'environ 60 places. Ce parking collectif permettra de limiter les stationnements le long de la voie, et d'envisager la mise en place d'une structure photovoltaïque, répondant en partie aux besoins énergétiques de la ZAC.



### Les enjeux en termes de programme :

- Une offre variée et non pas un type de produit démultiplier sur chaque parcelle, permettant la création d'un quartier vivant et animé.
- Pas de grandes unités bâties et de fortes densités, hôtel en R+1 ou R+2 (selon la topographie sur les points bas).
- L'intégration du bâti et du projet dans son ensemble dans son environnement, à double titre : écologique et paysager.
- Une clientèle mixte et familiale.
- Une offre nouvelle (choix énergétiques, typologies,...).

### Exemple de produit hôtelier sur le lot situé sur le morne : Eco-Lodge, cabanes dans les arbres

L'enjeu d'aménagement de la parcelle située sur le morne se distingue du reste du site. Ici, le relief et la co-visibilité très forte avec son environnement (naturel et bâti) nécessite une intégration encore plus grande des futures constructions. D'où, l'hypothèse d'implanter un hôtel type Eco-Lodge, entièrement intégré dans le morne (cf. références ci-dessous).

## Mont-Vert

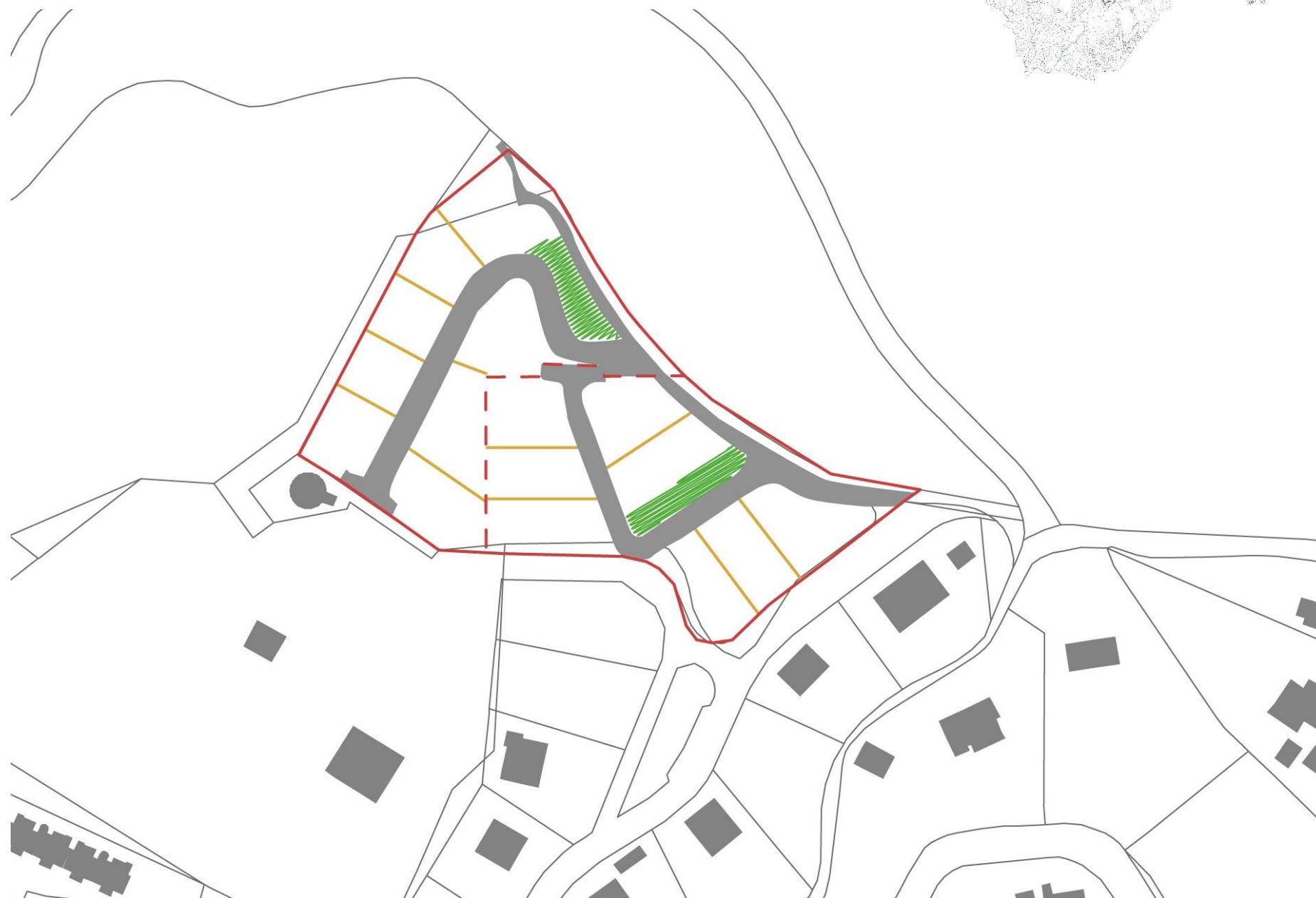
L'objectif de l'OAP est d'encadrer un projet de développement d'un programme maximum de 16 logements individuels en continuité direct avec le quartier de Mont-Vert.

L'OAP vise à garantir les principes d'accès et de desserte de chacun des lots, ainsi que la constitution d'espaces verts.

-  Délimitation du site (1.31 ha)
-  Espace vert (environ 1 000 m<sup>2</sup>)
-  Principe de découpage des lots
-  Voirie à créer

**Superficie par destination dominante :**

**Logement : 1,31 ha**



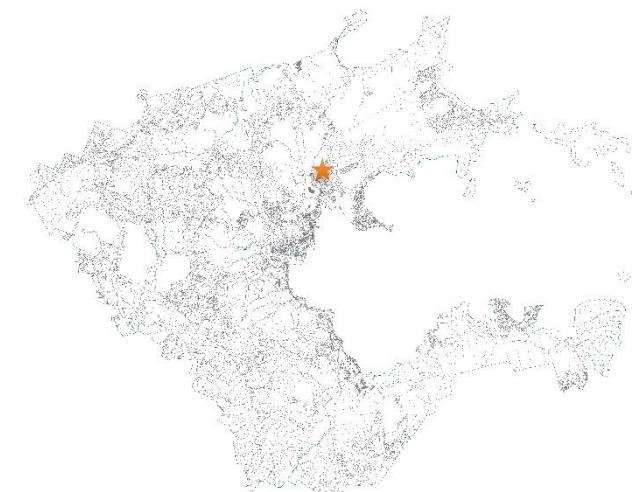
## Gaschette

L'OAP délimite un secteur d'urbanisation future. Ce site est destiné à accueillir en priorité des équipements et des activités, un projet d'établissement à caractère médico-social, une résidence sénior, accompagné d'une offre nouvelle de logements en accession de type maisons ou maisons groupées.

L'opération devra tenir compte du dénivelé du terrain et le parti d'aménagement devra proposer des garanties en termes d'insertion paysagère et ne pas être impactant dans le grand paysage de la baie du Robert.

**Superficie par destination dominante :**

**Mixte : 0,71 ha**



-  Délimitation du site
-  Espace urbanisé (0,71 ha)
-  Principe d'accès
-  Espace paysager

## Sable Blanc

Il s'agit d'encadrer la réalisation d'un projet touristique et de logements, comprenant :

- Des équipements
- 40 à 60 logements environ

Par ailleurs, compte-tenu du relief et de la proximité de la baie, un point de vue sera à réaliser depuis la route au sud.

Les eaux pluviales devront être gérées et traitées sur la parcelle (noues, récupération...) en raison de la topographie du site.

 Délimitation du site

 Principe d'espace vert à créer d'une superficie minimale de 1 000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant (localisation indicative)

 Espace urbanisable à vocation de logements, hôtellerie – restauration, équipements (3.5 ha)

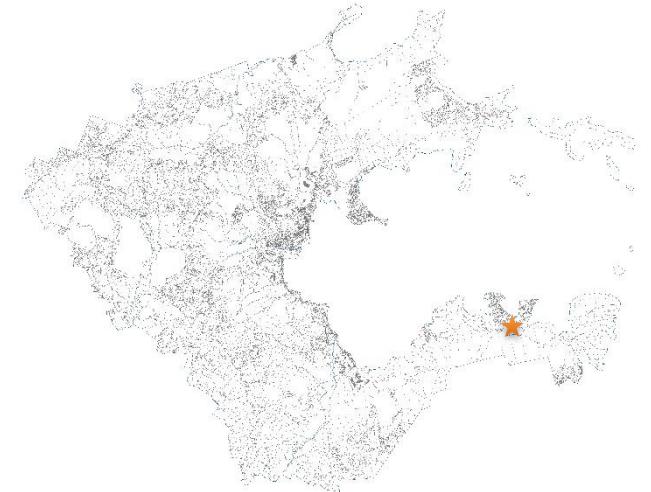
 Voirie à créer afin de garantir l'accès à la parcelle

 Point de vue à créer (localisation indicative)

 Protection des espaces naturels existants (environ 3.5 ha)

**Superficie par destination dominante :**

**Logement : 3,51 ha**



## Parc d'activités Petit-Jean Roget

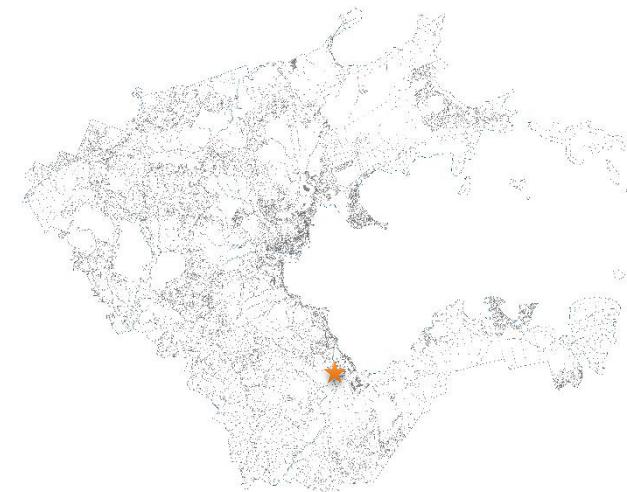
L'objectif est de permettre une extension de la zone d'activités de Petit-Jean-Roget tout en garantissant la préservation des abords de la rivière afin de répondre à la fois à des enjeux en termes de biodiversité, de pollution, et de prise en compte des risques.

Un traitement paysager qualitatif des fonds de parcelles en contact avec l'espace vert devra être mis en place.

-  Délimitation du site
-  Espace vert (zone rouge du PPRN) (environ 3 ha)
-  Extension de la zone d'activités (2,4 ha)
-  Accès au site

**Superficie par destination dominante :**

**Activités : 2,4 ha**



## Lestrade

L'objectif est de permettre une extension de la zone d'activité de Lestrade, constitué à partir de la déchetterie et de l'entreprise CVO existante. Les aménagements doivent permettre à terme de permettre l'implantation d'environ 25 nouvelles entreprises, tout en garantissant la préservation d'importants espaces verts au cœur des espaces urbanisés. Il s'agit de rendre possible la création d'un pôle à haute qualité environnementale pour le traitement et la valorisation des déchets, dont notamment un projet de Valécom (usine de pyrolyse des déchets et des sargasses pour créer de l'énergie).

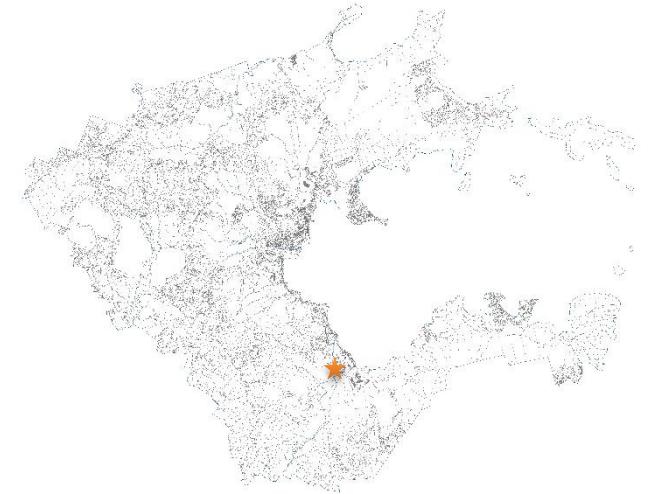
Un traitement paysager qualitatif des fonds de parcelles en contact avec l'espace vert et les espaces naturels et agricoles et naturels devront être mis en place.

Enfin, des principes de franges paysagères doivent également permettre de limiter les co-visibilités et les nuisances de la RN 1.

-  Espace vert (environ 3 ha)
-  Déchetterie (environ 1,2 ha)
-  Activités existantes (environ 4,4 ha)
-  Extension de la zone d'activités (9.12 ha)
-  Principes d'aménagements paysagers, notamment vis-à-vis de la RN 1
-  Principes d'accès et de voiries liées au réseau existant

**Superficie par destination dominante :**

**Activités : 9,12 ha**

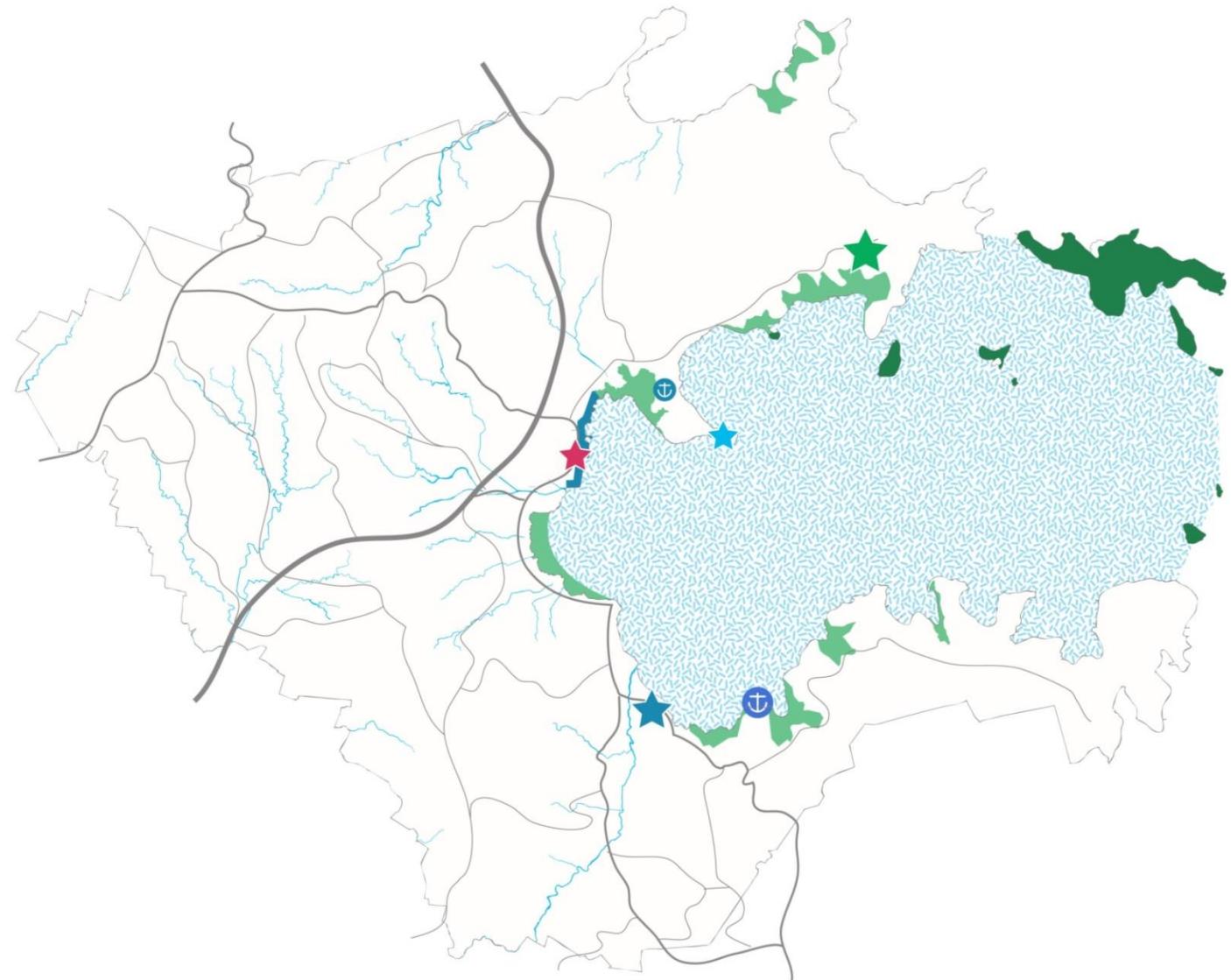


## L'organisation et l'utilisation de la baie

Cette OAP vient confirmer les orientations exprimées dans le PADD. La baie du Robert présente un caractère naturel marqué mais accueille également des activités et du logement. Toutes ces occupations doivent cohabiter afin de préserver l'équilibre de la baie.

**En termes d'activités**, la baie du Robert doit pouvoir accueillir des activités compatibles avec la préservation de ce secteur. A ce titre, la ville a pour objectif de réaliser un schéma d'aménagement et de développement économique du havre du Robert et de son littoral. En complément de ce schéma, les orientations ci-dessous sont à mettre en œuvre :

- A Fonds-Nicolas/Reynoird, développement de l'activité portuaire de commerce et de plaisance, et implantation d'outils de production et de transformation ;
- De Pointe Melon à Pointe Fort, création d'un pôle océanographique avec le Centre Caribéen de la Mer, le CRAM (Centre de Recherche Aquatique de la Martinique) et l'IFREMER ;
- Sur le front de mer urbain, développement d'activités de plaisance, de pêche, de commerce, de loisirs et d'hôtellerie, mais également structuration du Port de Pêche (APID afin d'avoir un équipement plus adapté pour les pêcheurs ;
- A Pointe Fort, accompagner le développement du club nautique.
- Au sein de la baie, permettre :
  - Le développement de lieux communs pour les pêcheurs permettant de limiter la pression urbaine sur le littoral et de garantir une possibilité pour les pêcheurs d'exercer normalement cette activité.
  - Des espaces réservés pour les hydravions
  - Des zones dédiées à l'aquaculture (élevage d'huîtres, de crustacés...)
  - Des zones de mouillage des bateaux organisées et du stockage à sec dans la baie (projet de port à sec) afin de réduire le mouillage sauvage et mieux protéger les coraux ;
  - Des parcours de randonnée sous-marine



-  Fonds-Nicolas : activité portuaire, commerce et plaisance
-  Pointe Lynch : développement du club nautique
-  Front de mer urbain : plaisance, commerce, pêche et loisirs

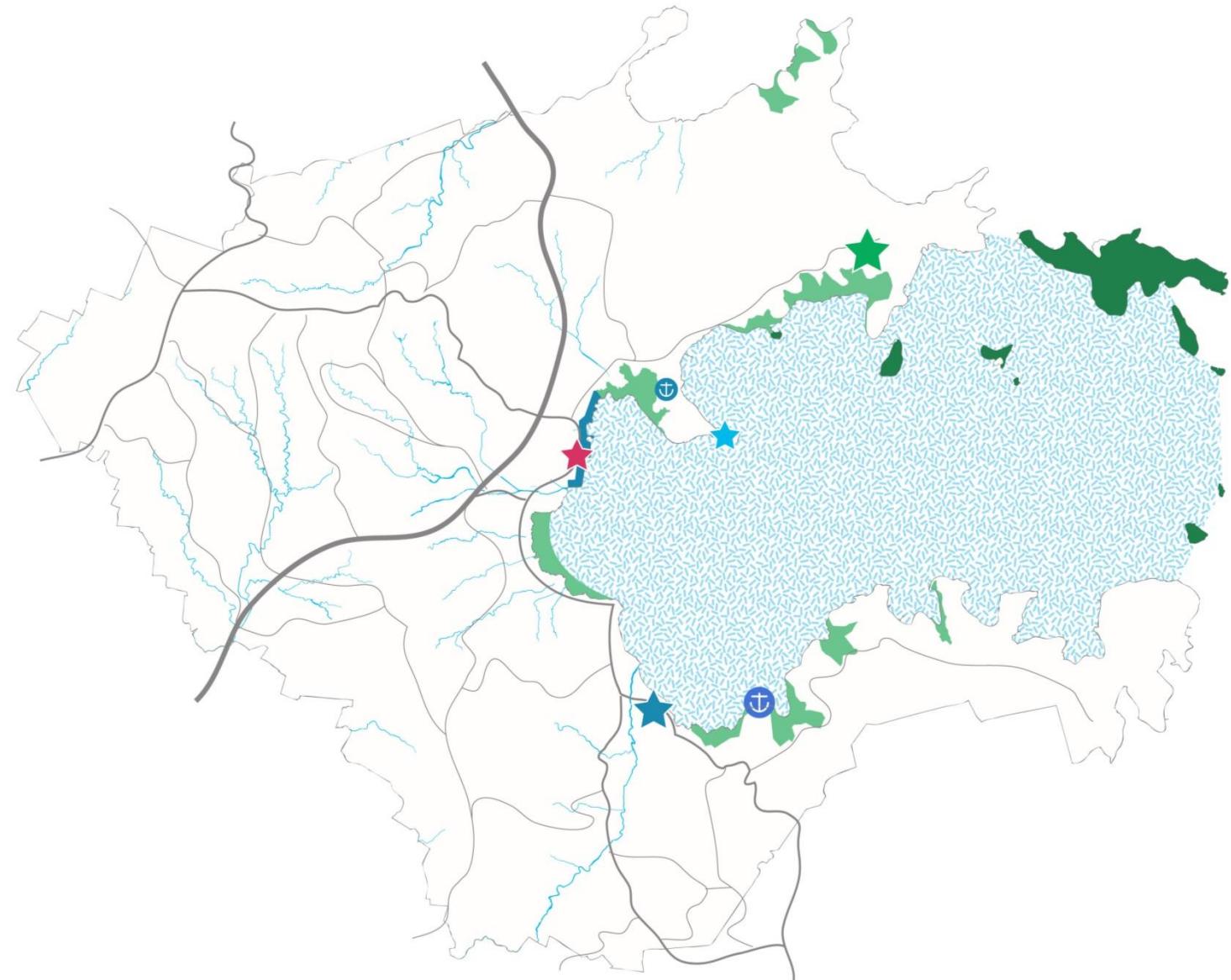
-  Projet de port à sec
-  Reynoird : développement du port de commerce

**En termes d'environnement**, s'agissant d'un milieu sensible du point de vue écologique, et notamment en termes de qualité de l'eau, il faut respecter, dans l'aménagement de la baie, les prescriptions concernant les 9 cours d'eau qui y débouchent, afin de restaurer la qualité de l'environnement naturel maritime et littoral et de redonner à la baie une réelle qualité de vie et une qualité environnementale. Cela passe par :

- Poursuivre la démarche de gestion intégrée des zones côtières (GIZC)
- Poursuivre le développement de la gestion intégrée des bassins versants et affirmer la nécessité d'avoir une « ceinture d'assainissement », avec notamment la création des bassins de rétention et de décantation afin de préserver les apports d'eau dans la baie
- Autoriser le désensablement des 9 embouchures pour permettre la reconstitution de la faune marine

Concernant la mangrove, fortement présente dans la baie, il s'agit de protéger et reconstituer ces espaces dans le cadre du plan de référence d'aménagement du front de mer.

La commune est fréquemment exposée au phénomène des sargasses. Le Parc Naturel Marin gère la zone économique exclusive, et est donc compétent pour gérer ce phénomène dans la bande des 300 mètres. Il s'agit donc d'intégrer ce phénomène qui génère des nuisances importantes et qui a un impact sanitaire et économique significatif.



-  Baie du Robert
-  Front de mer urbain
-  Espaces de mangrove
-  Ilets du Robert

La baie du Robert est également composée de nombreux îlets qui constituent pour certains des réserves naturelles remarquables à préserver, notamment l'îlet Chancel, l'îlet de la Grotte, l'îlet Petite Martinique, et l'îlet Petit Vincent qui font l'objet d'arrêtés de protection de biotope (APB) et qui sont identifiés en tant que sites inscrits. Ces îlets sont à préserver et à valoriser, tout en encadrant leur fréquentation.

### ZOOM SUR L'ILET CHANCEL

Cet îlet, le plus grande de Martinique, représente l'un des derniers refuges pour l'iguane des Petites Antilles (espèce endémique). On y trouve également des ruines imposantes et d'une grande étendue. L'îlet présente une végétation riche d'espèces rares : on y trouve notamment la samana et le figuier maudit. L'avifaune présente sur l'îlet est aussi très riche, composée en particulier du Grand héron, du Crécerelle d'Amérique, du Saltator gros bec, de la Paruline rayée, du Chevalier branlequeue, Tyran gris... Cette avifaune trouve sur l'îlet les conditions favorables à son repos, son alimentation, sa reproduction.

Afin de garantir l'équilibre biologique des milieux ainsi que la conservation des espaces nécessaires l'alimentation, le repos et la survie des espèces protégées, il est instauré une zone de protection des biotopes sur l'intégralité de l'îlet Chancel depuis novembre 2005. Il est nécessaire d'effectuer un suivi de cette protection du biotope.

Cet îlet est depuis le 28 juillet 2007 inscrit en tant que « site inscrit » par arrêté ministériel. Un travail de mise en valeur des ruines doit être mené afin de valoriser le patrimoine local.

La fréquentation de l'îlet doit cependant être mesurée et encadrée afin de ne pas contribuer à sa dégradation.

