



CHAPITRE 4. JUSTIFICATION DES CHOIX





CHAPITRE 4. JUSTIFICATION DES CHOIX



4.1. RAPPEL DES AMBITIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

3.2. EXPOSÉ DES MOTIVATIONS DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.3. JUSTIFICATION DU ZONAGE

3.4. BILAN DE CAPACITÉ DES ZONES U ET AU

La Désirade souffre d'une double insularité qui la freine dans son développement. Pour autant, elle bénéficie d'atouts naturels indéniables qui en font une destination touristique reconnue ayant encore un potentiel de développement. De par sa situation, sa géologie, la commune est attractive tant pour les paysages qu'elle possède ou son cadre agréable.

le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'appuie sur les caractéristiques ainsi répertoriées pour construire le projet de territoire :

- histoire naturelle remarquable ;
- bourg concentrant la quasi-totalité des équipements ;
- forte présence des espaces naturels ;
- paysages identitaires.

Donc, le projet :

- confirme le rôle du bourg. Requalifier le bourg, lui redonner un dynamisme démographique et économique (favoriser l'implantation des commerces et services) permet d'asseoir sa fonction et sa place dans l'aménagement du territoire communal mais aussi de contenir l'étalement urbain. Agir ainsi favorise également les activités de proximité tant commerciales que ludiques ou sportives, et le lien social ;
- diversifie et structure le tissu économique en réorganisant le port, en créant une zone d'activités et en permettant dans tous les secteurs urbains les activités économiques compatibles avec l'habitat ;
- préserve et valorise les paysages remarquables et les grandes entités naturelles.



CHAPITRE 4. JUSTIFICATION DES CHOIX



**3.1. RAPPEL DES AMBITIONS DU
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT DURABLES**

**4.2. EXPOSÉ DES MOTIVATIONS
DES ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**

3.3. JUSTIFICATION DU ZONAGE

**3.4. BILAN DE CAPACITÉ DES ZONES U
ET AU**

La Loi prévoit la possibilité de faire des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui peuvent être soit thématiques (le logement, les déplacements ...), soit spécifiques.

En terme de déplacements, la Communauté d'Agglomération de la Riviera du Levant a intégrée le Syndicat Mixte de Transports qui réalise actuellement le PDU de la CARL et de CAP Excellence. Dès lors, la réflexion étant plus pertinente à l'échelle supra-communal que communale, il a été décidé de ne pas faire d'OAP sur ce thème.

Des OAP sont faites sur les secteurs stratégiques de l'aménagement et du développement de la commune, à savoir, le port, la zone économiques, la Pointe Doublé (secteur stratégique pour le développement du tourisme) et le secteur de la Saline de Galets en raison de la nécessité de préserver et revaloriser cette dernière par rapport à la pression foncière.

JUSTIFICATION DES CHOIX

Structuration du port et de l'arrière-port

Porte principale d'entrée et de sortie de l'île, c'est la première vision que l'on a de la Désirade et tout particulièrement de Beauséjour. Aujourd'hui le port regroupe toutes les fonctions avec une certaine confusion au moment de l'arrivée des navettes le matin. Il est alors encombré par les véhicules des Désiradiens venant chercher un parent ou du matériel, par les véhicules de location, par le flux des piétons s'égaillant dans le bourg, vers les navettes proposant des circuits de découverte ou vers les loueurs. Sont aussi présents sur le port les activités artisanales de matériaux et pondéreux. Dans le bassin adjacent ce sont les pêcheurs qui vaquent à leurs occupations. Une heure plus tard le port retombe dans une certaine somnolence jusqu'en fin d'après-midi où la navette passagers repartira vers la Guadeloupe.

Il s'agit donc de réaménager le port, d'y réorganiser les fonctions et usages, mais aussi de le rendre attractif du matin au soir, d'en faire un lieu de vie et de développement économique. Pour ce faire, la réalisation d'une zone d'activités au Sud de l'aérodrome est impérative car dès qu'elle sera fonctionnelle, il sera possible d'envisager la relocalisation des entreprises de matériaux et autres activités artisanales libérant ainsi l'arrière-port de hangars peu esthétiques, obturant la vue entre le centre-bourg et le port et déqualifiant l'espace public en avant. Pour autant, sans attendre la mise en service de la zone d'activités, il est impératif de structurer les différents flux et usages actuels.

L'économie de l'île est peu structurée. La pêche, le tourisme et dans une moindre mesure le BTP sont les principaux pourvoyeurs d'emplois dans le privé. Par ailleurs, la principale porte d'entrée à l'île qu'est le port s'ouvre d'un aménagement peu qualitatif, où les flux se mêlent (piétons, automobile, camions, marchandises ...), où les entrepôts et autres hangars forment la première vision du bourg.

En parallèle à la restructuration du port et de l'arrière-port, il s'agit tout à la fois d'aider à la structuration du milieu artisanale mais aussi de dégager le centre-bourg des activités nuisantes en mettant en place une zone d'activités dédiée au BTP, à l'artisanat mais aussi au commerce (stockage froid). En complément à la mise en place de cette Zone d'Activités, une réflexion sera engagée sur la faisabilité de mettre en place à proximité un quai de déchargement pour les barges venant de Guadeloupe, permettant ainsi de retirer totalement, à terme, les activités de chargement/déchargement de marchandises au port de Beauséjour. Ce

dernier serait alors dédié à la pêche, à la plaisance et aux passagers. Cette relocalisation des activités de pondéreux améliorerait aussi la qualité de vie dans le bourg puisque le flux des camionnettes et camions serait diminué par ce déplacement de l'activité vers les Galets. Le périmètre total est de 2 ha. La taille des parcelles n'est pas définie à ce stade de la réflexion mais de 20 à 25 lots sont potentiellement réalisables. Les parcelles seront desservies par une voie de circulation interne qui sera à sens unique et aura de 3,00 à 4,00 m de largeur. Afin de minimiser l'impact visuel depuis la mer de cette zone d'activités et des bâtiments qui s'y implanteront, la hauteur maximale au faîtage des bâtiments sera de 5,00 m et, d'autre part, une bande végétal constituée des arbres et arbustes existant sera conservée le long du littoral. Pour autant, une trouée pourra y être pratiquée sur une largeur maximale de 10,00 m après que les études à venir portant sur le quai de déchargement auront défini l'emplacement idoine pour cet équipement.

Aménagement des abords de la Saline des Galets

La saline située entre les Galets et Beauséjour est dégradée, elle ne joue plus son rôle de bassin tampon lors des fortes pluies car l'exutoire est bouché, elle se comble au fur et à mesure car les sédiments s'y déposent suite au ruissellement des eaux de pluie. De plus, elle subit une importante pression anthropique. Dès lors, son écosystème lui aussi se dégrade. Il est donc primordial de lui redonner son rôle hydraulique, de favoriser la régénération de l'écosystème et de contenir la pression urbaine sur son pourtour.

Le projet envisagé protège le pourtour avec la mise en place d'une bande d'une dizaine de mètres de largeur laissée naturelle et non constructible.

Une nouvelle voie automobile est créée et contourne la saline par le Sud-Ouest. Elle est à double sens et devrait faire 5,00 à 6,00 m de largeur. Elle se connectera à la voie sur digue. Elle pourra demeurer en tuf ou en terre dans un premier temps puis être revêtue par la suite.

La seconde phase de la voie sera réalisée concomitamment au passage en U de la seconde partie du secteur actuellement classée en AU (à urbaniser). Alors, la voie contournera entièrement la saline et sera connectée à la voie départementale par deux entrées/sorties.

A ce moment, la voie sur digue qui actuellement scinde en deux salines la grande saline originelle pourra être détruite. Les matériaux ayant servi à sa construction seront retirés tout comme la digue. La saline retrouvera son aspect et son fonctionnement d'avant.

L'exutoire actuellement obstrué sera reconstruit sous forme d'une canalisation implantée en limite du chemin allant vers la mer.

Cet aménagement permettra à terme de protéger la saline, de remettre en nature son pourtour et d'organiser l'urbanisation sur les pentes en arrière en évitant une trop forte densité, en favorisant la ventilation naturelle et un cadre de vie qualitatif.

Aménagement du pôle touristique de la Pointe Doublé

Le tourisme est un vecteur important du développement économique de l'île. Dans le même temps, l'île bénéficie d'une géologie hors norme qui peut avec une mise en valeur devenir un atout touristique indéniable. C'est dans cette logique que la commune souhaite réhabiliter les ruines de la météorologie et du phare pour faire de la Pointe Doublé un lieu touristique mettant en valeur au moyen de sentiers, de la réhabilitation des ruines et d'un espace muséal les éléments caractéristique tant géologique, historique qu'humain de ce secteur de la Désirade. La mise en place d'une réserve géologique va dans cette même logique.

Le site s'organise à partir du port de Baie-Mahault en deux sous-secteurs distincts qui sont connectés à la voie existante. :

- un pôle à proximité de la cotonnerie ;
- un pôle à la Pointe Doublé.

Le premier s'organise autour de la cotonnerie qui remise en état deviendrait un centre d'interprétation de l'histoire de l'île, d'une structure restauration légère et d'une aire de stationnement paysagée. Plusieurs sentiers de découverte partiront de ce lieu. A noter qu'un ponton pourrait être implanté au port de Baie-Mahault afin de faciliter le transfert des touristes par voie maritime vers cet équipement.

Le second est mis en œuvre en s'appuyant sur les ruines du phare et de la météorologie qui une fois réhabilités seraient un lieu d'accueil et d'interprétation tant de la géologie que des milieux naturels.



CHAPITRE 4. JUSTIFICATION DES CHOIX



**3.1. RAPPEL DES AMBITIONS DU
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT DURABLES**

**3.2. EXPOSÉ DES MOTIVATIONS DES
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**

4.3. JUSTIFICATION DU ZONAGE

**3.4. BILAN DE CAPACITÉ DES ZONES U
ET AU**

Le zonage et le règlement du PLU sont la retranscription spatiale et réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Désirade.

Pour mettre au point le zonage, une méthode très simple a été mise en œuvre :

- délimiter la tâche urbaine à partir de l'IGN, de photos aériennes mais aussi de repérages sur le terrain ;
- approcher les capacités résiduelles en logements des secteurs urbains ;
- corrélérer les secteurs à urbaniser à la réalité du terrain et aux objectifs du PADD ;
- délimiter tous les périmètres protégés au titre des espaces remarquables.

Ce travail est sous-tendu par les principes définis par les lois d'urbanisme que sont la lutte contre l'étalement urbain, la préservation des secteurs agricoles et naturels, la cohérence entre les besoins avérés et les zonages proposés, ...

Ce travail prend également en compte certaines servitudes comme le PPRn mais aussi les capacités des réseaux ou les projets en cours et envisagés (qu'ils soient portés par la collectivité ou non) et les demandes de reclassement formulées par les habitants.

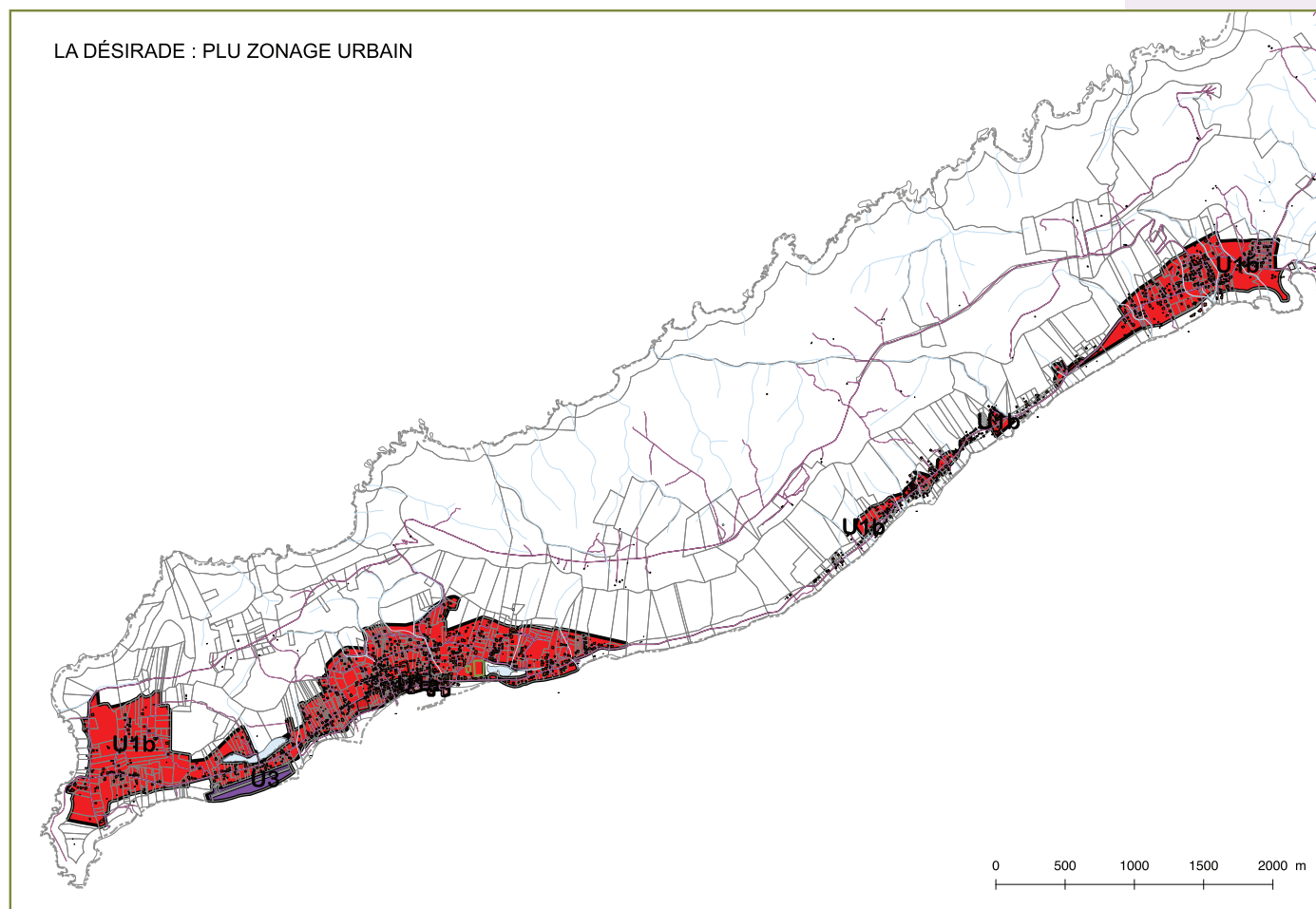
Les zones urbaines

La délimitation des zones urbaines est principalement réalisée sur une base typologique et morphologique. L'essentiel du découpage repose sur l'analyse des formes urbaines en présence, complétées par les fonctions existantes ou souhaitées dans les quartiers. Par forme urbaine, il faut comprendre l'ensemble que constitue le bâti, dans le rapport qu'il établit avec le terrain. Entrent notamment en ligne de compte dans l'identification des types la volumétrie, l'implantation, l'évolution prévisible, le rapport entre plein et vide, la relation au voisinage, les fonctions urbaines présentes, telles le commerce, les services, etc. Ensuite, cette identification est subordonnée aux volontés techniques et/ou aux politiques de gestion ou d'évolution du tissu considéré pour définir le zonage à retenir.

Sur la Désirade, il n'y a aucune pertinence à multiplier outre mesure les types de zones urbaines. Très simplement, il en existe trois : celle du centre-bourg et des sections avec une nuance dans le règlement pour le centre-bourg (U1a). À cela, deux secteurs U ont été créés pour le port et pour l'aérodrome. Ainsi, dans le centre-bourg le bâti est un peu plus dense avec la possibilité d'être implanté en limite parcellaire, et avec tout type de fonctions possibles. En périphérie et dans les sections, *a contrario*, les constructions sont un peu moins denses, avec des fonctions essentiellement d'habitat et de commerces ou services.

Le PLU met donc en œuvre 3 zones U, à savoir U1, U2 et U3. Le plan ci-contre indique ces zonages.

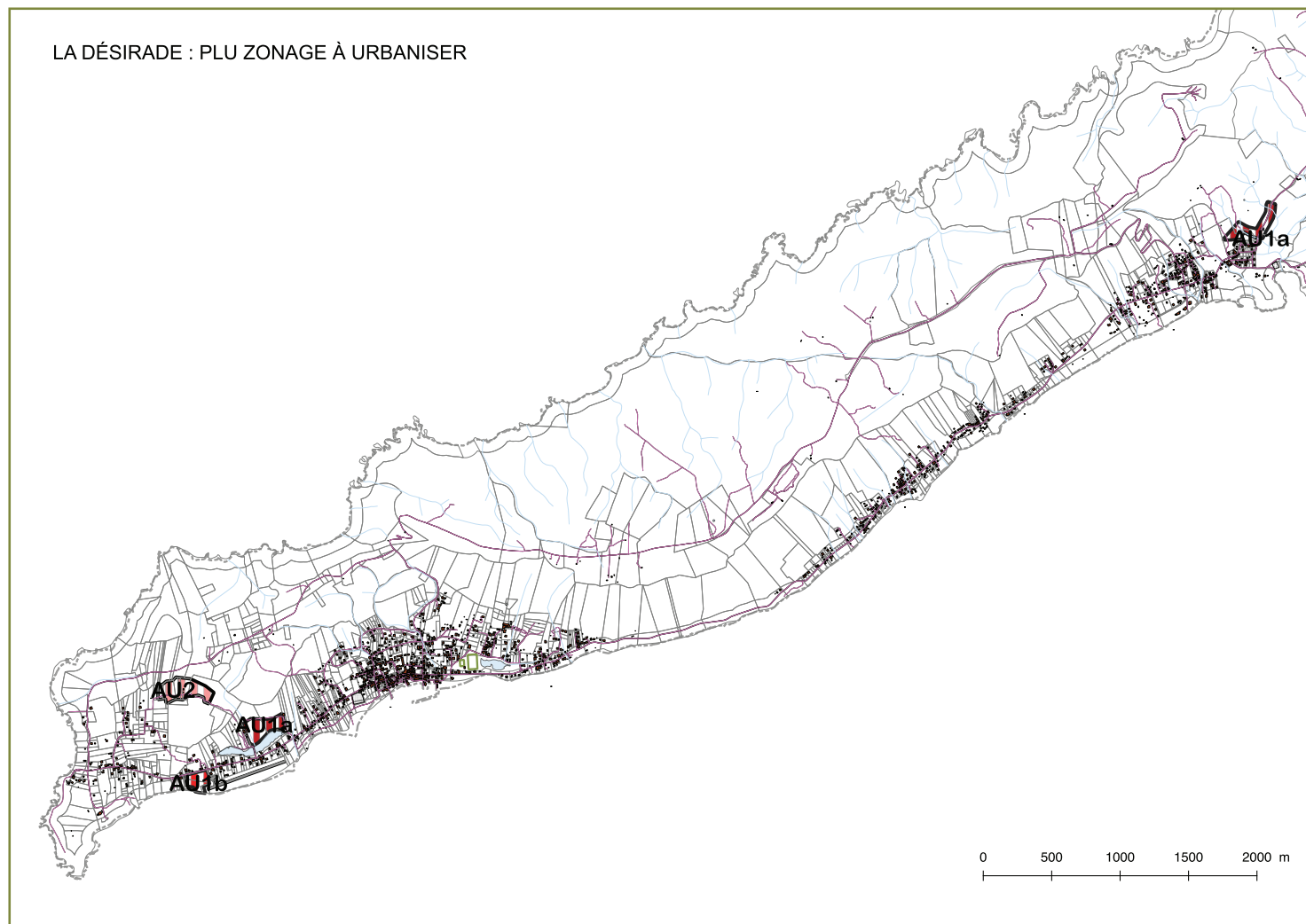
La zone U1 représente au total 213 ha (dont 4,3 ha pour U1a), U2 = 1,4 ha et U3 = 6,5 ha. Soit au total, 220,9 ha classés en secteur urbain.



La zone à urbaniser

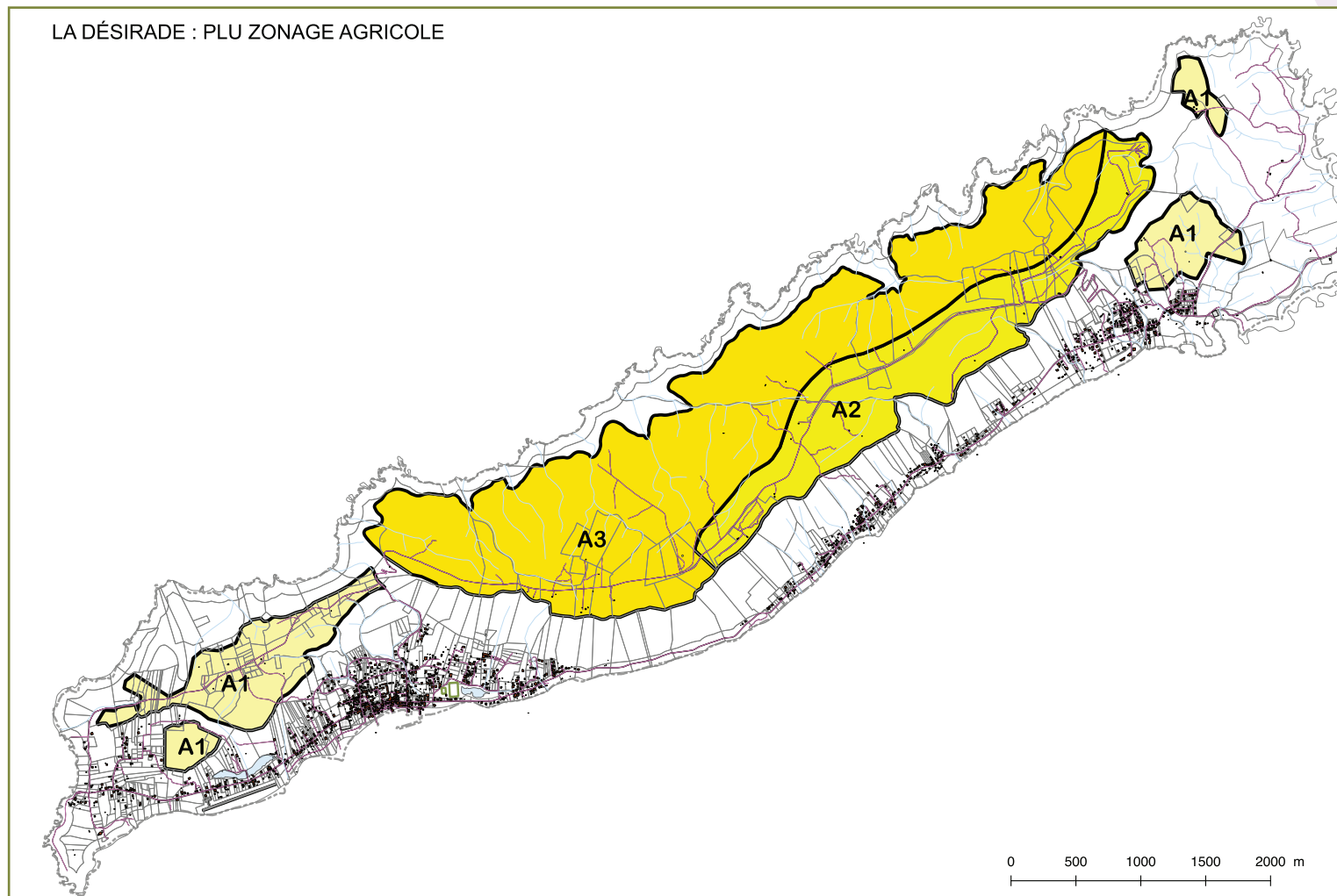
Les secteurs à urbaniser sont très limités. 3 secteurs AU1 sont implantés en continuité de zones urbaines. Le second type AU2 est dédié à la zone d'activités économiques.

Au total, les zones AU représentent 14,4 ha, dont 9,4 ha pour AU1 et 5 ha en AU2.



Les zones agricoles

Elles correspondent en grande partie au Plateau. Elles représentent 840 ha dont 144,4 ha en A1 et 200,5 ha en A2 (secteur où les éoliennes sont autorisées). A3, la zone la plus stricte d'un point de vue réglementaire, représente 495,1 ha.



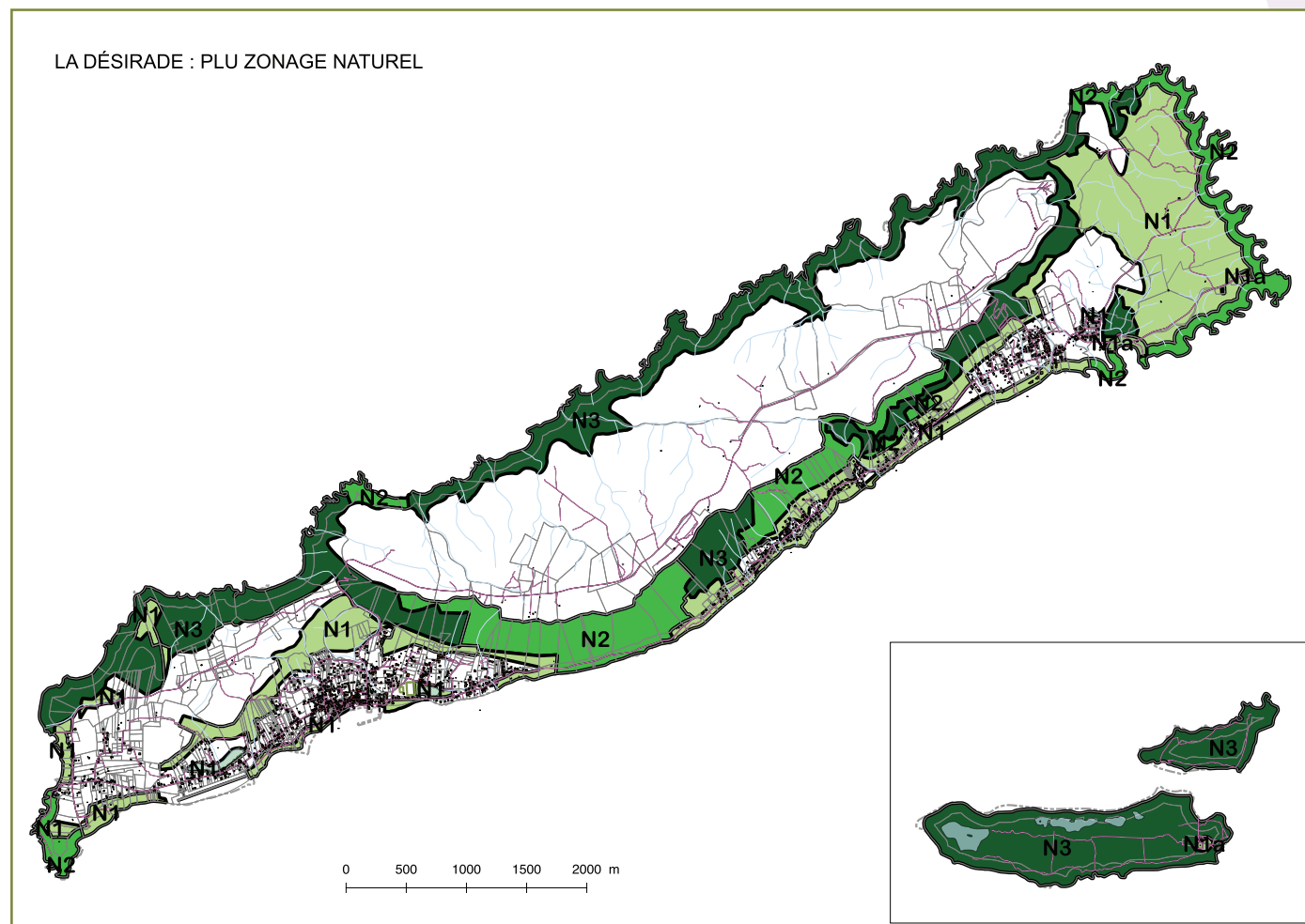
Les zones naturelles

Comme pour les autres thématiques du plan de zonage, la zone naturelle est définie en sous-zones N1 sur des entités cohérentes, présentant une dominante d'occupation du sol en lien avec la définition d'une zone naturelle donnée par le Code de l'urbanisme, ou d'un repérage au titre d'une préservation paysagère, N2 (relictuel) et N3 (très majoritaire) qui s'appuient sur la valeur des espaces (ERL) et la nécessité de préservation.

Le PLU n'a, en effet, pas souhaité opérer des « pastillages » et identifier en zone naturelle un bosquet isolé au milieu d'un espace agricole ouvert (et pouvant être repéré par une trame graphique de préservation).

La zone naturelle reprend en partie les anciennes zones ND du POS communal mais également certains secteurs spécifiques préalablement classés en zone urbaine et rendus aux espaces naturels pour une meilleure cohérence territoriale et une préservation affirmée des écosystèmes.

Le secteur N1 représente 355 ha, N2 203,7 ha et N3 499,7 ha précisément. Au total, les secteurs classés en N représentent 1 058,4 ha soit 50 % de la superficie communale.

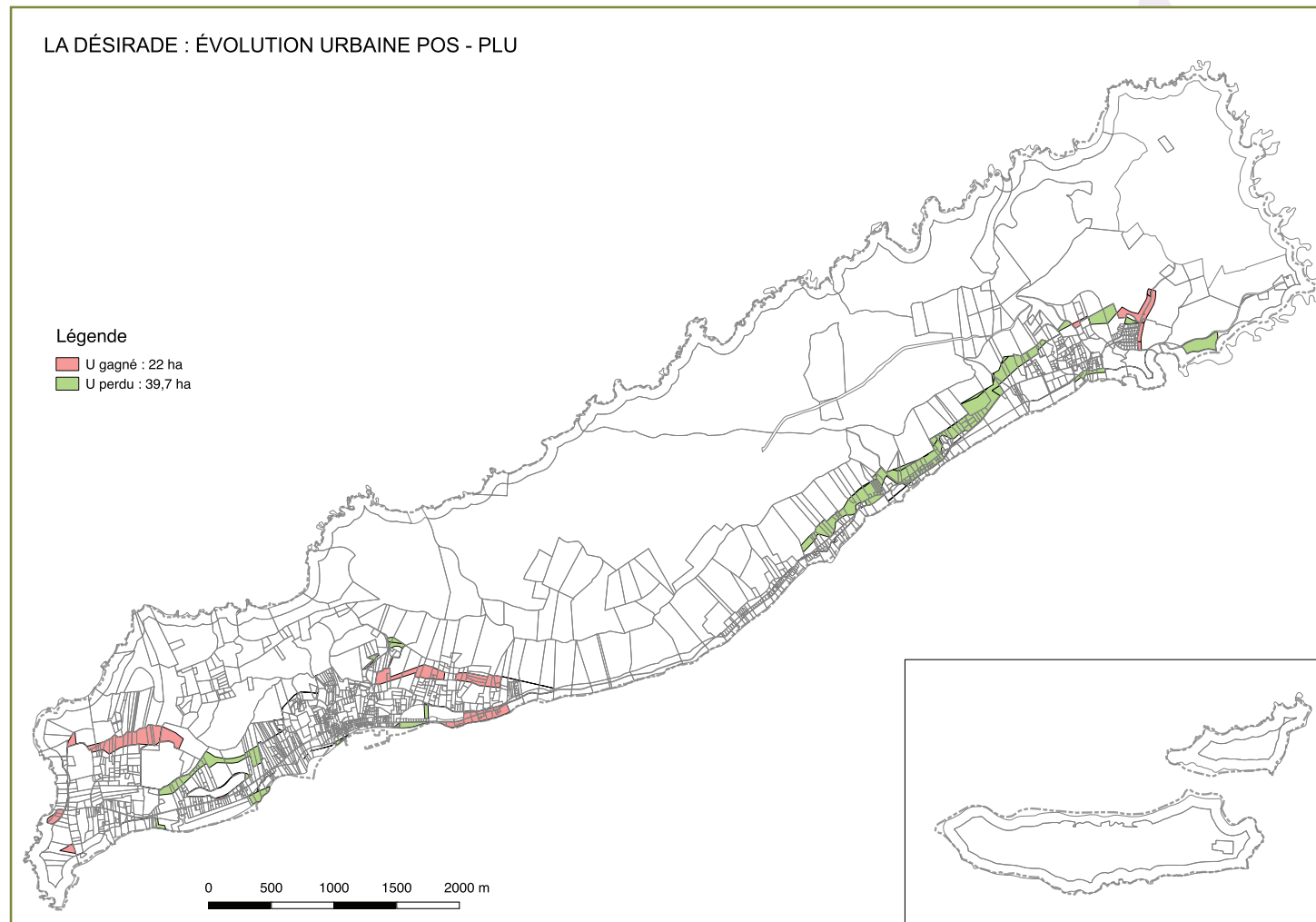


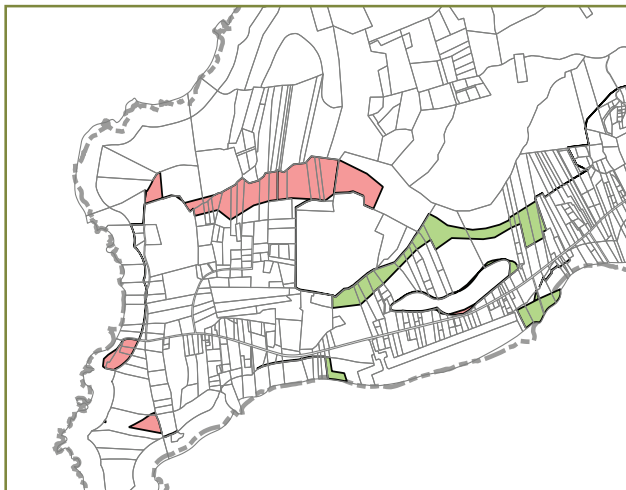
L'ÉVOLUTION POS / PLU DU ZONAGE

Au total, U, NA et NB représentaient 275 ha dans le POS et les zones U et AU représentent 235,3 ha dans le PLU. Ainsi, le PLU a permis de « redistribuer » 39,7 ha d'« anciennes » zones U et NA au profit des zones A et N.

La tache urbaine future est donc diminuer par rapport à la potentielle tâche urbaine du POS. Avec le règlement il sera malgré tout possible d'augmenter le nombre d'habitants dans la commune.

Le secteur du Souffleur a été réadapté au contexte (PPRn, aléa chute de bloc).





Sur le secteur Ouest de l'île, quelques secteurs ont été reversés en zone naturelle afin de protéger les pentes des reliefs de la pression urbaine ou d'éviter toute implantation dans l'axe de l'aérodrome. Dans le même temps, on a été ouvert à l'urbanisation des secteurs ayant en partie les réseaux, voire partiellement construits qui viennent en continuité de l'urbanisation existante. Par ailleurs, ces secteurs sont plans, la topographie n'est pas limitante pour l'implantation de constructions.



Sur Beauséjour, certains secteurs naturels non construits ont été reclassés en N. Dans le même temps, afin de favoriser le développement du bourg et donc de contenir le développement linéaire sur les axes des secteurs à mi-pente ont été ouverts à l'urbanisation. Ces secteurs ont été construits sur la topographie afin que toute construction nouvelle soit à une altimétrie inférieure ou égale à celle du collège.



Sur le secteur du Souffleur, le PPRn a classé une grande partie de la section en inconstructible en raison du risque élevé (aléa chute de bloc). Le zonage a été adapté en conséquence.



Sur le secteur de Baie-Mahault, des ajustements ont été faits tant envers les zones naturelles que les secteurs urbains.

Récapitulatif des répartitions des surfaces dans le POS et dans le projet de PLU

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

ZONE	SUPERFICIE (en ha)
U	223,9
NA	48,3
NB	3,7
NC	542,3
ND	1 308,2

NB : il existe des variations d'environ 7 ha entre les surfaces issues du POS et celles issues du PLU, car les documents graphiques du POS étaient sur des supports moins fiables que les nouveaux supports numériques de levé de terrain (remblais gagnés sur le port)

PLAN LOCAL D'URBANISME

ZONE	SOUS-ZONE	SUPERFICIE (en ha)
U		220,9
	U1a	4,3
	U1b	208,7
	U2	1,4
	U3	6,5
AU		14,4
	AU1a	7,4
	AU1b	2
	AU2	5
A		840
	A1	144,4
	A2	200,5
	A3	495,1
N		1 058,4
	N1	349,3
	N1a	5,7
	N2	203,7
	N3	499,7



CHAPITRE 4. JUSTIFICATION DES CHOIX



- 3.1. RAPPEL DES AMBITIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES
- 3.2. EXPOSÉ DES MOTIVATIONS DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
- 3.3. JUSTIFICATION DU ZONAGE
- 4.4. BILAN DE CAPACITÉ DES ZONES U ET AU**

La capacité constructive des secteurs U et AU a été faite à partir de la topographie, du support numérique, de photos aériennes et de relevés de terrain. Les ratios mis en œuvre ont été définis en fonction des réalités topographiques, de la morphologie urbaine et du PPRn. Il est bien évident que la topographie est très limitante à la Désirade, dans les cas les plus favorables, un ratio de 10 log/ha a été retenu.

Sur les secteurs plus diffus en U, on a potentiellement 380 logements sur une superficie d'environ 44 ha. Sur le secteur AU, c'est entre 40 et 55 logements supplémentaires qui pourraient être construits. Dans le détail, sur la Ramée, les Galets jusqu'à la Saline, c'est potentiellement 125 logements. Sur le bourg de Beauséjour, on pourrait construire 155 logements. Sur le secteur de Baie-Mahault, c'est une centaine de logements potentiellement constructibles.

L'étude portant sur la mise à jour du volet habitat du Plan d'Intervention Foncière menée pour le compte de l'Établissement Public Foncier de Guadeloupe précise que pour atteindre l'objectif de population de 2 000 habitants, il faut construire 26 logements par an. La capacité du PLU avec 430 logements correspond à 16 ans de construction. Soit un objectif atteint en 2033, ce qui est globalement cohérent avec les objectifs affichés dans le PADD.