



26/06/18

Ducos, « un Pays mêlé »



PLAN LOCAL D'URBANISME

3 Orientations d'Aménagement et de Programmation



12 Avenue d'Elne
66570 SAINT-NAZAIRE France
Tel : 04-68-80-11-45 - @ : petiau@ecosys.tm.fr
Site : <http://ecosys.tm.fr/>

Approbation du POS : DCM du 05/02/80

1^{ère} révision du POS : DCM du 11/10/84

2^{ème} révision du POS : DCM du 21/09/90

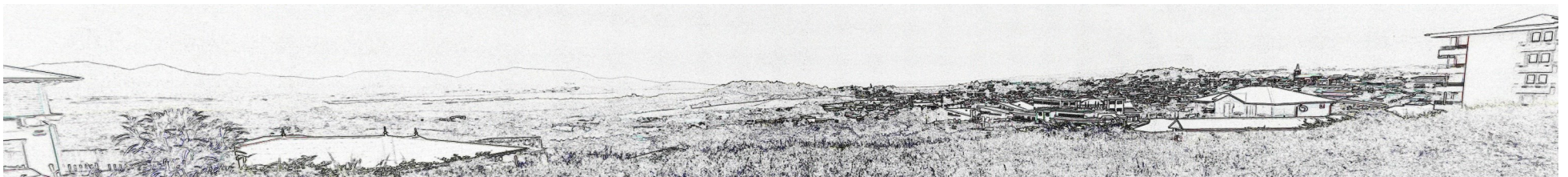
3^{ème} révision du POS : DCM du 22/03/02

1^{ère} modification du POS : DCM du 23/03/04

1^{er} arrêt du projet de PLU : DCM du 27/04/12

2^{ème} arrêt du PLU : DCM du 31/05/17

Approbation du PLU : DCM du 26/06/18



Parce que les projets de demain se préparent aujourd'hui

Le Plan Local d'Urbanisme de Ducos comprend 10 Orientations d'Aménagement et de Programmation en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et ses 4 axes :

- Le paysage, lien identitaire et fédérateur
- L'ambition d'une urbanité renouvelée
- La reconquête des espaces agricoles
- Les espaces de nature de la Terre à la Mer

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation, portent sur les quartiers suivants des zones 1AU et 2AU :

1. Pont cheminée
2. Lazaret-Petite Rochelle
3. Petit Paradis
4. Morne Lavaleur
5. Grande Savane
6. La Chéneaux
7. Champigny
8. Génipa
9. Carrère-Bac
10. Château Aubéry

Article L151-6

(version en vigueur au 23/02/16)

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles [L. 141-16](#) et [L. 141-17](#).

Article L151-7

(version en vigueur au 23/02/16)

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier 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, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles [L. 151-35](#) et [L. 151-36](#).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation présentent les principes retenus pour la réalisation des futures opérations

Leur degré de précision est fonction de l'avancement de la réflexion et du niveau d'engagement souhaité par la Commune. Elles ne doivent pas se révéler contraignantes pour les futures opérations tout en entretenant avec celles-ci un rapport de compatibilité à respecter.

En effet une orientation d'aménagement et de programmation a une portée normative :

Article L152-1

(version en vigueur au 23/02/16)

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

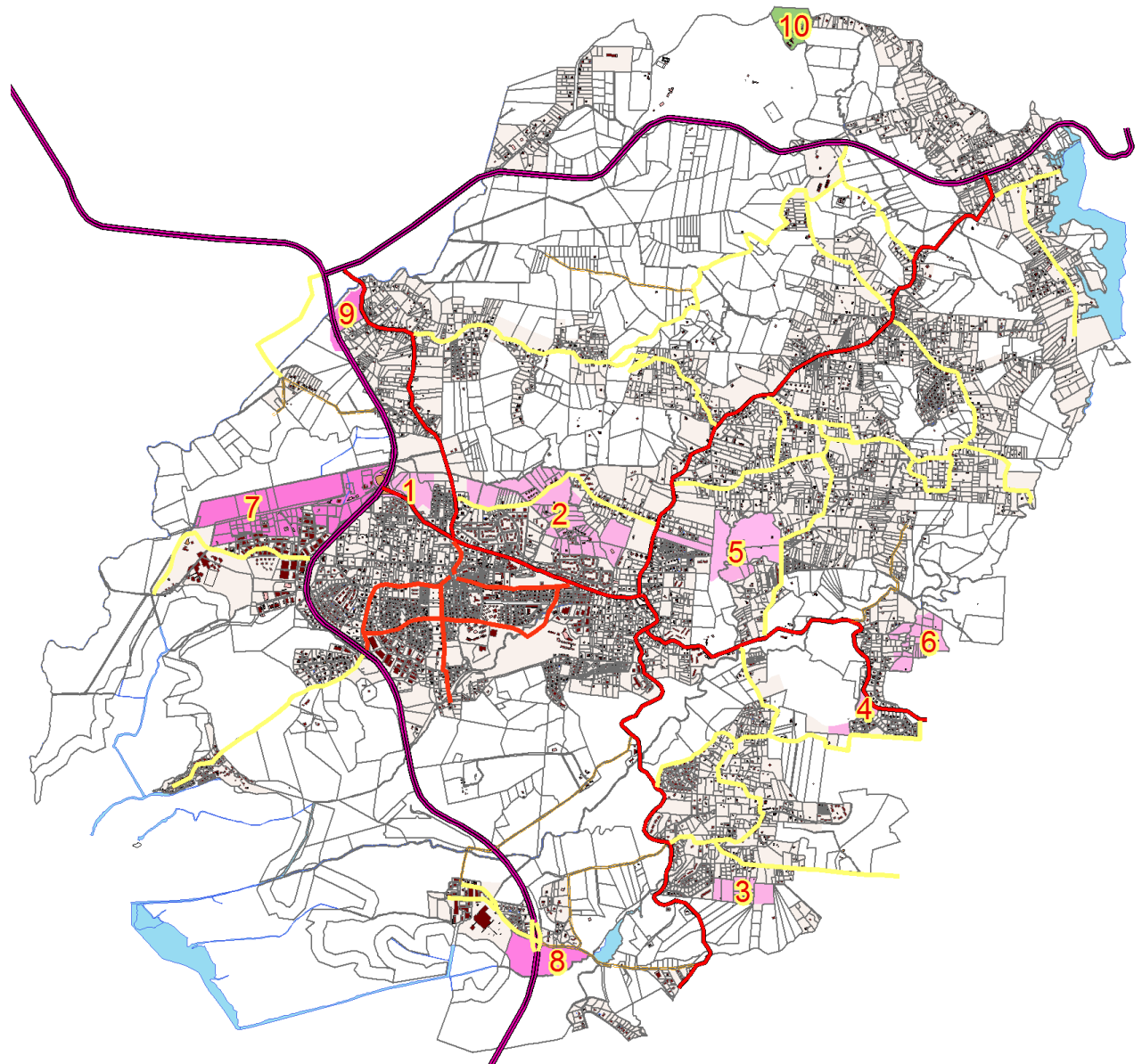
Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Un rapport de compatibilité avec les futures opérations



Orientations d'Aménagement et de Programmation

1. Pont cheminée
2. Lazaret-Petite Rochelle
3. Petit Paradis
4. Morne Lavaleur
5. Grande Savane
6. La Chéneaux
7. Champigny
8. Génipa
9. Carrère-Bac
10. Château Aubéry



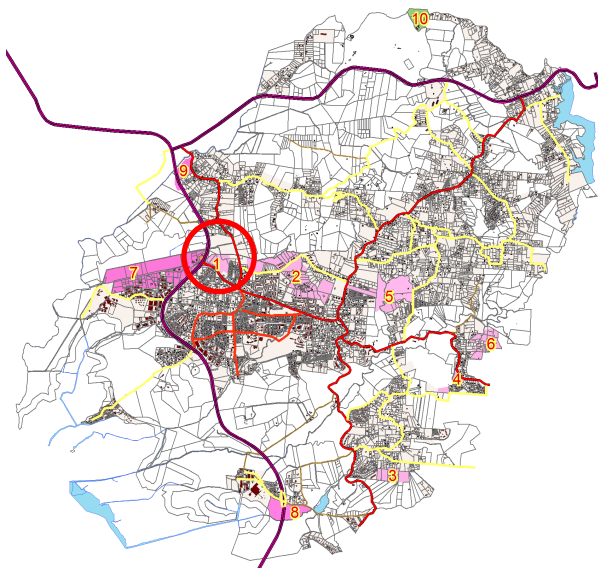
1. Pont Cheminée



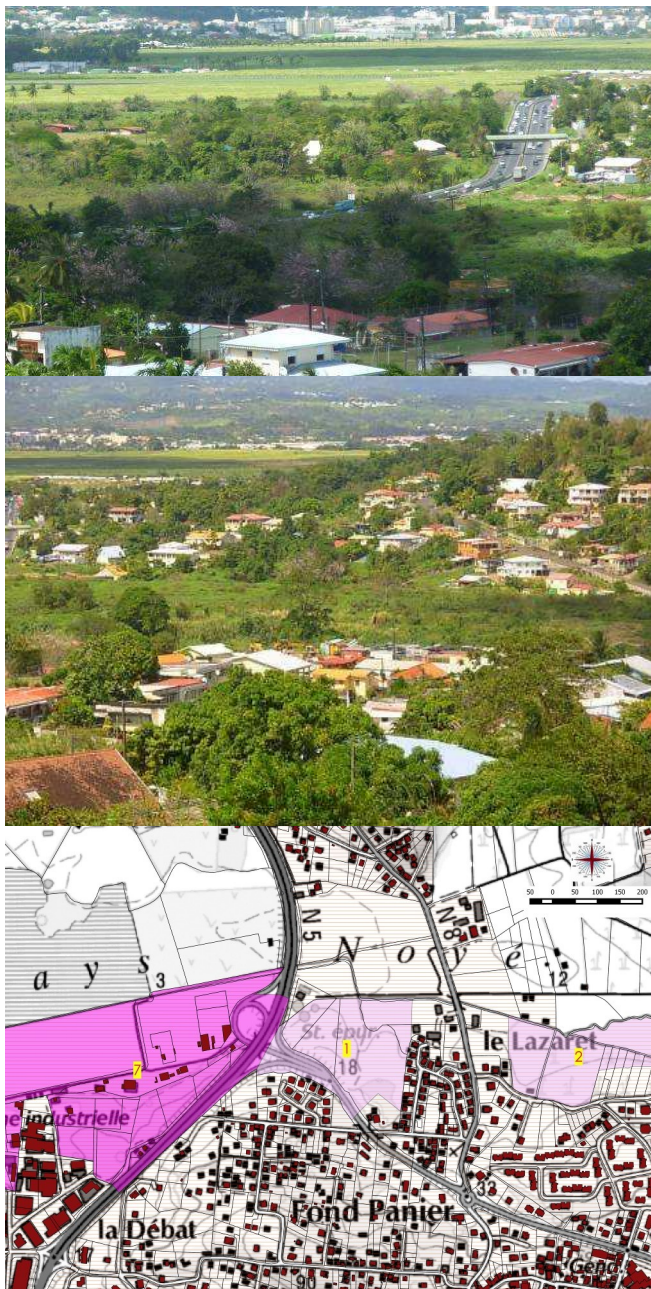
Un quartier structurant et requalifiant entre Bourg et quartier Bac

Contexte et enjeux de l'aménagement

Le site correspond au secteur 1AUa1 et couvre 6,14 ha. Il est en périphérie du Bourg, intégralement dans l'enveloppe urbaine : bordé par la RN5 à l'Ouest, de la voie rapide d'accès au Bourg au Sud qui le sépare du Quartier de Fond Panier, voisin d'un quartier d'habitat à l'Est et des équipements sportifs de Pays Noyé au Nord dont il est séparé par le Lazaret.



La topographie du site est légèrement marquée avec une pente Sud-Nord au Sud du site avec la présence d'un talus longé par la RN8 au niveau de la bretelle d'accès à la RN5;



Futur quartier d'habitat de 6,14 ha à enjeu de restructuration urbaine et de requalification paysagère et écologique.

Une réorganisation d'ensemble est nécessaire pour créer le futur quartier d'habitat qui présente l'aspect d'un terrain vague avec diverses occupations du sol hétéroclites et la présence de la station d'épuration à l'Ouest.

Objectifs de l'aménagement du site

Les objectifs de l'aménagement visent à combler un espace en attente par un quartier structurant entre Bourg et quartier Bac, dédié à l'habitat.

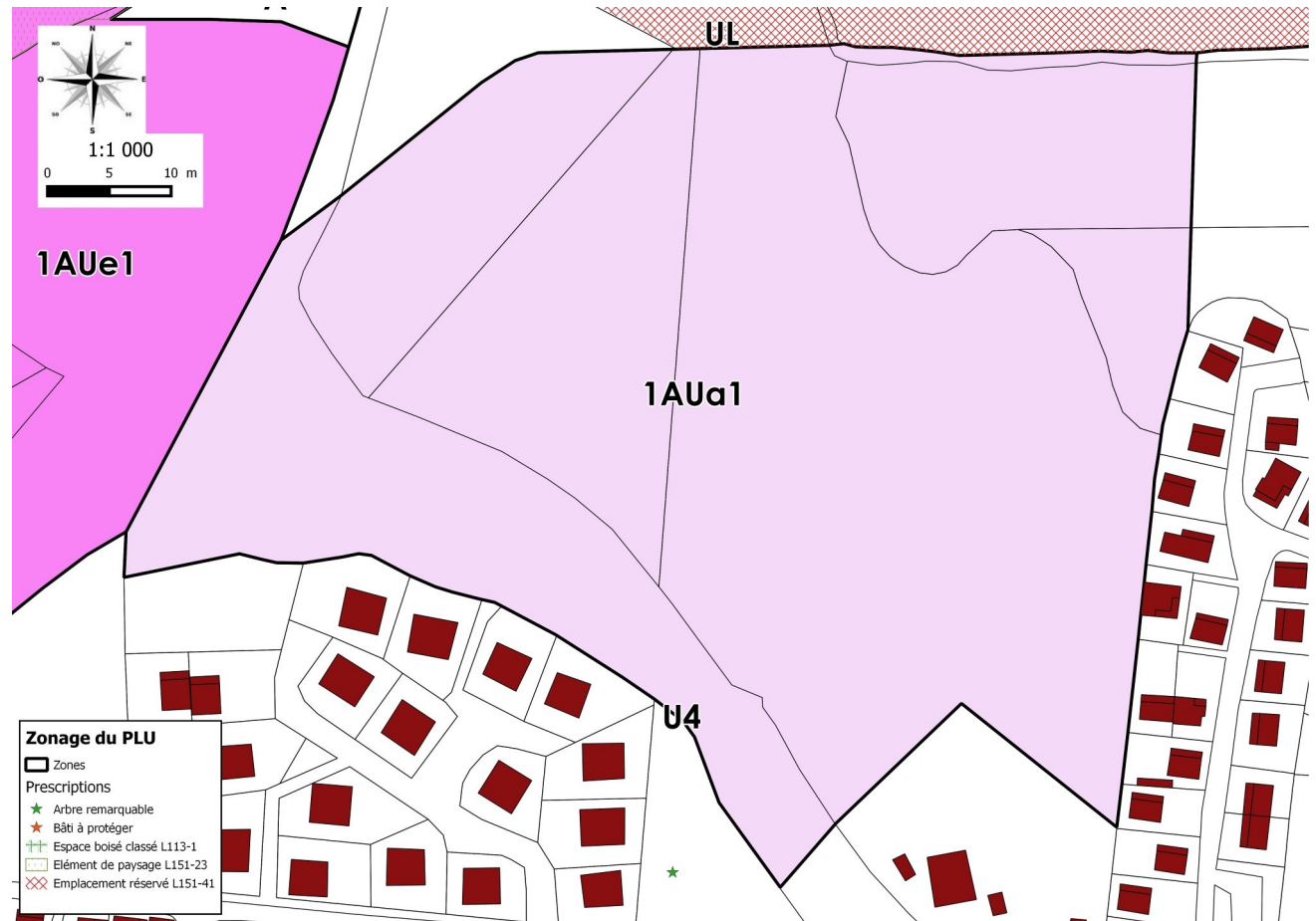
Le programme de construction sera accompagné d'un objectif de restructuration urbaine et de requalification paysagère et écologique.

Outre l'urbanisation conditionnée par la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement et les conditions d'accès, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit :

- la restauration/création de la trame végétale existante le long :du talus, sur le pourtour de la station d'épuration et comme couture d'urbanisation avec le quartier à l'Est.
- la restauration de la ravine en amont de la Léandre et sa végétation rivulaire.

Principes d'aménagement

1. Indications d'accès à partir des voies existantes.
2. Requalification du chemin d'accès.
3. Distribution de la circulation à partir d'un nœud sans fixer la trame des voies.
4. Réalisation de voies piétonnes amples et confortables ainsi que des plantations d'alignement ombrageantes accompagnant la voirie principale.
5. Création d'un bassin d'orage paysager et écologique en partie basse du terrain.
6. Restauration et création de la trame verte et bleue à l'échelle du quartier.
7. Greffe avec les équipements sportifs au Nord.
8. Liaisons et transparences internes en évitant les raquettes de retournement en impasse.



Orienter le flux naturel végétal pour la requalification paysagère et écologique et installer le futur quartier.

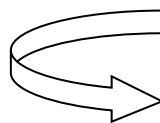
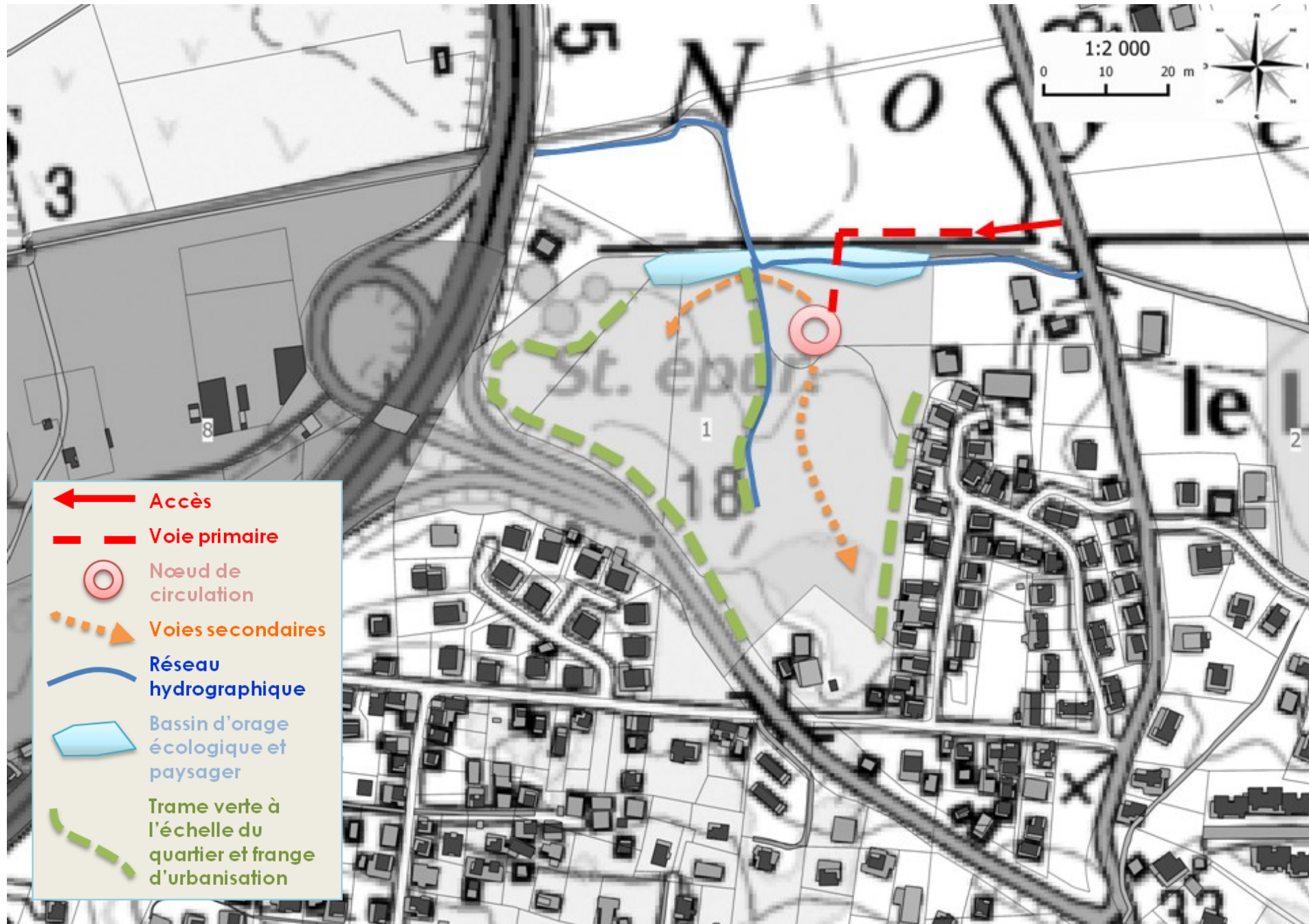


Schéma d'aménagement

Un quartier structurant et requalifiant entre Bourg et quartier Bac



2 Lazaret - Petite Rochelle

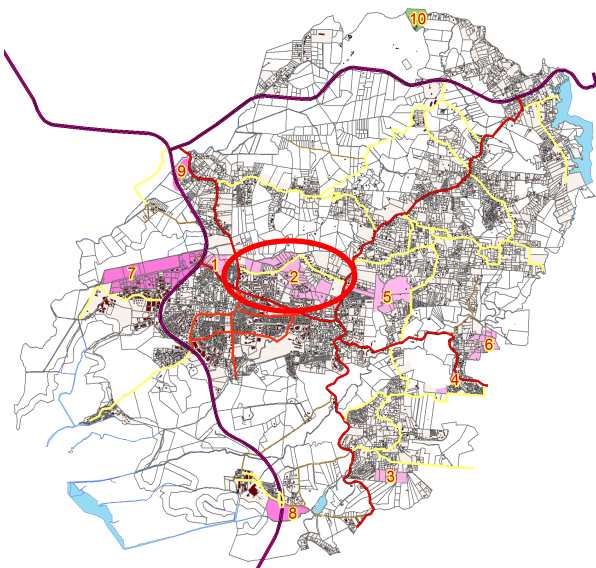


Un quartier de ville à la campagne

Contexte et enjeux de l'aménagement

Le site correspond au secteur 1AUa2 et couvre 26,75 ha. Il est en périphérie du Bourg, intégralement dans l'enveloppe urbaine et en contact direct avec les espaces agricoles au Nord.

En partie urbanisée, le site est délimité au Nord et à l'Est par les cours d'eau de la Léandre et du Lazaret, par les quartiers de la Marie au Sud-Ouest.

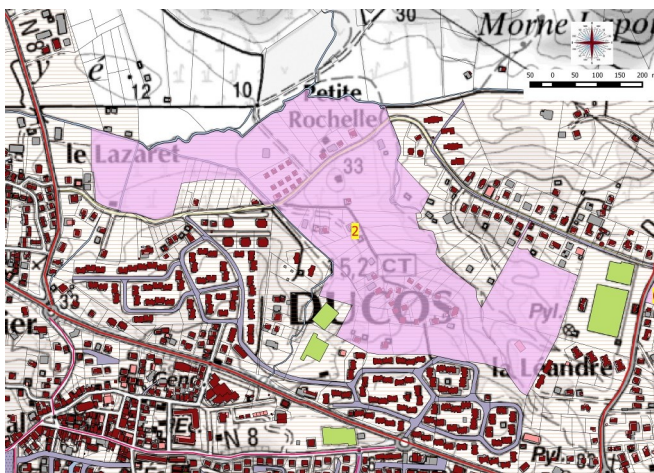


La topographie du site est complexe avec une butte au centre entourée de 2 vallons.

Une réorganisation d'ensemble est nécessaire pour créer un futur quartier entre Bourg et Campagne.



Futur quartier de 26,75 ha en périphérie immédiate du Bourg, dans l'enveloppe urbaine.



Objectifs de l'aménagement du site

Les objectifs de l'aménagement visent à créer une transition entre ville et campagne en préservant la forme agraire : chemin, trame bocagère avec haies et cours d'eau notamment en frange urbaine en limite des espaces agricoles au Nord avec une haie à replanter.

Par ailleurs, il sera nécessaire de réunir les conditions nécessaires au bon fonctionnement du futur quartier : élargissement des voies et accès, renforcement des réseaux déjà en place.

Un quartier de ville à la campagne

Éléments à conserver et à valoriser

Outre l'urbanisation conditionnée par la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement, le règlement réserve les emplacements pour l'élargissement des voiries.

Le règlement prévoit également la préservation du thalweg en amont de la Léandre comme élément du paysage au titre du L151-23.

Principes d'aménagement

1. Requalification de la route communale du Lazaret reliant la route du François à celle du Bac : avec élargissement et liaison piétonne sécurisée.
2. Greffe avec les quartiers voisins notamment au Sud avec un des deux quartier de la Marie.
3. Liaisons et transparences internes en évitant les raquettes de retournement en impasse.
4. Les constructions individuelles s'implanteront ou en courbes de niveau (en balcon) ou à défaut en escalier le long des voies structurantes mais toujours en créant une continuité des lignes de faîte.
5. Le réseau hydrographique existant sera réhabilité pour assurer l'écoulement des eaux pluviales, bordé de végétation et doublé de sentes piétonnes suffisamment large pour assurer l'entretien du cours d'eau.

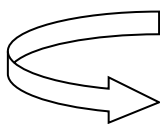
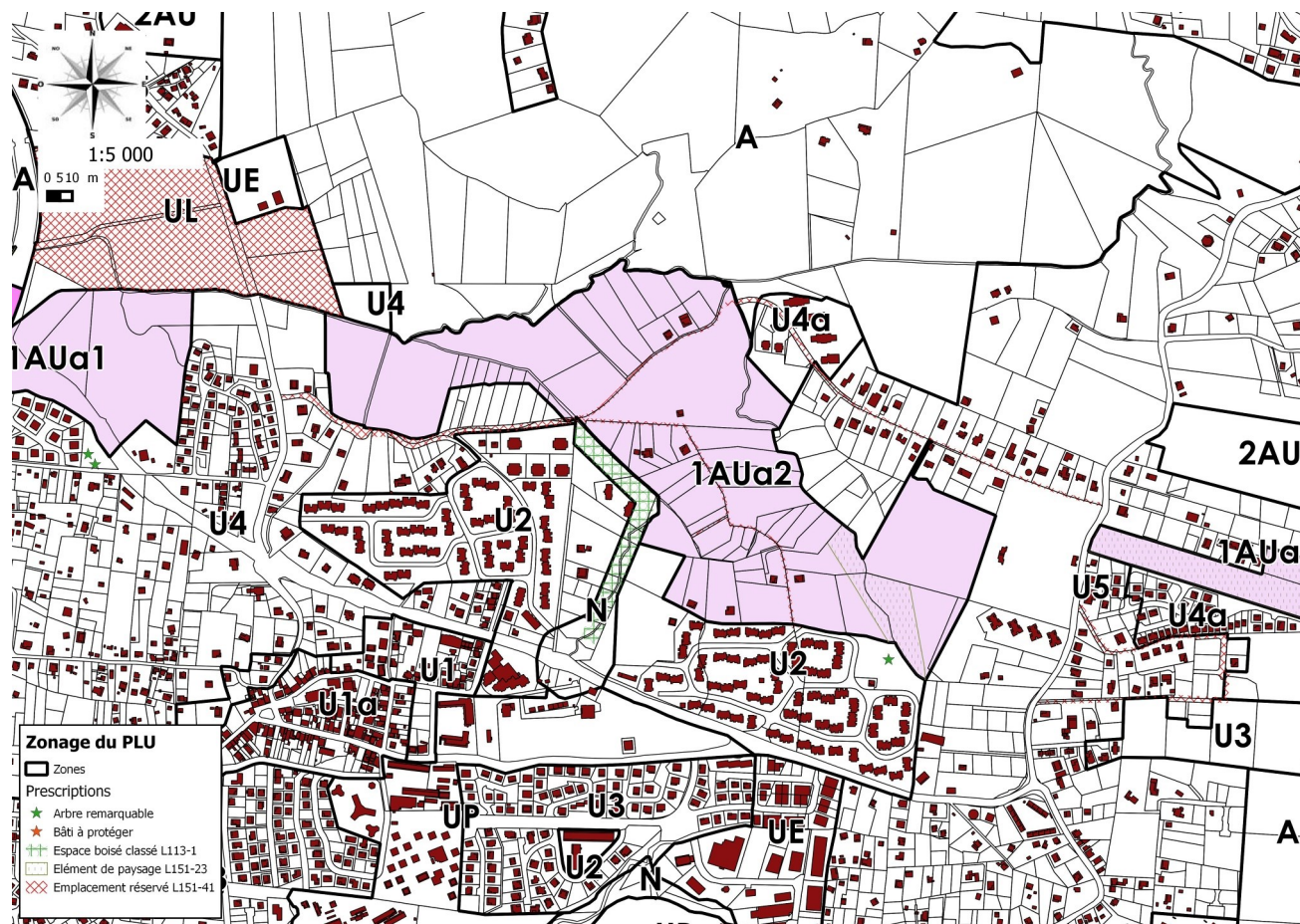
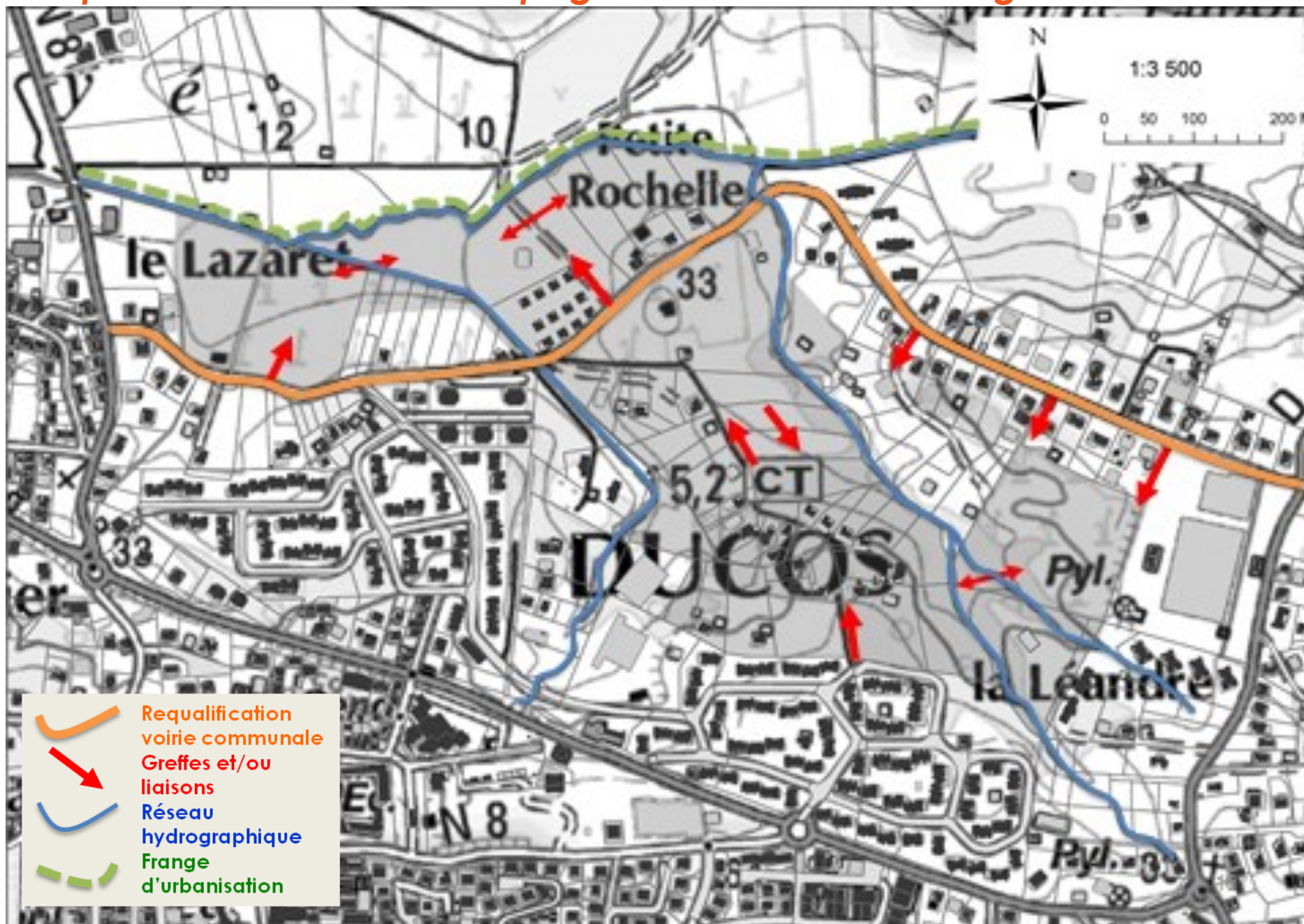


Schéma d'aménagement ...

Un quartier de ville à la campagne : schéma d'aménagement



Un quartier de ville à la campagne : schéma d'aménagement



3 Petit Paradis

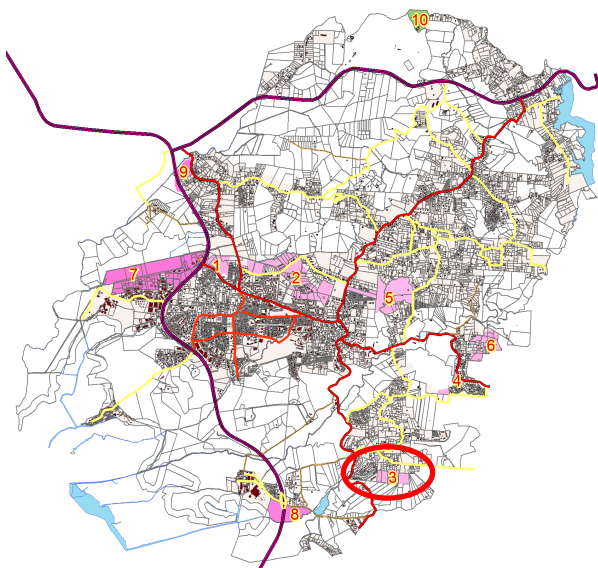


Un quartier rural et sous couvert boisé

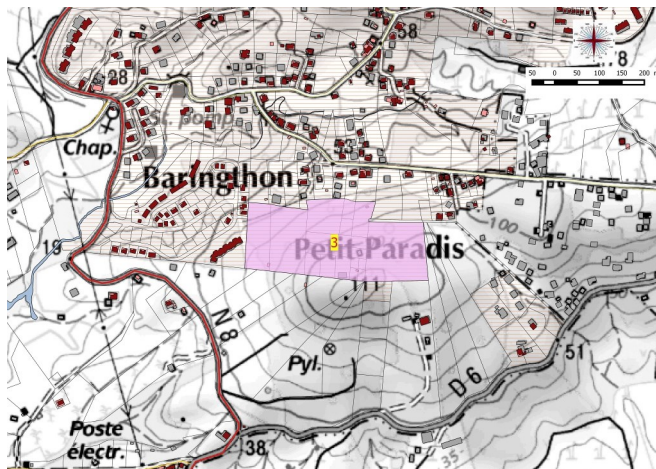
Contexte et enjeux de l'aménagement

Le site correspond aux secteurs U3, N et 1AUa3 et couvre 6,13 ha. Le site est voisin du quartier de Baringthon à l'Ouest et des extensions d'habitat diffus au Nord au caractère encore rural.

Le site est considéré dans l'enveloppe urbaine par l'absence d'enjeux agricoles du fait de son environnement urbain et du parcellaire déjà découpé en lots à construire.



Le relief est très pentu (avoisnant les 30% par endroit). Le point haut du secteur culmine à 111m. Il forme le couronnement vert Sud de Baringthon et sera préservé.



Le site est actuellement boisé et en broussaille.

Futur quartier au caractère rural à préserver



Un quartier rural et sous couvert boisé

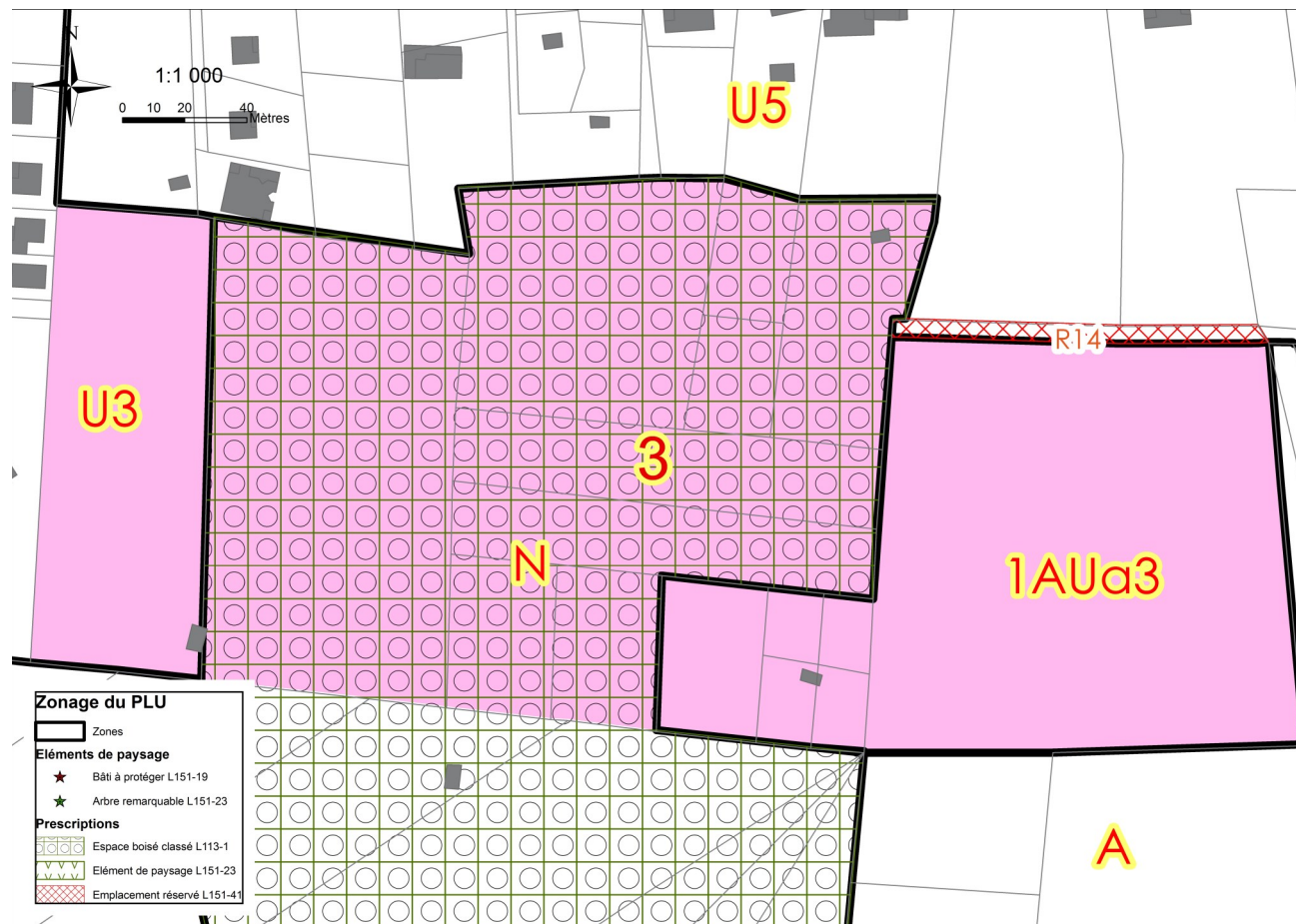
Objectifs de l'aménagement du site

Les objectifs de l'aménagement visent à réaliser un quartier d'habitat à caractère rural avec : un programme de constructions individuelles et pavillonnaires voire de petits collectifs, sur le secteur 1AUa3.

Éléments à conserver et à valoriser

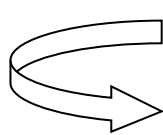
Outre l'urbanisation conditionnée par la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement sur le secteur 1AUa3 et les conditions d'accès, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit :

- La préservation autant que faire se peut du couvert boisé en tant que :
 - pré verdissement à l'intérieur des futurs lots avec la conservation des plus beaux spécimens
 - frange en limite d'urbanisation.
- Le préservation du couronnement. Des espaces de loisirs pourront s'y insérer et devront faire l'objet de propositions dans la future opération.
- La préservation intégrale de l'Espace Boisé Classé. Qui occupe la plus grande partie du site.



Mettre à profit le couvert boisé en tant que pré verdissement, élément d'aménité du futur quartier d'habitat.

Principes d'aménagement



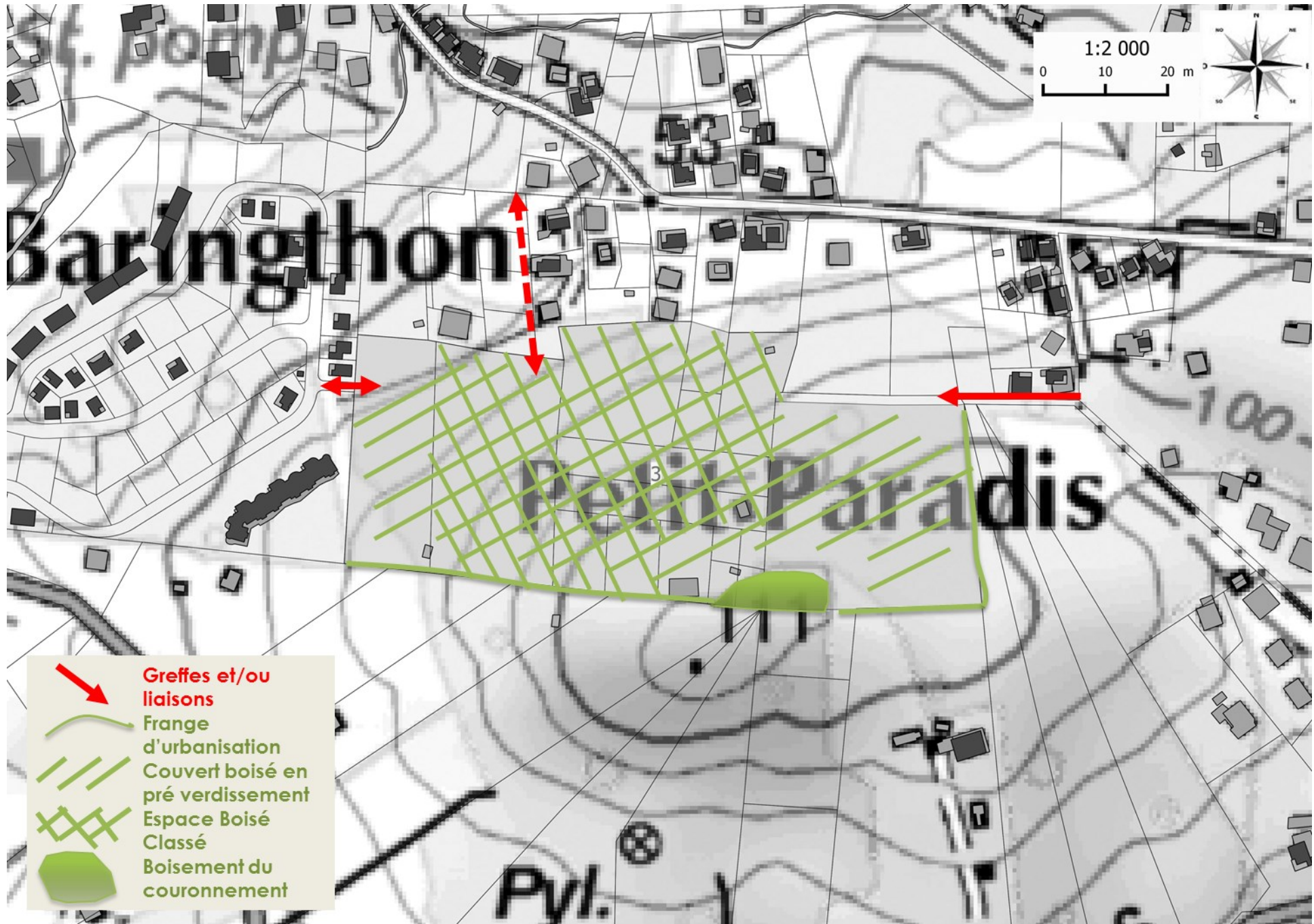
1. Indications d'accès à partir des voies existantes assurant la greffe

Schéma d'aménagement

avec les quartiers voisins de Baringhton à l'Ouest et au Nord.

2. Liaisons et transparences internes en évitant les raquettes de retournement en impasse.
3. Les constructions individuelles s'implanteront ou en courbes de niveau (en balcon) ou à défaut en escalier le long des voies structurantes mais toujours en créant une continuité des lignes de faîtage.

Un quartier rural et sous couvert boisé : schéma d'aménagement



Un quartier rural et sous couvert boisé : schéma d'aménagement



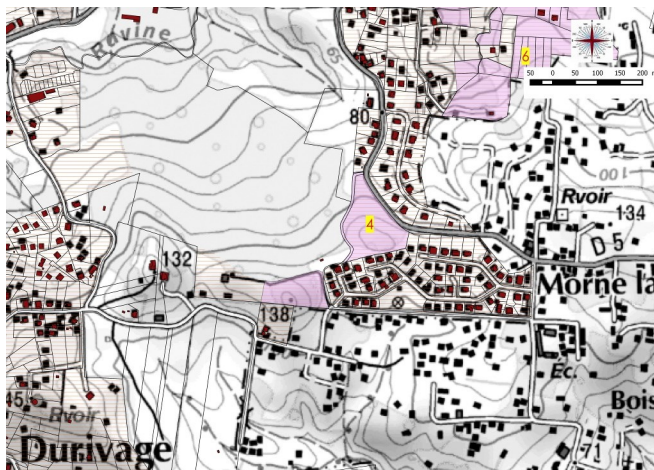
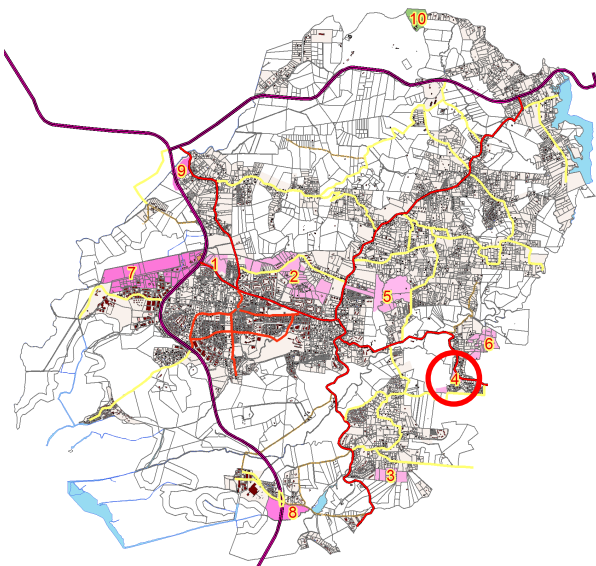
4 Morne Lavaleur



Un quartier en lisière de forêt

Contexte et enjeux de l'aménagement

Le site comprend deux terrains quasi voisins qui correspondent au secteur 1AUa4 et couvre respectivement 0,9 ha à l'Ouest et 1,68 ha à l'Est. Ce dernier terrain étant accessible par la RD5.



Le site est bordé par des espaces urbains diffus dont il remplira les creux et à ce titre considéré dans l'enveloppe urbaine. Le site très boisé a perdu toute utilisation agricole.

Le site est occupé par des maisons éparses installées sur des grandes parcelles qui ne sont plus en culture, mais servent encore parfois de pâturage.

Objectifs de l'aménagement du site

L'objectif de l'aménagement est de participer à la restructuration d'un espace déjà partiellement construit, proche de 2km du centre du Bourg.

Le programme d'aménagement permettra une certaine mixité sociale avec la réalisation de collectifs, notamment sociaux, et d'équipement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou non.

Les aménagements devront être réalisés dans le respect du paysage (intégration de l'architecture, végétalisation importante des parcelles) et de l'aspect rural du site, en tenant compte du réseau hydraulique et en évitant toute mise en charge supplémentaire. Les terrassements et défrichements devront être minimisés.

**Futur quartier restructurant
l'espace urbanisé diffus considéré
dans l'enveloppe urbaine**



Un quartier en lisière de forêt

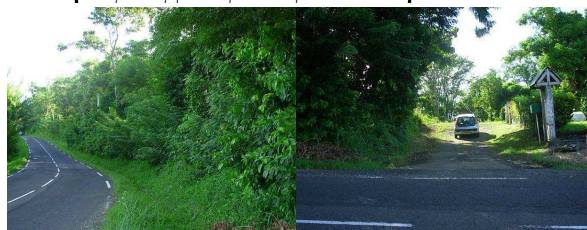
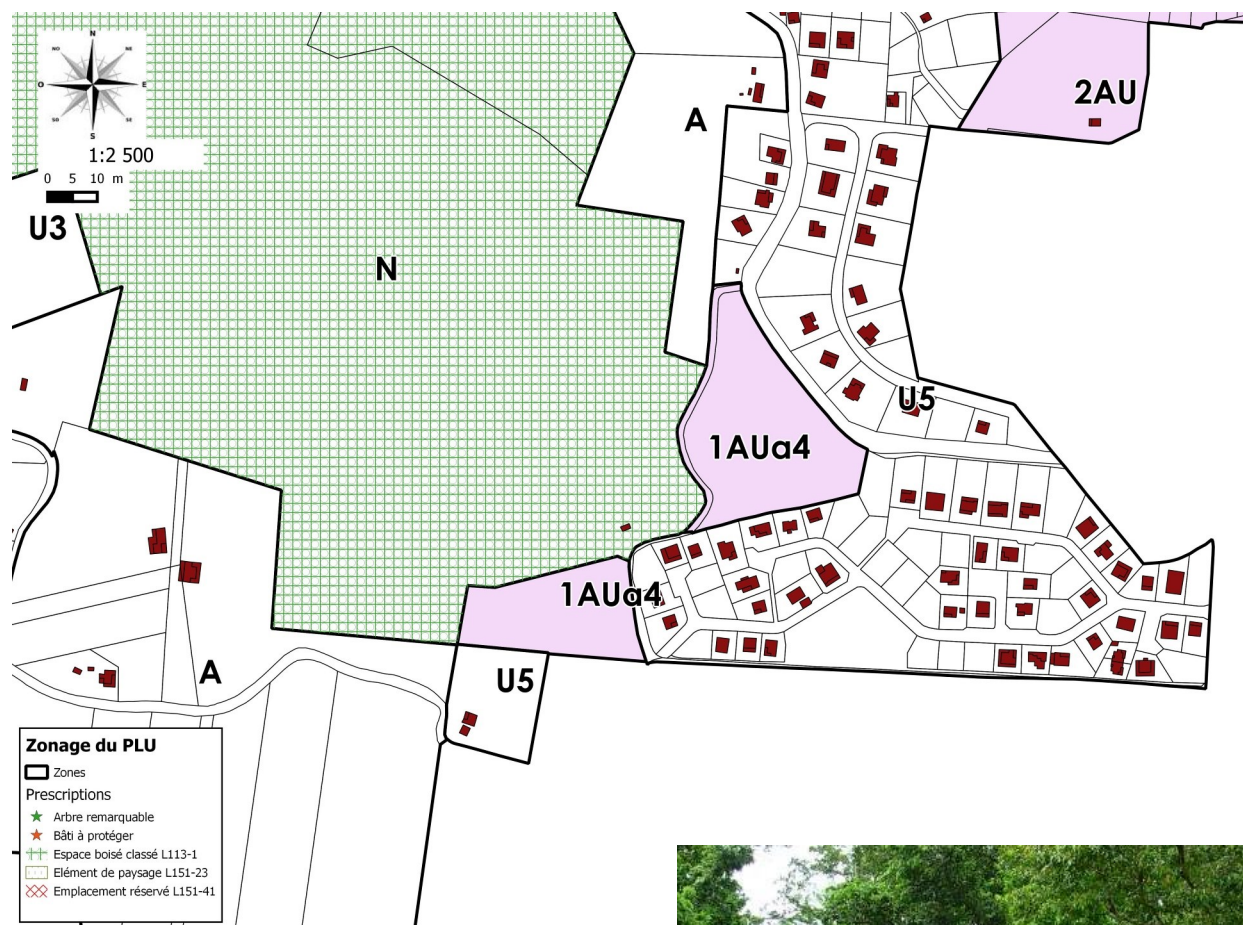
Éléments à conserver et à valoriser

Outre l'urbanisation conditionnée par la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement et les conditions d'accès, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit :

- La préservation autant que faire se peut du couvert boisé en tant que :
 - pré verdissement à l'intérieur des futurs lots avec la conservation des plus beaux spécimens
 - frange en limite d'urbanisation.

Principes d'aménagement

1. Indications et sécurisation des accès à partir des voies existantes et de nœuds de circulation.
2. Requalification / création d'une chaussée de liaison entre les deux terrains en rapport avec la destination «logements ».
3. Réalisation de voies piétonnes amples, confortables et partagées accompagnée de plantations d'alignement ombrageantes.
4. Liaisons et transparences internes en évitant les raquettes de retournement en impasse.



Accès à sécuriser

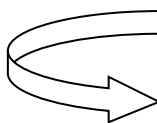


Schéma d'aménagement



Un quartier en lisière de forêt : schéma d'aménagement



5 Grande Savane

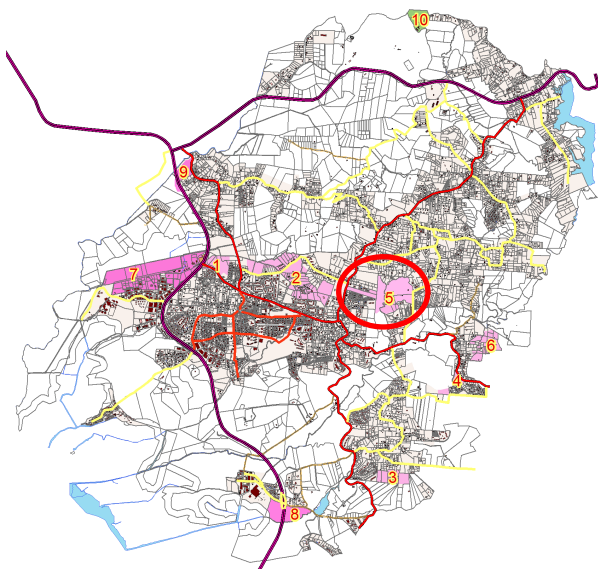


Un quartier de Nature et de Jardins en Ville

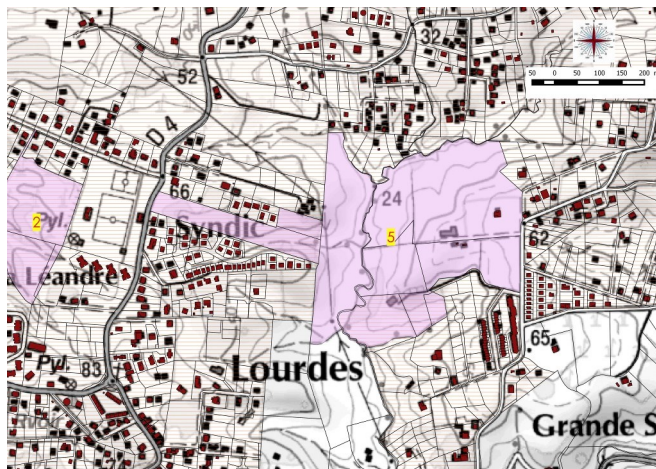
Contexte et enjeux de l'aménagement

Le site correspond au secteur 1AUa5 (18,39 ha) et intéresse par ses principes d'aménagement les secteurs voisins 2AU et U5 au Nord-Ouest et A au Sud (13,54 ha). Le site est cerné par des espaces urbains diversifiés, accessible par les routes du François (RD4) et de Saint Esprit (RD5).

Le site est en partie seulement dans l'enveloppe urbaine.



Le relief s'organise selon une direction générale Nord Sud autour du vallon formé par un bras de la rivière La Manche. Le relief s'étage ainsi de 15 à 60 m d'altitude, sur des pentes de 10 à 20% maximum, de direction principalement Ouest-Est.



Le site est actuellement occupé par quelques habitations, une vaste savane, des bosquets épars et des jardins créoles de proximité.

Futur quartier périphérique de 18,39 ha, structurant l'espace urbanisé diffus et en grande partie dans l'enveloppe urbaine, urbanisable mais non constructible

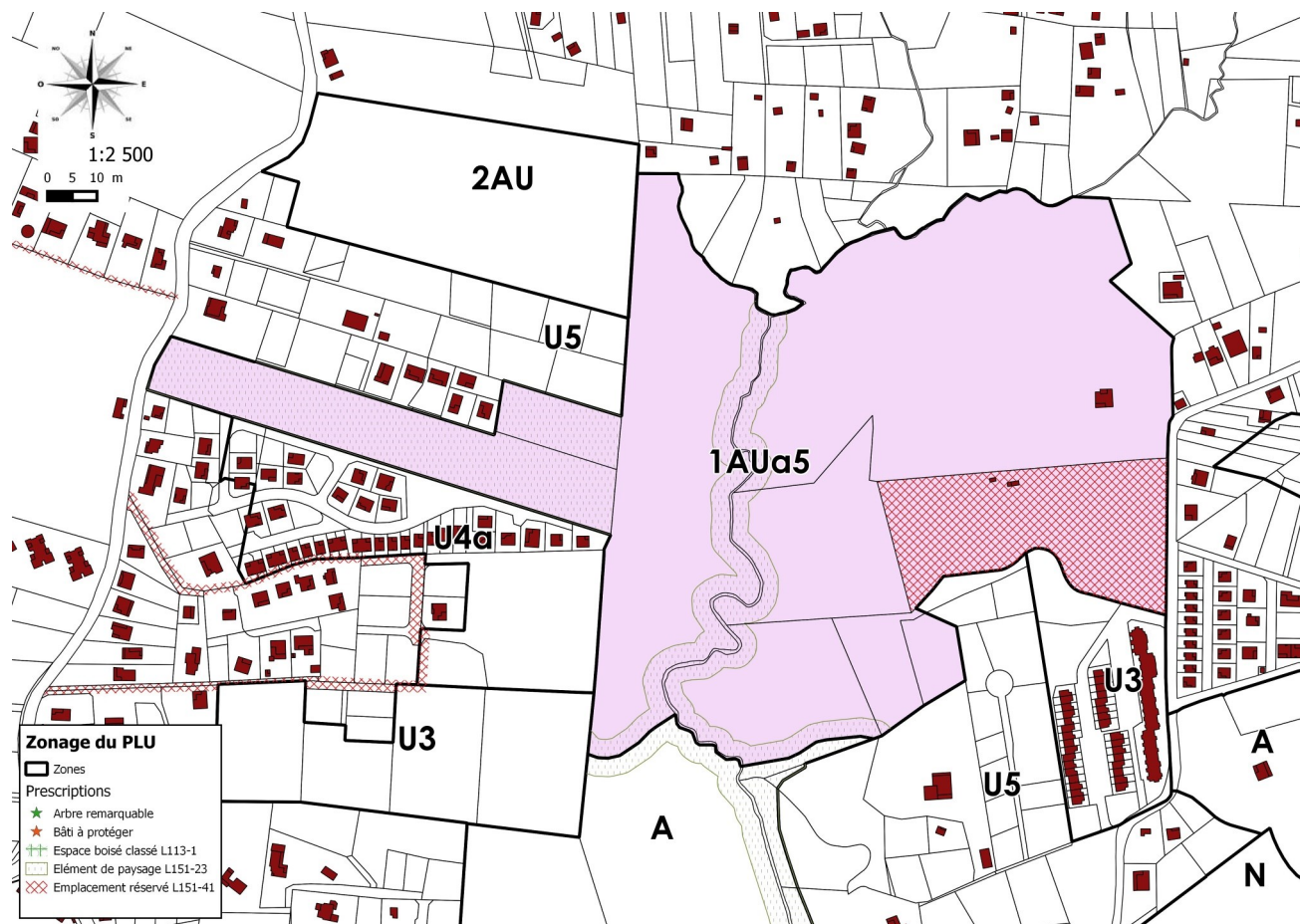


Un quartier de Nature et de Jardins en Ville

Objectifs de l'aménagement du site

Les objectifs de l'aménagement visent à réaliser un quartier d'habitat mixte, qui va structurer l'espace urbanisé environnant en composant avec une large part de Nature et de Jardins en Ville avec :

1. La réalisation d'accès et en particulier d'un rond point au Sud sur la route de Saint-Esprit (RD5) assurant la greffe avec les espaces environnants.
2. L'organisation d'une voirie interne structurante et de l'ensemble des réseaux.
3. La préservation des continuités hydraulique et écologique.
4. La création d'une armature puissante d'espaces publics (trottoirs, services, espaces verts).
5. La réservation d'espaces pour de futurs jardins partagés en pied de collectifs.



Éléments à conserver et à valoriser

Outre l'urbanisation conditionnée par la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement, le règlement prévoit également la préservation de couloirs de végétation en creux du vallon le long des cours d'eau, futur boisement rivulaire, comme élément du paysager au titre du L151-23.

Les autres éléments à préserver et valoriser participent aux principes d'aménagement.



Une large part de Nature et de Jardins en cœur de quartier.

Un quartier de Nature et de Jardins en Ville : schéma d'aménagement

Principes d'aménagement

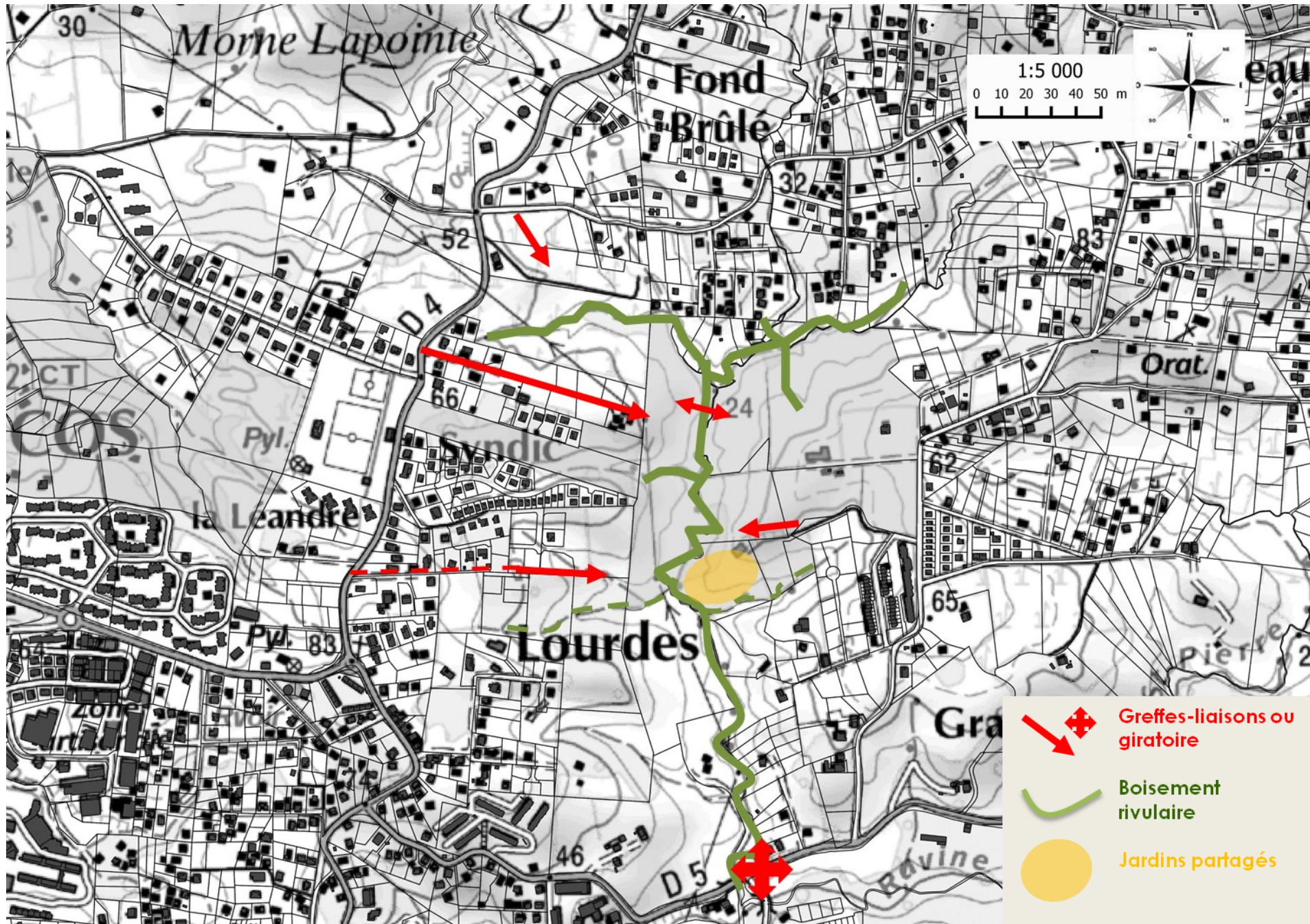
1. Réaliser un giratoire au Sud sur la route du Saint-Esprit (RD5) , d'accès au futur quartier et sécurisé.
2. Créer une voirie structurante et de desserte interne dont le tracé sera défini dans le cadre de la ou des futures opérations.
3. Connection du futur quartier avec la trame viaire existante des espaces urbains environnants.
4. Les constructions individuelles s'implanteront ou en courbes de niveau (en balcon) ou à défaut en escalier le long des voies structurantes mais toujours en créant une continuité des lignes de faîtage.
5. Qualité des futurs espaces publics à imposer aux aménageurs notamment pour les espaces verts.
6. Gérer l'écoulement des eaux avec l'entretien des cours d'eau existants ;
7. Créer des jardins partagés en pied d'immeubles.



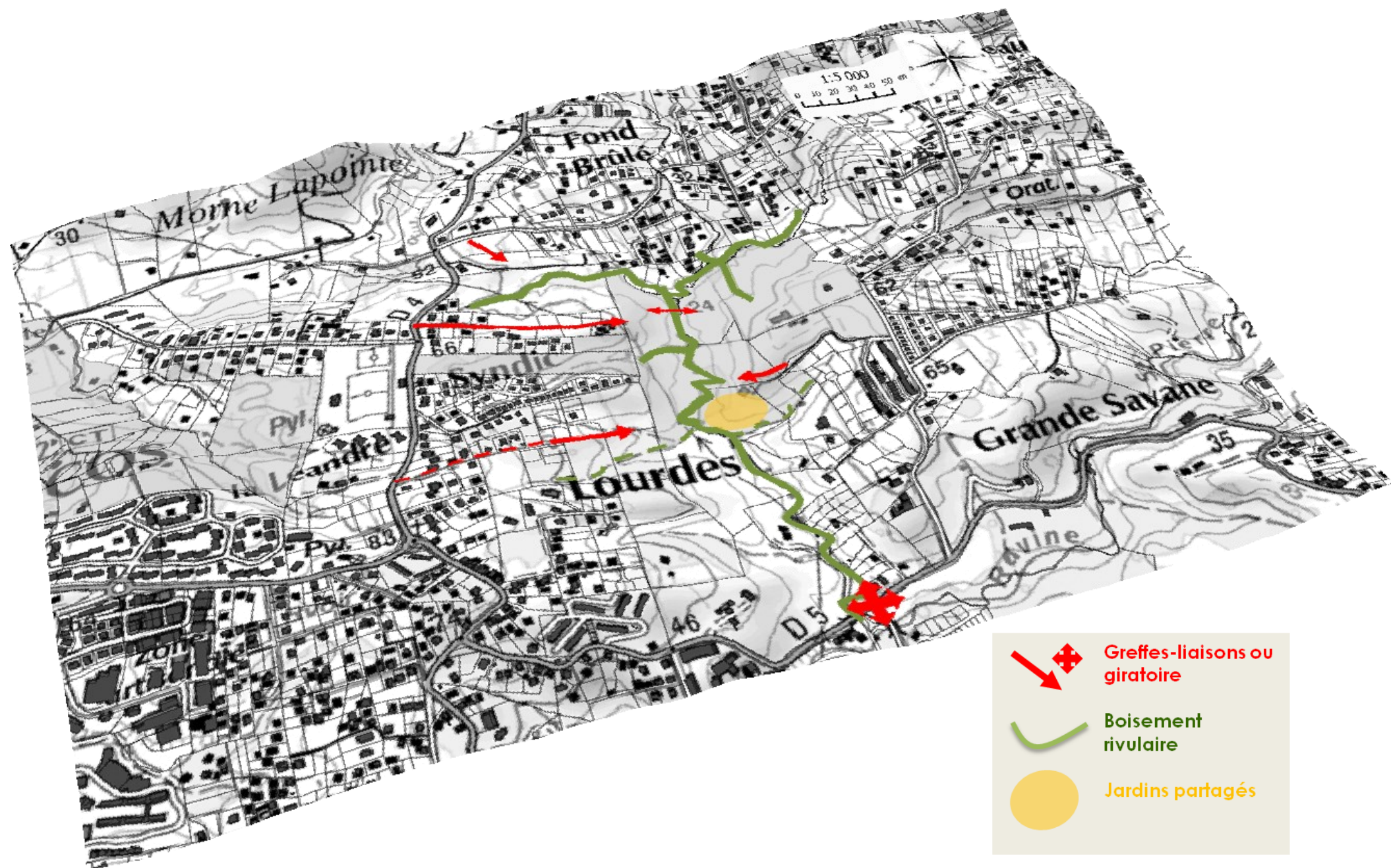
Une poche rurale en espace urbain, l'enjeu paysager d'un projet urbain de qualité.



Un quartier de Nature et de Jardins en Ville : schéma d'aménagement



Un quartier de Nature et de Jardins en Ville : schéma d'aménagement



-  Greffes-liasons ou giratoire
-  Boisement rivulaire
-  Jardins partagés

6 La Chêneaux

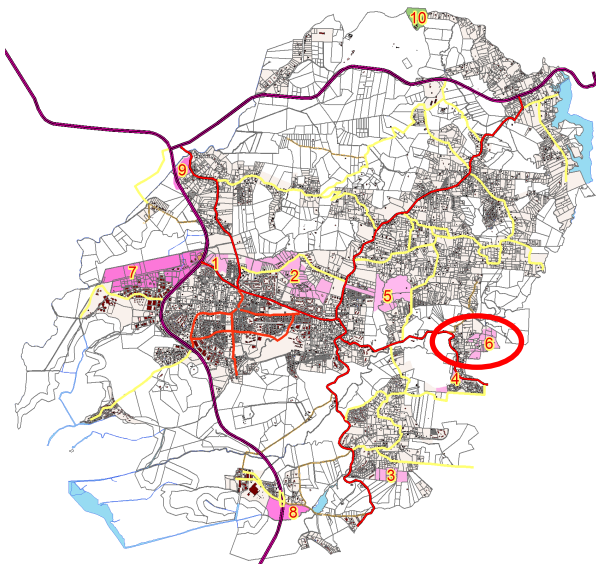


Un quartier en balcon

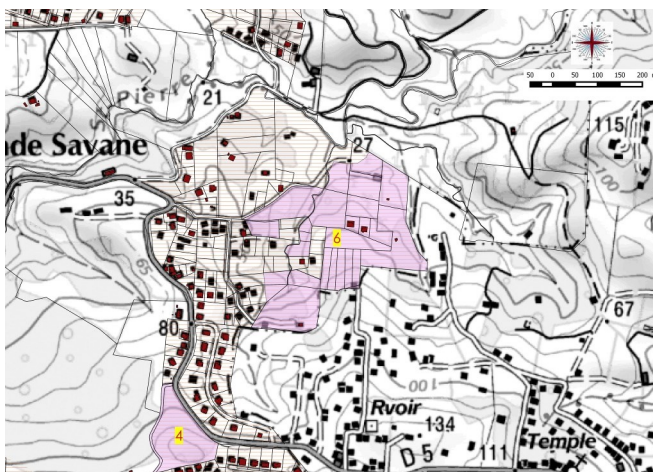
Contexte et enjeux de l'aménagement

Le site est en 2AU bloqué et ne requiert pas obligatoirement une OAP. Pour autant, dans une logique de renouvellement urbain, il a semblé intéressant de poser des principes d'aménagement en anticipation d'une future modification qui pourra les préciser.

Le site couvre 8,03 ha, se trouve en limite de Commune avec Saint-Esprit et en bout d'urbanisation diffuse sur son pourtour Ouest, Sud et Est. Le site est accessible par une voie rurale depuis la RD5, route de Saint Esprit (D5).



Le site, par les constructions non agricoles existantes et la viabilisation déjà en partie réalisée, est considéré dans l'enveloppe urbaine d'autant qu'il n'y a plus qu'un usage agricole marginal. Le site est en grande partie boisée.



Vues sur



Vues sur



Vues



Le site est traversé par une ravine, se jetant dans la rivière La Manche.

Le site est creusé suivant une ligne Nord-Est / Sud-Ouest par une ravine (il y aurait une source), mettant le coteau Est dans une zone ordinairement déventée.

Une ambiance forestière et rurale à préserver dans le futur quartier pavillonnaire organisant l'habitat diffus existant

Un quartier en balcon

Objectifs de l'aménagement du site

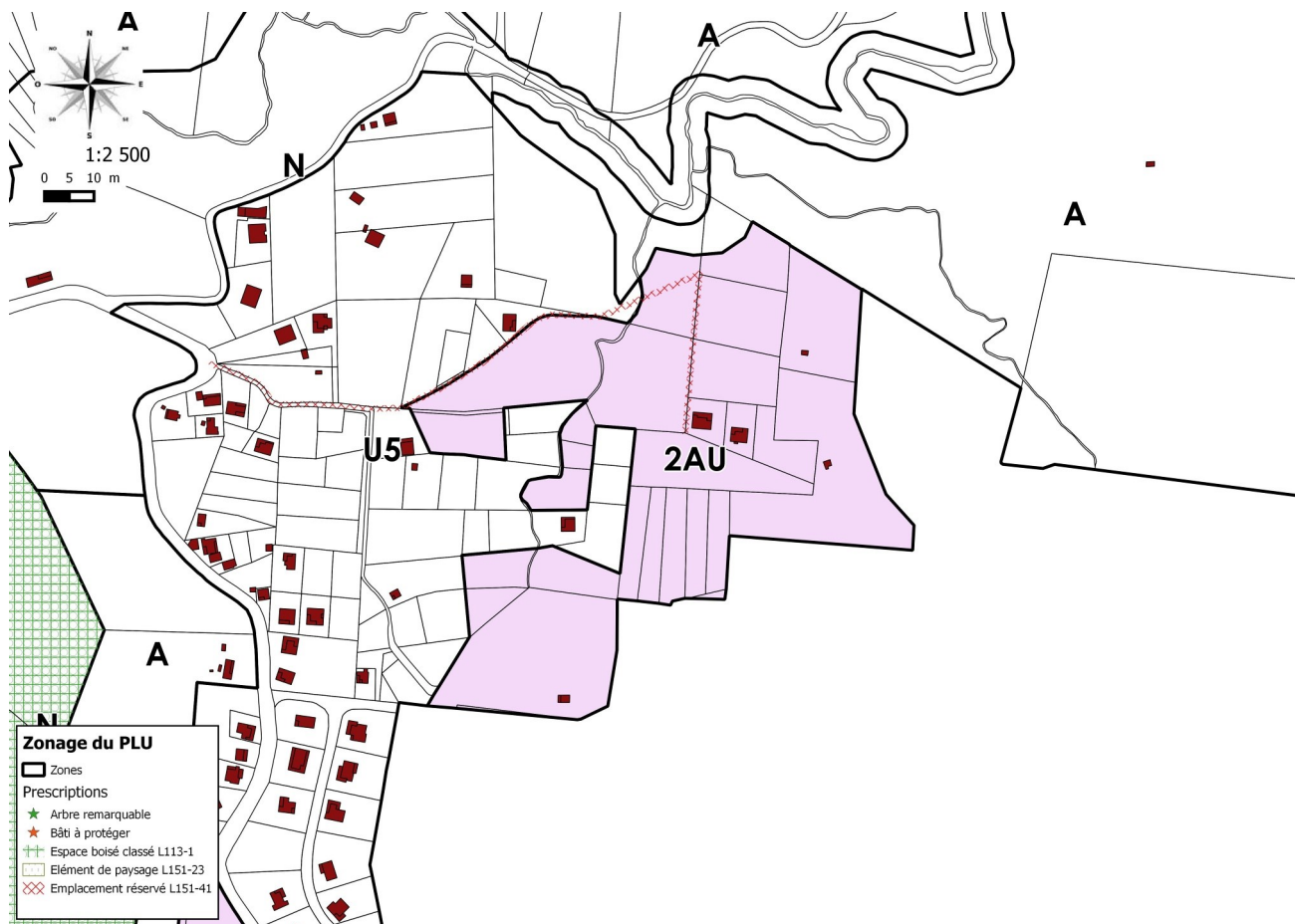
Les objectifs de l'aménagement visent à réaliser un quartier pavillonnaire bas (hauteur limitée à 9 mètres), pour un habitat faisant le lien entre urbain et rural.

Là aussi, le futur quartier participera à la restructuration d'un espace urbain diffus (ex zone NB)

Éléments à conserver et à valoriser

Outre l'urbanisation conditionnée par la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement et les conditions d'accès, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit :

- La préservation autant que faire se peut du couvert boisé en tant que :
 - pré verdissement à l'intérieur des futurs lots avec la conservation des plus beaux spécimens.
- frange en limite d'urbanisation au Nord.



Un quartier en balcon : schéma d'aménagement

Principes d'aménagement

1. Indications des accès à partir des voies existantes et d'un nœud de circulation.
2. Requalification de la voie existante pour la mettre au gabarit suffisant pour le nouveau quartier avec élargissement et liaison piétonne sécurisée..
3. Connection du futur quartier avec la trame viaire existante des espaces urbains environnants partout où cela se révélera possible.
4. Liaisons et transparences internes en évitant les raquettes de retournement en impasse.
5. Réalisation de voies piétonnes amples et confortables ainsi que des plantations d'alignement ombrageantes accompagnant la voirie principale.
6. Le réseau hydrographique existant sera réhabilité pour assurer l'écoulement des eaux pluviales, bordé de végétation et doublé de sentes piétonnes suffisamment large pour assurer l'entretien du cours d'eau.
7. Les constructions individuelles s'implanteront ou en courbes de niveau (en balcon) ou à défaut en escalier le long des voies structurantes mais toujours en créant une continuité des lignes de faîtage.
8. Qualité des futurs espaces publics à imposer aux aménageurs.



Un quartier en balcon : schéma d'aménagement



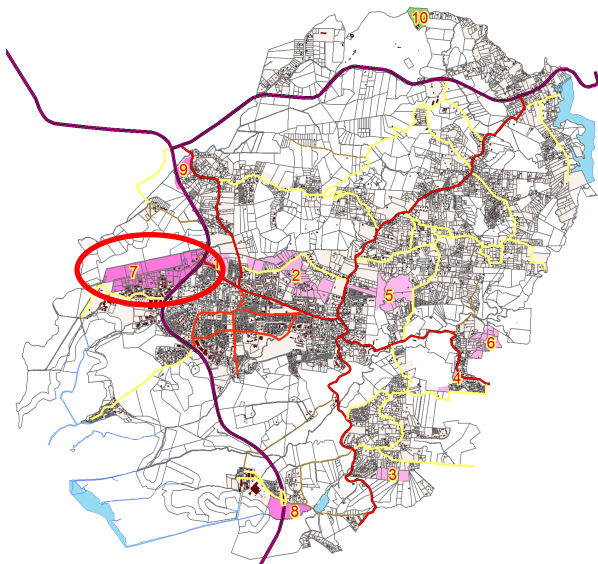
7 Champigny



Une zone déqualifiée à requalifier en quartier d'activités attractif

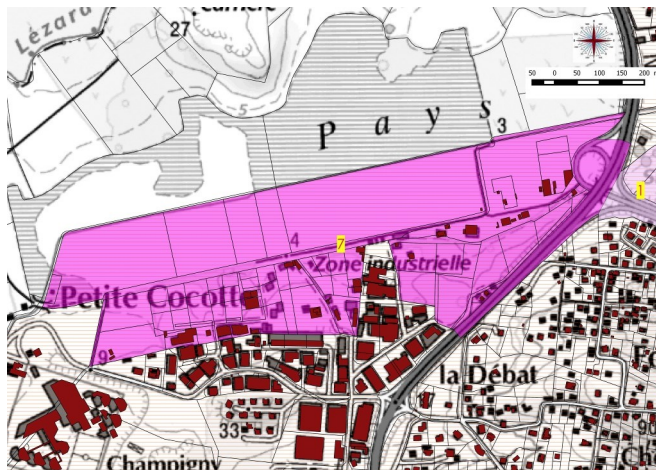
Contexte et enjeux de l'aménagement

Le site correspond au secteur 1AUe1 et couvre 37,7 ha. Il est longé par la RN5 sur sa pointe Est, bordé au Sud par l'actuelle zone d'activité dont elle sera une extension et entouré à l'Ouest et au Nord par la plaine inondable de « Pays Noyé ». Le site est intégralement dans l'enveloppe urbaine, séparé de la plaine par un canal.



La zone est en déshérence avec des occupations éparpillées, sans équipement public et héritant d'une « voirie » non adaptée. Le réseau hydraulique ne semble pas assurer sa fonction, souvent obstrué par la végétation et des dépôts sauvages.

Une requalification d'ensemble est nécessaire pour créer un futur quartier d'activités attractif.



Une zone d'activités de 37,7 ha en déshérence à requalifier en extension de la zone existante



Accès côté prison et voirie (Ouest)



Accès et voirie Est



Une zone déqualifiée à requalifier en quartier d'activités attractif

Objectifs de l'aménagement du site

Les objectifs de l'aménagement visent à requalifier la zone en extension de celle de Chamigny avec :

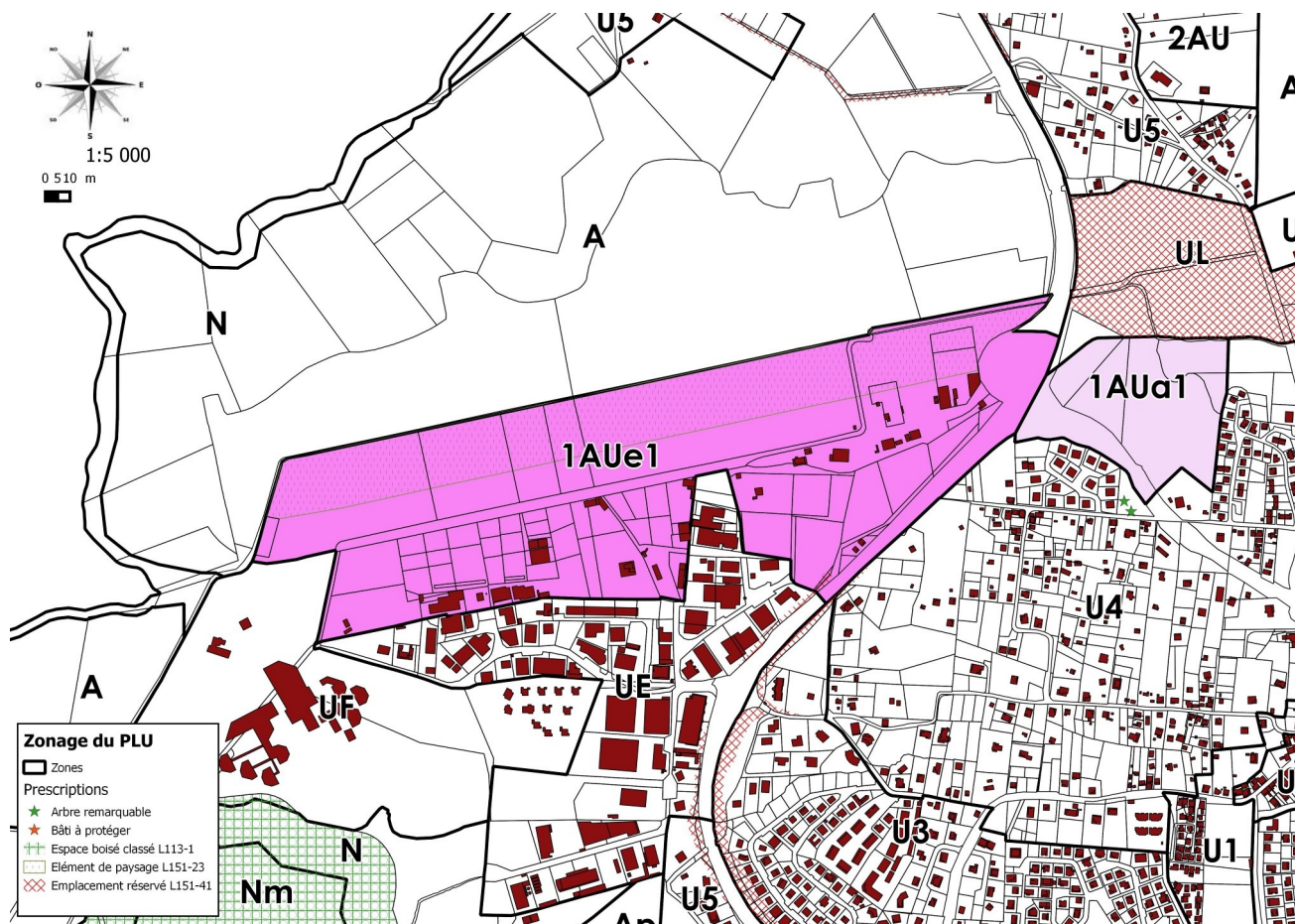
1. La résorption des points noirs existants ;
2. L'organisation d'une voirie adaptée (accès et liaisons avec Chamigny - desserte interne) et de l'ensemble des réseaux ;
3. La restauration du fonctionnement hydraulique ;
4. La création d'une armature puissante d'espaces publics (trottoirs, besoins en stationnement en partie mutualisés, services, espaces verts) ;

La requalification de la zone comprend également l'objectif de traiter la limite avec la plaine agricole inondable par un espace tampon, écologique, hydrologique (prévention contre les inondations et assainissement) et paysager. La création de cet espace doit s'inscrire dans la politique de gestion de l'ensemble du bassin versant.

Éléments à conserver et à valoriser

Outre l'urbanisation conditionnée par la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement, le règlement prévoit également la préservation d'une large bande tampon au Nord comme élément du paysage au titre du L151-23.

Les autres éléments à préserver et valoriser participent aux principes d'aménagement.



Une continuité hydraulique terre – mer à restaurer, et des réservoirs de biodiversité



Une zone déqualifiée à requalifier en quartier d'activités attractif

Principes d'aménagement

1. Créer une voie structurante et de désenclavement d'Est en Ouest. La voie partira d'un embranchement de la voie d'accès à Ducos en venant du Lamentin jusqu'au centre pénitentiaire en s'appuyant sur le tracé des chemins et voies existants. Le devenir de l'exploitation agricole en place est posé (déplacement avec restructuration foncière ou intégration agro-environnementale sur le site lui-même).
2. Connecter l'extension de la zone avec la trame viaire existante de la zone de Chamigny (recalibrer les voies existantes en amont et en créer de nouvelles).
3. Mailler les voies internes pour assurer la fluidité de la circulation.
4. Implanter les constructions, destinées aux différentes activités économiques en façade le long des voies et de façon à créer une continuité des lignes de faîtage.
5. Qualité des futurs espaces publics à imposer aux aménageurs.
6. Gérer l'équilibre hydrologique du site avec la réhabilitation et rénovation du système hydraulique existant dans une logique de gestion des eaux à l'échelle du bassin versant permettant la reconquête agricole de la plaine au Nord.



L'extension de la zone doit être pensée à la fois avec l'existant et la préservation, valorisation des espaces agricoles et naturels voisins.

L'opération de requalification devra être portée par la puissance publique sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée ou d'une concession d'aménagement avec le préalable de la maîtrise foncière.



7. Création d'un espace tampon, écologique, hydrologique et paysager en traitement de la limite avec la plaine agricole inondable.

8. Préservation d'un réservoir de biodiversité agro-environnemental

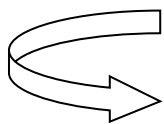
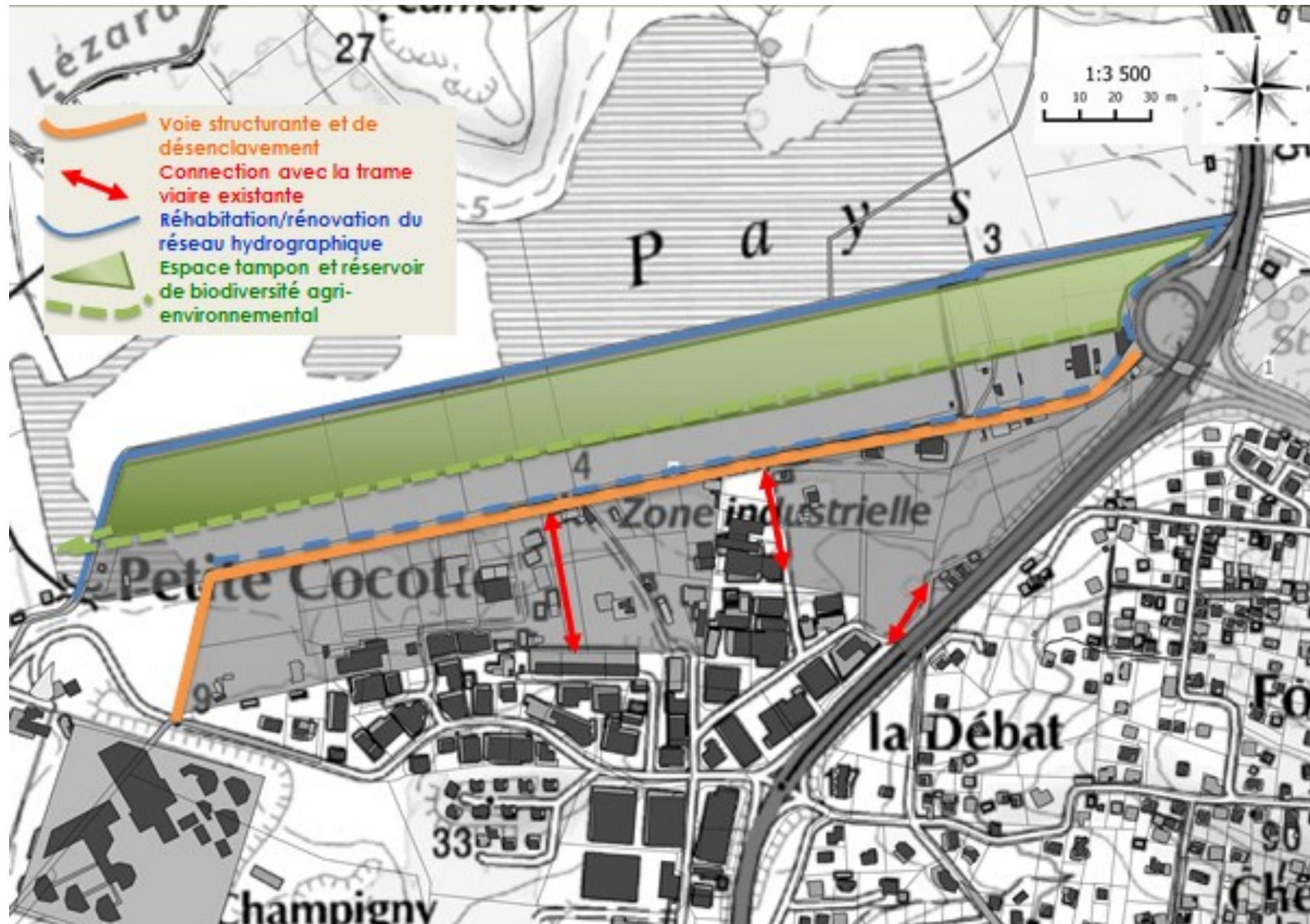


Schéma d'aménagement ...

Une zone déqualifiée à requalifier en quartier d'activités attractif



8 Génipa



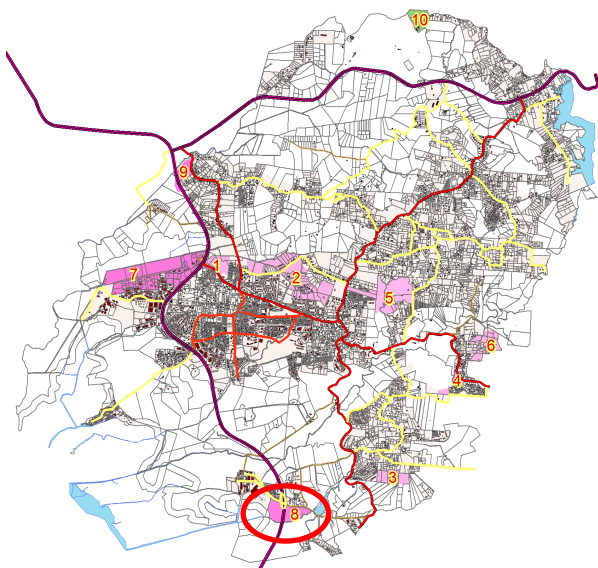
L'amplification d'une zone d'activités existante

Contexte et enjeux de l'aménagement

Le site correspond aux secteurs 1AUe2 de part et d'autre de la RN5 et couvre 9,63 ha répartis à parts pratiquement égales.

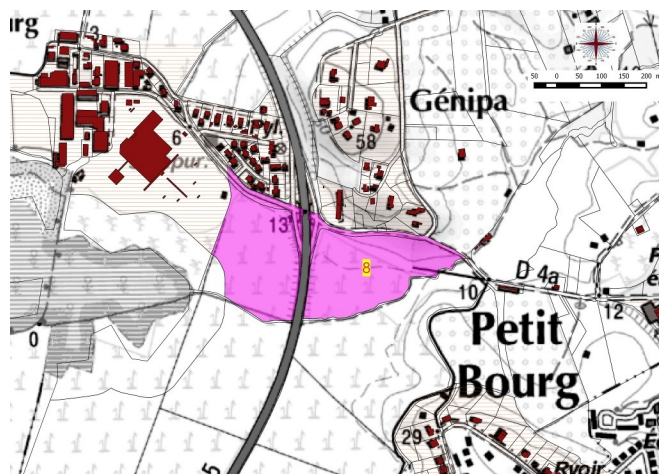
Le site est la première des entrées urbaines sur Du-cos en venant du Sud, en prolongement à l'Ouest du Centre Commercial et au Sud de la petite zone commerciale de Génipa Plaza, accessibles par une bretelle de sortie et d'entrée à la RN5.

Le site est hors enveloppe urbaine.



La partie Ouest est relativement plate (pente dans le sens Nord/Sud). Elle est située toutefois en contrebas de l'ordre de 1m par rapport à la voie d'accès qui la longe par le Nord.

Cette partie bénéficie d'une « lisibilité » depuis la RN5 à 1km.



Futur quartier d'activité économique amplifiant les implantations existantes de part et d'autre de la RN5, première des entrées du Bourg en venant du Sud.



La partie Est termine la vaste plaine agricole de Rivière Salée, plantée en cannes à sucre en s'appuyant sur le morne qui la domine de 58 m. Elle est longée par la voie privée de Génipa Lapalun, qui dessert un espace agricole altéré par des occupations non agricoles.

Cette partie bénéficie d'une exceptionnelle lisibilité dans le paysage (5 km depuis le giratoire d'entrée de bourg de Rivière Salée) et offre par réciprocité de très belles vues lointaines et dégagées sur Rivière Salée et Trois Ilets.

Les terrains s'étagent de 7 à 30 m environ.

Le site est une vitrine avancée du Bourg et constitue un signal. Son traitement devra donc être particulièrement qualitatif, et s'appuyer sur la limite Sud du cours d'eau à instaurer en continuité écologique et paysagère.

L'amplification d'une zone d'activités existante

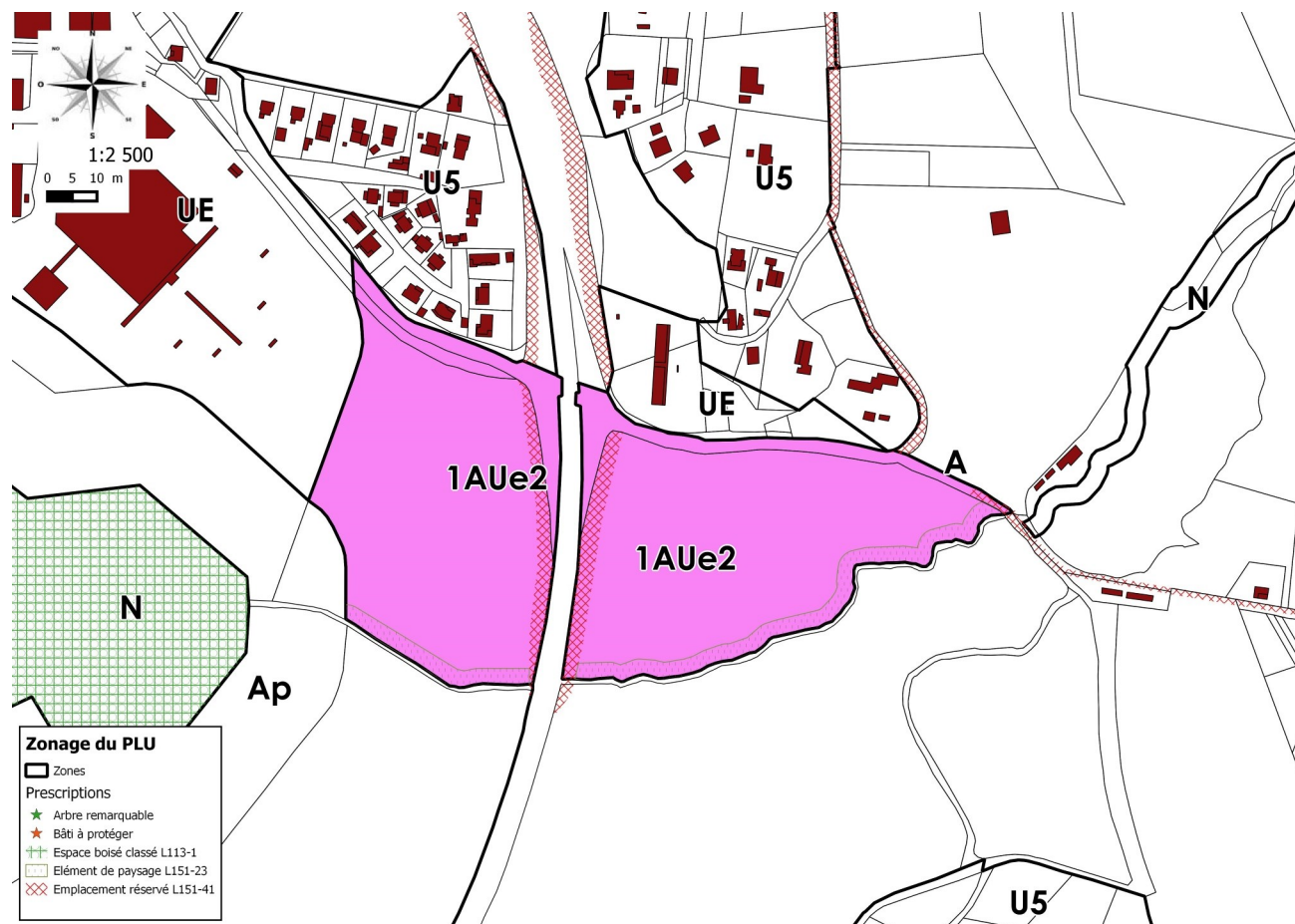
Objectifs de l'aménagement du site

Les objectifs de l'aménagement visent à réaliser des quartiers d'activités à caractère commercial à l'Ouest et préférentiellement tertiaire à l'Est, propre à répondre aux besoins d'implantation de locaux d'activités sur l'Espace Sud et susceptible de générer 150 emplois.

De part la sensibilité paysagère du site, l'aménagement devra répondre à une Approche Environnementale de l'Urbanisme y compris architecturale pour les futurs bâtiments.

Éléments à conserver et à valoriser

Outre l'urbanisation conditionnée par la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement, le règlement ménage un couloir végétal comme élément du paysager au titre du L151-23. Ce couloir permettra la restauration du boisement le long du cours d'eau et du Canal de Petit Bourg qui rejoint la mangrove, comme principe d'aménagement écologique et paysager.



La confortation d'une vitrine d'activités en première entrée Sud du Bourg à haute qualité environnementale et paysagère



L'amplification d'une zone d'activités existante

Principes d'aménagement

1. Indications des accès à partir des voies existantes et d'un nœud de circulation.
2. Connecter l'extension avec la trame viaire de la zone existante et recalibrer les voies ou en créer de nouvelles adaptées au fonctionnement de l'ensemble de la zone.
3. Créer une voirie nouvelle structurante avec une emprise suffisante pour une chaussée en rapport avec la destination « activités », pour une circulation piétonne ample et confortable comprenant des plantations d'alignement ombrageantes et pour du stationnement le long des voies.
4. Mailler les voies internes pour assurer la fluidité de la circulation.
5. Implanter les constructions, destinées aux différentes activités économiques en façade le long des voies sur la partie Ouest et en courbes de niveau (en balcon) ou à défaut en escalier le long des voies structurantes sur la partie Est mais toujours en créant une continuité des lignes de faîtage. Ces derniers sur la partie Est ne devront pas dépasser la crête des mornes environnants.



Extension Ouest

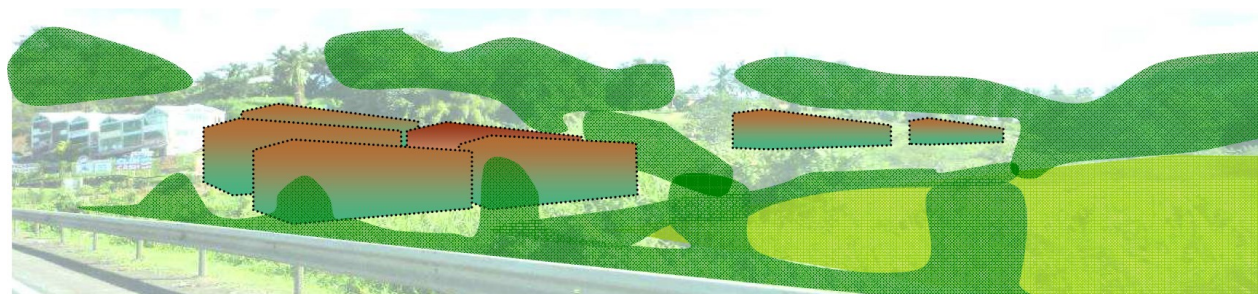


Extension Est



Vue sur l'extension Est

Simulation paysagère de la partie Est du site pour opérer à la transition avec les espaces agricoles de la plaine de Rivière Salée



6. Qualité des futurs espaces publics à imposer aux aménageurs.
7. Gérer l'équilibre hydrologique du site avec la réhabilitation et rénovation du système hydraulique existant dans une logique de gestion des eaux à l'échelle du bassin versant.
8. Créer une continuité écologique, hydrologique, paysagère et piétonne (chemins) en traitement de la limite Sud avec la plaine agricole inondable de Rivière Salée.
9. Ménager un recul par rapport à la RN5 pour un traitement paysager arboré induisant un premier plan rythmé depuis la RN5.

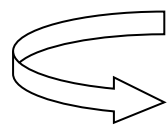
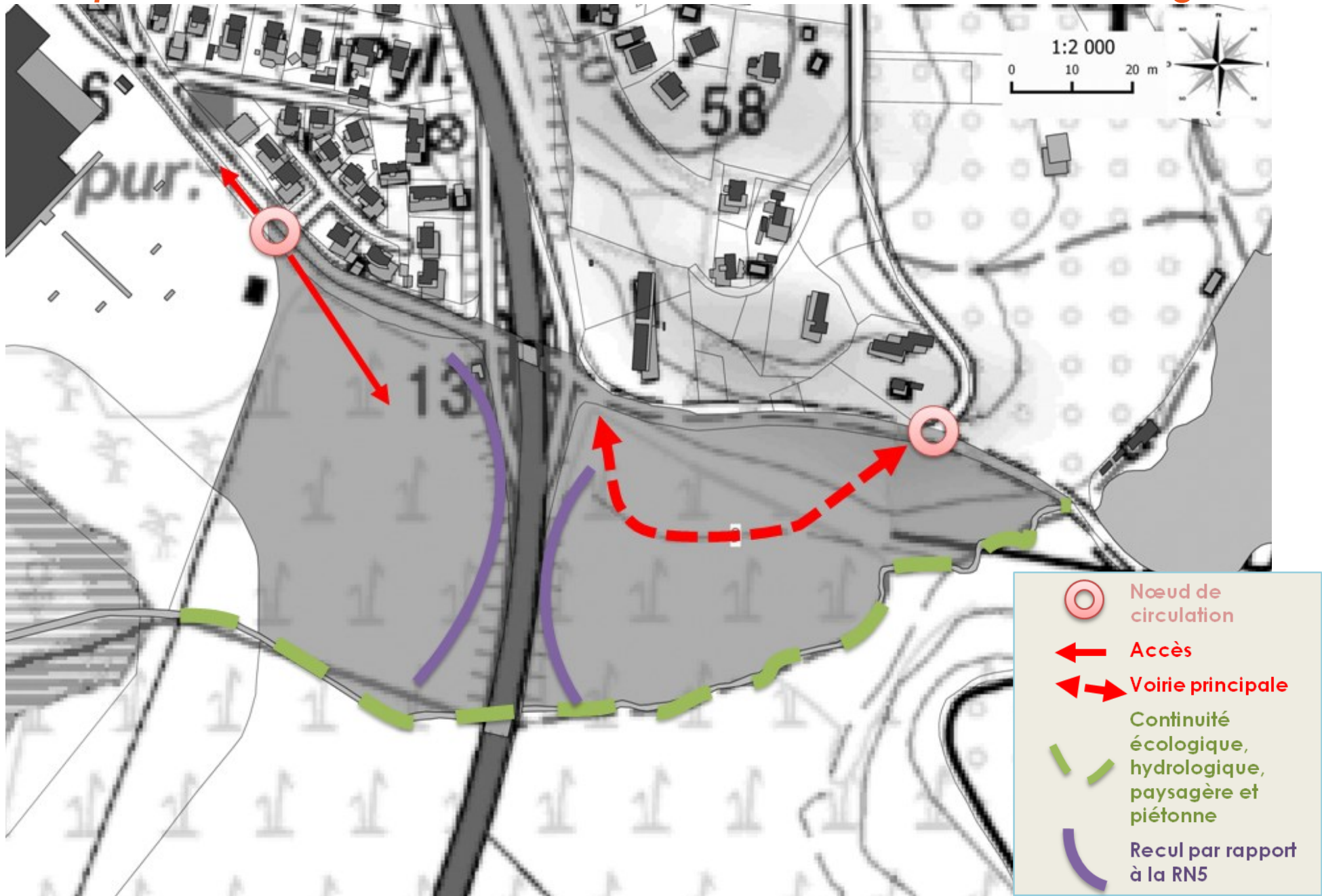


Schéma d'aménagement ...

L'amplification d'une zone d'activités existante : schéma d'aménagement



L'amplification d'une zone d'activités existante : schéma d'aménagement



9 Carrère - Bac

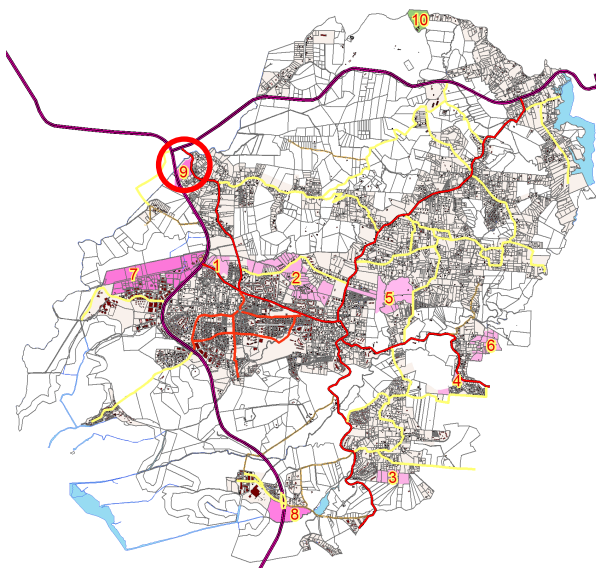


Une entrée territoriale à affirmer

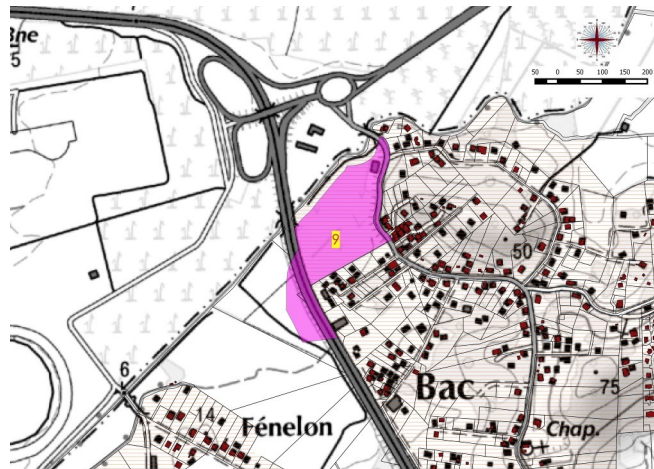
Contexte et enjeux de l'aménagement

En limite entre Ducos et Le Lamentin, le site correspond aux 2 secteurs 1AUeb1 et 1AUeb2 de part et d'autre de la RN5 et couvre respectivement 3,72 ha et 1,15 ha.

Le site est la première des entrées urbaines sur Ducos en venant du Nord, en prolongement à l'Est du quartier Bac qui longe le secteur (route du Bac).



Coincé pour la partie Est entre la route du Bac (RN8) à l'Est, la RN5 à l'Ouest et l'échangeur au Nord entre RN5 et 6, le site est dans l'enveloppe urbaine.



Le site est plat. Son accès est dangereux.

Le site n'est pas construit mais déjà fortement altéré. Le sol en partie Est, est recouvert par un revêtement béton.

Une entrée territoriale et identitaire de la Commune autour de sa dynamique notamment économique à annoncer.

Coté Ouest



Coté Est



Coté Nord



Coté Sud



Parcelle située de l'autre côté de la RN5



Zone d'activité limitrophe au site



Une entrée territoriale à affirmer

Objectifs de l'aménagement du site

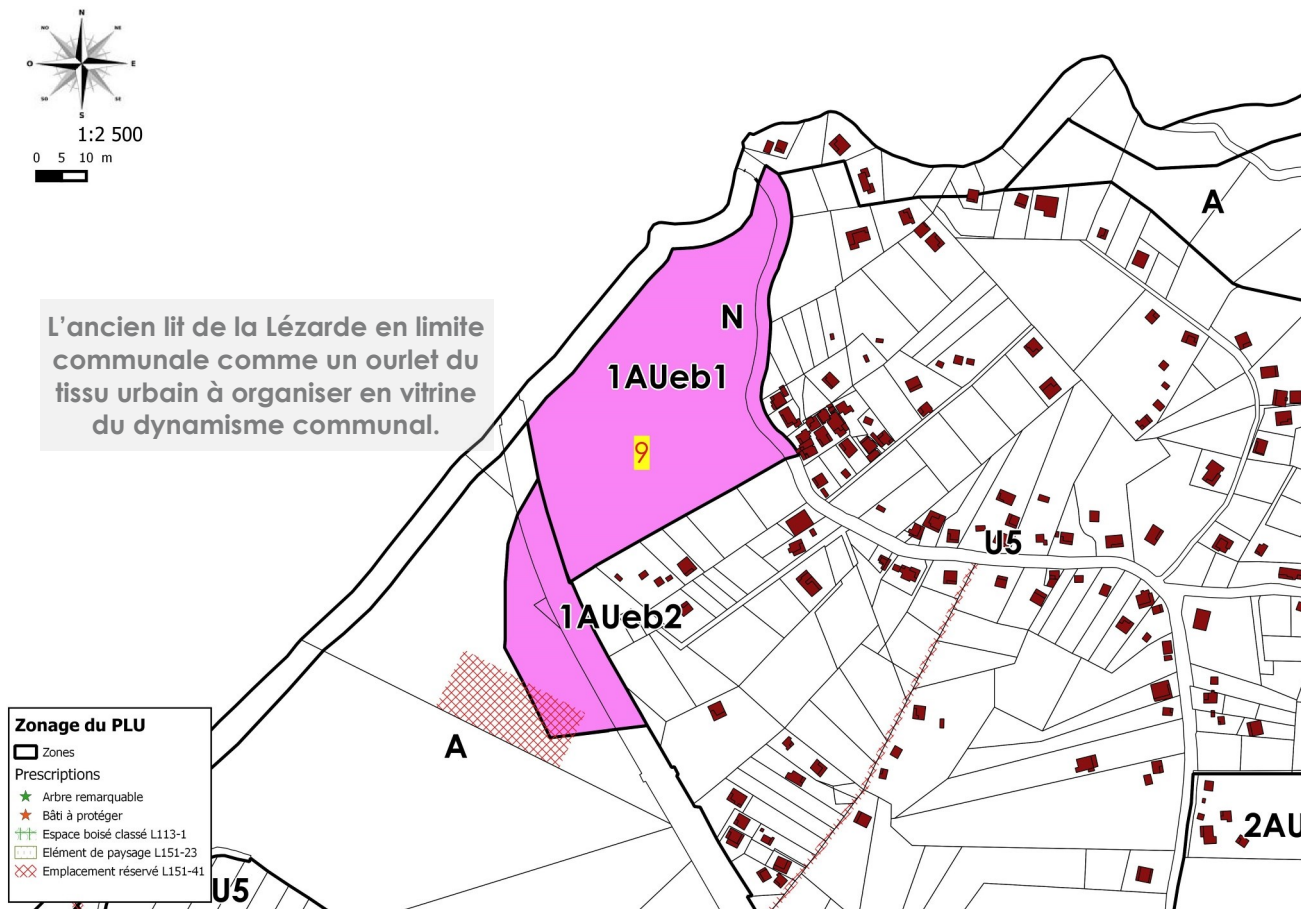
Les objectifs de l'aménagement visent à réaliser dans la partie amont (par rapport à la RN5), une zone d'activités à vocation tertiaire ou commerciale, dans le prolongement de la petite zone existante au Nord sur le Lamentin en limite de commune. La partie aval du site, devrait accueillir une station-service, ainsi qu'une partie d'un terrain de sport.

La Commune tient à marquer qualitativement l'entrée de son territoire dans une démarche d'intégration respectueuse des lieux et de développement durable.

A raison de 1 emploi par 50 m² de superficie de plancher, c'est près de 200 emplois qui pourraient être créés.

Éléments à conserver et à valoriser

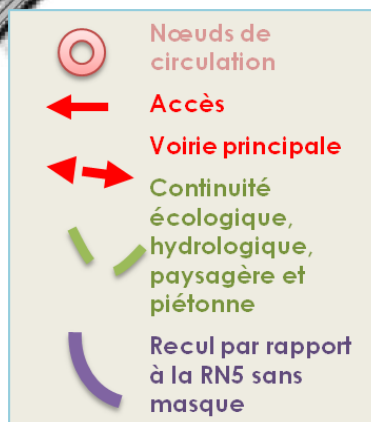
Outre l'urbanisation conditionnée par la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement et les conditions d'accès, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ménage la relation avec les berges de l'ancien lit de la Lézarde et la rivière elle-même, consacrés en continuité écologique.



Une entrée territoriale à affirmer

Principes d'aménagement

1. Indications des accès à partir des voies existantes et des nœuds de circulation.
2. Créer une voirie nouvelle structurante avec une emprise suffisante pour une chaussée en rapport avec la destination « activités », pour une circulation piétonne ample et confortable comprenant des plantations d'alignement ombrageantes et pour du stationnement le long des voies.
3. Mailler les voies internes pour assurer la fluidité de la circulation.
4. Implanter les constructions, destinées aux différentes activités économiques en façade le long des voies.
5. Qualité des futurs espaces publics à imposer aux aménageurs notamment les aires de stationnement.
6. Créer une continuité écologique, hydrologique, paysagère et piétonne (chemins) en traitement de la limite Nord avec l'ancien lit de la Lézarde.
7. Ménager un recul par rapport à la RN5 pour un traitement paysager sans masque mettant en scène l'entrée territoriale vis-à-vis de la RN5.



Simulation paysagère de la partie Est du site pour un marquage qualitatif de l'entrée territoriale



10 Château Aubéry

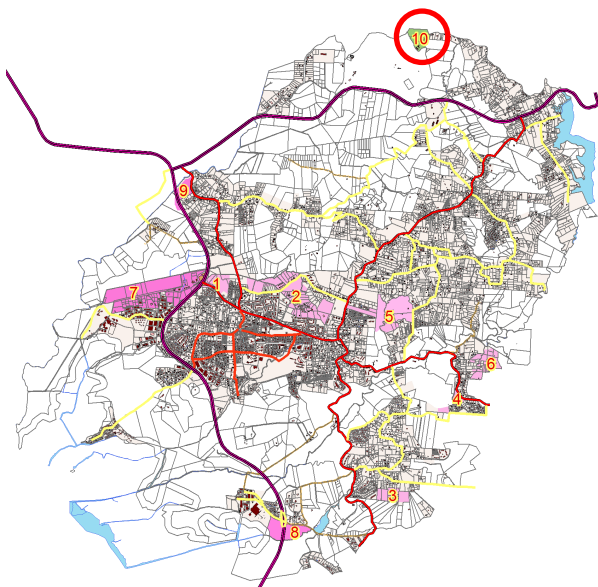


Un site à restaurer et promouvoir

Contexte et enjeux de l'aménagement

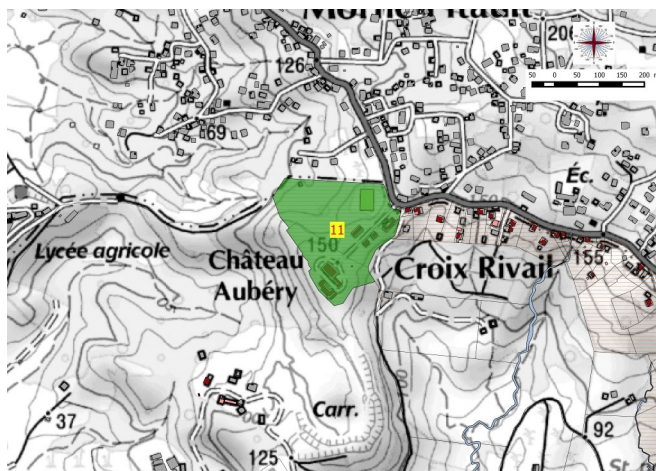
Le site correspond au secteur 1A Ut en extrémité Nord de la commune avec le Lamentin au lieu-dit Croix Rivail. Le site couvre 5,05 ha.

Sur le site sont implantés le Château Aubéry et ses annexes. Le château, datant du début du XX^{ème} siècle, est inscrit à l'inventaire des monuments historiques.



Les parcelles sont délimitées au Nord par la RN 2006, qui dessert le site, et au Sud par une zone boisée classée puis par la carrière BLANCHARD en activité (en contre bas).

Si le site d'implantation du château lui-même est relativement plat, il est sur un promontoire entouré par des versants pentus, voire abrupts, notamment au Sud, côté carrière).



un bâti de caractère dans un écrin de verdure.

Coté Sud



Coté Ouest



Coté Nord



Pour des raisons évidentes de nature et vocation des sols, le site est considéré dans l'enveloppe urbaine.

Le site comprend :

- le château Aubéry situé au Sud du site au bout d'une allée depuis la RN2006
- des annexes au château situés de part et d'autre de l'allée amenant au château,
- un terrain de football situé dans la partie Nord-Est, dans une zone située en contrebas par rapport au Château Aubéry

Un site à restaurer et promouvoir

Objectifs de l'aménagement du site

Les objectifs de l'aménagement visent à réaliser une opération d'hébergement hôtelier dans le Château et ses annexes, assorti d'un centre d'affaires pour réunions et séminaires.

L'aménagement permettra :

- La mise en valeur du château de type Art-Déco et notamment le dégagement de perspective depuis l'axe d'entrée
- L'aménagement du parc.
- L'ouverture au public

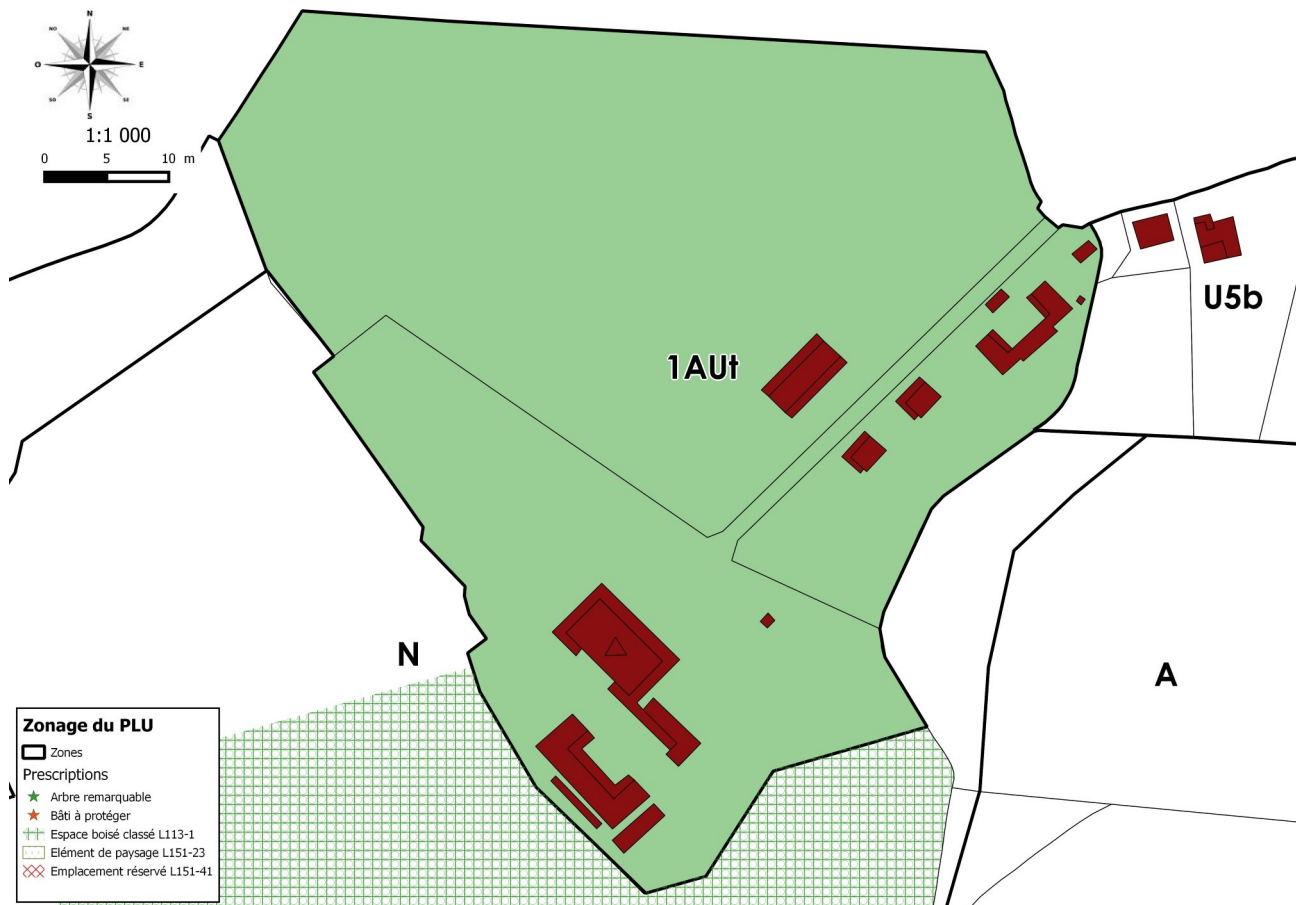
Le projet est susceptible de créer sur la commune au minimum d'une soixantaine d'emplois, hors phase chantier.

Éléments à conserver et à valoriser

Le monument et ses annexes sont à restaurer voire à réhabiliter en gardant l'esprit Art déco.

C'est également le boisement existant qui est à mettre en valeur à partir des sujets les plus remarquables. Le parti d'aménagement d'un parc reste à définir en harmonie avec l'esprit du lieu et son histoire.

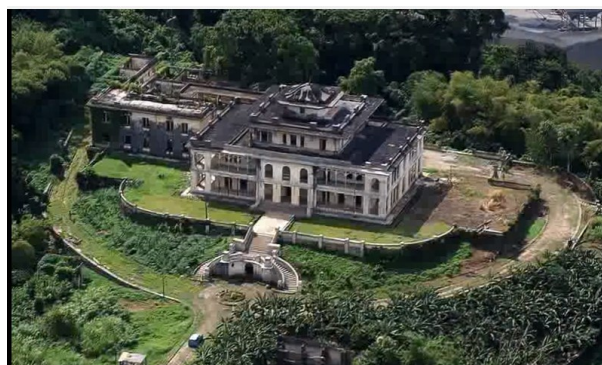
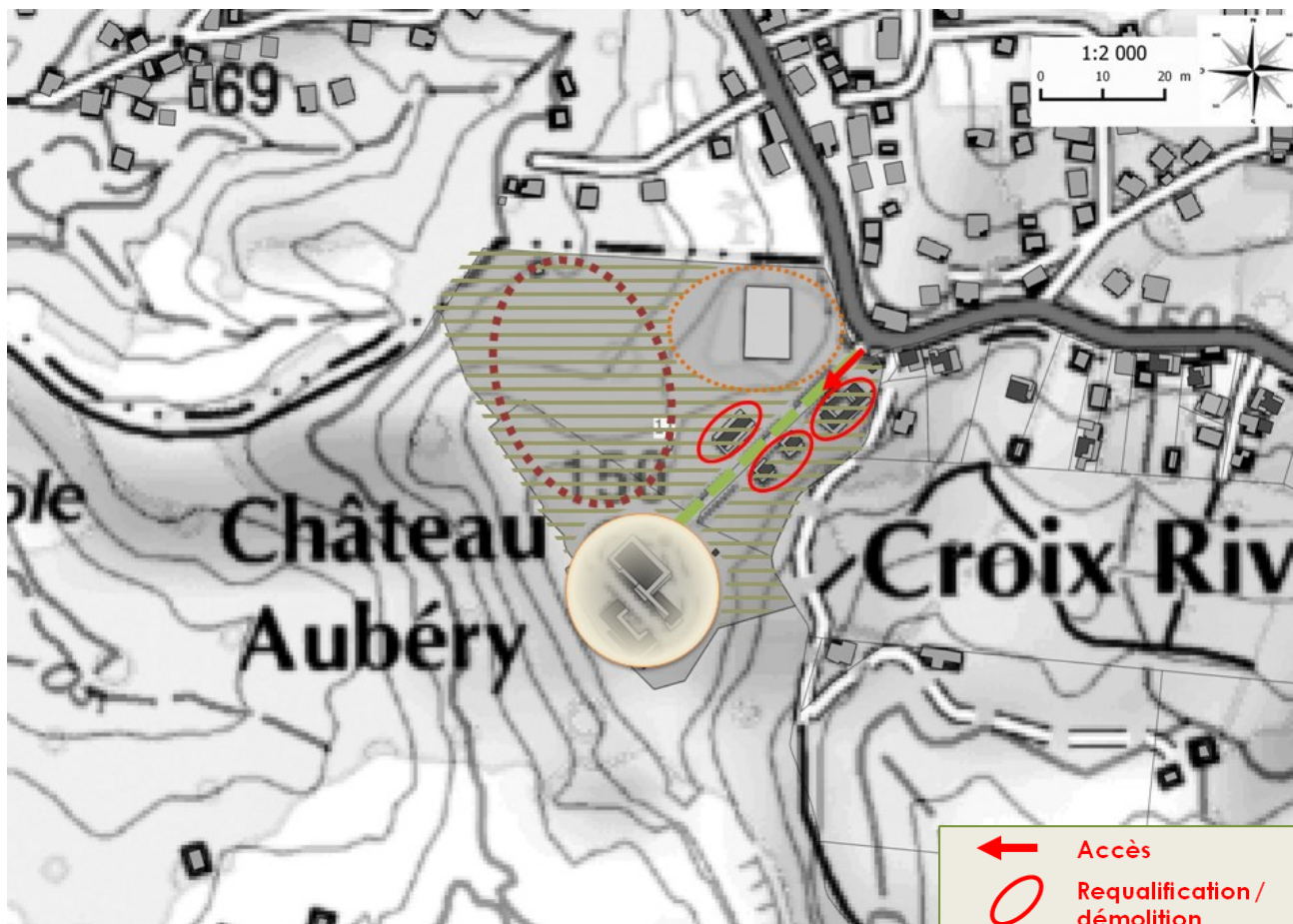
Un monument Art déco, rare en Martinique, à redécouvrir, restaurer et promouvoir avec son parc attenant.



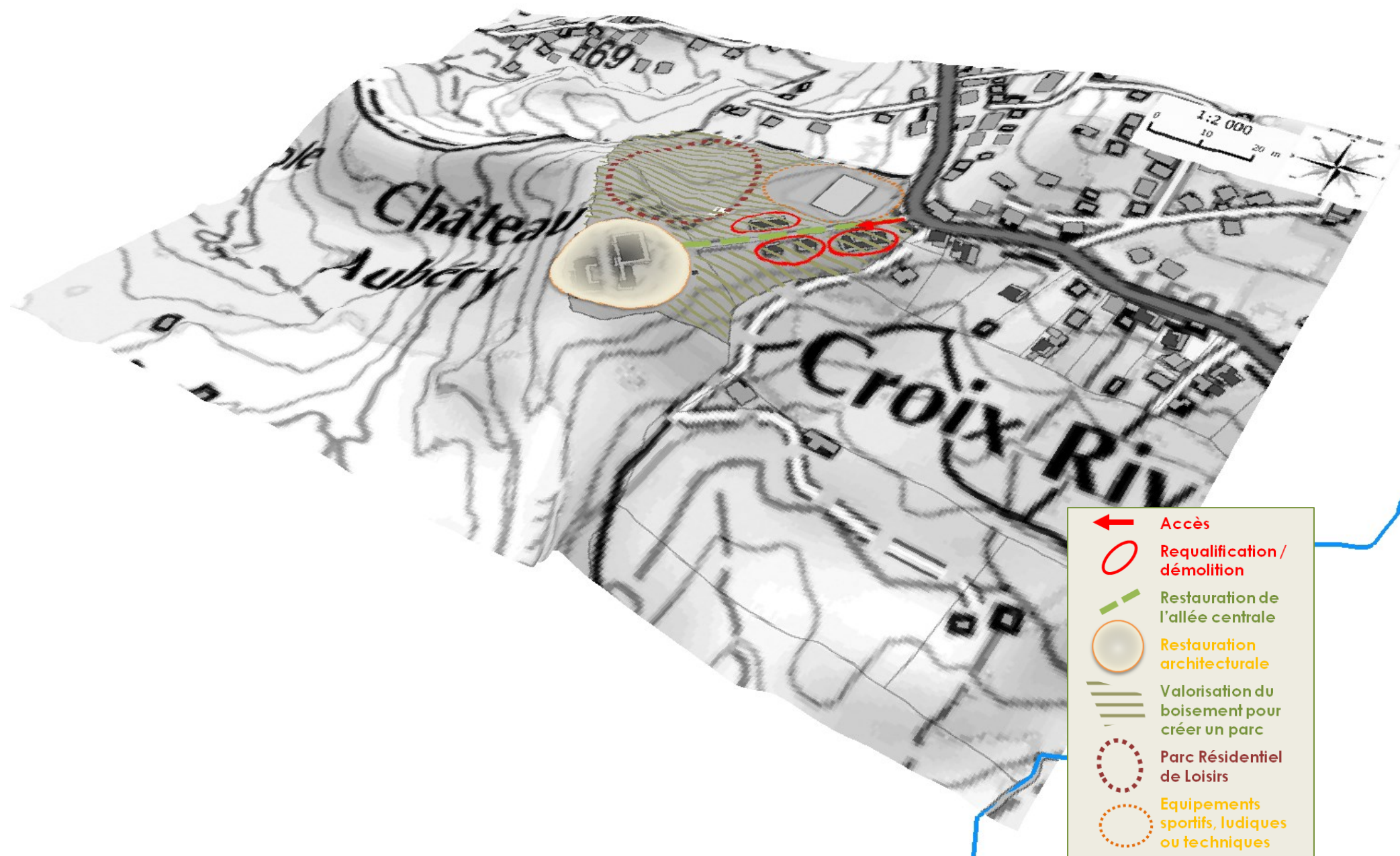
Un site à restaurer et promouvoir

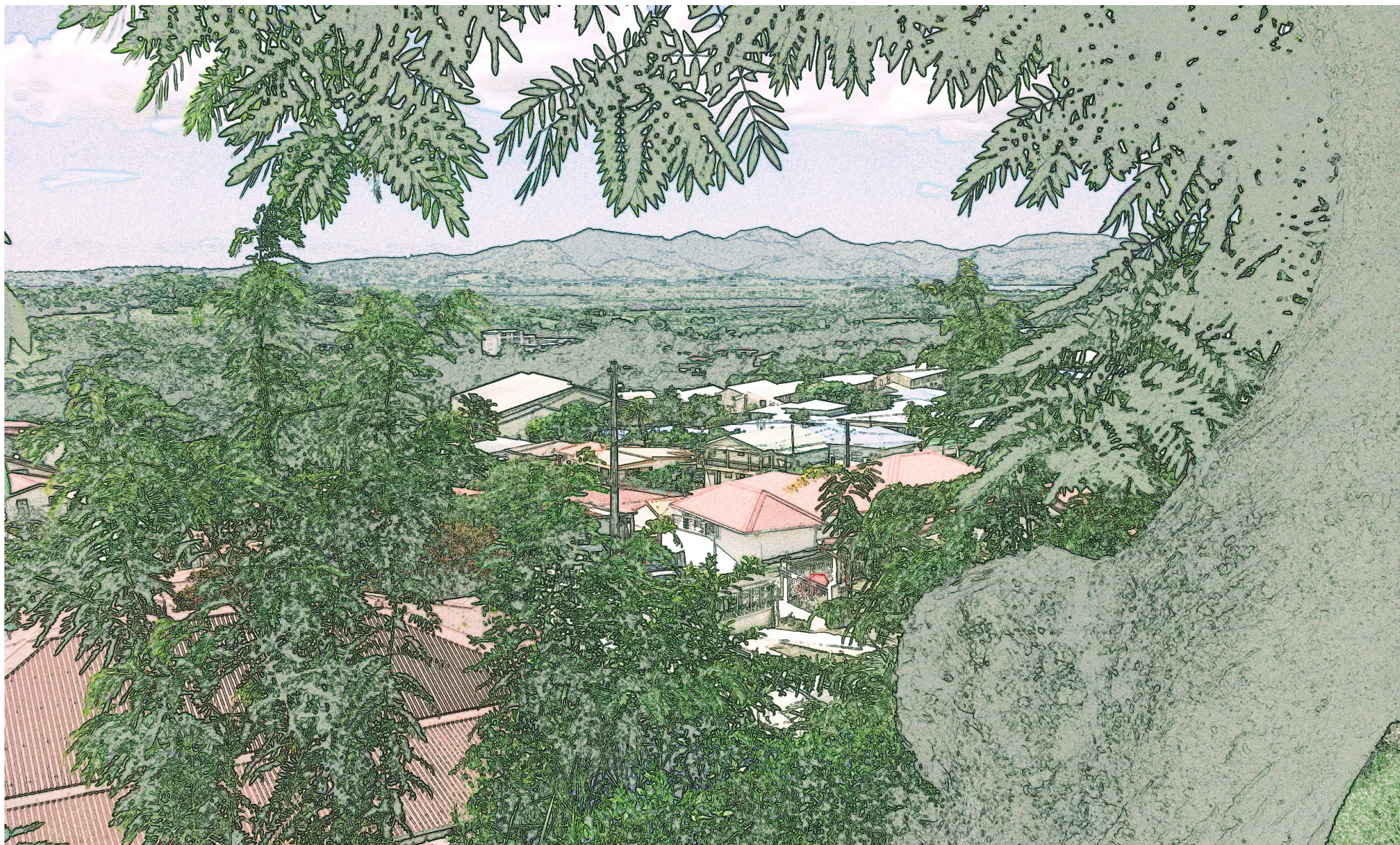
Principes d'aménagement

1. Indication de l'accès à partir de la RN2006.
2. Restaurer l'allée qui mène au Château pensée comme un balladoir aboutissant au perron monumental. et le mettant en scène
3. Requalifier les constructions intéressantes et démolir celles qui ne le sont pas, spontanées et illicites
4. Implanter sur la base d'un projet architectural en dialogue avec le monuments et ses annexes :
 - un parc résidentiel de loisirs destiné à l'hébergement hôtelier .
 - les équipements sportifs, de loisirs et techniques



Un site à restaurer et promouvoir : schéma d'aménagement





« La sève du feuillage ne s'élucide qu'au secret des racines »

TEXACO Patrick CHAMOISEAU