



# Plan Local d' Urbanisme

**Rapport de présentation**

**Diagnostic  
Livret 1**





<b>Sommaire .....</b>	<b>3</b>
Présentation générale .....	4

## ■ ANALYSE SPATIALE

<b>1- Occupation du Sol .....</b>	<b>6</b>
1-1-Patrimoine culturel .....	6
1-2- Analyse Foncière .....	8
1-3- Les Territoires Agricoles .....	12
1-4- Les Modes d'Urbanisation .....	15
1-5- Bilan du POS.....	19
<b>2- Analyse des Quartiers .....</b>	<b>23</b>
2-1- Le Bourg .....	23
2-2- La Plaine .....	26
2-3- Bananier Saint-Sauveur .....	28
2-4- L'Habituée - Cantamerle .....	30
2-5- Routhiers - Fonds Cacao.....	32
2-6- Ilet Pérou .....	34
2-7- Cambrefort-Moravie .....	36
2-8- Doyon - Carangaise - Poirier.....	38
2-9- Mon Repos - Bélair.....	40
2-10- Sainte-Marie - La Sarde.....	42

## ■ ANALYSE THÉMATIQUE

<b>3- Hommes et Territoire .....</b>	<b>45</b>
3-1- Démographie .....	45
3-2- Emploi et Population Active .....	47
3-3- Déplacements .....	48
3-4- Habitat .....	49
3-5- Tissu Économique.....	51
<b>4- Équipement du territoire .....</b>	<b>53</b>
4-1- Infrastructures Routières.....	53
4-2- Sentiers.....	54
4-3- Espaces de Rencontres .....	55
4-4- Services et Équipements .....	58
4-5- Réseau d'eau potable .....	61
4-6- Eau d'irrigation.....	65
4-7- Assainissement .....	66
4-8- Assainissement pluvial.....	67
4-9- Production et consommation d'électricité .....	69

# INTRODUCTION

## PRÉSENTATION GÉNÉRALE



### Capesterre Belle-Eau :

Superficie	104km <sup>2</sup>
Nombre d'habitants	19 448 (2011)
Nbre d'hab/km <sup>2</sup>	188,3
Communes limitrophes	Goyave, Trois Rivières, Gourbeyre, Saint Claude, Baillif, Vieux Habitants.

Dans la partie Sud Est de la Basse Terre, la commune de Capesterre Belle-Eau s'étend au pied des plus hauts sommets de l'île sur près de 104 km<sup>2</sup>. En superficie, il s'agit de la troisième plus grande commune de la Guadeloupe derrière Petit Bourg (131km<sup>2</sup>) et Sainte Rose (120km<sup>2</sup>).

La forme de la commune est un triangle grossier dont les côtés font environ 13 kilomètres. Ses angles sont respectivement marqués à l'Est par la section de Ste-Marie, point de départ de la colonisation de l'île à la fin du XV<sup>e</sup> siècle. À l'Ouest, le sommet du Grand Sans-Toucher culmine à 1334 mètres d'altitude. Au sud, la ravine du Trou-à-Chien descend du massif de la Madeleine et marque la séparation avec Trois-Rivières.

Capesterre Belle-Eau est limitrophe de six autres communes du sud Basse Terre : Vieux Habitants, Baillif, Saint Claude, Gourbeyre, Trois Rivières et Goyave. Les frontières administratives viennent se calquer aux crêtes et autres éléments physiques du terrain :

Au nord, la rivière de Briqueterie marque la séparation avec Goyave.

Dans les hauteurs, les limites suivent les lignes de crête qui joignent les plus hauts sommets de l'île : Matéliane (1298m), Petit Sans Toucher (1318m) Grand Sans Toucher (1354m), sommet de la Grande Découverte (1263m), Morne du Col (1281m), Carmichaël (1414m), La Soufrière (1467m), l'Echelle (1397m), La Citerne (1103m).

Au Sud, la délimitation avec Trois Rivières se fait le long du plateau de la Grande Chasse. Elle longe ensuite la crête à Racoon puis la Ravine du Trou-à-Chien jusqu'au littoral.

Si Capesterre Belle-Eau est en contact avec six communes, la chaîne montagneuse rend difficile les liaisons avec la côte sous-le-vent. Dans sa partie praticable, la commune est donc uniquement connectée à ses deux voisines littorales : Goyave au Nord et Trois Rivières au Sud.

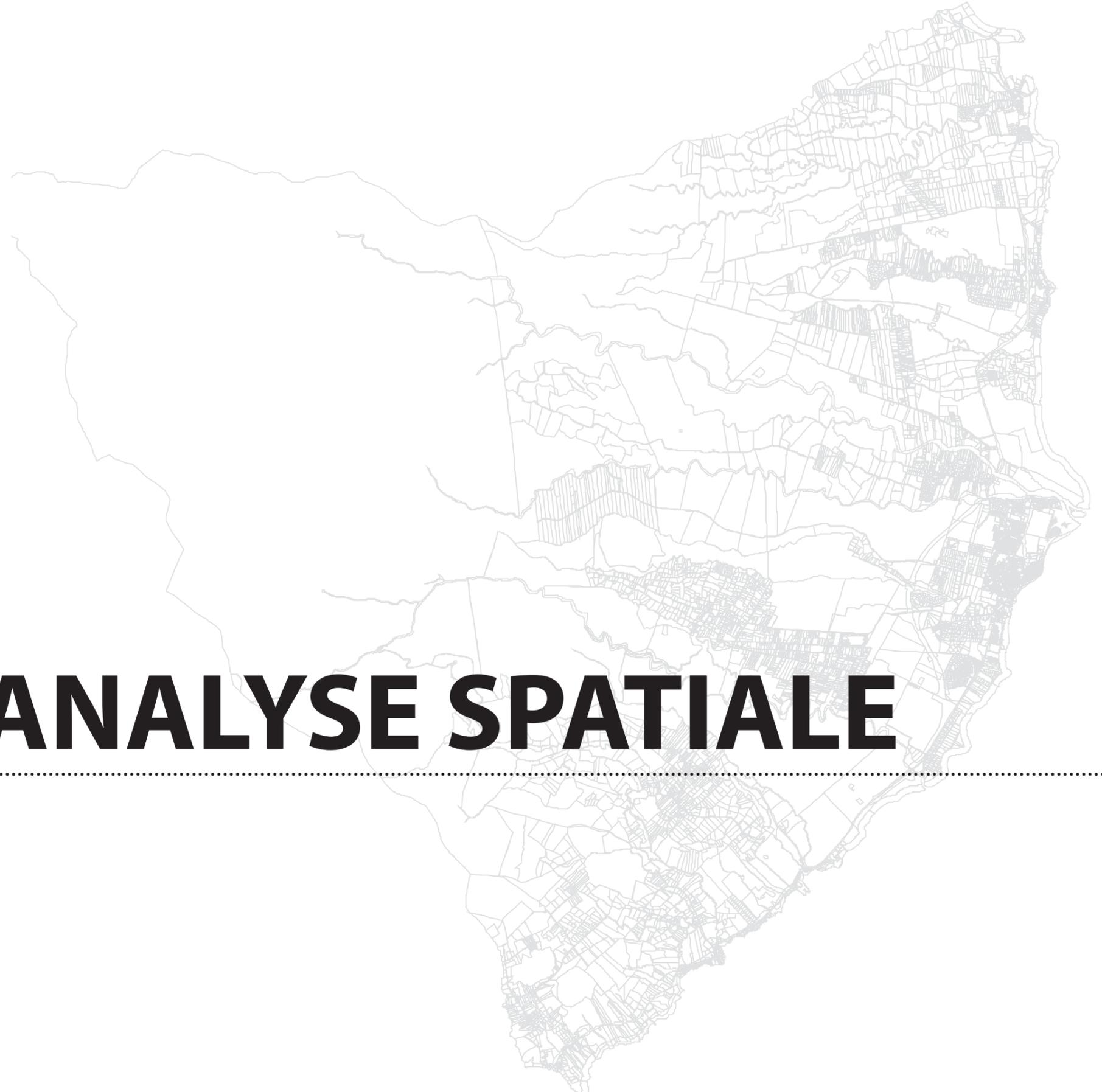
La moitié de la surface communale est occupée par des espaces sauvages composés essentiellement de forêt et de savanes d'altitude. Les hauteurs ne sont accessibles que par des chemins de sous bois. La Départementale 4 permet l'accès aux sites Grand Étang des chutes du Carbet. Elle reçoit annuellement plus de 66 000 véhicules (2007). Dans la grande partie Nord les terres cultivées se tiennent sur les basses pentes et ce jusqu'à 400 m d'altitude. Les quartiers d'habitations se développent aussi sur ces espaces. Les sections sont séparées par les ravines profondes creusées par les dizaines de cours d'eau qui descendent de la chaîne montagneuse. En effet, la commune compte trois des cours d'eau majeurs de l'archipel : la rivière du Grand Carbet, Grande Rivière de Capesterre et la rivière du Pérou.

La côte méridionale est plus escarpée. Le massif de la Madeleine plonge vers le littoral. Il rend la topographie plus difficile à hauteur de Bananier où l'habitat se développe le long des versants. À l'extrême Sud, la section de la plaine se situe sur un plateau d'altitude circonscrit entre le dôme de la Madeleine et celui de la Petite Montagne.





# ANALYSE SPATIALE



# 1- OCCUPATION DU SOL



## 1-1-PATRIMOINE CULTUREL

### Les témoins d'un riche passé

Capesterre est un territoire riche en histoire et en événements. C'est là que débute la colonisation de l'île à la fin du XVe siècle par Christophe Colomb. Avant ça, les indiens Caraïbes peuplaient depuis longtemps les abords des rivières de la côte au vent.

Après plusieurs tentatives durant près d'un siècle, l'investissement du territoire par les européens est marqué par l'introduction de la culture de la canne. Les défrichements vont permettre progressivement d'étendre les terres cultivables. Les exploitations cannières, puis les sucreries vont être le moteur d'une économie florissante durant les XVII et XVIIIe siècle puis en perte de vitesse à partir du XIXe siècle.

Le patrimoine culturel de la commune est intimement lié à ce passé. La traite négrière, l'abolition puis les luttes ouvrières d'une population qui défendait ses droits ont donné à Capesterre Belle-Eau la réputation de commune engagée et avant-gardiste sur les thèmes sociaux, culturels et économiques.

### Avant l'arrivée des européens, un territoire déjà peuplé

Lorsque Christophe Colomb débarque à Ste-Marie, il découvre un littoral déjà peuplé. La côte-au-vent est un territoire favorable à l'implantation de villages autour desquels s'organise une agriculture vivrière. Les différents peuples ayant vécu sur cette côte ont laissé de nombreux témoignages. Plusieurs roches gravées ont été découvertes sur Capesterre Belle-Eau à l'embouchure de la rivière Pérou et de celle de Bananier. De nombreux autres traces et vestiges archéologiques ont été exhumées lors des différentes fouilles.

Les indiens Caraïbes vont résister durant près d'un siècle et demi aux débarquements des européens. Une guerre entre les colonisateurs menés par Du Plessis et De l'Olive contre les autochtones aura lieu entre 1635 et 1640. Elle marquera l'extermination des indiens Caraïbes et le véritable commencement de la colonisation. Les derniers indiens quittent l'île pour la Dominique. En 1654, le gouverneur Houel s'installe à Capesterre.

### La colonisation par l'agriculture

Très vite, les défrichements permettent à Capesterre de devenir un haut lieu de la culture cannière. Le gouverneur Houel fait venir des colons hollandais ayant été chassés du Brésil et rebutés de la Martinique. Ils vont s'allier aux planteurs locaux et développer une agriculture qui va prospérer jusqu'au XIXe siècle.

Le quartier de Capesterre se développe d'abord sur des besoins militaires. Le rivage de la Côte-au-Vent a plusieurs fois été le théâtre de batailles contre les anglais. Il existait alors plusieurs batteries de défense placées sur les pointes à St Sauveur, dans le secteur du bourg et à Ste-Marie. La poudrière de Ste-Marie est le dernier vestige de ce bastion. Grâce à l'activité agricole de son arrière pays le quartier de Capesterre devient un lieu incontournable. Les petits blancs cultivent principalement du café et du cacao. Ils viennent vendre leurs productions au bourg qui devient très vite un lieu d'échanges de commerce et d'artisanat. En 1640, le Père Dutertre devient curé de la paroisse du bourg. Il dirige la construction d'un couvent qui deviendra plus tard la paroisse Ste-Hyacinthe, église du bourg construite vers 1840.

Alors que se développent les grandes habitations sucrières, la population servile augmente elle aussi de manière significative. Plus d'une fois, Capesterre s'est remarquée comme lieu de révolte des esclaves (Pedre et Jean Le Blanc). La forêt est devenue un refuge pour les marrons.



Roche gravée sur la rivière Pérou



Roche gravée sur la rivière Bananier



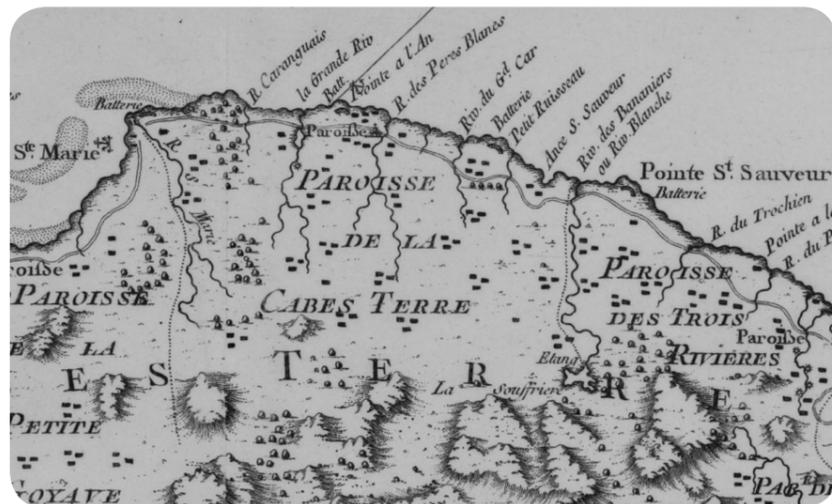
Christophe Colomb



Village Autochtone



Carte de la Basse Terre - Thomas Jefferys - 1775



Extrait de la Carte de la Basse Terre par Belin en 1764



Poudrière de Ste-Marie



Viaduc de Ste-Catherine



Cheminée de l'Habitation des Mineurs



Chaudron à sucre reconverti en jardinière (Bois Debout)



Aqueduc de Bois Debout

# 1- OCCUPATION DU SOL

## 1-1-PATRIMOINE CULTUREL



### La lente décadence de l'industrie cannière

L'abolition de l'esclavage a obligé la production de canne à s'organiser différemment en appliquant un système de traitement du produit par des usines. Ce système de fonctionnement dressa les producteurs contre les usiniers qui imposaient à leur gré le prix de la canne. L'industrialisation de la culture cannière va transformer le territoire à plus d'un titre. Les habitations Longueveau et Bois Debout préservent quelques unes des infrastructures telles que les machines à vapeur, les chaudières à sucre et d'autres installations comme les aqueducs, les roue à eau ou des restes de cheminée.

Entre la seconde partie du XIX<sup>e</sup> et le début du XX<sup>e</sup> siècle, les habitations se transforment en usines à vapeur mais leurs propriétaires sont obligés d'emprunter face à ces lourds investissements. Pour la plupart, ils ne parviendront pas à rembourser leurs dettes. Les habitations sucrières seront progressivement mises en vente. Dans le même temps, le syndicalisme ouvrier prend de l'ampleur. A plusieurs reprises, les grèves ont paralysé la production des grosses habitations (Monrepos, Carangaise, Espérance). Les mouvements faisaient effet boule de neige d'un quartier à l'autre. Les manifestations et les émeutes aboutissaient au centre bourg où l'usine Marquisat (construite en 1883) était un symbole de la lutte ouvrière.

L'industrie cannière a aussi marqué le territoire à travers les réseaux et les premiers quartiers ouvriers. A la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, une ligne de chemin de fer reliait l'usine Marquisat à Ste-Marie. Elle était destinée à acheminer la canne. Plus tard, le train à vapeur sera équipé d'un wagon pour les passagers. De cette ligne, il ne reste que les piles du viaduc de la ravine du Corps-de-Garde à Ste-Catherine. Le pont a été détruit en 1970 pour des raisons de sécurité.

Après l'abolition, les routes et les chemins d'exploitation ont vu se développer les cases à proximité des lieux de production. Les nouveaux quartiers se développent souvent sur des espaces moins favorables aux cultures. Les littoraux (St-Sauveur, Doyon) ou les abords de ravines (Carangaise) sont d'anciens foyers d'habitats ouvriers.

### Maisons d'Habitations et cases de ville : le patrimoine bâti de Capesterre

Capesterre a été le premier lieu d'implantation des riches blancs. Les grandes habitations ont aussi laissé un patrimoine bâti remarquable car témoin de la prospérité et du style architectural de l'époque coloniale. Les maisons principales des grandes habitations comme celle de Bois-Debout (1850) témoignent d'un riche passé. Ce domaine comprend aussi des jardins et des dépendances. Il s'étend aujourd'hui à l'ancienne habitation des Mineurs qui

conserve plusieurs bâtiments anciens. Construite plus récemment, les habitations Longueveau et de Grand-Café marquent elles aussi la prospérité d'une industrie cannière aujourd'hui révolue.

Le centre historique de Capesterre garde un aspect traditionnel de l'urbain «créole». Le patchwork bâti laisse entrevoir plusieurs constructions anciennes, plus ou moins préservées mais qui apportent beaucoup au pittoresque des lieux. Une grande part de ce bâti se concentre dans l'avenue Paul Lacavé et la rue Schoelcher. L'usine Marquisat témoigne encore une fois de l'importance de l'activité industrielle passée. Aujourd'hui, ses ruines marquent inévitablement le paysage communal.

Plus récemment, d'autres ouvrages se sont remarquables dans le patrimoine capesterrien. Plusieurs équipements, comme le pont de la rivière Pérou construit avant la seconde guerre mondiale sont signés de l'architecte Ali Tur. La Mairie (1935) et le cinéma Le Majestic (1940) datent de cette époque. Typique du courant postmoderniste (après guerre), le bâtiment de l'OMSC, construit en 1960, est une des premières salles des fêtes de Guadeloupe. Au même moment, la commune se dote d'un stade qui est lui aussi une première sur l'archipel. Ces équipements, toujours en service, sont encore très utilisés par les capesterriens.

Aucun bâtiment n'est actuellement protégé au titre des monuments historiques malgré un potentiel réel.

### Autres éléments patrimoniaux ponctuels

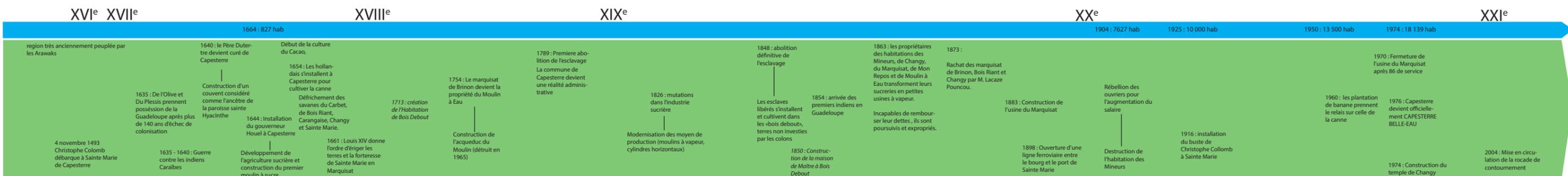
Après l'abolition de 1848, la main d'oeuvre vient à manquer dans les plantations. Un contingent d'indiens en provenance de Pondichéry et Calcutta va pallier ce manque en venant travailler la canne. Capesterre sera un foyer important de ces nouveaux émigrés. La commune concentrera près d'un dixième de la population d'origine indienne. Aujourd'hui encore, cette communauté est bien présente sur le territoire. En témoigne le plus important lieu de culte hindou qu'est le temple de Changy, bâti en 1974.

Ste-Marie est historiquement, le lieu de débarquement de Christophe Colomb. Symboliquement, une statue a été installée au milieu d'un parc à la mémoire de cet événement. Aujourd'hui ce monument plutôt discret, ne fait pas vraiment l'objet d'un attrait touristique sur la commune.

Enfin, l'allée Dumanoir et ses grands palmiers royaux reste l'une des attractions phares de Capesterre Belle-Eau. C'est un des membres de la famille Pinel-Dumanoir qui a donné le nom à cette route qui marque l'entrée du bourg de Capesterre Belle-Eau dans le sens Basse terre/Pointe à Pitre. Les deux rangées de palmiers ont été plantées vers 1850. Aujourd'hui, la rocade de contournement a fortement réduit le trafic le long de cette allée qui cependant marque encore très nettement le paysage.



Atouts	Patrimoine bâti et culturel très riche qui retrace l'histoire de Capesterre de la colonisation jusqu'à aujourd'hui
Faiblesses	Quasi absence de mise en valeur malgré le potentiel - Pas de reconnaissance auprès des monuments historiques
Indicateurs	Valeur patrimoniale
Liens	Tourisme



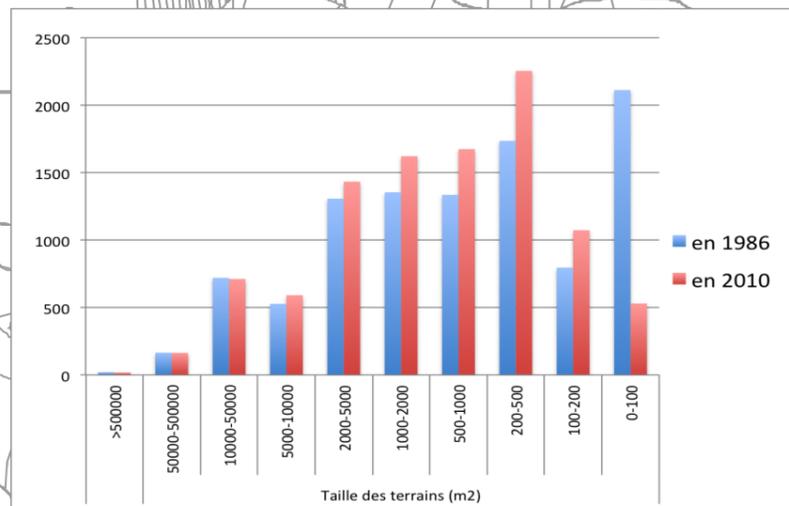
# 1- OCCUPATION DU SOL

## 1-2- ANALYSE FONCIÈRE



L'analyse foncière du territoire permet de comprendre, à travers le découpage parcellaire, les différents modes utilisation des sols. Le canevas foncier est à la base des processus de transformation de l'espace. Aujourd'hui, la tendance est celle d'un développement urbain plus ou moins maîtrisé qui profite de la déprise agricole. Par mise en corrélation la taille du foncier et son usage, on aboutit à une typologie qui permet d'illustrer les changements qui s'opèrent sur Capesterre.

	nbre parc	% du nbre parc	taille parc (ha)	% taille parc
>500000	19	0,2%	5024	50%
50000-500000	164	1,8%	2197	22%
10000-50000	712	7,8%	1522	15%
5000-10000	591	6,4%	424	4%
2000-5000	1433	15,6%	446	4%
1000-2000	1622	17,7%	228	2%
500-1000	1674	18,3%	122	1%
200-500	2254	24,6%	74	1%
100-200	173	1,9%	16	0%
<100	530	5,8%	4	0%
total	9172	100%	10057	100%



### Grandes entités foncières : espaces naturels et exploitations majeures

Les très grandes unités foncières de la commune, supérieures à 50 hectares, concernent des espaces naturels à l'image du coeur de parc qui ne fait l'objet d'une parcelle unique (plus de 33km²). D'autres emprises de taille importante sont occupées par des forêts (Féfé, Colombier) ou par des reliefs isolés tels que la Petite montagne ou les Petites Mamelles.

Les espaces agricoles entrent aussi dans la catégorie des grandes parcelles. Des exploitations majeures de banane comme Bois-Debout, Blondinière ou encore Fromager sont préservées des processus de division. Cela traduit une stabilité de l'activité de ces domaines.

### Le foncier agricole moyen

Ces parcelles agricoles moyennes varient entre 1 à 5 hectares. A l'inverse des grandes exploitations il s'agit ici d'une petite agriculture familiale. Sur ces terrains, la banane reste dominante avec quelques espaces de cultures maraîchères comme la tomate ou les tubercules. Les petites exploitations sont en diminution sur Capesterre et ce type de foncier est en proie à des mutations.

### Foncier rural en transition

Les parcelles allant de moins d'un hectare jusqu'à 2000m² marquent généralement un milieu rural en mutation. Elles s'illustrent par des espaces cultivés encore bien présents mais sujets à une urbanisation croissante dans certains secteurs. Les villas s'implantent d'une manière disparate, faisant ainsi perdre au foncier sa vocation purement agricole.

### Foncier périurbain

Dans la catégorie de parcelles de taille inférieure (2000m² - 500m²), le parcellaire se destine clairement à l'urbanisation. Les terrains sont surtout localisés en zones périurbaines. Ils accueillent un habitat individuel de type villas. Une partie de ce foncier non urbanisé permet parfois à une petite agriculture de type jardin créole de se développer. Le secteur de Routhiers-Fonds Cacao est caractéristique de cette catégorie. Les formes parcellaires ne sont pas les mêmes suivant leur âge. Les plus anciennes sont basées sur un modèle allongé en bande, qui correspond à des divisions familiales. A l'inverse, les terrains en lotissements plus récents prennent des formes nettement plus carrées.

### Foncier urbain

Les tailles inférieures (500 - <100) concernent un parcellaire essentiellement urbain. Les petites parcelles se concentrent dans les pôles et sur les littoraux. C'est un parcellaire étriqué qui correspond à des implantations de cases ou de dépendances situées en zones agglomérées. L'évolution entre 1986 et 2010 montre une nette baisse de cette catégorie en 25 ans.

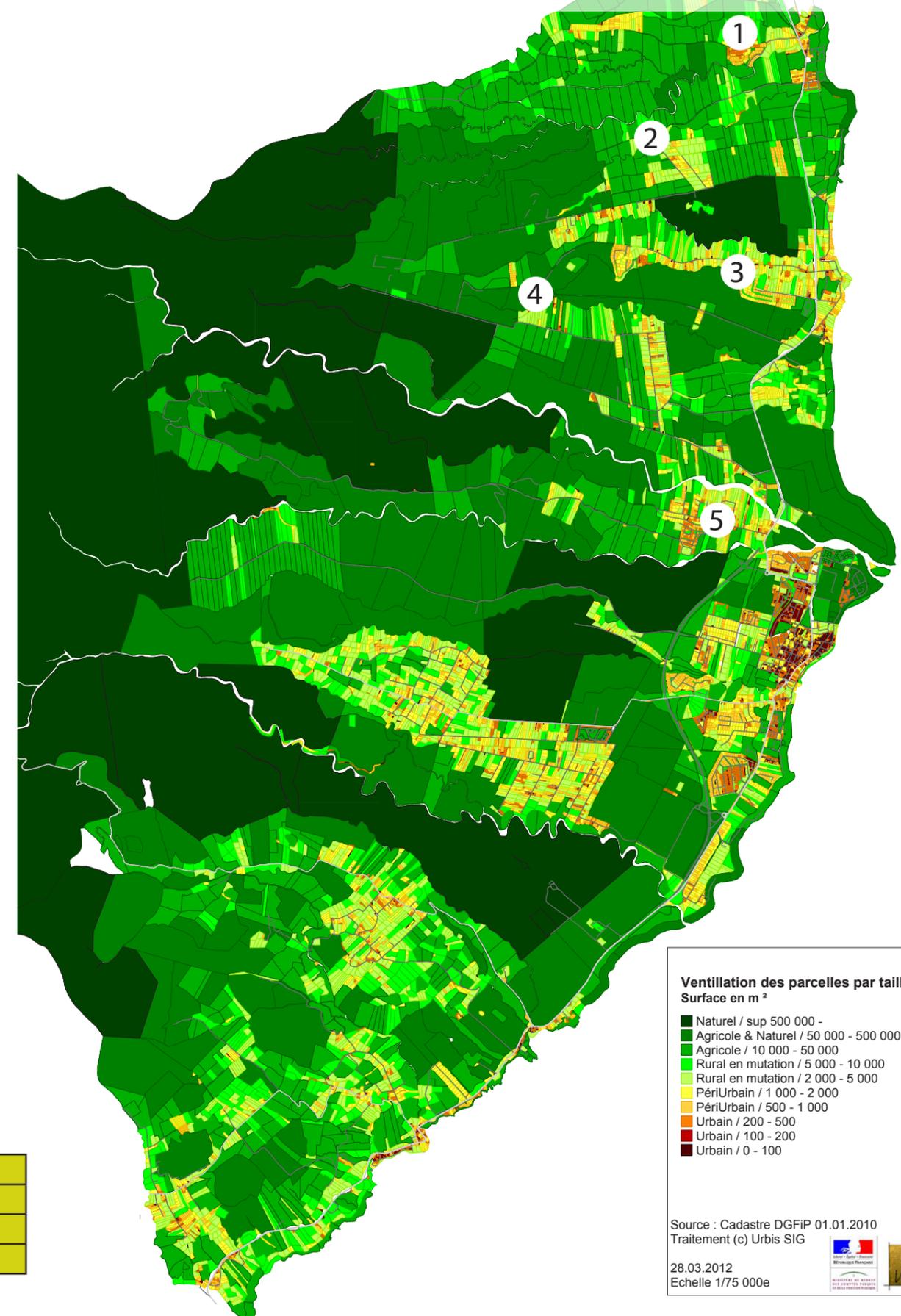
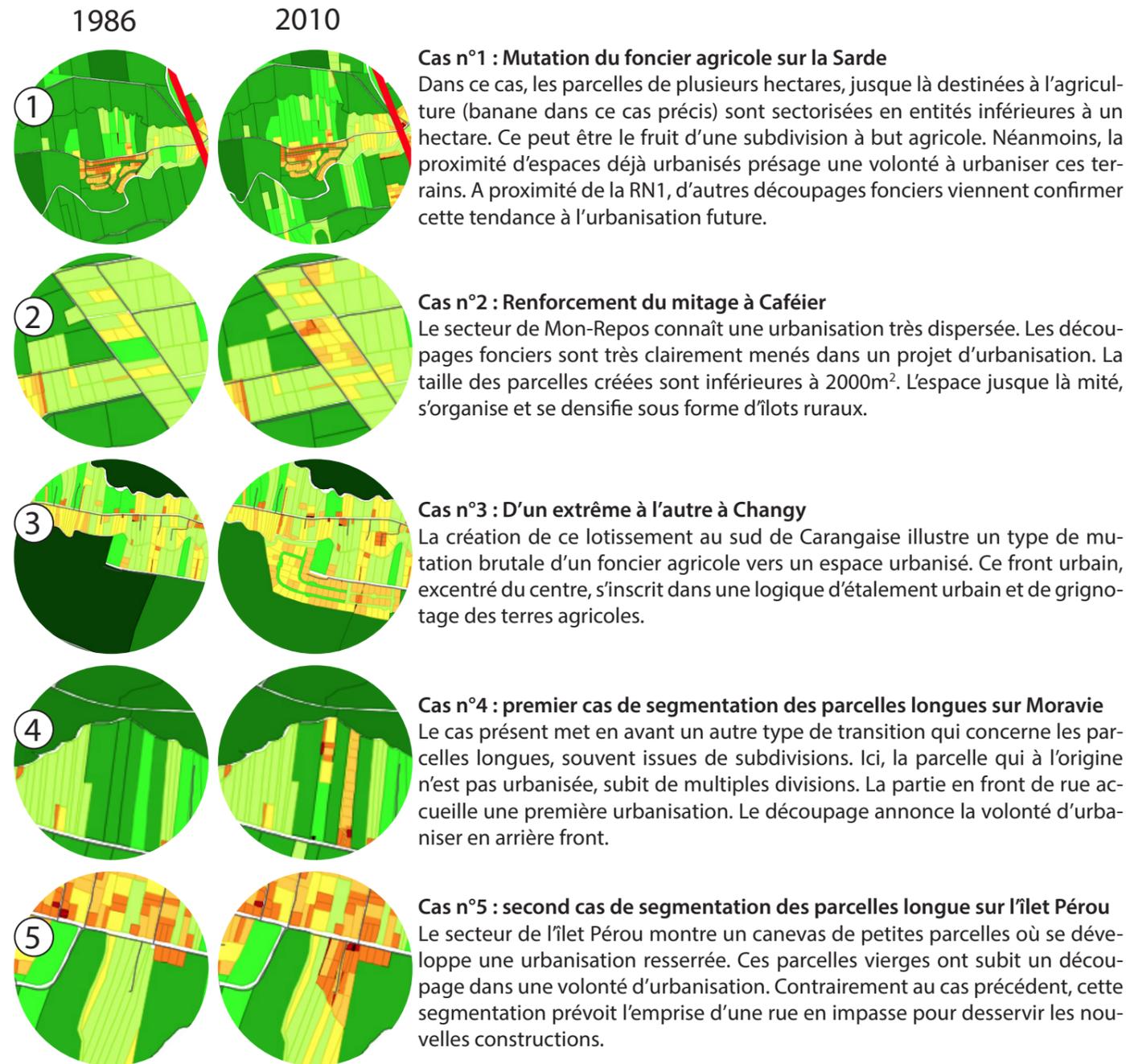
# 1- OCCUPATION DU SOL

## 1-2- ANALYSE FONCIÈRE



### Quelles mutations?

En comparant les cadastres de 1986 et de 2010, les mutations foncières qui se sont opérées dans certains secteurs de la commune témoignent des changements de destination des terrains.



**Ventilation des parcelles par taille**  
Surface en m<sup>2</sup>

- Naturel / sup 500 000 -
- Agricole & Naturel / 50 000 - 500 000
- Agricole / 10 000 - 50 000
- Rural en mutation / 5 000 - 10 000
- Rural en mutation / 2 000 - 5 000
- PériUrbain / 1 000 - 2 000
- PériUrbain / 500 - 1 000
- Urbain / 200 - 500
- Urbain / 100 - 200
- Urbain / 0 - 100

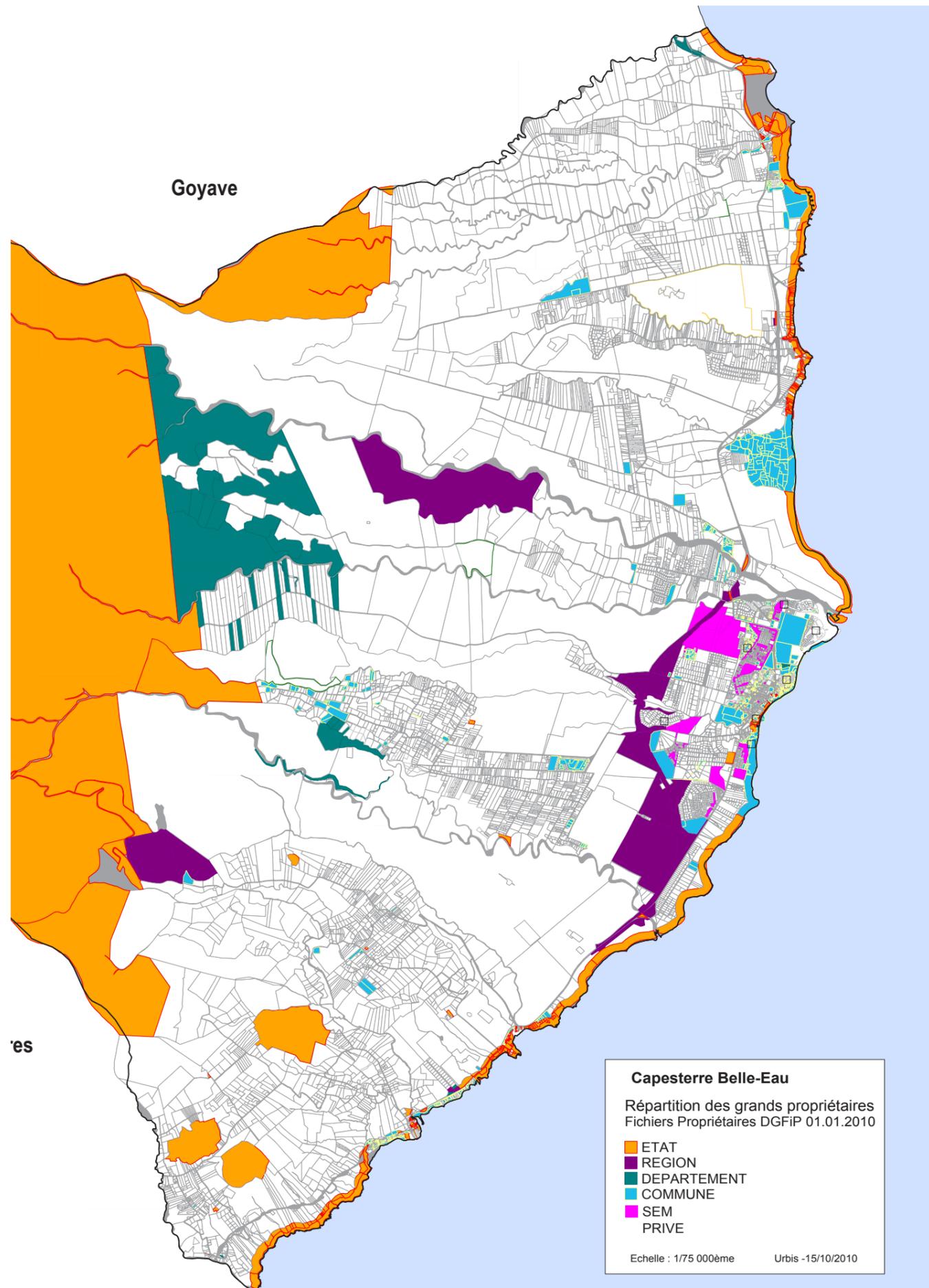
Source : Cadastre DGFIP 01.01.2010  
 Traitement (c) Urbis SIG

28.03.2012  
 Echelle 1/75 000e

Atouts	Un foncier préservé - De nombreuses opportunités au contact du centre bourg
Faiblesses	Plusieurs espaces mités au nord de la commune (La Sarde - Mon Repos - Bélair)
Indicateurs	Evolution des tailles de parcelle par secteur
Liens	Type d'urbanisation - Transactions foncières

# 1- OCCUPATION DU SOL

## 1-2- ANALYSE FONCIÈRE



### Patrimoine public

**Le patrimoine foncier public rassemble les parcelles dont l'emprise appartient à un organisme public ou parapublic. Sur Capesterre, ce foncier occupe plus de 43% de l'espace communal. Le potentiel de maîtrise foncière renseigne sur la capacité qu'ont les acteurs publics à maîtriser l'urbanisation en préservant les secteurs clés. Le parcellaire est à la base de tout projet. Il s'agit d'un levier majeur dans l'optique d'un développement raisonné et maîtrisé du territoire.**

#### Propriété de l'Etat

Il s'agit en grande majorité d'espaces naturels et forestiers. A lui seul, le coeur de parc occupe près de 3000 hectares soit 30% de la surface communale. L'Etat en est propriétaire au même titre que les massifs de la Petite Montagne (18ha), la plaine inondable des Palétuviers (18,5ha), les forêts du Liquin (33,4ha) et de Colombier (188ha) ainsi qu'une grande partie de la frange littorale des 50 Pas géométriques.

#### Propriété du Conseil Général

Le Département est essentiellement propriétaire de terrains agricoles et forestiers. Dans les hauteurs de l'île Pérou et de Concessions, c'est un espace de plus de 240 hectares où la forêt est progressivement défrichée au profit de cultures essentiellement bananières.

Dans le secteur de Routhiers, Le Conseil Général est devenu propriétaire des terrains nécessaires à l'édification du Barrage de Dumanoir. Ce projet concerne plus de 14 hectares.

#### Propriété de la Région

La Région détient plusieurs emprises agricoles dans les secteurs de Richebois, sur l'île Pérou (84ha) ainsi que des parcelles en friche (38ha) à l'ouest du Grand Etang, sur Grande Chasse.

Pour les besoins de construction de la rocade, la Région a acquis les terrains se trouvant sur le tracé de la voie. A proximité du centre bourg, ces 72 hectares se présentent comme des opportunités de maîtrise foncière. La Région pilote déjà un projet de zone artisanale sur Fromager.

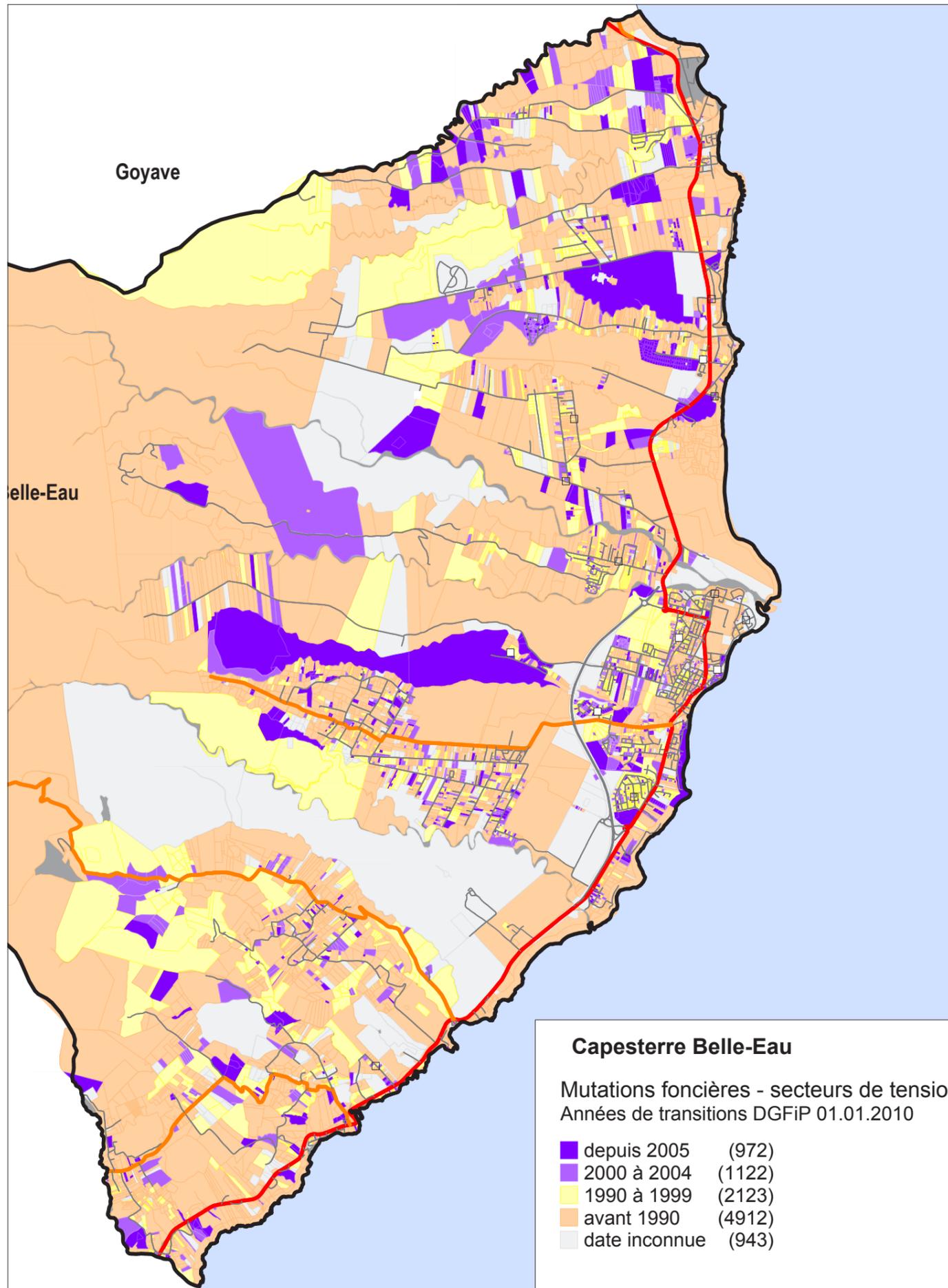
#### Propriété de la commune

La commune dispose d'un patrimoine foncier très dispatché sur l'ensemble du territoire. Il concerne essentiellement les équipements publics (écoles, terrains de sport). Plusieurs emprises révèlent des opportunités foncières autour du centre bourg ainsi que sur les autres quartiers de la commune. A ce titre, les parcelles situées à l'ouest du lotissement Anita Turllet ou les terrains au sud de Ste Marie présentent un intérêt de développement.

**Les Sociétés d'Economie Mixte** sont propriétaires de terrains dans ou aux abords du centre bourg. Ces espaces concernent principalement des résidences de logements. La réserve foncière la plus importante est située sur Source Pérou. Elle est destinée à un projet d'aménagement alliant commerces, services et habitat.

# 1- OCCUPATION DU SOL

## 1-2- ANALYSE FONCIÈRE



### Les transactions foncières

Les évolutions des transactions foncières sont très différentes d'une année sur l'autre. Pourtant, plusieurs tendances se dessinent depuis une dizaine d'années sur la nature de ces échanges. La carte des transactions foncières indique les secteurs où se sont opérés les changements de propriétaires fonciers au cours des 25 dernières années. Il s'agit d'un indice d'attractivité pour les différents quartiers de la commune.

#### Transactions autour des grands domaines agricoles

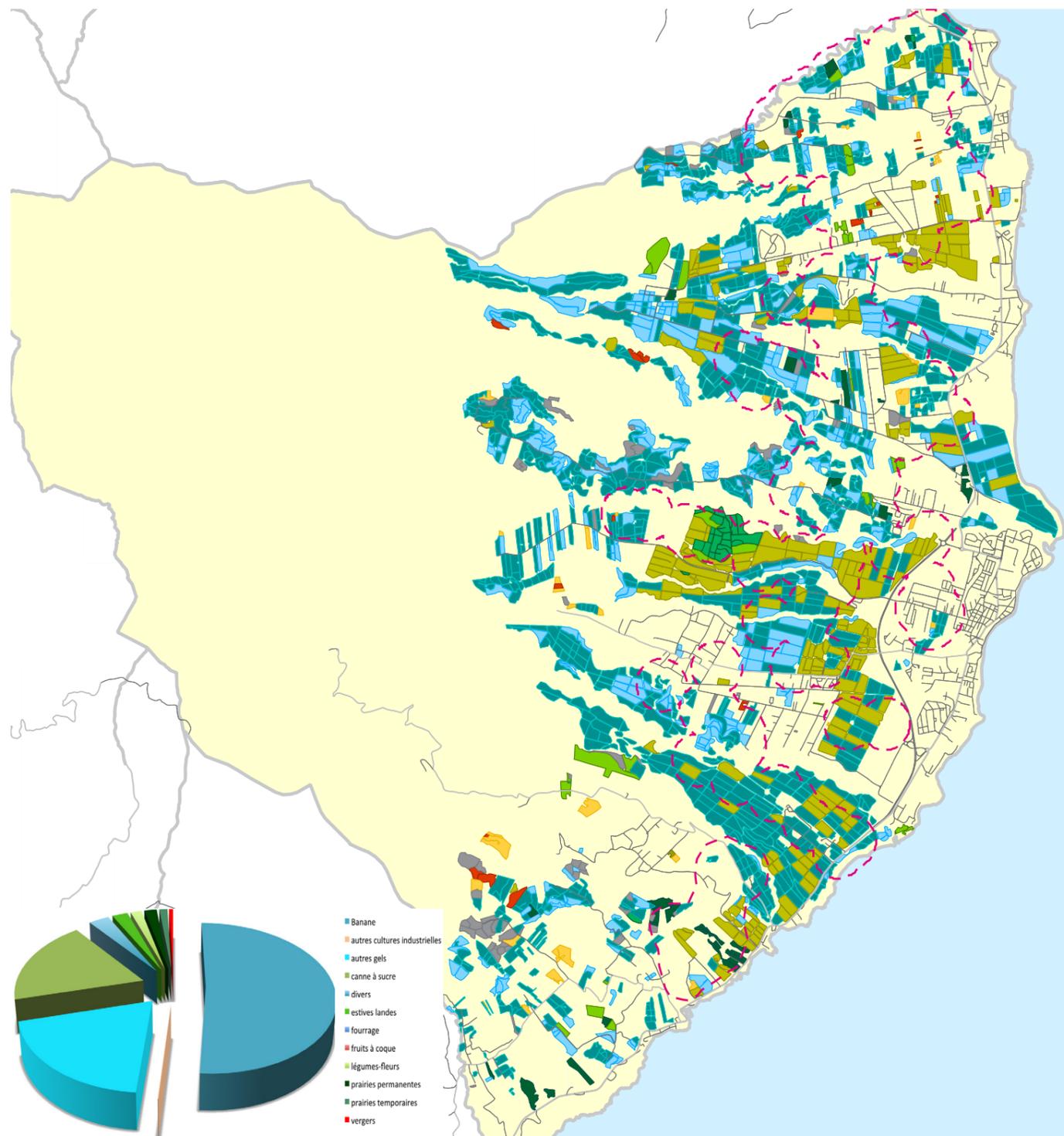
Sur le plan agricole, les transactions de ces dix dernières années ont été plus soutenues au nord de la commune. Dans cette partie, il a été observé que les changements de destination des terres agricoles se font de plus en plus au profit d'une urbanisation éparse. De Carangaise jusqu'à Ste Marie, le foncier agricole perd peu à peu ses grandes entités parcellaires.

Plusieurs cessions récentes (Entre 2005 et 2010) de terrains se sont opérés sur de très grandes propriétés. Les surfaces atteignent plusieurs dizaines d'hectares des espaces important tel que Fromager, ou plusieurs terrains cultivables dans les hauteurs de Féfé. Les grandes exploitations agro-touristiques comme Grand Café ou Longueteau ont fait l'objet de transactions ces dernières années.

#### Transactions dans les espaces urbanisés

Les données sur les terrains en zones urbaines varie selon les projets d'urbanisation. De manière générale, les zones périphériques sont les plus attrayante que les abords du centre bourg. En 2010, 70% des mutations se sont effectués sur des terrains de la périphérie (68% en zone UH). D'autre part, une majorité des terrains cédés sont des terrains sans construction (78% en 2010).

Les différents quartiers de la commune ne montrent pas un niveau de transaction homogène. Certains secteurs semblent porter plus d'intérêt que d'autres. Le nombre de transactions dépend grandement des projets d'habitat qui sont en cours. La mise en vente de lots viabilisés fait généralement évoluer les statistiques. En 2010, le secteur de Fond Cacao a fait l'objet de 43% des transactions alors qu'en 2009, il n'en faisait que 11%. Les secteurs à projets sont ceux qui génèrent le plus de mutations : en 2007, les lotissements du secteur de Changy ont généré plus de 40% des mutations. Dans le même secteur, la carte montre que le foncier situé en bas de la route de Carangaise montre très peu de dynamique de cession. En revanche, dans les hauteurs, là où l'urbanisation est plus récente (Carang/Belle), les mutations foncières sont nettement plus marquées.



Très tôt dans la colonisation du territoire guadeloupéen, Capesterre Belle-Eau devient un espace agricole. De la moitié du XVII<sup>e</sup> siècle jusqu'aux années 1950, c'est la culture de la canne qui domine le paysage agricole. Cette culture va marquer l'histoire et le patrimoine de la commune. Aujourd'hui, la banane est la culture de référence sur Capesterre Belle-Eau. Près de la moitié de la production guadeloupéenne provient de cette commune. Les autres activités agricoles bien que présentes sont plus discrètes. Le maraîchage et l'élevage ont encore du mal à s'affirmer dans un contexte économique fragile.

### La répartition des cultures

Le recensement RPG de 2008 nous donne une surface cultivée totale de plus de 21 km<sup>2</sup> alors que la carte de la valeur agronomique des sols annonce 37,65 km<sup>2</sup> de surfaces agricoles utiles. Il y a donc un potentiel encore inexploité sur Capesterre Belle-Eau. La répartition des cultures sur le territoire peut être mis en corrélation avec la topographie. Les grands plateaux concentrent les cultures dominantes (banane et canne) du littoral jusque en lisière de parc (400m d'altitude). Les autres cultures plus discrètes perdurent dans certains secteurs.

### Enfrichement et défrichements : quelles évolutions?

Les plateaux perchés sont synonymes de déprise agricole. Le maraîchage et l'horticulture trouvent ici leur place avec quelques espaces de pâturage. Le plateau de l'Habituée est l'exemple d'un espace anciennement cultivé et qui se retrouve aujourd'hui dans une phase d'enfrichement lié à la déprise agricole.

Les plateaux morcelés sont très investis par la banane plus tolérante aux pentes raides. Les secteurs de Féfé et Dame Jeanne Cassée ont subi un défrichement progressif au profit du développement de cette culture.

### La banane : culture dominante

La culture de la banane fait une réelle percée dans le paysage agricole après la seconde guerre mondiale. Elle se substitue peu à peu à une industrie de la canne en difficulté croissante. Aujourd'hui, plus de la moitié des surfaces agricoles de Capesterre Belle-Eau sont occupées par des bananiers.

Le climat très arrosé de la côte-au-vent est très propice pour ce type de culture très gourmande en eau. Les qualités de rétention du sol contribue à faire du territoire de Capesterre un espace idéal pour cette culture. L'étendue des cultures de bananes s'explique aussi par une meilleure tolérance aux pentes (Féfé, L'Habituée). Les exploitations se prolongent à plus de 400m d'altitude sur les terrains accidentés des piedmonts.

### Canne

La canne encore largement dominante avant la seconde guerre mondiale, a perdu de son importance dans la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle. Aujourd'hui, elle reste la deuxième culture de la commune en terme de superficie. Les surfaces cultivées sont localisés dans deux principaux secteurs : celui de Fromager et celui de Longuetau-Mon Repos. Sur Bois Debout et Blondinière la canne est une culture d'alternance avec la banane.

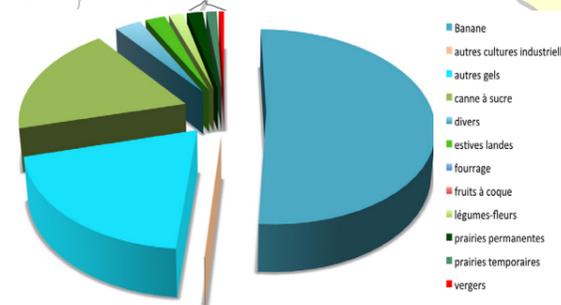
### Maraîchage

La culture maraîchère n'occupe que des surfaces ponctuelles sur le territoire. Dans ce cadre, plusieurs exploitations cultivent essentiellement sous serre. Sur l'Habituée, plus de cinquante serres produisent toute l'année de la salade. Sur la Digue, plusieurs parcelles sont occupées par des cultures de tomates. Les espaces de cultures diversifiées sont localisées au sud de la commune, dans le secteur de la Plaine, mais aussi sur Concessions. Au nord de la commune, les espaces de maraîchage sont beaucoup plus rares.

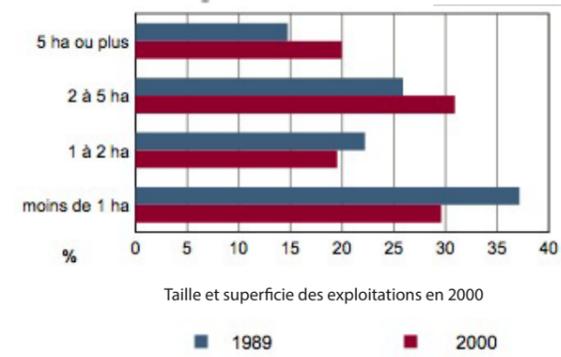
### Elevage et pâturages

Plusieurs structures d'élevage sont présentes sur le territoire. Les exploitations porcines sont concentrées sur le nord de la commune, dans le secteur de Mon-Repos et Carangaise. Elles sont responsables d'une part de la pollution des cours d'eau adjacents.

Les élevages bovins sont plus rares avec seulement trois exploitations importantes situées sur Cambrefort et Routhiers. Les surfaces de pâturage deviennent importantes lorsque les terres sont mises en jachère.



- Banane
- autres cultures industrielles
- autres gels
- canne à sucre
- divers
- estives landes
- fourrage
- fruits à coque
- légumes-fleurs
- prairies permanentes
- prairies temporaires
- vergers



Parcellaire cultivé RPG 2008	
canne à sucre	123
autres cultures industrielles	
légumes-fleurs	76
fruits à coque	
vergers	
arboriculture	
autres gels	
prairies permanentes	
prairies temporaires	
estives landes	
divers	
non renseigné	
Périmètre potentiellement irrigable	

Nombre d'exploitations	676
Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants	683
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	952
Nombre total d'actif sur les exploitations (en UTA, équivalent temps plein)	2068
Superficie agricole utilisée des exploitations (ha)	3559
Superficie en canne à sucre (ha)	123
Superficie en banane (ha)	2726
Superficie en légumes frais (ha)	76
Nombre total de vaches	240
Rappel : Nombre d'exploitations en 1988	950

# 1- OCCUPATION DU SOL

## 1-3- LES TERRITOIRES AGRICOLES



### Les exploitations et leur tailles

Une baisse progressive est observée depuis déjà plusieurs décennies dans le nombre total d'exploitation. En 1988, il y en avait 950 sur la commune. En 2000, elles ne sont plus que 671 soit une perte de 28%. Cette baisse est comparable aux tendances générales de l'archipel.

### Les grandes exploitations

Elles concernent principalement la culture de la banane. En proportion, les grandes et moyennes exploitations ont augmentés sur la période 1989-2000. Leur part atteint aujourd'hui 20% du nombre exploitations. La banane comme production d'exportation nécessite des infrastructures au conditionnement de la production. Les hangars dédiés au traitement post-récolte sont de véritables usines employant plusieurs dizaines de personnes à la coupe, l'acheminement puis au nettoyage et emballage des récoltes. Ces grandes exploitations conservent leur foncier des grands plateaux littoraux en l'état (SCA Blondinière : 52ha, SCEA Changy : 86ha) synonyme d'une pérennité de l'activité. Cependant, le secteur reste fragile et des évolutions sont possibles dans les années à venir.

### Les petites exploitations

Si quelques grandes exploitations bananières se démarquent par leur étendue, la majorité des exploitations sont de petites structures familiales. En surface, les exploitations de moins de 5 hectares occupent 80% de l'espace agricole. Ces dernières décennies ont vu le nombre des très petites structures réduire de manière probante. En 1989 et 2000 les exploitation de moins d'un hectare ont baissé de près de 10% en nombre. Celle entre 1 et 2ha ont perdu 5% de leurs effectifs. La décennie des années 2000 semble confirmer cette tendance. L'impact sur le foncier agricole s'en ressent par une pression immobilière dans le nord du territoire communal.

### Infrastructure et équipements du territoire agricole

#### Réseau d'exploitation

L'accès aux parcelles agricoles se fait par les chemins d'exploitation. La communes est maillée d'un véritable réseau de plus de 350km de chemins parcourant les bananeraies. Certaines exploitation, sont accessibles via des routes bétonnées qui se prolongent jusqu'aux lisières de forêt (La Sarde, îlet Pérou, Neufchâteau)

#### Irrigation

Le réseau d'irrigation est particulièrement développé sur Capesterre Belle-Eau. Les points de captage en rivière se situent sur les rivières de Bananier, du Carbet et de Capesterre. Les travaux récents menés par le Conseil Général ont permis d'augmenter la surface potentiellement irrigable des terres cultivés. Bien que le territoire soit marqué par une pluviométrie abondante, l'irrigation reste un facteur indispensable pour assurer des productions régulières. D'autre part, elle est un levier technique à la diversification des cultures.

#### Les hangars agricoles : un défi d'autonomie

Les hangars agricoles sont en grande majorité dédiés au traitement post-récolte de la banane. Ils ont une part importante dans l'urbanisation éparse de la commune notamment en zone NC. Ces structures sont nécessaires au conditionnement de la production.

Néanmoins ces installations comportent des inconvénients d'impact environnemental. Lorsqu'elles sont trop éloignées, ces structures ne sont pas reliées au réseau public (assainissement, électricité...). Elles doivent trouver des solutions afin d'assurer leur autonomie en eau et en énergie. D'autre part, le rejet des eaux usées sont responsables de pollutions dans les cours d'eau. De même, différents types de déchets issus de la culture de la banane se retrouvent dans la nature (gaine de protection, collerettes).

Plusieurs solutions existent aujourd'hui pour remédier à ces différentes problématiques. L'énergie peut être produite sur place par des panneaux photovoltaïques ou des groupes électrogènes. L'eau, lorsqu'elle ne vient pas du réseau agricole, peut être puisée directement dans les rivières voisines. Les hangars s'équipent désormais de systèmes de traitement autonomes de leurs eaux usées...

### Culture de la banane



Traitement post-récolte

Mise en container de la production

Régimes de banane en penderie

Parcelles de bananes irriguées

### Culture maraîchères



Petit Marquisat (salade)

L'Habituée (Salade)

Culture de tomates (Cambrefort)



Installation photovoltaïque sur un hangar à banane

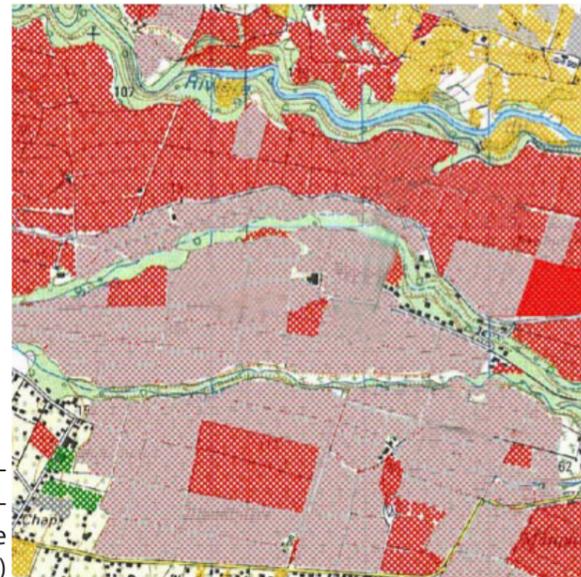
Système individuel de traitement des eaux usées

# 1- OCCUPATION DU SOL

## 1-3- LES TERRITOIRES AGRICOLES



Lotissement sur Changy : 9,5 ha de SAU en moins



Carte des contaminations à la chlordécone (secteur de Blondinière)

### Quel avenir pour le foncier agricole?

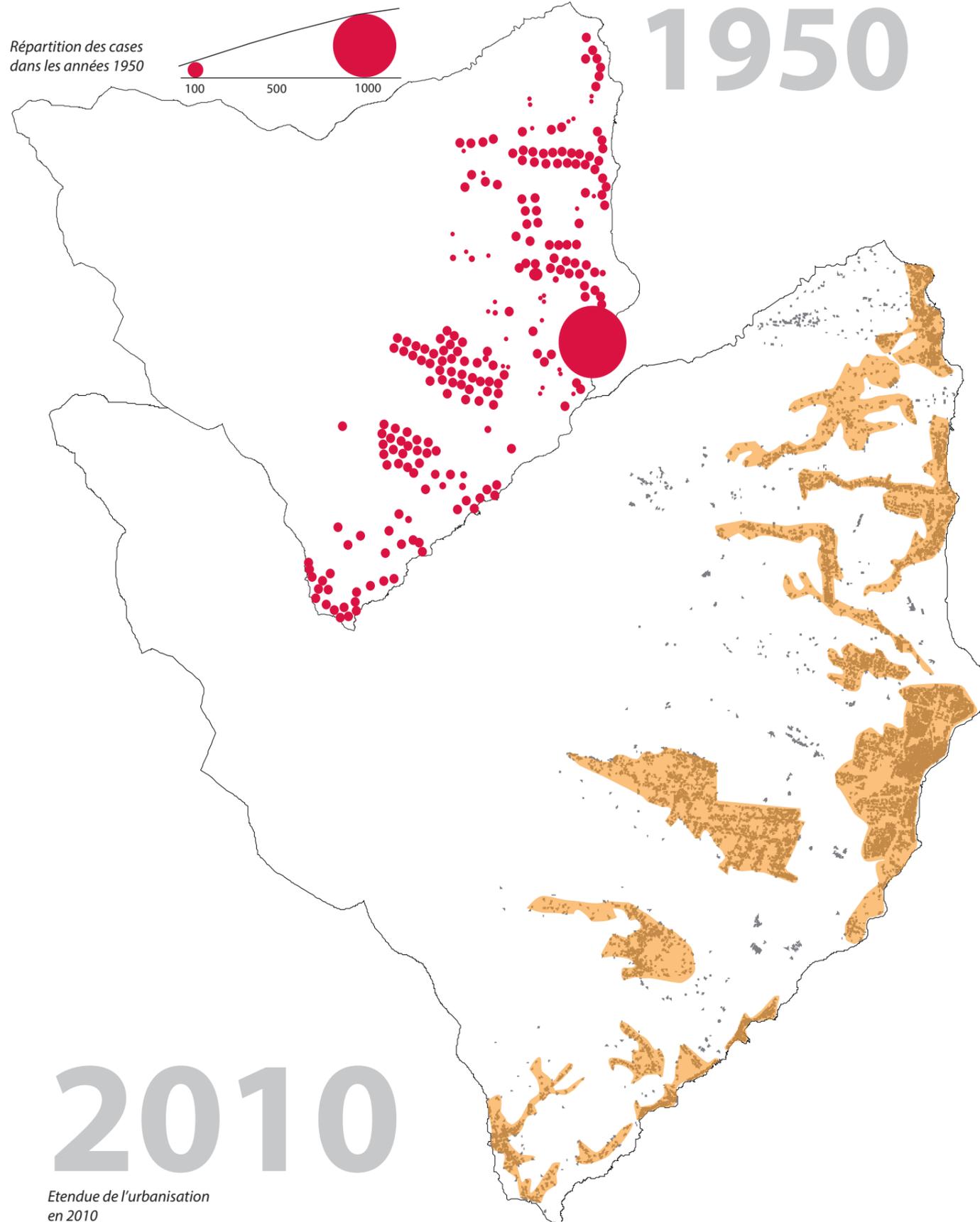
Le foncier agricole de Capesterre fait l'objet d'une pression à différents titres :

- C'est un foncier fragile. La pression exercée par l'urbanisation est très présente sur Capesterre comme c'est le cas dans les secteurs de Carangaise, de Caféière ou encore de la Sarde. Plusieurs lotissements sont sortis de terre et d'autres sont en projet sur des parcelles jusque là cultivées (cf transitions foncières).
- L'activité bananière dépend grandement des aides à la production. Comme l'industrie de la canne, celle de la banane est fragile. L'avenir des terres et leur rentabilité dépend des subventions allouées à la production. La motivation des planteurs à vendre leur terrain où à faire des demandes de déclassement dépend de la rentabilité de leurs exploitations.
- Enfin, la pollution des sols par la chlordécone révèle une problématique liée au développement immobilier. En effet, les prix des terrains sont conditionnés par différents critères (localisation, nuisances, risques naturels). Une parcelle peut donc subir une dévalorisation importante si elle se situe en zone contaminée. Aujourd'hui la rétention d'information ne permet pas de connaître de précisément l'étendue de la pollution et donc de garantir à l'acheteur qu'un terrain est sain.

Atouts	Une SAU particulièrement importante (3700ha) - Un territoire bien desservi par l'irrigation
Faiblesses	Sols pollués - monoculture de la banane
Indicateurs	Valeur agronomique des sols
Liens	Pédologie - pollution des sols

# 1- OCCUPATION DU SOL

## 1-4- LES MODES D'URBANISATION



Capesterre Belle-Eau connaît un développement multipolaire. Les différents quartiers isolés les uns des autres par des vallées profondes, donne au territoire un aspect sectorisé. L'histoire de la colonisation permet de comprendre les modes d'implantation qui, dès l'origine, sont en liens directs avec l'activité agricole. C'est pourtant par le littoral que la colonisation de Capesterre se fait en premier. Ste Marie devient un embarcadère autour duquel s'organise un petit bourg. Plus tard, les pointes seront investies par des batteries militaires.

Dès le XVII<sup>e</sup> siècle, c'est le bourg qui s'affirme comme lieu de synergie pour l'arrière pays agricole. C'est là que les échanges s'effectuent. Au XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècle, le bourg sera chroniquement le lieu de rassemblement des mouvements protestataires ouvriers.

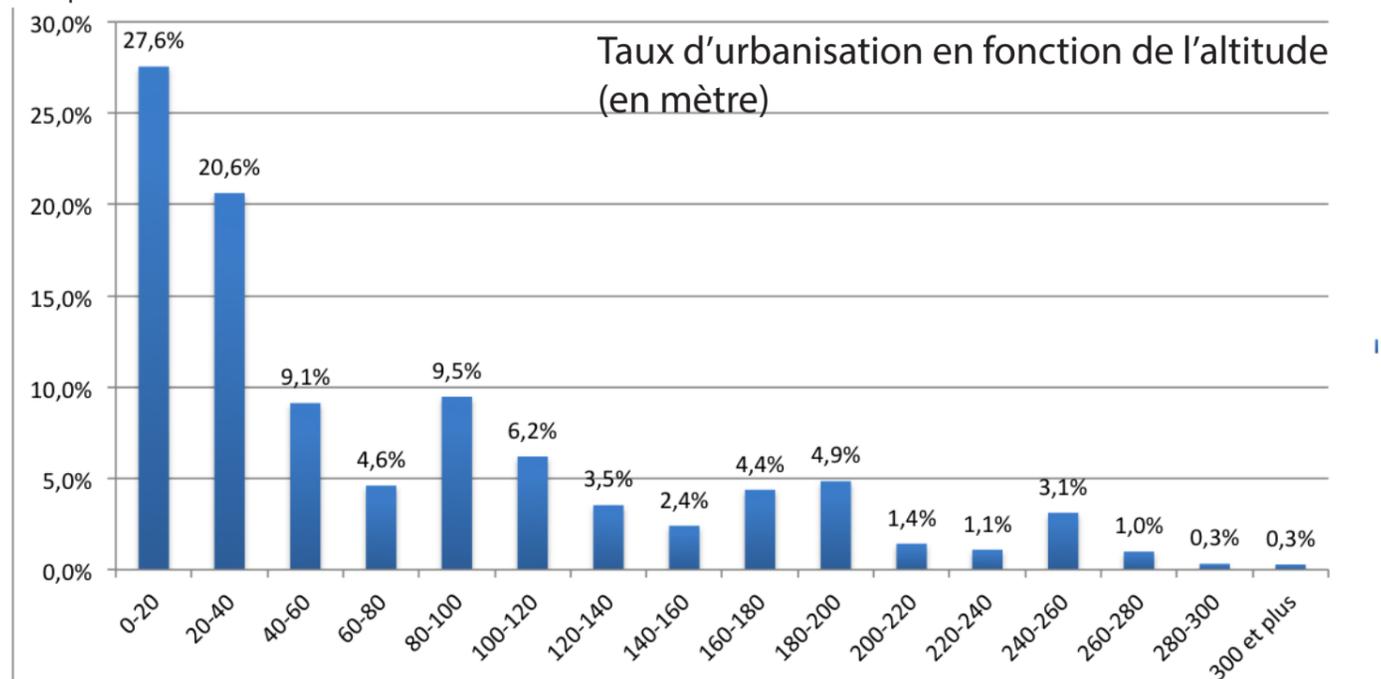
Pendant deux siècles les habitations et leurs infrastructures étaient les principales constructions dans secteurs cultivés. Dans les hauteurs, des populations de petits blancs cultivaient de manière éparse le cacao et le café sur des espaces défrichés.

Les pôles secondaires se développent après l'abolition de l'esclavage. L'industrie de la canne est le moteur de cette urbanisation. En effet, les usines étaient les principaux employeurs et leurs ouvriers se sont logiquement implantés à proximité de leur lieu de travail. La formation des quartiers littoraux s'explique par la mise à disposition de terrains plus difficiles à cultiver aux esclaves affranchis. Il en résulte la création des différents quartiers actuels. La carte de répartition des cases dans les années 1950 (Lassere), montre un territoire déjà colonisé de la côte jusqu'au piedmonts. Elle est le reflet de la distribution actuelle du bâti.

Jusque dans les années 1970, la Guadeloupe comptait près de 50% de population éparse. Celle-ci s'organisait selon trois formes principales :

- **l'habitat en chapelet** le long des routes et chemins ruraux;
- **l'habitat groupé** en «nébuleuses», à faible densité (20 habitants à l'hectare), sur les anciennes plantations sucrières comme à Fond-Cacao et l'Habituée;
- **l'habitat dispersé**, tenant à la structure foncière ou aux conditions du relief.

Aujourd'hui, on constate que l'urbanisation actuelle a gardé en grande partie ces différents types d'implantation. L'analyse qui suit porte donc à décrire les différents modes d'urbanisation que l'on peut trouver sur le territoire capesterrien.



# 1- OCCUPATION DU SOL

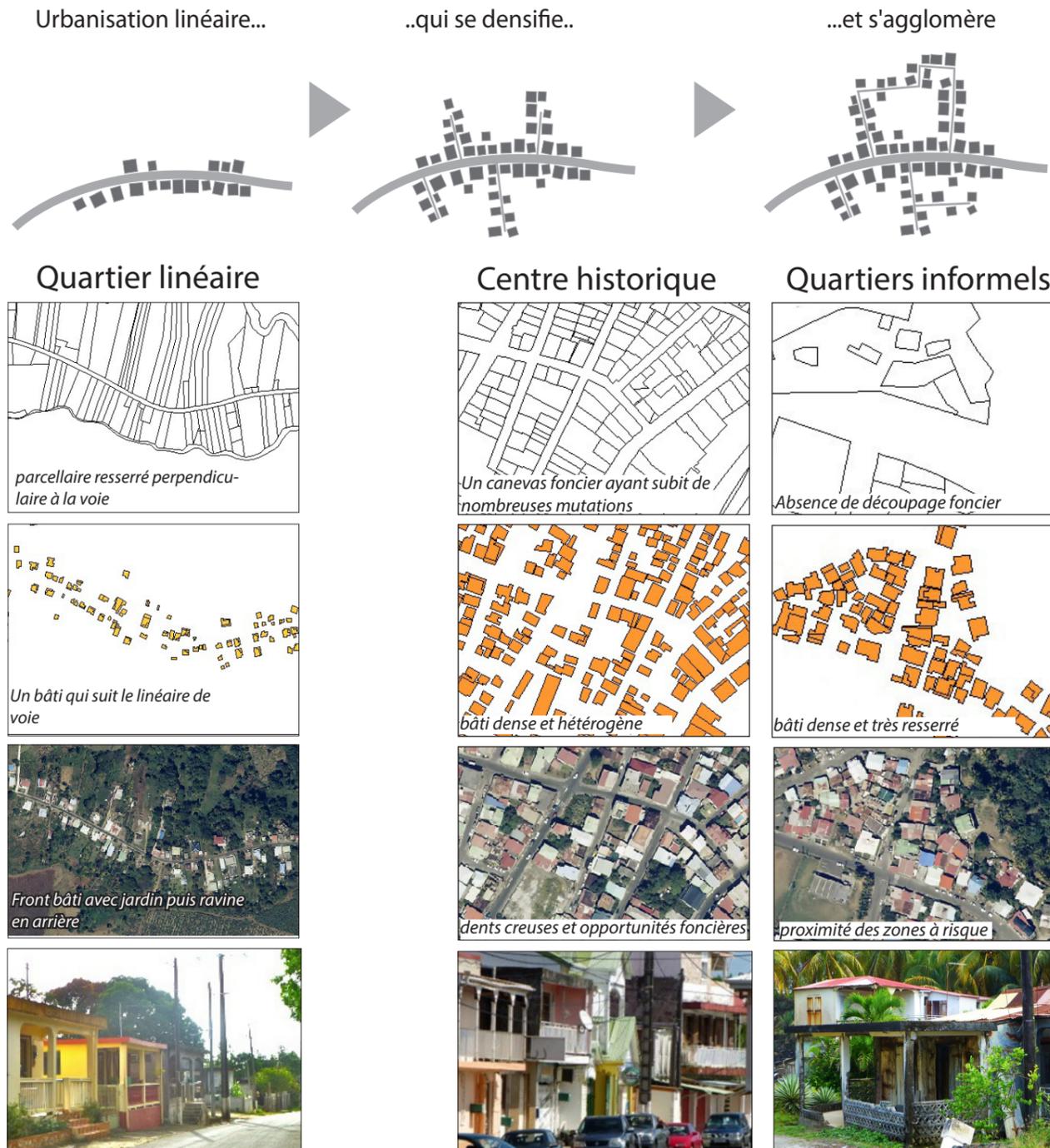


## 1-4- LES MODES D'URBANISATION

Le territoire de Capesterre Belle-Eau montre au cours du temps un processus d'urbanisation en plusieurs étapes. Il commence réellement à s'étendre après l'abolition de l'esclavage, Les anciens asservis s'implantent selon des logiques de proximité qui vont conditionner le paysage urbain actuel.

### D'une urbanisation le long des axes...

L'implantation des cases en milieu rural s'est propagé le long des axes de communication. Ces choix répondaient tout d'abord à la proximité des lieux de travail. Les plus anciens foyers d'habitats sont proches des différentes usines et exploitations de canne qui étaient les principaux employeurs de la commune. Plusieurs de ces ensembles linéaires sont reclus sur des espaces exigus comme à Carangaise ou St Sauveur. La logique voudrait que les propriétaires terriens autorisent les constructions sur des espaces impropres aux cultures en évitant ainsi d'empiéter sur les cultures existantes.



Progressivement, l'urbanisation passe d'un front bâti unique à des développements «d'arrière cour». La structure linéaire du bâti se densifie d'abord par un resserrement des constructions le long de la voie. Par la suite, la saturation en front de rue oblige les nouveaux bâtiments à s'implanter à l'arrière. Plusieurs franges d'urbanisation se forment. Ces processus se développent souvent dans un cadre familial et il n'est pas rare de retrouver sur ces espaces des regroupements de membres d'une même famille. A ce stade, des chemins privés se forment perpendiculairement à la route pour desservir les habitations d'arrière front.

### Des coûts de réseaux supplémentaires

La tendance montre que le bâti plus ancien (cases traditionnelles) se retrouve en aval. En fonction de l'ascension, l'âge du bâti se réduit. Les logements les plus en altitude sont souvent les plus récents. En se prolongeant le long des voies, l'urbanisation oblige du même coup une extension de la voirie et des réseaux. Au delà des coûts d'installation, c'est dans le moyen et long terme que les réseaux sont sources d'importantes dépenses pour la collectivité. En vieillissant, les infrastructures routières, d'adduction et d'assainissement perdent de leur rendement et de leur efficacité. Sur des aspects économiques et environnementaux, les formes urbaines linéaires sont fortement consommatrices de ressources.

### Perte de polarité

La diffusion du bâti engendre d'autre part une perte de polarité. L'éloignement progressif des habitats par rapport aux services rend leur accès plus difficile pour les populations non motorisées. Les déplacements en voiture deviennent quasi automatiques. Cela provoque des inégalités sociales pour les personnes les plus isolés, notamment les personnes âgées. A titre d'exemple, le développement linéaire éloigne l'habitat des arrêts de transport en commun qui se concentrent le long de l'axe littoral.

### ...à des ensembles agglomérés

La densification de l'urbanisation amène certains secteurs à passer d'un modèle de **développement linéaire** à celui **d'aggloméré**. Le centre historique est caractéristique de ce processus : Au départ, l'espace urbain du centre de Capesterre s'est formé autour d'un axe principal la route entre Basse-Terre et Pointe-à-Pitre, lieu de commerce, d'échange et de synergie. Cette polarité a permis un développement d'axes secondaires qui ont progressivement formés un maillage urbain. Avec le temps, cet espace se formalise par un découpage foncier qui évolue en fonction des époques tout en gardant une structure dense et resserrée à l'image des centres urbains. La proximité de l'axe principal se caractérise par une plus forte densification et des hauteurs de bâti plus importantes. Avec l'éloignement, l'espace se desserre progressivement tout en restant structuré autour des voies.

Ce phénomène d'agglomération se retrouve à moindre échelle dans les autres quartiers de la commune. Il peut être synonyme de petites polarités qui se sont formées au cours du temps.

### Quartiers spontanés

Certains espaces agglomérés se sont développés de manière spontanée. Il est question d'une urbanisation informelle qui se caractérise initialement par des quartiers anciens avec un bâti très hétérogène. Il mélange des habitats de fortune, cases traditionnelles et bâti en «dur». Ces espaces sont démunis de structure foncière et abritent souvent des populations en difficulté. La configuration des lieux se traduit par une densité assez importante (bâti très resserré) et une accessibilité moindre (espaces fermés sur eux même).

Sur Capesterre, bon nombre de ces secteurs sont assimilés à l'insalubrité. Plusieurs ont été traités dans le cadre d'opération de résorption d'habitat insalubre (RHI). Les objectifs sont le raccordement ces cellules d'habitat au réseau et la régularisation foncière. Aujourd'hui, plusieurs secteurs sont au stade du projet comme à St-Sauveur ou Sarlasonne, tous deux localisés dans des zones à risques naturels.

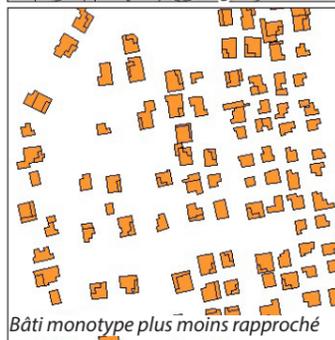
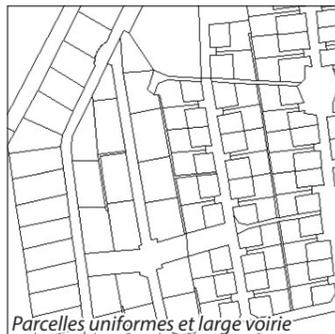
Des quartiers informels plus récents ont vu le jour dans les secteurs de Changy ou Four-à-Chaux. Ici, la densité est moindre mais le processus est le même : des implantations illégales sur des terrains non destinés à la construction.

# 1- OCCUPATION DU SOL

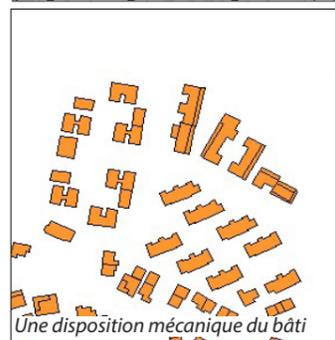
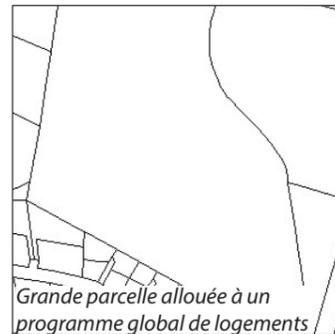
## 1-4- LES MODES D'URBANISATION



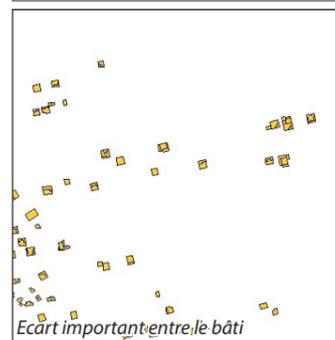
### Lotissements



### Ensembles collectifs



### Habitat dispersé



### L'urbanisation de projet

Dans un contexte plus récent, l'urbanisation issue d'une procédure d'aménagement vient répondre à une volonté de développement d'acteurs privés ou publics. Le bourg de Capesterre et ses alentours immédiats se sont construits selon les principes suivant :

- une maîtrise du foncier par le promoteur qui est propriétaire du terrain à aménager,
- une procédure d'aménagement qui s'inscrit dans un cadre juridique adapté : lotissement, zone d'aménagement concertée,
- un plan d'aménagement qui définit à l'avance la forme urbaine à venir.

Il en résulte des quartiers où les évolutions apparaissent plus difficiles, à l'inverse des processus lents qui forment au cours du temps les quartiers anciens. Ici, les voiries et des réseaux desservent un foncier, prédecoupé qui conditionne l'implantation bâtie. Dans le cas de lots libre de construction, la diversité architecturale est assurée par chacun des acquéreurs. Ce sont généralement des espaces homogènes ou l'évolution du tissu semble figée.

### Les lotissements

C'est une forme de développement urbain caractéristique de la périphérie du centre bourg. Les densités de ces quartiers sont très variables. Les lotissements se caractérisent principalement par un modèle parcellaire uniforme. Sur Capesterre plusieurs types de lotissements peuvent être observés :

- lotissements denses avec un parcellaire étroit (Source Pérou) = mitoyenneté
- lotissements denses à parcelles carrées = non mitoyenneté (Moulin à Eau, Sainte-Marie sud)
- lotissements «aérés» à parcelles carrées = non mitoyenneté (Carangaise, Mon Repos)
- lotissements linéaires qui s'organisent autour d'une voie rectiligne (Babin - Résidence les Bananiers)

### Ensembles collectifs

Les ensembles collectifs constituent une autre forme d'urbanisation opérationnelle. Sur Capesterre il existe plusieurs unités de logements collectifs et intermédiaires réparties sur le centre bourg et sa périphérie. Dans ces opérations, les espaces publics occupent une place prépondérante (Stationnements, espaces verts résiduels). La densité s'acquiert ici par la hauteur des bâtiments. La plupart de ces programmes sont à l'initiative des promoteurs-bailleurs sociaux. Il s'agit en majorité de logements de type HLM.

### Urbanisation éparse

Le territoire agricole de Capesterre Belle-Eau subit un mitage dans plusieurs secteurs victimes d'une urbanisation très dispersée. Ce processus prend forme sur des espaces où des transitions foncières sont déjà en cours, notamment au nord de la commune. Du point de vue de l'urbaniste, ces procédés d'urbanisation ont un impact fortement négatif sur les territoires. Perte de lisibilité de l'espace, diffusion anarchique du bâti, incapacité des réseaux à répondre aux besoins sont autant de facteurs qui mettent à mal l'habitat éparse. Plusieurs cas de figure sont observables :

- **L'implantation individuelle** sur de grandes parcelles. Elle répond à un besoin de l'agriculteur d'avoir son habitation près des cultures. Ici, il n'y a pas de modification du foncier. Le logement s'implante en bordure de voie à proximité des cultures.
- **L'affirmation d'espace mités** se traduit par l'arrivée de nouveaux bâtis sur des espaces déjà faiblement urbanisés. La densité bâtie augmente de ce fait mais reste très faible. Il y a découpage foncier qui confirme peu à peu la création de véritables quartiers ruraux. Ce phénomène est visible sur la Sarde et Mon Repos.
- **L'implantation informelle** s'illustre par des constructions illégales d'habitations sur de très grandes parcelles jusque là agricoles. Ce cas de figure est le plus dangereux pour la pérennité du foncier car l'écart entre les habitations est tel qu'il apparaît impossible de restaurer un espace cultivable. Ce type de développement est visible au nord Caféier.

Atouts	Une urbanisation contenue et relativement densifiée autour des quartiers
Faiblesses	Emiettement dans certains secteurs - Développement sans réelle cohérence (surtout autour du bourg)
Indicateurs	Evolution du bâti
Liens	Foncier - Bilan du POS - Assainissement - Equipements

# 1- OCCUPATION DU SOL

## 1-4- LES MODES D'URBANISATION



### 1986-2010

#### La Sarde

Développement récent (15 dernières années) d'un secteur rural en mutation. L'éloignement provoque quelques problèmes de réseaux. C'est une urbanisation en processus d'agglomération qui reste éparse sur la périphérie.

#### Bélar - Mon Repos

Un émiettement ancien qui s'est confirmé sur les 15 dernières années. Certains secteurs tendent à se densifier.

Urbanisation linéaire sans grande évolution sur la route de Neufchâteau et poche importante d'habitat informel sur Caféier. Secteur en voie de développement avec un programme de lotissement de plus de 115 lots.

#### Infrastructures agricoles

Les hangars agricoles sont nombreux et très émiettés sur la commune. Leur impact sur l'environnement est parfois problématique bien qu'ils soient des équipements indispensables au développement de l'activité agricole. Une réglementation pour faire face à ces enjeux devient nécessaire.

#### L'Habituée

Processus de densification le long des voies avec agglomération autour de l'axe principal et au sud. Un émiettement a eu lieu dans les années 1990 Cantamerle.

#### La Plaine - Haute Plaine

Développement en retrait avec le pôle initial de la Plaine. Dans les hauteurs de Bananier, les nouvelles constructions s'éloignent des voies de communication et viennent favoriser l'émiettement et l'extension des réseaux.

#### Cambrefort Moravie

Une faible dynamique d'urbanisation dans ce secteur. Les constructions récentes sont assez rares. C'est un espace plutôt dense et bien structuré le long des voies. Une densité moindre sur Moravie ou le bâti s'étend vers le nord en arrière front de rue.

#### Routhiers - Fond Cacao

Développement linéaire et densification observés le long des voies de communication. Certains secteurs, par resserrement bâti commencent à s'agglomérer sur Fond Cacao.

Le développement dans les hauteurs (Petit Marquisat) est plus récent avec quelques grandes propriétés.

#### Ste Marie

Développement informel sur Four-à-Chaux avec des concentrations sur un littoral exposé aux risques naturels. Le secteur est aggloméré avec des densités dignes des centres urbains. A l'ouest, le développement résidentiel est de type «lotissement» et au sud, un relâchement de l'urbain se fait sentir sur le secteur de Roseau.

#### Doyon - Carangaise - Poirier

Au départ, secteur d'urbanisation linéaire qui s'est densifié et aggloméré sur le littoral (Poirier et Doyon) Plusieurs poches d'habitats informels au sud de Doyon.

A l'ouest, l'urbanisation linéaire s'est prolongée dans les hauteurs. Les lotissements ont envahi le secteur en empiétant sur l'espace agricole. (Carang'Belle - Plantation Belle-Eau)

#### Îlet Pérou

Densification dans la partie nord du quartier et processus de résidentialisation plus récent au sud à travers des opérations de lotissement.

#### Le bourg

Le bourg connaît ses premières extensions au nord avec le quartier des sources et des Flamboyants. Par la suite, il s'étend au sud par des lotissements sur Marquisat puis Moulin à Eau où plusieurs ensembles collectifs et intermédiaires ont vu le jour ces dernières années. Les abords de la rocade devraient faire l'objet des développements futurs avec le parc d'activité de Fromager, la Zac des Sources et la futur école de Moulin à Eau. Globalement, c'est un développement centrifuge qui fait perdre sa cohérence à l'espace urbain initial.

Les secteurs d'habitats insalubres ont fait l'objet d'opérations de résorption dans les années 2000. Le quartier de Sarlasonne reste une des poches d'habitat informel du secteur.

#### Allée Dumanoir

Développement non maîtrisé d'un habitat éparse sur des espaces classés en zone naturelle. Une requalification et un encadrement de l'urbanisation est à prévoir dans ce secteur.

#### Bananier - St Sauveur

Urbanisation littorale ancienne qui s'est développée surtout au Nord, sur St-Sauveur. Beaucoup d'habitats informels dans ce secteur avec des risques de péril liés à la proximité de la falaise et des ravines.

Date des constructions :

- avant 1986
- entre 1986 et 1996
- entre 1996 et 2004
- entre 2004 et 2010

# 1- OCCUPATION DU SOL



## 1-5- BILAN DU POS

### Contexte

La première révision du P.O.S intervient en 1992 soit 10 ans après la première approbation. A ce moment, Capesterre Belle-Eau est dans une dynamique démographique très forte. Sa population a augmenté de près de 9% en 10 ans pour arriver à 19030 individus en 1990. Nous sommes dans un contexte où la commune bénéficie d'un retour de ces actifs grâce, notamment, à une hausse d'emplois dans l'agriculture et l'administration.

### Ambition

Conscient de ses atouts et faiblesses, la municipalité de l'époque entend faire de Capesterre non plus un axe de circulation mais bien un pôle d'attractivité à travers la création de zones artisanales et d'activités.

La commune subissait un vieillissement de son habitat et les zones d'insalubrité constituaient un point faible pour lequel la municipalité comptait agir pour améliorer près de 750 constructions réparties sur 19 hectares. Les secteurs concernés à l'époque sont :

- Géta
- Ilôt Rue de la Résistance, Rue de la Liberté, Rue Seymour
- Ilôts Bd Delgrès, Rue Sainte-Luce
- Ilôts Rue Pasteur
- Quartier de Brest
- Quartier de Cayenne

Le tourisme est lui aussi évoqué comme secteur à développer à travers la mise en valeur du patrimoine et la mise en place d'aménagements (parcours de santé, de promenade pédestres, de Carbets) ainsi que sur le littoral avec des installations liées aux activités nautiques. D'autres projets étaient prévus dans cette optique, comme la mise en valeur du front de mer au centre bourg.

La volonté de la municipalité de structurer l'habitat dans les secteurs polarisant à travers des formes groupées, une hiérarchisation des densités. Le but est alors de renforcer la trame urbaine existante.

Constituer des réserves foncières. Mener une politique volontariste à travers des opérations de porte-feuille foncier, d'incitations, et d'utilisation du droit de préemption ont été aussi évoqués dans le document de 1992.

### Constat

20 ans après cette révision, le contrat est loin d'être rempli. Les opérations de résorption de l'habitat insalubre ont permis d'améliorer la qualité de plusieurs quartiers, principalement dans le centre bourg. D'autres secteurs comme Ste-Marie - Four-à-Chaux ou St-Sauveur connaissent toujours l'insalubrité. A ce jour, aucune zone d'activité n'a été

créée sur Capesterre Belle-Eau. Plusieurs projets commerciaux sont en préparation mais rien n'est concrètement lancé dans ce secteur.

Au niveau touristique, plusieurs initiatives témoignent des efforts de développement. Les aménagements effectués entre le Grand Etang et la deuxième chute du Carbet permettent à de nombreux touristes de venir apprécier les lieux (100 636 pour l'un et 140 857 visiteurs pour l'autre en 2007). L'aménagement littoral du centre bourg vient de s'achever. Cependant, la commune reste encore très pauvre dans son offre touristique, que ce soit au niveau de l'offre d'hébergement (seulement 121 lits) que du développement des activités. Le potentiel est pourtant très important. Il peut permettre à la commune de retrouver un second souffle économique à travers une stratégie de marketing territorial et de mise en valeur du patrimoine.

### Bilan

En 20 ans d'application, le Plan d'Occupation des Sols a permis un développement notable de l'urbanisation de Capesterre Belle-Eau. Plusieurs constats sont dès lors possibles :

- L'étendue des périmètres U, notamment dans les secteurs ruraux, où les espaces classés en UH concernent des parcelles non urbanisées. Ces secteurs surpassent les zones bâties et s'étendent sur des terrains encore vierges.

- L'importance des zones NA (plus de 320 Ha), qui, au final, n'ont été exploitées qu'à 30%. La plupart des espaces urbanisés en zone NA sont en périphérie direct au bourg. Les autres périmètres NA n'ont pas eu le développement attendu

Mitage de la zone NB :

La zone NB est un espace d'habitat rural où l'activité agricole est à conserver. Elle concerne plusieurs grandes surfaces sur Capesterre.

Mitage de la zone NC

La zone NC concerne les espaces agricoles. L'agriculture est très active sur Capesterre, principalement pour la banane et le maraîchage. De nombreuses habitations ont été érigées sur des terrains agricoles alors que ce n'est pas leur destination première.

On trouve ce phénomène à différents secteurs de la commune. En somme la zone NC est mitée à 4,5% avec près de 170 Ha sur les 3738 recensés.

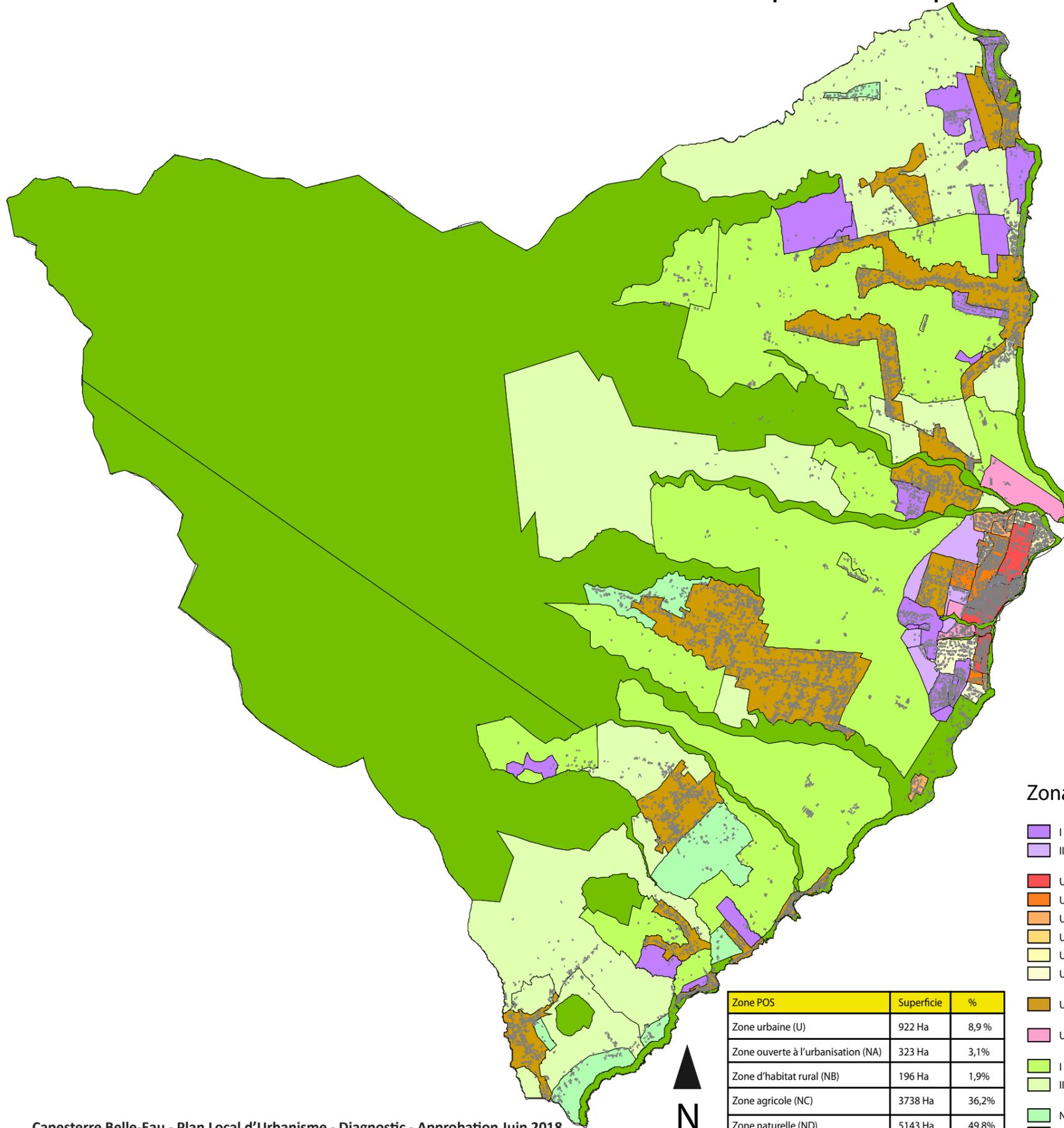
La zone ND connaît elle aussi une urbanisation. Celle-ci se concentre principalement sur le littoral.



# 1- OCCUPATION DU SOL

Bilan du plan d'occupation des sols (1992)

1-5- BILAN DU POS



Type de zone	surface totale (hectares)	surface consommée (hectares)	% d'espace occupé
I NA	269	92	34%
II NA	54	6	11%
I NC	1998	78	3,9%
II NC	1740	92	5,2%
NB	200	44	22%
ND	5143	43	0,8%
U	922		

Atouts	Plusieurs objectifs atteints dans le cadre de la lutte contre l'habitat insalubre et de la rénovation des espaces publics
Faiblesses	Peu, voire pas d'effort en terme de développement économique et de lutte contre le mitage
Indicateurs	Taux d'urbanisation selon les secteurs
Liens	Modes d'urbanisation - Equipements -

## Zonage :

- I NA (Zone d'urbanisation future à court terme)
- II NA (Zone d'urbanisation future à plus long terme)
- UA (Centre urbain)
- UC (Zone urbaine à moyenne densité)
- UD (Zone urbaine peu dense)
- UE (Zone urbaine rapprochée)
- UF (Zone de lotissements périphériques)
- UG (Zone d'habitat périphérique résidentiel)
- UH (Zone d'habitat des centres secondaires)
- UY (zone d'activité artisanale)
- I NC (Zone agricole protégée)
- II NC (Zone agricole protégée)
- NB (Zone d'habitat rural non urbanisable à terme)
- ND (Zone protégée)

Zone POS	Superficie	%
Zone urbaine (U)	922 Ha	8,9 %
Zone ouverte à l'urbanisation (NA)	323 Ha	3,1%
Zone d'habitat rural (NB)	196 Ha	1,9%
Zone agricole (NC)	3738 Ha	36,2%
Zone naturelle (ND)	5143 Ha	49,8%

# 1- OCCUPATION DU SOL

## 1-5- BILAN DU POS



La zone NB de la Sarde s'est particulièrement densifiée ces dernières années. Située en retrait du quartier de Sainte Marie, ce développement n'est pas réellement en phase avec la volonté du POS de renforcer les pôles existants.



Le secteur de Cafèrière est classé en zone NA sur plus de 50 Ha. Situé en pleine zone agricole. A priori, rien ne justifie l'ouverture à l'urbanisation dans cette zone agricole. Le mitage est déjà bien présent le long de la route de Bélair. Ces extensions contribuent largement à l'extension des réseaux



Le petit Marquisat est un quartier rural qui s'est développé le long de l'axe menant à la troisième chute du Carbet. Si l'activité agricole est présente dans ce secteur, elle n'explique pas la majorité des villas implantées dans ce secteur.



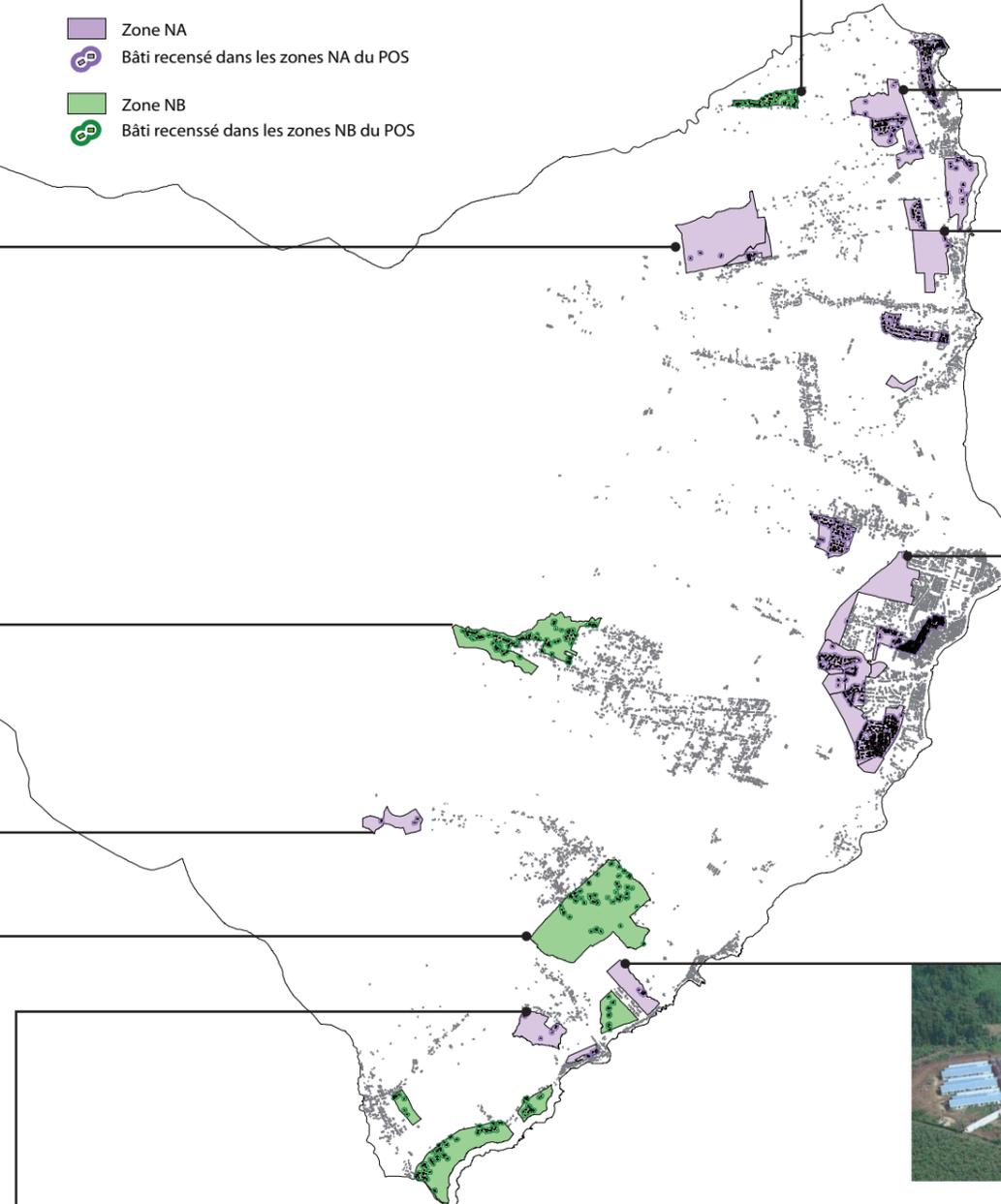
Le secteur de Vauchelet a été classé en zone NA dans le cadre d'un projet touristique

Classé en zone NB, le secteur de Cantamerle correspond aux terres de l'habitation du même nom. Située au sud de l'Habituée, cette partie du plateau connaît une urbanisation beaucoup plus éparse. Le mitage est très présent sur ces anciennes parcelles agricoles. La végétation a largement repris le dessus.



### Consommation de l'espace dans zones NB et NA

- Zone NA
- Bâti recensé dans les zones NA du POS
- Zone NB
- Bâti recensé dans les zones NB du POS



Un large secteur est ouvert à l'urbanisation à l'Ouest et au sud de Sainte Marie. Ces secteurs n'ont été consommés qu'à 35%. Le bâti est essentiellement résidentiel. Dans les hauteurs, il est organisé en lotissement de villas. Au Sud, sur le secteur de Roseau, l'habitat est plus dispersé.



Le nouveau collège de Capesterre Belle-Eau a pour but de pallier le sur-effectif de l'établissements du bourg. Le projet se réalise sur près de quatre hectares en zone agricole, à proximité de Poirier. Censé accueillir 900 élèves, le coût total de ce projet avoisine les 30 millions d'euros. Le choix d'implantation ne semble pas propice au renforcement d'un quelconque pôle à proximité.

L'urbanisation des zones NA du centre bourg est nuancé. Le périmètre à proximité du centre historique est consommé à 100%. Les espaces périphériques n'ont été entamés qu'au sud où des lotissements résidentiels se sont construits le long de la rocade de contournement. Des réserves foncières sont encore disponibles dans le secteur de Source Pérou. Une modification récente du POS prévoit une transformation de ces zones IINA en zones INA pour permettre l'implantation d'une ZAC. Une zone d'activité est aussi programmée sur Fromager.



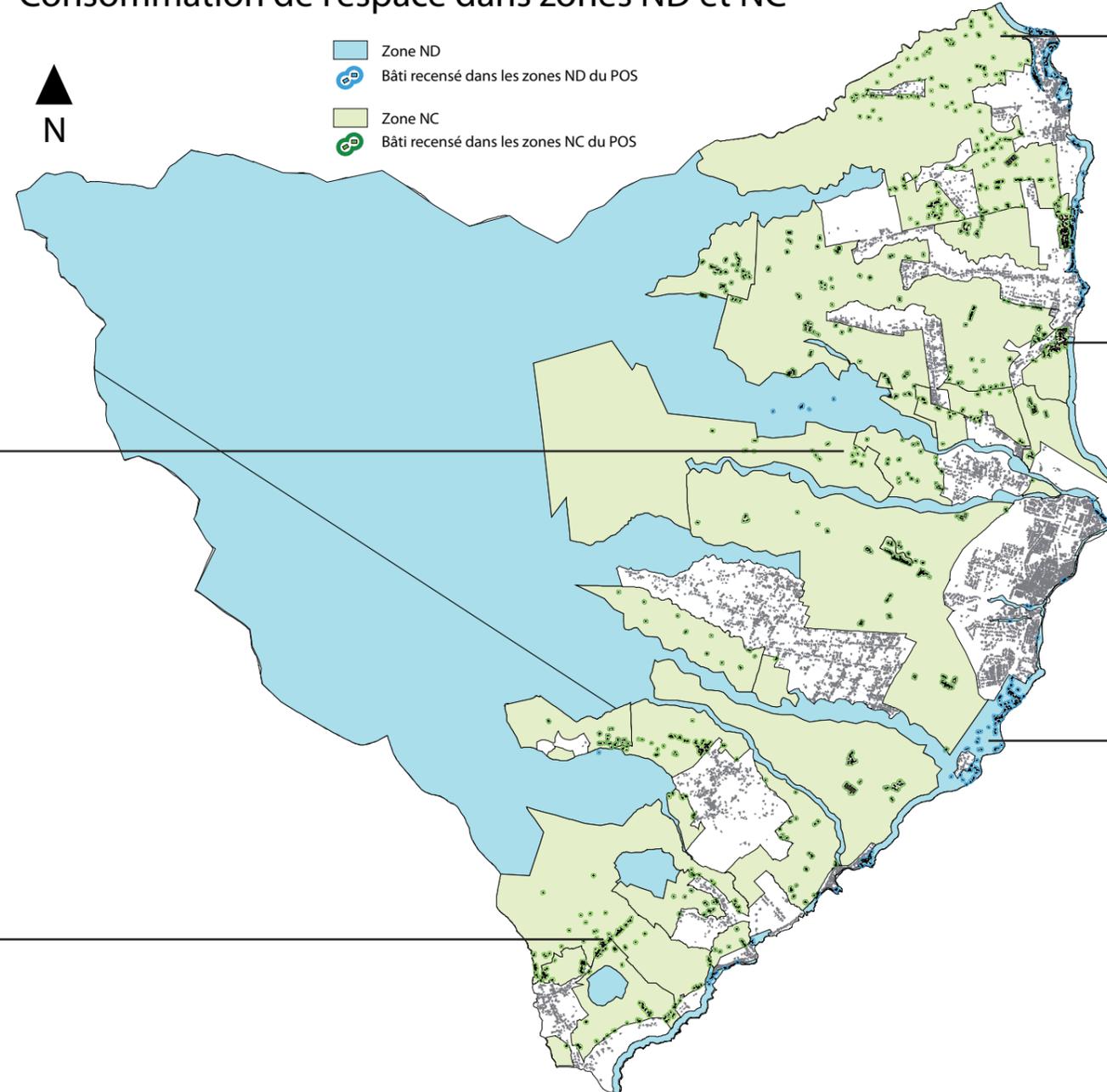
Le projet du nouvel hôpital de Capesterre Belle-Eau a vocation à devenir un équipement polarisant à l'échelle de la commune et du sud Basse Terre. Entamés en Avril 2008, les travaux n'ont pas repris depuis Juillet 2010 pour des raisons financières. A terme, l'hôpital pourrait structurer les orientations de développement du sud de Capesterre et en faire un pôle attractif.



Dans les hauteurs de Bananier, le secteur de Mont-Plaisir est ouvert à l'urbanisation. La consommation de cet espace est très faible. Ce périmètre pourrait devenir attractif avec la mise en service du nouvel hôpital.



### Consommation de l'espace dans zones ND et NC



- Zone ND
- Bâti recensé dans les zones ND du POS
- Zone NC
- Bâti recensé dans les zones NC du POS

Le secteur de la Sarde reste l'un des plus mité du territoire de Capesterre Belle-Eau. Si l'urbanisation concerne en partie des bâtiments agricoles, les habitations sont aussi présentes.

Les hauteurs de l'îlet Pérou sont classées en zones agricoles. La construction dans ce secteur concerne essentiellement des installations nécessaires au conditionnement de la banane, culture exclusive de ce secteur. Ces installations ne sont pas reliées au réseau et marchent en autonomie concernant l'eau et l'électricité



Ce quartier situé en zone agricole s'est développé de manière totalement informelle. Il s'agit d'une unique parcelle sur laquelle s'est développé un réseau viarie en terre. Beaucoup des constructions restent non achevées.



Le secteur côtier situé à l'Est de l'allée Dumanoir connaît une urbanisation non négligeable pour un périmètre en zone naturelle. Il s'agit de la bande des cinquante Pas Géométriques qui normalement est non affectée à l'usage urbain ou agricole. C'est un habitat en partie illégale qui s'est développé sur ce secteur.



Le secteur de la Haute Plaine connaît une agriculture diversifiée. La banane est très présente mais laisse place à de la culture maraîchère ainsi qu'à de la pâture. L'urbanisation est présente dans la zone NC de ce secteur. Il s'organise le long de la route de Bananier.



# 2- ANALYSE DES QUARTIERS

## 2-1- LE BOURG

### Analyse typomorphologique

#### Type d'urbanisation

Emprise bâtie : 37ha soit 10%

- Urbanisation agglomérée
- Lotissements

Le centre bourg est composé de quartier agglomérés prenant différentes formes :

- Le centre historique et ses dépendances connaissent une urbanisation très resserrée. Composé d'un patchwork de maisons anciennes, de cases et d'immeubles allant jusqu'à R+3. C'est un quartier vieillissant qui revêt pourtant d'un potentiel patrimonial intéressant.

- Dans la continuité directe, le quartier de Brest est composé d'une urbanisation de plain pied qui a subi des modifications profondes dans le cadre d'un programme de résorption de l'habitat insalubre.

- Au Sud, le quartier de Cayenne dont une partie a aussi connu une rénovation (Géta) est composé d'une urbanisation vieillissante malgré quelques nouveaux programmes d'habitat.

- Au Nord le quartier de Sarlasonne s'inscrit dans la continuité de Brest. Une partie de l'urbanisation de ce quartier est composée d'habitats informels concentrés sur les abords de la rivière Pérou. A l'Ouest, l'habitat collectif du quartier des Flamboyants marque une coupure avec l'urbanisation «basse». Les quartiers résidentiels périphériques sont un mélange de villas et de programmes groupés de maisons individuelles.

- Le quartier des Sources est composé d'une urbanisation d'habitats individuels denses.

- A l'Ouest, le secteur de Fromager a une trame urbaine beaucoup plus difficile à lire. L'habitat est nettement plus espacé à l'image d'un foncier moins structuré.

- Les secteurs de Marquisat et de Moulin-à-Eau sont des lotissements résidentiels. Le Marquisat montre une densité moindre, comparable à Fromager. Sur Moulin-à-Eau, le foncier est composé de plus petites parcelles. L'habitat en est de ce fait plus dense. A cela s'ajoute plusieurs programmes de logements collectifs récents.

Le secteur connaît encore beaucoup de dents creuses et d'espaces non exploités. Le centre bourg a vocation à redonner une dynamique à Capesterre Belle-Eau. Les futurs programmes de développement ont pour but de rétablir le lien avec le centre afin de trouver une logique globale à un secteur en perte de cohérence urbaine. Le P.R.U mène déjà plusieurs actions dans ce sens. Le PLU pourra énoncer des principes d'orientation d'aménagement afin d'assurer les continuités nécessaires au bon fonctionnement de l'espace.

#### Ambiance et paysages

18% d'espaces boisés

Strate Agricole et littorale

Le paysage est très urbain et minéral : ici c'est la ville qui prévaut. Le parc Lacavé apparaît comme un poumon vert à proximité du centre historique. Les ravines Géta et de la rivière des Pères ont des rôles de corridors écologiques qui traversent l'espace urbain.

La diversité du bâti dans le centre ville apporte un certain cadre patrimonial. Plusieurs bâtisses mériteraient un traitement de mise en valeur. Les quartiers périphériques s'apparentent à un résidentiel conventionnel. L'espace est généralement bien approprié par les habitants (Les Sources, Blondinière).

La densité des quartiers ne permet pas d'ouverture à des champs de vision très élargis. Quelques points hauts sur Blondinière donne une vision d'ensemble de la plaine littorale. La montagne est quasiment toujours visible, sauf dans les secteurs les plus denses du centre historique.

La façade littorale offre des points de vue sur Marie Galante et les Saintes, mais aussi les falaises et les plages du sud de la commune. Certains éléments patrimoniaux sont visibles de loin tels l'église ou l'usine Marquisat. La route côtière est d'une grande qualité paysagère.

Plus au sud, dans le secteur du Petit Marigot, la nature domine à nouveau. C'est un paysage de falaise littoral propre à Capesterre. L'habitat y est dispersé avec quelques décharges sauvages. A l'embouchure de la rivière du Carbet, plusieurs cabanes de pêcheur se sont montées illégalement.



# 2- ANALYSE DES QUARTIERS

## 2-1- LE BOURG

### Analyse socio-fonctionnelle

#### Composition sociale et vie de quartier

Le centre bourg reste espace névralgique sur le territoire de Capesterre car il concentre une part majeure de l'activité commerciale, des services et les équipements communaux

Une enquête de satisfaction, réalisée dans le cadre du projet de revitalisation du centre bourg a permis d'apporter des éclaircissements sur les manques et lacunes d'un espace qui perd de son attractivité. Parmi les reproches faites par les sondés le manque d'activité, de dynamisme, d'animation est reproché. Les dégradations croissantes, incivilités, et l'insécurité sont aussi décriées.

En somme, l'enquête révèle peu de points positifs pour un espace qui regorge pourtant d'un potentiel important. L'avenue Paul Lacavé est, par exemple, un espace très vivant. Cette rue commerçante est particulièrement fréquentée comme d'autres lieux de rencontre : sortie des écoles, stations services, marché couvert.

Les quartiers du centre bourg et de la périphérie sont aussi équipés de locaux dédiés aux associations locales. Les équipements communaux comme le gymnase sont fréquentés par les différentes associations sportives.

#### Activités et équipements

Le centre bourg rassemble un panel très large d'activités et de services. La plupart des services communaux sont concentrés dans ce secteur : Mairie, Commissariat, OMCS, Stade, Gymnase, CCAS... La reconstruction de plusieurs écoles (Elie Chauffrein, Joliot Curie) devrait libérer des emprises foncières intéressantes pour un renouvellement urbain du secteur. Ces terrains pourraient permettre à de nouveaux équipements communaux de s'implanter (médiathèque, Palais de la culture).

Les commerces et services se concentrent sur l'Avenue Paul Lacavé. La diversité de l'offre permet d'affirmer la vocation de centre urbain. En plus des commerces classiques de proximité : boulangerie, charcuterie traiteur, vendeur de primeurs... L'espace concentre d'autres commerces et services plus spécifiques : opticiens, vêtements, chaussures, assurances, banques...

#### Connectivité

57% du bâti à moins de 300m d'un arrêt de bus

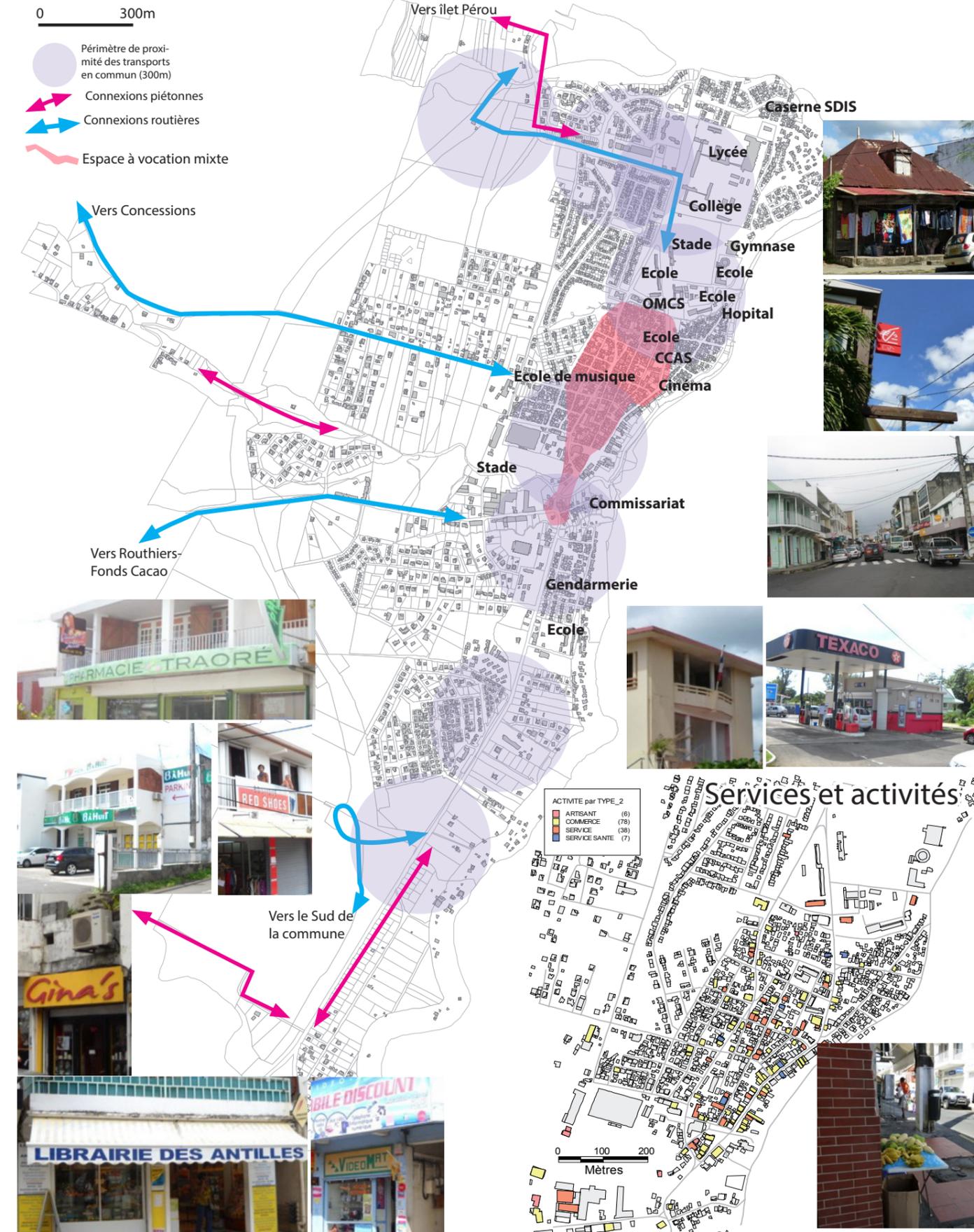
Le bourg de Capesterre bénéficie d'une bonne proximité aux services et aux activités. L'axe principal est desservi par le réseau de transport en commun qui fait les liaisons avec Basse-Terre et la région pointoise.

Les connections piétonnes sont assurées par les trottoirs. Les lotissements et quartiers du secteur sont à quelques minutes de marche du centre et des arrêts de transport en commun.

Le PRU prévoit d'optimiser la connectivité du centre bourg en réhabilitant les passages piétons qui traversent les îlots.

Les projets de reconstruction d'école sont localisés en périphérie. Des aménagements pour assurer la sécurité sur le chemin des écoliers serait à prévoir sur Moulin à Eau et à l'entrée Nord de la commune.

#### Connectivité



# 2- ANALYSE DES QUARTIERS

## 2-1- LE BOURG

### Analyse technico-environnementale

#### Eaux pluviales

surface imperméabilisée  
37ha de bâti  
28ha de voirie  
soit 20% de la surface  
totale

La gestion des eaux pluviales posent problèmes à différents endroits du centre bourg. L'imperméabilisation des sols et le mauvais état du réseau d'écoulement sont directement mis en cause dans les différents débordements que connaît le secteur.

L'allée des Flamboyants est particulièrement touchée par les eaux en provenance de la rocade. L'entrée de bourg est souvent le théâtre d'inondations dues à des dysfonctionnements des buses de vidange. L'eau reste bloquée dans des cuvettes au pied des immeubles. Elle peut monter de plusieurs dizaines de centimètres en quelques minutes.

D'autres faiblesses peuvent être relevées à l'embouchure de la ravine Geta. Ce cours d'eau descend directement des hauteurs du plateau de Routhiers-Fonds Cacao. Des débordements peuvent mettre en saturation l'ouvrage situé en embouchure.

#### L'assainissement

70 % du bâti raccordé au  
réseau d'assainissement

Le centre bourg est le seul périmètre sur Capesterre à bénéficier du réseau d'assainissement collectif. En 2009 près de 8125 habitants desservis soit 2656 ménages. Les eaux sont acheminées gravitairement vers les quatre postes de relevage du réseau. Les différents quartiers reliés ont été regroupés en quatre secteurs :

La zone Nord	La zone Centre	La zone Ouest	La zone Sud
Le quartier Sonan Le lotissement «Les Flamboyants» Le lotissement «Ilet Pérou» Le lotissement «Sarlasonne» La cité scolaire	Les «Sources Pérou» La zone du Stade Le groupe scolaire «Joliot Curie» Le quartier de «Brest» Le bourg proprement dit Le parc «Paul Lacavé»	Le lotissement «Moula» La future «ZAC de Sources Pérou» Galbas	Le quartier de la Mairie Géta Marquisat Cayenne Moulin à Eau

Cependant, le réseau est en très mauvais état et plusieurs entrées permettent aux eaux d'écoulement de s'introduire dans le réseau. Une rénovation du réseau se présente comme primordiale.

#### Risques naturels

42 % du bâti sous  
contrainte  
9,5 % du bâti en zone  
inconstructible

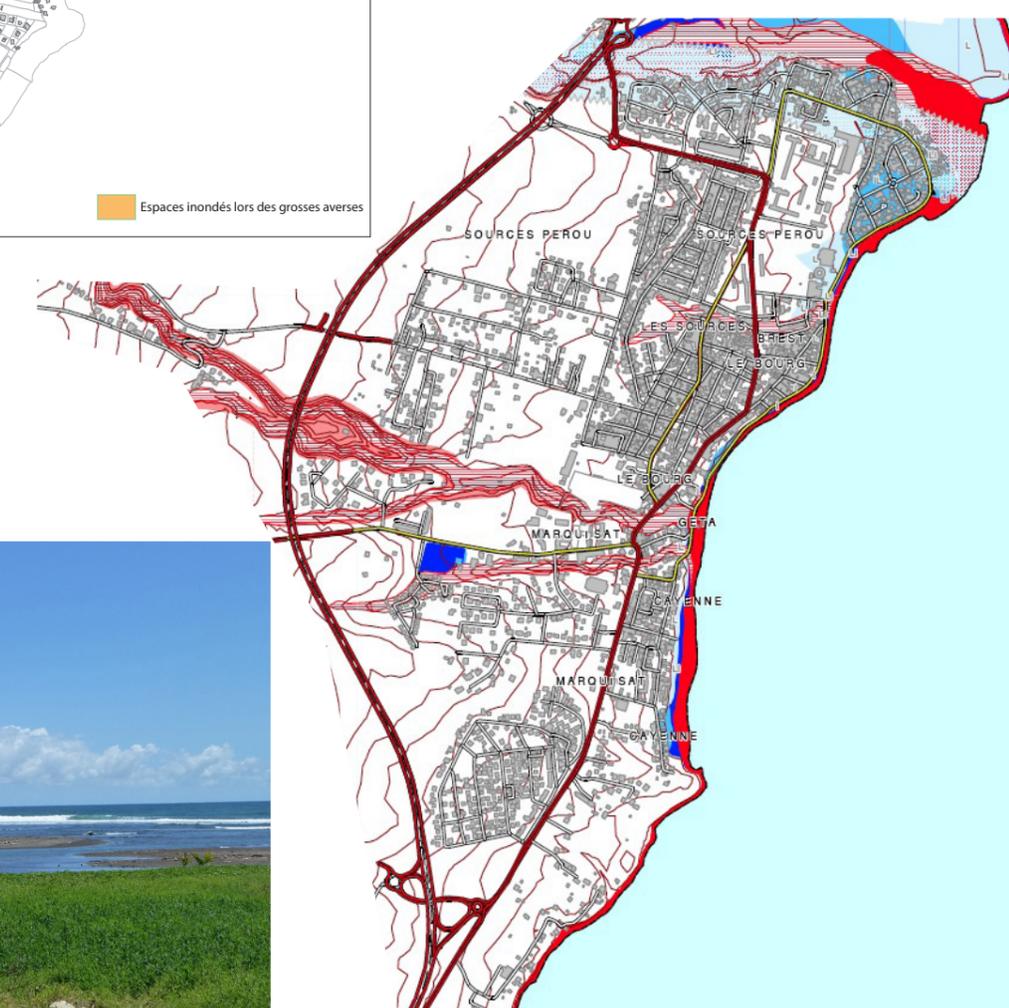
Le centre bourg est exposé à différents types de risques naturels. Les inondations s'expliquent par des problèmes d'écoulement des eaux pluviales (cf ci-dessus).

Les risques d'inondation se concentrent aux abords des ravines Geta, Kracket et celle de la rivière des Pères. Ces cours d'eau peuvent obstruer les ouvrages en aval. Dans les secteurs de Blondinière et de Fromager, la proximité des logements avec les périmètres d'aléas peuvent avoir un impact lors des crues décennales.

Le nord du bourg est très exposé : les quartiers de Sarlasonne et des Flamboyants, par leur proximité à l'embouchure de la rivière Pérou sont en proie aux inondations mais aussi à des phénomènes de liquéfaction des sols dans les zones les plus basses. Plusieurs habitats se trouvent à proximité de glissements de terrain provoqués par l'érosion de la rivière.

Enfin, le nord du bourg est traversé par une faille active. Si un tremblement de terre se produit, cette zone subira probablement des dégâts importants.

Zones potentiellement inondables en centre bourg



# 2- ANALYSE DES QUARTIERS

## 2-2- LA PLAINE

### Analyse typomorphologique

#### Contexte topographique et urbain

*plateau perché*

*pente de 1 à 8% sur le plateau  
pente de 25 à 50% sur les  
versants*

Le quartier de la Plaine est situé à l'extrême sud de la commune. Il bénéficie d'une topographie plane qui fait exception dans un secteur où le massif de la Madeleine développe des pentes très raides. Le quartier est limitrophe des sections de Monchappé et Schoelcher sur Trois-Rivières. Il s'agit d'une continuité urbaine qui se diffuse de chaque côté de la ravine Trou-à-Chien, limite des deux communes.

#### Voirie et tracé

*- 2km de voies nationales  
- 1,5km de départementales  
- 7,3km de voies communales  
Total : 10,8km de voirie*

La RN1 dessert la partie basse du quartier sur 2km. Pour accéder au Plateau, il faut emprunter une route bétonnée qui serpente jusqu'au plateau. La haut, la voirie principale a été récemment rénovée.

Les voies secondaires viennent desservir de petites impasses à faible largeur. Les routes agricoles montent jusque très haut vers les exploitations. Ce sont généralement des voies bétonnées.

#### Analyse foncière

*166 Ha de parcelles urbanisées  
+9% de parcelles entre  
1986 et 2010*

L'évolution des structures foncières est relativement lente par rapport aux autres sections. Les tailles de terrains qui ont le plus augmenté en effectifs sont ceux allant de 200 à 500m<sup>2</sup>. Leur destination s'oriente vers la construction. Le développement urbain reste donc assez faible dans ce secteur. Les grandes parcelles agricoles (banane et maraîchage) sont préservées ainsi que les emprises d'espaces naturels.

#### Type d'urbanisation

*Emprise bâtie : 5,3ha soit  
3,2%  
- Urbanisation linéaire  
- Urbanisation agglomérée*

L'urbanisation du secteur est principalement linéaire. Les densités augmentent à l'approche du carrefour situé sur le plateau jusqu'à former un petit ensemble aggloméré. Le bâti est principalement composé de villas en «dur».

Plusieurs secteurs montrent des développements diffus : La route de la grande Plaine subit un relâchement de la trame bâtie. Aux abords de la RN1, l'urbanisation se développe le long de la voie de manière très disparate. Plusieurs appendices en retrait de la route concentrent quelques ensembles bâtis le long du versant.

#### Ambiance et paysages

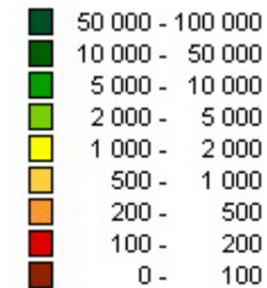
*41% d'espaces boisés*

*Strate forestière et agricole*

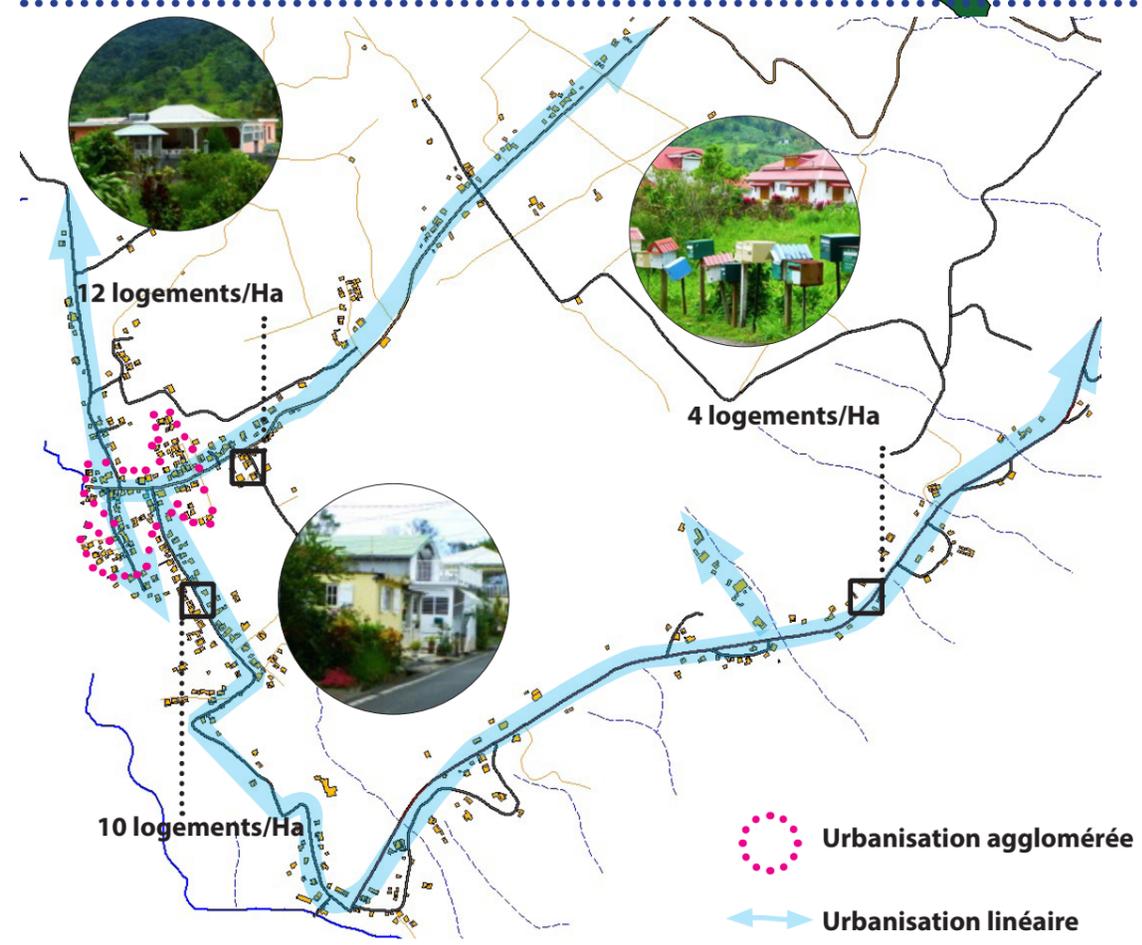
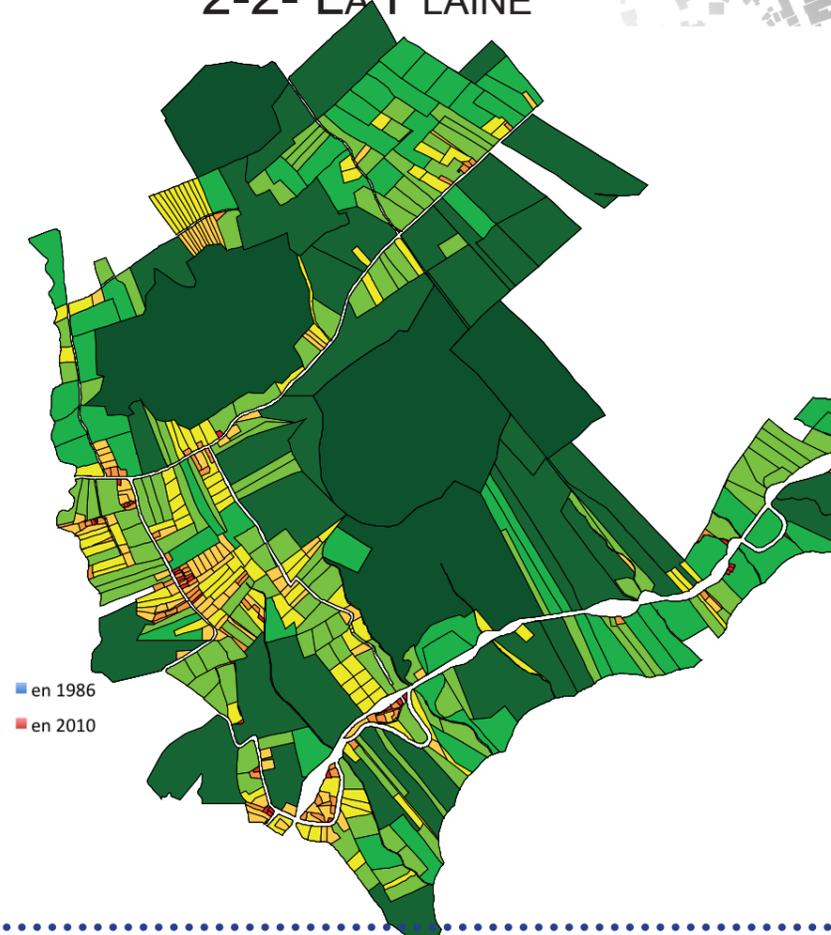
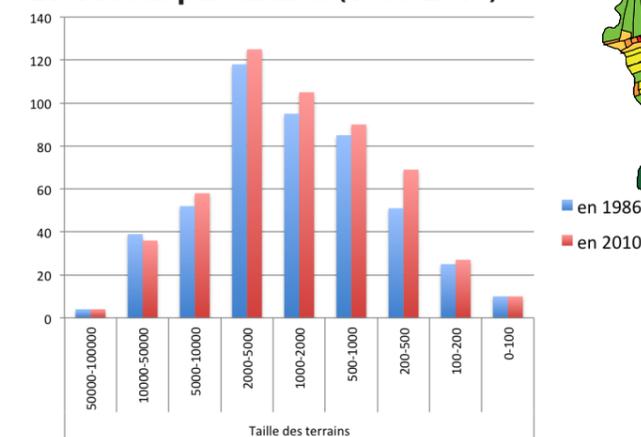
La Plaine offre plusieurs entités paysagères de qualité. C'est un environnement de piémont dominé par une ambiance rurale et maraîchère. La section est surplombée à l'Est par la Petite Montagne et à l'Ouest par l'imposant massif de la Madeleine. Ces reliefs sont complètement recouverts par la végétation. Les parcelles de banane se développent jusque sur des versants perchés à plus de 400m. Sur le plateau, ce sont de petites surfaces cultivées qui dominent. L'urbanisation ne s'impose vraiment qu'au contact de l'ensemble aggloméré au Sud Ouest.

Au Nord Ouest d'autres paysages se découvrent sur Capesterre et la côte-au-vent : Les points de vue s'étendent sur St-Sauveur et l'Habituée. De là, le bourg est visible dans sa partie sud (Moulin à Eau).

#### Taille des parcelles (m<sup>2</sup>)



#### Evolutions parcellaires (1986-2010)



# 2- ANALYSE DES QUARTIERS

## 2-2- LA PLAINE

### Dynamiques du quartier de La Plaine

## Analyse socio-fonctionnelle

### Composition sociale et vie de quartier

L'association de quartier est reconnue pour sa bonne dynamique auprès des habitants. Elle organise différentes activités socio-culturelles au sein de la maison de quartier.

### Activités et équipements

L'activité principale reste l'agriculture qui se traduit par des plantations maraîchères et de banane.

Les équipements du quartier se résument au terrain de football et ses vestiaires ainsi qu'à la maison de quartier mis à disposition par la commune.

### Connectivité

17 % du bâti à moins de 300m d'un arrêt de bus  
Ramassage scolaire sur deux lignes :

- Bananier - La Plaine - Trois Rivières
- Bananier - La Plaine - Capesterre

Par sa situation géographique la Plaine est un quartier assez mal connecté au reste du territoire de Capesterre. D'une part il se trouve très éloigné du centre bourg. D'autre part, La distance entre le premier arrêt de bus et le coeur du quartier s'avère contraignante pour les piétons (Plus de 800m sur des pentes importantes)

Le coeur du quartier est pourtant un carrefour qui permet de rejoindre la commune de Trois Rivières ou le secteur de Bananier. Plusieurs autres routes bétonnées conduisent vers les hauteurs. Elles servent essentiellement à accéder à des parcelles agricoles.

Des chemins permettent d'accéder à Bananier où à l'Habituée en passant par les vallées (Liquin, Belle Eau Cadeau, Tabacco).

## Analyse technico-environnementale

### Eaux pluviales

Les écoulements sont dirigés vers les ravines adjacentes au quartier. La plaine des Palétuvier est un espace inondé et humide dès qu'il pleut.

### L'assainissement

0% du bâti raccordé au réseau

Aucun raccordement au réseau collectif n'est effectif ici. Le SDA de 2005 propose une station d'épuration pour le sud de la commune dans le secteur de St-Sauveur avec un raccordement possible pour le quartier de la Plaine. D'autres solutions pourraient être envisageables avec Trois-Rivières.

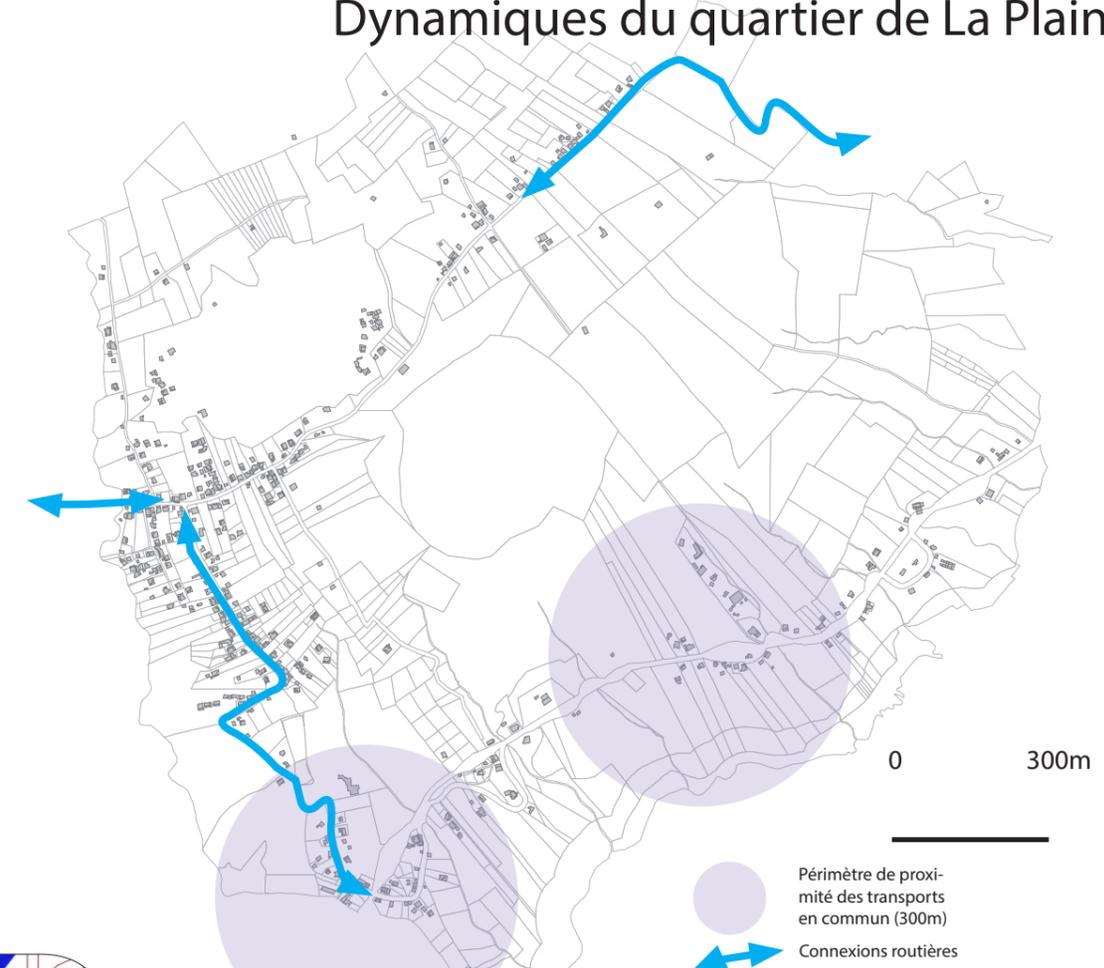
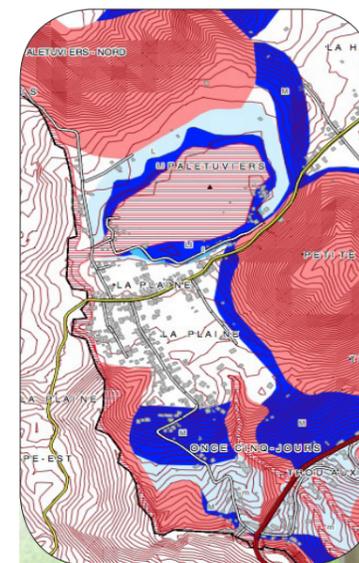
Les assainissements individuels sont en majeure partie responsable d'une pollution du cours d'eau de la ravine Trou-à-Chien. Les pollutions d'origine agricoles sont aussi relevés dans cette rivière.

### Risques naturels

42 % du bâti sous contrainte  
9,5 % du bâti en zone inconstructible

- Les risques de glissements de terrain relevés dans cette partie du territoire proviennent des zones de pentes situées principalement le long de la RN1 et sur les pourtours de la voie d'accès au plateau.

- La cuvette du Palétuvier est un réceptacle où les inondations sont fréquentes en cas de forte pluie. Plusieurs logements se situent en bordure du périmètre à risque. De plus, aucune culture n'est envisagé sur cet espace beaucoup trop humide.



Atouts	Cadre paisible - potentiel touristique (gîte)
Faiblesses	Eloignement au centre bourg, grande partie inondable
Quartiers Voisins	Bananier - St Sauveur - l'Habituée
Enjeux	- Développement de l'hébergement touristique sur un espace à forte potentiel paysager - Améliorer l'accessibilité des piétons avec la RN1 (transport en commun)

# 2- ANALYSE DES QUARTIERS

## 2-3- BANANIER SAINT-SAUVEUR

### Analyse typomorphologique

#### Contexte topographique et urbain

- Plaine littorale réduite et versants abrupts
- Pente 5% au nord puis 25 à 50% au sud

Les quartiers de Bananier et St-Sauveur sont traités ensemble car ils répondent à une même logique d'urbanisation littorale. St-Sauveur se développe sur le littoral escarpé du grand plateau de Bois-Debout. Celui-ci se réduit au contact du piedmont de l'Habituée et la bande agricole à faible pente se réduit à une largeur d'un kilomètre environs. Le plateau s'achève au sud par la ravine de la rivière Bananier. A l'embouchure commence le quartier du même nom. Les versants de la Madeleine et de la Petite Montagne révèle alors une topographie nettement plus escarpée (25% à 50% de pente). Le littoral se partage entre falaises abruptes et plages de sable noir.

#### Voirie et tracé

- Voies nationales : 3,1km
- Voies départementales : 6km
- Voies communales : 6,8km
- Total : 11,5km

Le réseau viaire est dominé par la RN1 qui longe et conditionne en grande partie, l'urbanisation de ce secteur. C'est une voie empruntée chaque jour par plus de 16000 véhicules. Côté littoral, ce sont directement des petites voies de desserte qui vont venir irriguer les cellules d'habitations qui tournent le dos à la RN. Vers les hauteurs, ce sont véritablement des rues plus larges qui font la liaison avec quartier d'altitude (l'Habituée, la Haute Plaine).

#### Analyse foncière

- +9% de parcelles entre 1986 et 2010

Le foncier traduit différents modes de découpage suivant les secteurs :

Les grandes parcelles agricoles au nord commencent à subir des changements de destination à l'image du projet d'hôpital.

- 124 Ha de parcelles urbanisées

La bande littorale montre un parcellaire très étriqué. Ce sont souvent très petites parcelles (moins de 100m<sup>2</sup>) qui conditionne un développement très resserré du bâti.

L'urbanisation des versants s'organise sur un canevas très hétérogène qui montre tout de même un certain relâchement avec des parcelles nettement plus grandes que précédemment. Enfin le quartier de Babin se caractérise par un modèle parcellaire très homogène en taille et en forme (1000m<sup>2</sup>)

#### Type d'urbanisation

- Emprise bâtie : 6ha soit 4,9% de CES.
- Lotissement linéaire
- Urbanisation linéaire
- Urbanisation agglomérée

Trois types d'urbanisation sont relevés : linéaire (Hauteur Bananier) dense (pointe de Batterie, Anse Salée) et lotissement linéaire avec le quartier Babin.

Les quartiers littoraux arborent un bâti plus ancien et vieillissant. C'est un habitat informel qui s'est développé à proximité de la falaise et des ravines. Dans plusieurs cas, ces logements sont en zones à risques et montre des signes d'insalubrité. Les hauteurs de Bananier et le quartier Babin sont en majorité composés de villas qui traduit une autre population dans cette partie du territoire.

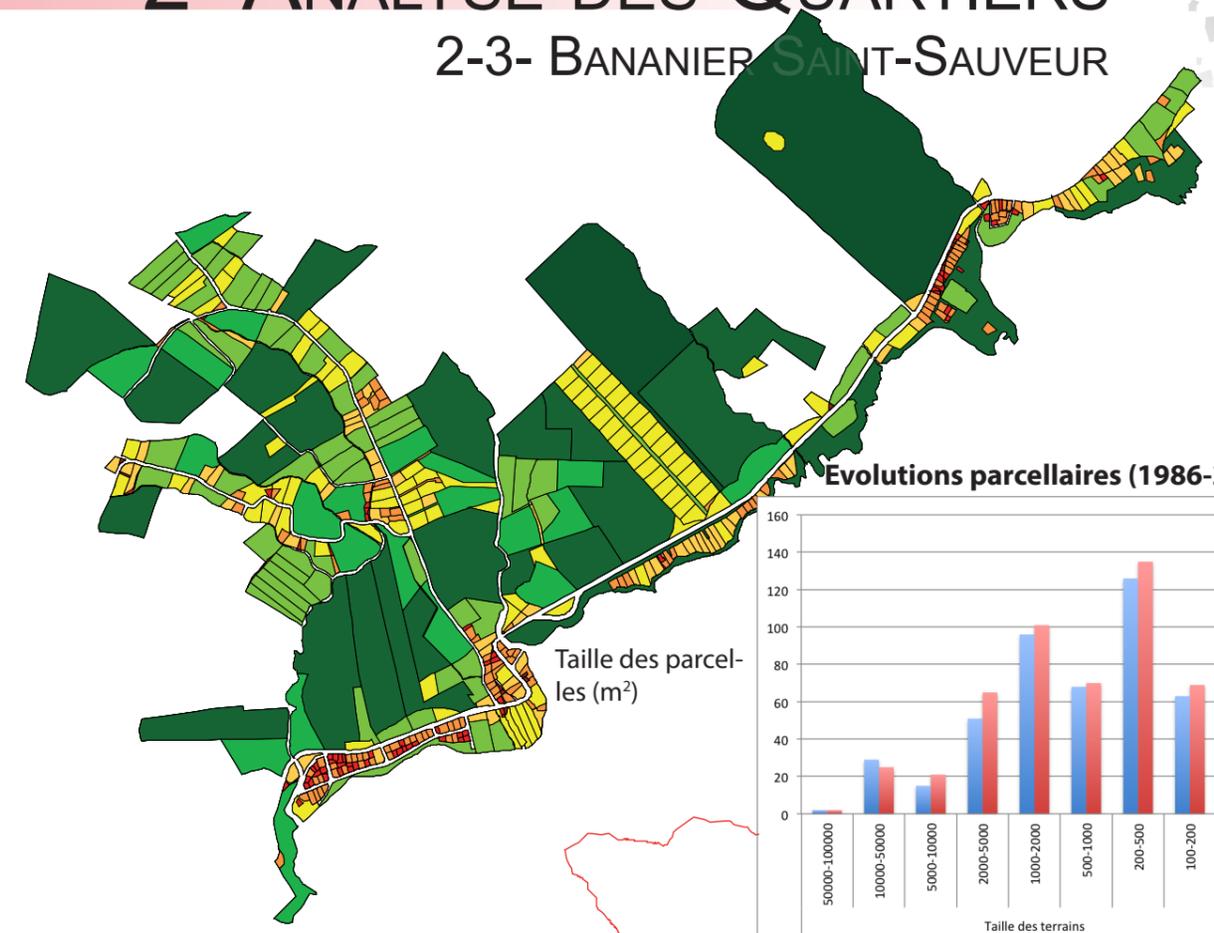
#### Ambiance urbaine et paysagère

- 23% d'espaces boisés
- Strate littorale et agricole

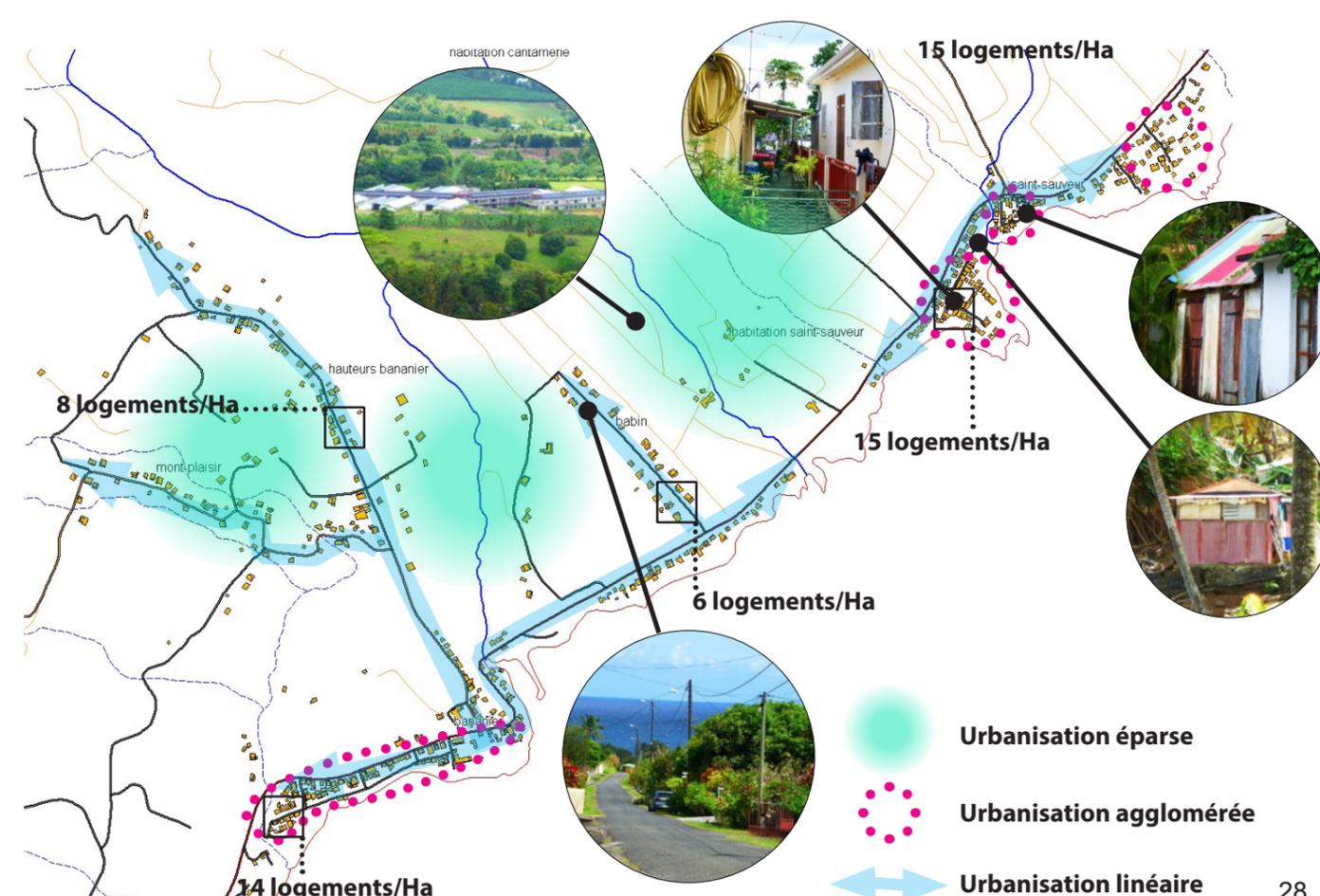
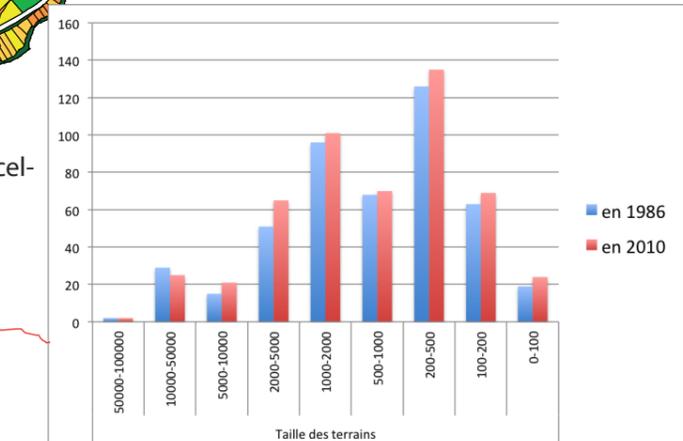
Bananier-St-Sauveur offre plusieurs ambiances :

Les quartiers littoraux sont très refermés sur eux même. Ce sont des endroits calmes et bien approprié par la population : jardinières, espaces fleuris et entretenus. La falaise et le rivage proche apporte une ambiance océanique.

Dans les hauteurs, les quartiers d'habitation côtoient des parcelles de pâturage. La végétation est très présente. Les rivières de Bananier et de Ravine Jean Pierre ont creusé de profondes vallées qui créent des liaisons naturelles avec le littoral remarquable de Capesterre. Le chantier de l'hôpital s'impose actuellement sur un milieu autrefois pleinement agricole



Evolutions parcellaires (1986-2010)



# 2- ANALYSE DES QUARTIERS

## 2-3- BANANIER SAINT-SAUVEUR

### Dynamiques du quartier de Bananier - St Sauveur



## Analyse socio-fonctionnelle

### Composition sociale et vie de quartier

- Plusieurs associations s'activent aux niveaux socio-culturel et sportif :
- l'association Bana-Cado propose des activités socio-culturelles. Ses membres utilisent un local situé dans l'école.
  - L'U.S Bananier est une association de football qui s'entraîne sur Roseau.
  - Sur St Sauveur, l'association du Dauphin d'Or a son propre local. Elle organise des activités culturelles et sportives pour les habitants du quartier.

### Activités et équipements

- Le port de Bananier abrite une petite activité de pêche artisanale. En plus des infrastructures portuaires (môle - digue) les étalages permettent aux professionnels de vendre leur pêche. L'agriculture reste limitée au secteur de St-Sauveur (Canne et Banane).
- La plage d'anse Salée est un lieu touristique, notamment fréquenté pour la pratique du surf. L'offre en terme de Bar/Restaurant existe mais reste limitée (Restaurant le Rivage). Dans les hauteurs plusieurs gîtes accueillent les vacanciers.
- A noter la présence de la savonnerie de St-Sauveur qui constitue un atout touristique supplémentaire.

En plus des commerces de première nécessité, Bananier/St Sauveur dispose d'un bureau de Poste et d'une Mairie annexe. Le secteur comprend deux écoles.

Le futur CHU est en construction dans les hauteurs de St Sauveur. Générateur d'emploi, l'hôpital de Capesterre Belle Eau devrait devenir un équipement structurant pour le quartier.

La proximité de la RN1, axe majeur de la Guadeloupe apporte à ces quartiers littoraux un bon raccordement au reste du territoire. Les habitants peuvent bénéficier des quatre arrêts de bus du secteur.

### Connectivité

47 % du bâti à moins de 300m d'un arrêt de bus

Ramassage scolaire sur trois lignes :  
 - Bananier - La Plaine - Trois Rivières  
 - Bananier - St Sauveur - Bananier  
 - Bananier - La Plaine - Capesterre

Bananier-St-Sauveur est très un quartier très étiré. La question des liaisons piétonnes entre les noyaux d'urbanisation est un réel problème pour les populations non motorisées. Plusieurs services (Postes, écoles) amène à emprunter des bord de chaussée dangereux notamment à hauteur de l'Anse Bananier.

## Analyse technico-environnementale

### L'assainissement

0% du bâti raccordé

L'assainissement collectif est absent dans cette partie du territoire. Le SDA préconise une station d'épuration pour traiter les eaux des quartiers de La Plaine, de St-Sauveur, Bananier et l'Habitée.

Plusieurs pollutions ont été mesurées à l'embouchure de la rivière Bananier. Elles proviennent des cultures ainsi que des habitations voisines.

### Eaux pluviales

surface imperméabilisée  
 6ha de bâti  
 8,2ha de voirie  
 soit 10% de la surface totale

Les eaux pluviales peuvent créer des débordements importants à hauteur de la ravine St-Sauveur. Les grandes exploitations bananières sont responsables d'importantes pollutions en aval de cette ravine.

En cas de forte pluie, les inondations sont observées au niveau des habitations proches de l'embouchure de la rivière du Bananier. Le même phénomène peut intervenir à l'embouchure de la ravine Jean-Pierre.

### Risques naturels

29,5 % du bâti sous contrainte  
 19,4 % du bâti en zone inconstructible

Les risques naturels du quartier sont concentrés sur la partie littorale. Les habitats situés à proximité de la côte sont implantés sur des espaces jugés dangereux. D'autre part, le port connaît un ensablement progressif dû à son exposition aux vents et courants du large.

Les constructions sur les versants de Mont Plaisir sont soumises à des prescriptions individuelles du fait d'une déclivité potentiellement dangereuse.

Les habitations situées aux abords du rivages sont en proie aux houles cycloniques et aux tsunamis.



Atouts	Potentialités touristiques - Futur hôpital comme élément moteur
Faiblesses	Risques naturels : nécessité de sécurisation de l'espace littoral - Habitat insalubre
Quartiers Voisins	La Plaine - l'Habitée
Enjeux	- Lutte contre l'habitat insalubre - Potentiel touristique

# 2- ANALYSE DES QUARTIERS

## 2-4- L'HABITUÉE - CANTAMERLE

### Analyse typomorphologique

#### Contexte topographique et urbain

Plateau perché

Pentes variables entre 1 et 25%

Perchée sur un plateau issu d'une ancienne coulée de lave massive, l'Habituée désigne à l'origine un champs créé selon la méthode classique de l'agriculture itinérante sur brûlis. Ce quartier s'est d'abord développé autour d'une petite agriculture issue de la distribution de terres aux esclaves affranchis (abolition de 1848). Cet espace rural s'est progressivement tourné vers le tertiaire grâce à sa position stratégique sur la route de la seconde chute du Carbet et du Grand Etang. Le plateau est caractérisé par un relief irrégulier qui évolue entre 145 et 243 mètres d'altitude. Sur sa périphérie, il est entouré d'un bourrelet présentant de fortes pentes.



#### Voirie et tracé

- voies départementales : 3,9km
- voies communales : 7,3km

Le réseau viaire est composé d'une route départementale qui sert de voie principale au quartier. La vocation touristique des lieux en fait un axe très fréquenté où les croisements sont nombreux aux heures d'affluence. La largeur de la voie semble trop faible pour l'usage qui en est fait. Plusieurs impasses viennent se rattacher le long de cette voie et desservir les habitations en retrait.

La partie Sud Ouest du quartier est composée d'un maillage de petites routes qui se prolongent parfois en chemins non carrossés. Plusieurs îlots se sont formés par ce réseau. Les voies au sud du plateau, sont principalement des chemins de terre donnant accès à des habitations éclatées.

#### Analyse foncière

- +21% de parcelles entre 1986 et 2010
- 141 Ha de parcelles urbanisées

La structure urbaine présente un potentiel important en terme développement. L'emprise bâtie ne concerne que 5,2 hectares, soit 3,6% du foncier «urbanisé». Bien que les voies forment un maillage d'îlots, il est plus pertinent de parler ici d'**urbanisation linéaire**. Les emprises foncières existent en retrait de la voie et la marge de manoeuvre est assez large en terme de structuration de l'espace.

#### Type d'urbanisation

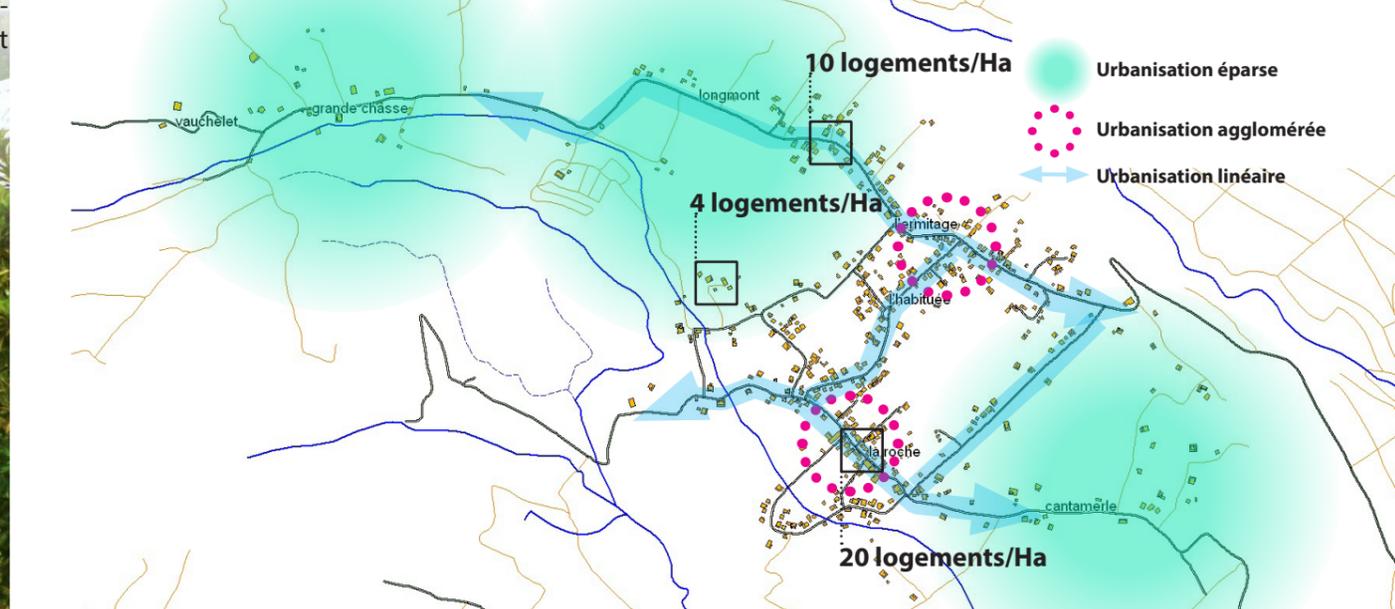
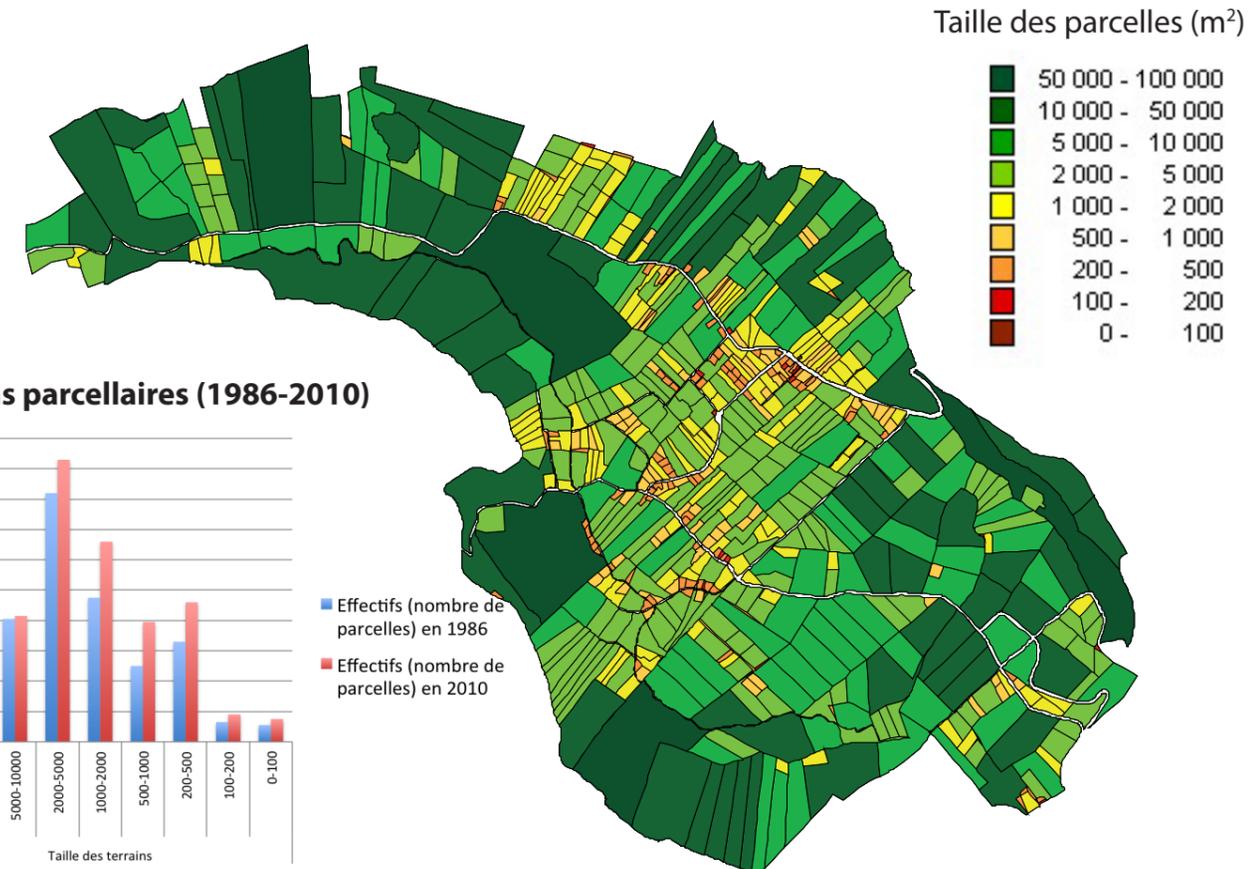
- Emprise bâtie : 5,2ha soit un CES de 0,036
- Urbanisation linéaire
- Urbanisation éparse

L'urbanisation vient s'accoler aux voies sur une grande partie du quartier. Dans les hauteurs, le développement du bâti est nettement plus éparse au même titre que dans le secteur de Cantamerle qui subit une organisation nettement dispersée. Une partie des habitations de la voie principale présentent un intérêt patrimonial intéressant dans le cadre d'une mise en valeur du quartier.

#### Ambiance urbaine et paysagère

- 60 % d'espaces boisés
- Strate forestière

La séquentielle paysagère est multiple. Le plateau revêt la particularité d'être très boisé du fait de la déprise agricole. Dans la partie urbanisée de la D4, le bâti, très proche de la voie, structure le paysage de la rue. La végétation devient plus présente au fur et à mesure de l'ascension. La partie haute du plateau est dégagée et permet des points de vue sur la montagne et le littoral. Cet espace anciennement déboisé sert de pâturage. Plusieurs activités agricoles s'y développent.



# 2- ANALYSE DES QUARTIERS

## 2-4- L'HABITUÉE - CANTAMERLE

### Dynamiques du quartier de l'Habituée

### Analyse socio-fonctionnelle

#### Composition sociale et vie de quartier

L'association Café-Bélo joue un rôle dans la dynamique sociale du quartier. Chaque année est organisée sur l'Habituée, la journée de l'igname Jaune qui rassemble bon nombre d'habitants du secteur.

#### Activités et équipements

L'activité économique est principalement marquée par le tourisme (plus de 100 000 visiteurs par an). Le quartier bénéficie du flux d'automobiles vers le Grand Etang et les chutes du Carbet. Le quartier a vu se développer une activité tournée vers la restauration, les gîtes et le commerce de produits locaux.

Le secteur primaire est aussi présent avec une exploitation maraîchère sous serre et une autre d'horticulture. L'agriculture, autrefois présente, a laissé quelques vestiges matériels (ancien hangar à banane) et paysager (défrichement).

Du point de vue des équipements, l'Habituée dispose d'une école primaire et d'une maison de quartier.

#### Connectivité

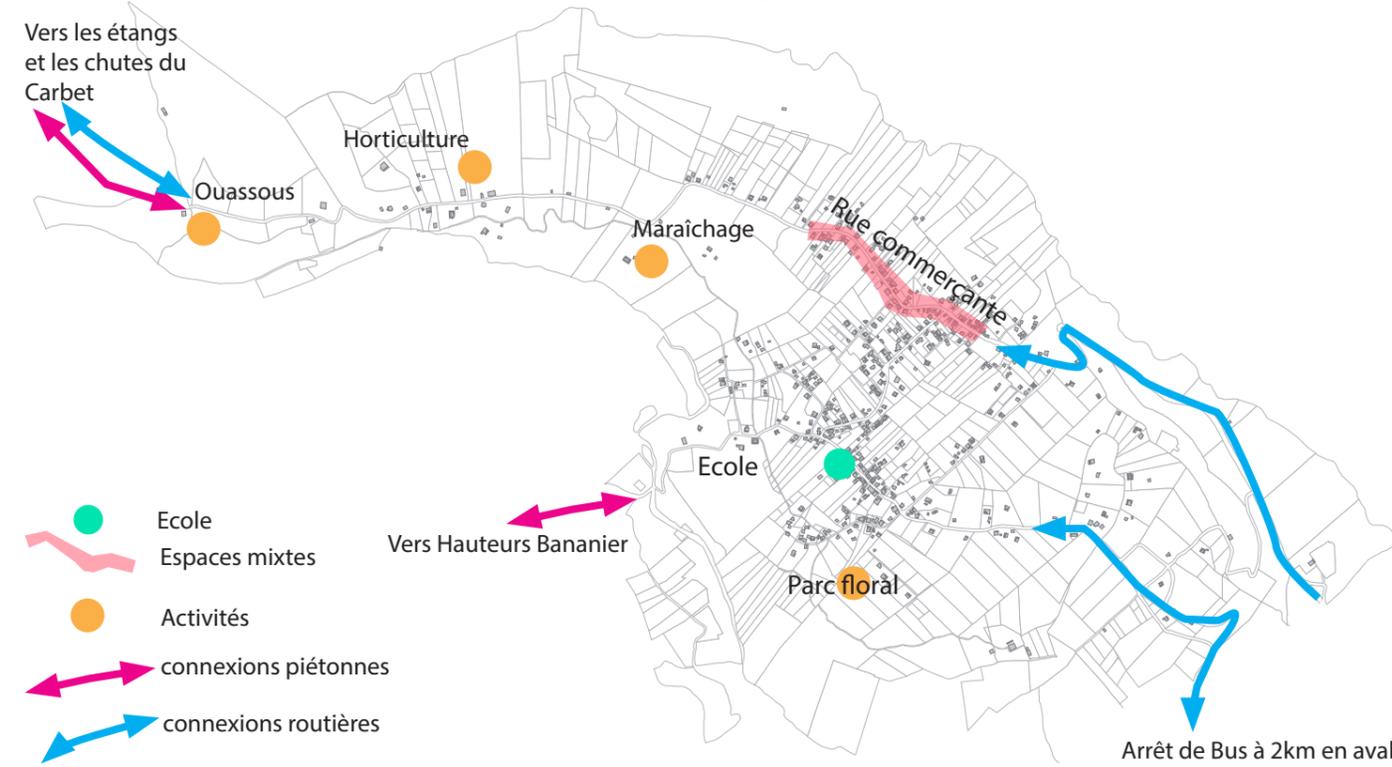
0 % du bâti à moins de 300m d'un arrêt de bus

Ramassage scolaire sur une ligne L'Habituée - Le bourg

Le plateau de l'Habituée est accessible par deux routes débouchant sur St-Sauveur. L'accès Nord (voie départementale) a été mis en sens unique pour des raisons de sécurité (risque de mouvements de terrain). L'accès sud, plus long que le premier, amène les véhicules à traverser le quartier sur une voirie de largeur plus restreinte.

En dehors des voies routières, plusieurs chemins relient le quartier avec le reste du territoire. Des liaisons existent avec les hauteurs de Bananier et la Plaine. Plus haut, la trace des étangs permet de rejoindre Gourbeyre et Trois Rivières. Enfin, les traces au départ du parking des chutes du Carbet conduisent vers Routhiers, la Soufrière et Carmichaël.

Les transports en commun ne montent pas sur le plateau, l'arrêt de bus le plus proche se trouve en contrebas, sur St Sauveur.



### Analyse technico-environnementale

#### L'assainissement

0 % du bâti raccordé

L'assainissement collectif est totalement absent du secteur. L'ancienneté du bâti laisse imaginer une part importante d'assainissements individuels qui ne sont pas aux normes.

Les sources de captage de Tabacco et Belle Eau Cadeau sont situées en contrebas de l'Habituée. Les activités agricoles sont directement concernées par les périmètres de protection.

#### Eaux pluviales

surface imperméabilisée  
5,1ha de bâti  
7,1ha de voirie  
soit 3% de la surface totale

L'Habituée ne bénéficie pas d'aménagements pour les eaux pluviales. Les écoulements s'orientent vers les petites ravines du plateau. Il n'y a pas de problèmes majeurs à relever dans ce secteur très boisé et donc mieux apte à résister à un engorgement des sols. Quelques débordements à hauteur de l'église évangéliste. Ils surviennent lors du trop plein d'une retenue d'eau tampon en amont.

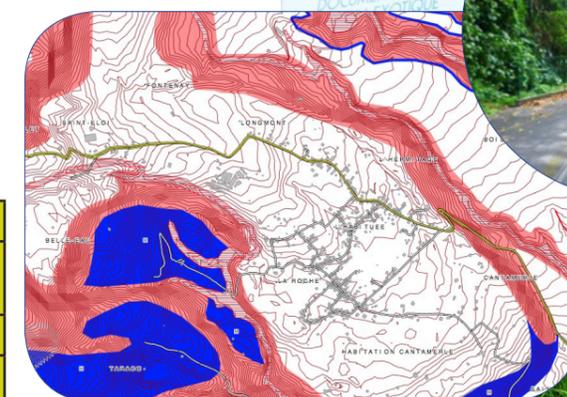
#### Risques naturels

0 % du bâti sous contrainte  
0 % du bâti en zone inconstructible

Le PPRN indique que les zones habitées de l'Habituée sont épargnées des risques naturels. Les zones inconstructibles se concentrent sur le versant du plateau. Des mouvements de terrain peuvent avoir lieu sur ces terrains à fortes pentes.



La route d'accès au plateau a été mise en sens unique dans un but de réduire le trafic qui fragilise la chaussée en proie aux glissements de terrain.



Atouts	Potentialités touristiques - Cadre naturel et paysager
Faiblesses	Voirie peu adaptée aux flux quotidien de véhicule - peu d'aménagement pour capter ces flux touristiques
Quartiers Voisins	La Plaine - Bananier - St Sauveur
Enjeux	- développement touristique possible avec gîtes et proximité de la nature et des grands sites - Accessibilité à améliorer avec St-Sauveur pour les piétons

# 2- ANALYSE DES QUARTIERS

## 2-5- ROUTHIER - FONDS CACAO

### Analyse typomorphologique

#### Contexte topographique et urbain

Grand plateau littoral

Pente de moins de 5%

Le quartier s'est colonisé au XIX<sup>e</sup> siècle par les ouvriers travaillant dans les exploitations de cannes à sucre de Dumanoir et Moulin à Eau. Les pentes faibles et propices aux implantations humaines permettent au quartier de s'étendre de la rivière du Carbet et la ravine St-Denis.

C'est un plateau cultivé de part et d'autre des espaces bâtis. Au nord, les espaces naturels prennent le relais de l'agriculture. Plus l'altitude augmente et plus l'espace urbain se réduit, conditionné par une topographie rendue difficile (petit Marquisat).

Le quartier bénéficie d'une proximité au centre bourg avec plusieurs liaisons sont possibles malgré la rocade.

#### Voirie et tracé :

voie départementale : 4,2km  
voie communale : 17,6km

C'est un quartier qui s'étend le long d'un réseau de 21 km de voies. Fonds Cacao est marqué par un large quadrillage de voirie. Trois longues artères se déroulent d'Est en Ouest. Elles sont reliées entre elles par des rues transversales.

Au sud, ce réseau routier comprend aussi une série d'impasses. Elles s'organisent en peigne jusque aux abords abrupts de la vallée de la rivière du Grand Carbet. D'autre part, plusieurs petits lotissements se sont développés sur Cacoville et Fonds Cacao. Le secteur de Routhiers est irrigué par un réseau viaire nettement moins rectiligne qu'en contrebas. Il s'organise sur de large îlots très boisés et peu construits.

#### Analyse foncière

+16,5% de parcelles entre 1986 et 2010

L'évolution du parcellaire se traduit par la mutation d'un foncier rural pour une destination d'urbanisation. Les parcelles entre 5000 et 2000m<sup>2</sup> ne sont plus cultivées et s'orientent vers des projets de construction. Elles sont souvent en retrait du front bâti. Non bâtis, ces terrains constituent des réserves foncières intéressantes dans l'optique d'une densification. Les réserves foncières publiques sont situées dans le secteur du petit Marquisat. De son côté, la commune dispose de terrains sur de Cacoville (écoles).

#### Typologie d'urbanisation

Emprise bâtie : 19,3ha soit 0,92 de CES

Urbanisation linéaire  
Urbanisation agglomérée

Il est difficile de catégoriser l'urbanisation de Routhier- Fonds Cacao. Le secteur de Cacoville apparaît comme le plus densifié (17 logements à l'hectare autour des écoles). Le sud de la zone montre une urbanisation linéaire dense (impasses menant vers la rivière). En remontant le quartier, la densité bâtie diminue. L'organisation linéaire devient plus lâche. Le petit Marquisat connaît une organisation nettement plus éparse. Des constructions de toutes les époques se côtoient. Les hauteurs de Routhiers connaissent un taux de construction plus élevé que sur Fonds Cacao.

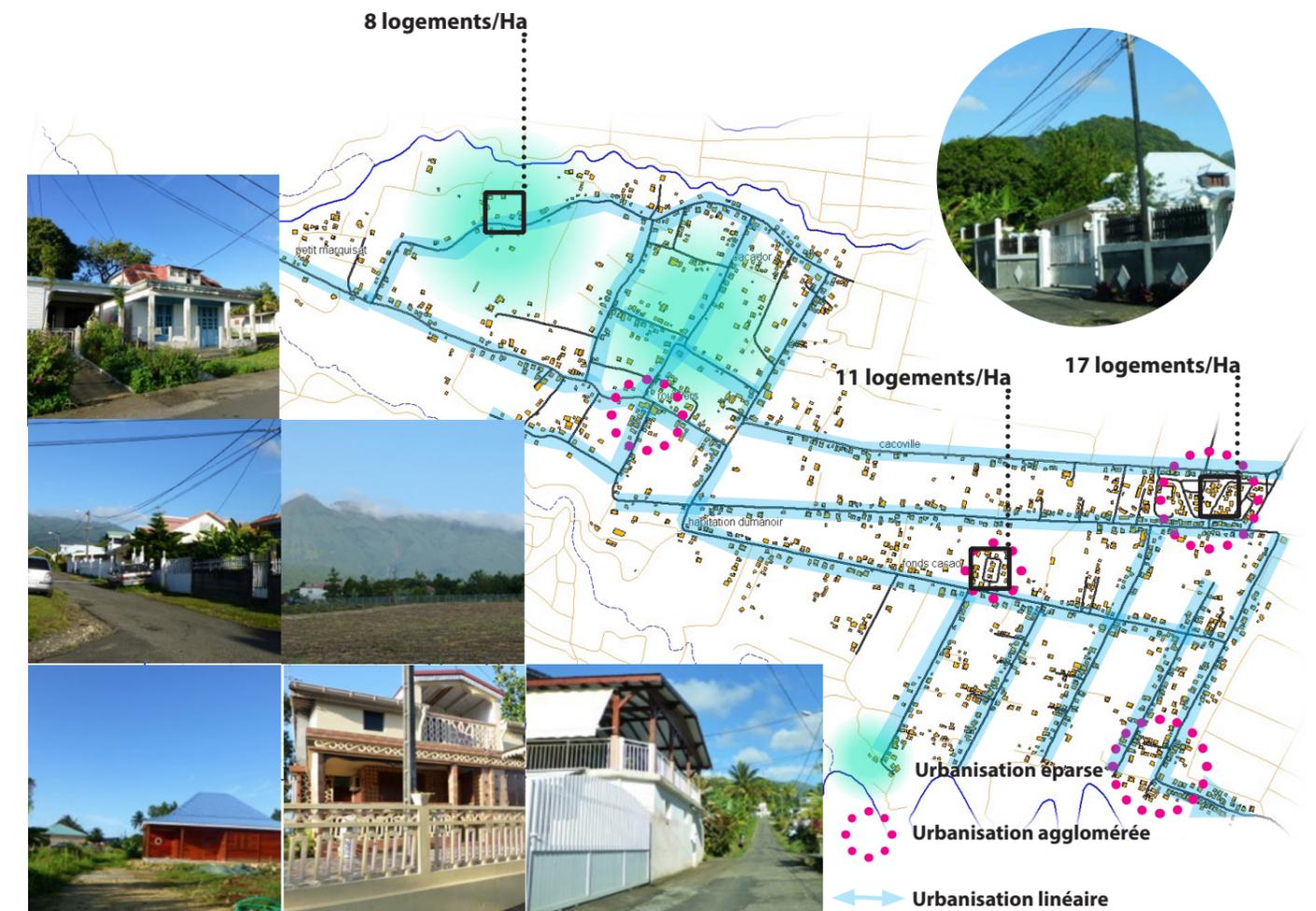
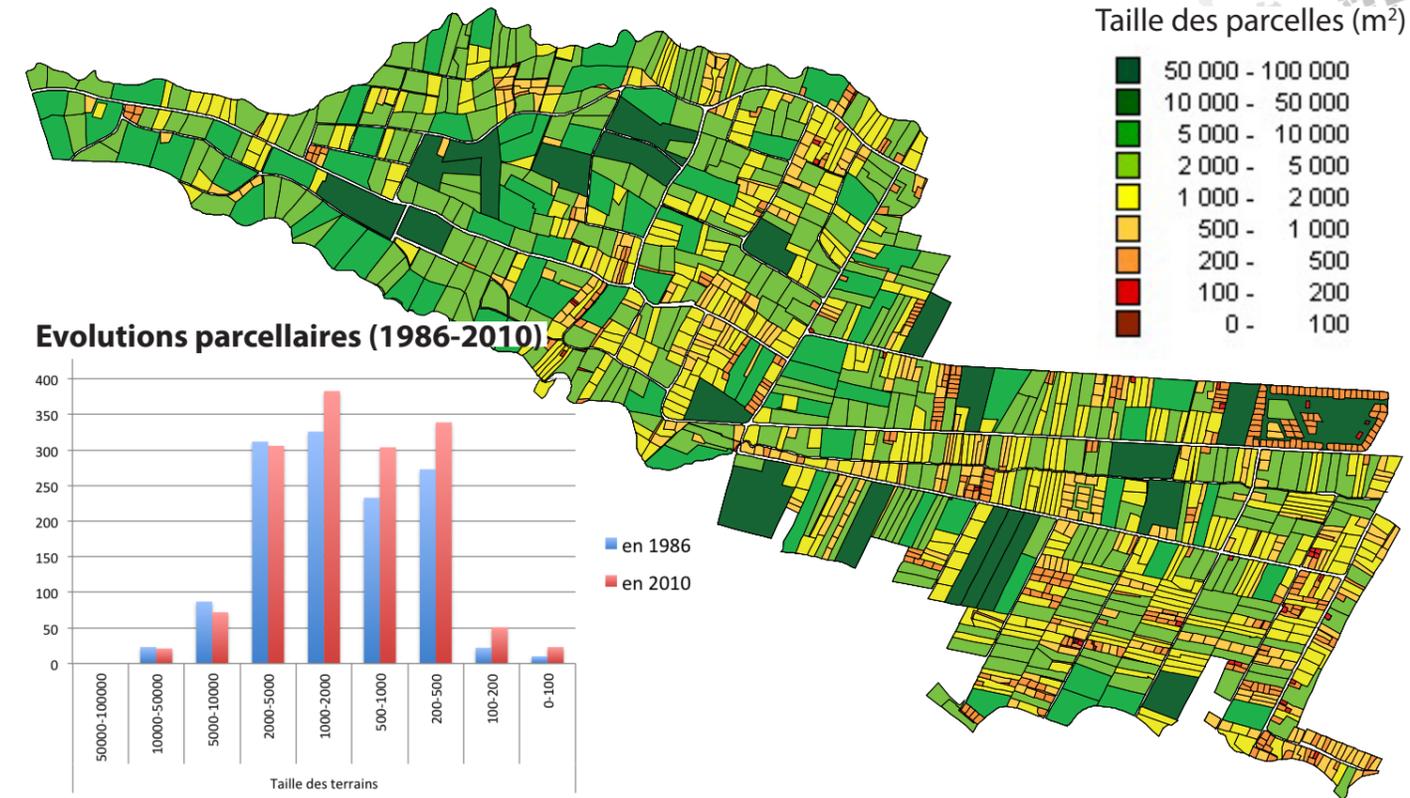
#### Ambiance urbaine et paysagère

32% d'espaces boisés  
Strate agricole et forestière

Ensemble très rural. Les îlots sont souvent en friche et parfois cultivés.

D'un point de vue des grands paysages, les artères principales offrent un panorama très étendu sur la montagne et les chutes du Carbet. Dans l'autre sens, le paysage se développe sur la mer et Marie Galante en horizon.

Le quartier en lui même est très boisé, surtout dans les hauteurs. Les jardins créoles sont omniprésents. L'architecture très diversifiée attire souvent le regard et l'absence totale d'harmonie du bâti peut être un point déconcertant.



# 2- ANALYSE DES QUARTIERS

## 2-5- ROUTHIER - FONDS CACAO

### Dynamiques du quartier de Routhiers - Fonds Cacao

#### Analyse socio-fonctionnelle

##### Composition sociale et vie de quartier

Le quartier de Routhiers-Fond Cacao bénéficie d'une vie sociale très intense. Plusieurs associations participent à cette dynamique :

- Les motards de Capesterre
- La Radio Locale RHT
- Nouvelle Génération (culture et sport)

##### Activités et équipements

Quelques lolos et autres commerces résument l'offre commerciale du quartier. Plusieurs restaurants existent dans les hauteurs du Petit Marquisat en lien avec l'attrait touristique de la troisième chute du Carbet.

Plusieurs grandes exploitations bananières sont adjacentes au quartier notamment du côté de Blondinière. Le petit Marquisat concentre plusieurs exploitations maraîchères (serres).

Le secteur compte quatre écoles : deux sur Cacoville et deux sur Routhier (maternelles et élémentaires)

Les associations ont à disposition de deux maisons de quartiers pour mener leurs activités

Il existe aussi un terrain de football en montant vers le Petit Marquisat

##### Connectivité

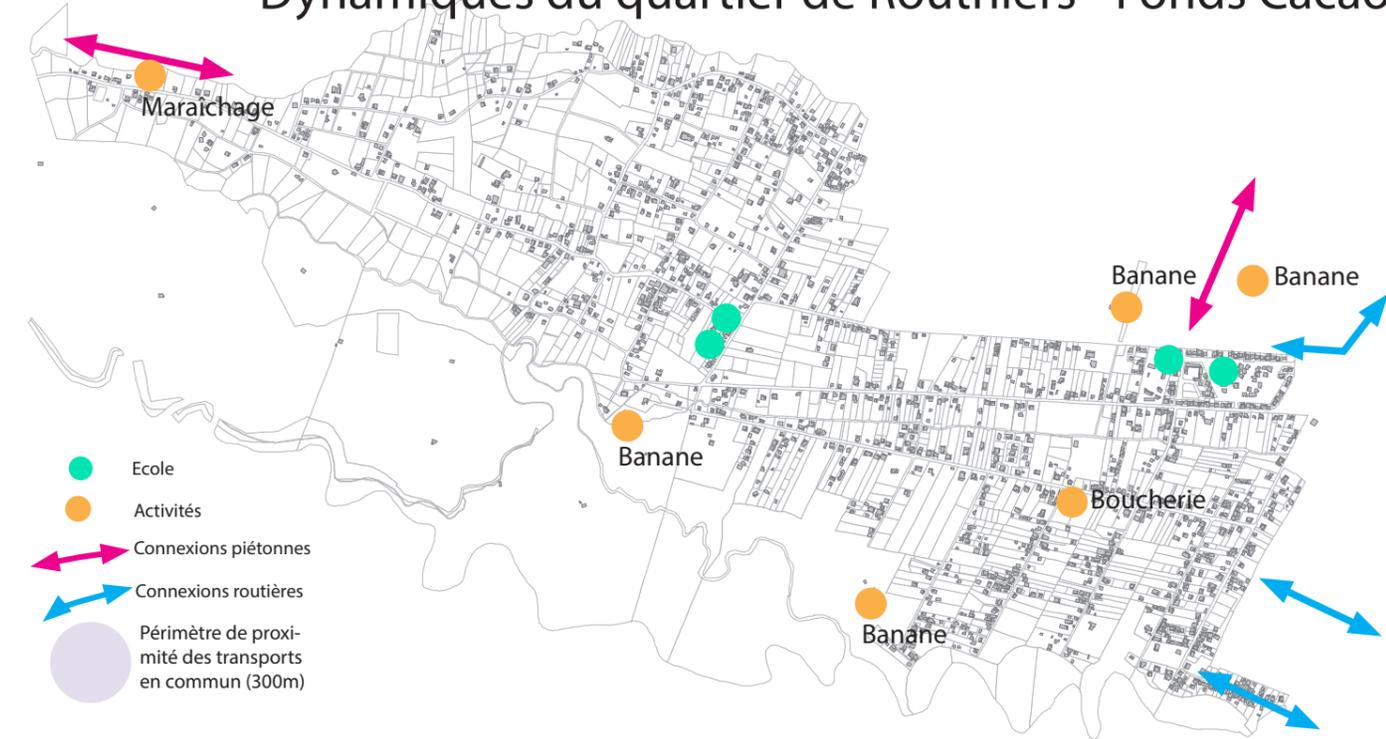
0 % du bâti à moins de 300m d'un arrêt de bus

Routhier-Fond Cacao est situé à proximité du centre bourg. La rocade sépare le quartier de l'agglomération centre. Pourtant, l'emprunt de ces axes par les piétons est très difficile.

A l'exception du ramassage scolaire, les transports en commun ne montent pas jusqu'au quartier

Ramassage scolaire sur deux ligne :  
Routhier - Le Bourg  
Fond Cacao - le Bourg

Liaisons piétonnes possibles avec les sentiers de randonnées à l'Ouest (Soufrière, Habituée, Grand Etangs, les trois chutes du Carbet)



#### Analyse technico-environnementale

##### L'assainissement

0% du bâti raccordé

Aucun raccordement n'est actuellement effectif sur Routhiers-Fonds Cacao. Les cultures de banane autour du quartier sont responsables de différentes pollutions qui atteignent les rivières.

Il est prévu à terme de raccorder Routhiers-Fonds Cacao à la nouvelle station d'épuration située en aval, à proximité de l'allée Dumanoir.

##### Eaux pluviales

surface imperméabilisée  
19ha de bâti  
12ha de voirie  
soit 12% de la surface totale

L'évacuation des eaux pluviales pose des problèmes dans cette zone par temps de forte pluies :

- Les eaux s'écoulent le long des routes qui récupèrent les écoulements des espaces imperméabilisés. La route de Cacador se retrouve inondée par temps de fortes pluies.
- Il n'existe aucun exutoire pour les eaux de pluie qui prennent la direction des champs et des ravines adjacentes.

##### Risques naturels

2,5 % du bâti sous contrainte  
0 % du bâti en zone inconstructible

La topographie épargne le quartier des risques naturels.

Plusieurs habitations en bord de versant s'exposent à des risques de glissement de terrain.



Atouts	Potentiel à densifier : dents creuses
Faiblesses	Terrains pollués à la chlordécone - absence de gestion des écoulements de surface
Quartiers Voisins	Le Bourg
Enjeux	- Faciliter les liaisons avec le bourg - Densifier Cacoville - Brancher le quartier au réseau collectif - Assurer l'écoulement des eaux de pluie

# 2- ANALYSE DES QUARTIERS

## 2-6- ILET PÉROU

### Analyse typomorphologique

#### Contexte topographique et urbain

- Plateau morcelé
- Pententes moyennes de 10 à 30%

L'ilet Pérou est un quartier qui se développe à la confluence des rivières de Capeste et de Pérou. Cet espace s'est colonisé par les ouvriers agricoles des exploitations de cannes attenantes (Richebois, Bomba, Bois brulé, Féfé).

Topographiquement, le quartier est composé d'un petit plateau qui descend en pente douce (au nord) et de reliefs plus accidentés du fait de ravine au sud. Il se situe à proximité avec la RN1 et du centre bourg.



#### Voirie et tracé

- 5,2km de voies communales

La partie nord du quartier est desservie par un axe rectiligne qui se prolonge vers ensuite dans les hauteurs, vers Bois-Brulé. Plusieurs petites rues viennent se ramifier à cette artère principale et former des îlots.

La partie sud s'est développée autour de la route de Féfé qui se poursuit ensuite vers la montagne. De petites impasses de lotissement viennent s'y greffer.

La voirie de ce secteur est peu large et en mauvais état, surtout dans la partie haute du quartier.

#### Analyse foncière

- +13% de parcelles entre 1986 et 2010
- 51 Ha de foncier urbanisé

L'évolution du foncier est marquée par la création des lotissements sur la moitié sud. Les découpages se sont opérés sur ces espaces. Le graphique d'évolution montre une forte augmentation du nombre de terrains situés dans la fourchette de 500 à 200m<sup>2</sup>.

La commune dispose de plusieurs entités foncières dispatchées sur le quartier.

#### Type d'urbanisation

- Emprise bâtie : 4,2ha soit 0,082 de CES
- Urbanisation linéaire
- Urbanisation agglomérée

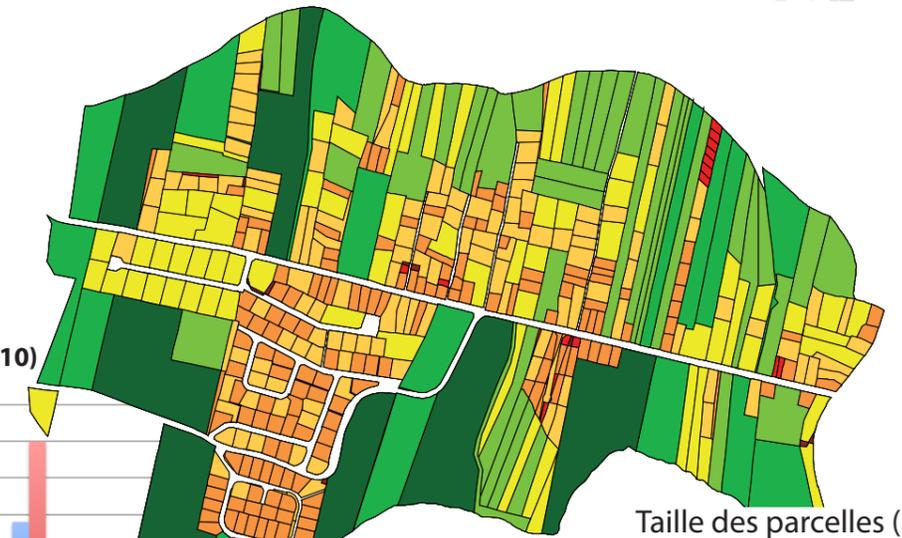
Au départ, l'urbanisation s'est développée le long de la rue principale. Par la suite, les logements se sont multipliés en arrière front de la rue, jusqu'à créer des axes des îlots qui forment aujourd'hui des ensembles agglomérés dans la partie nord du secteur.

Le sud du quartier est marqué par un habitat plus récent. Les villas se sont implantées sur un canevas foncier de lots uniformes. C'est une urbanisation beaucoup plus relâchée qu'au nord (6 logements/ha) et nettement plus consommatrice d'espace.

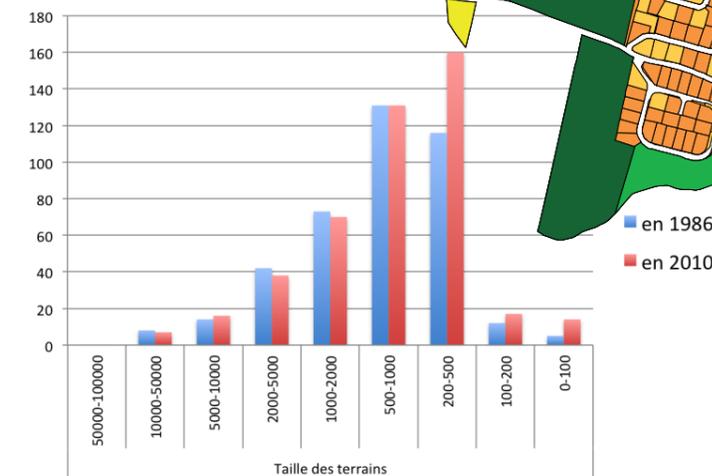
#### Ambiance et paysages

- 40% d'espaces boisés
- Strate Agricole

Situé sur les versants d'un espace collinéen, ce quartier bénéficie de nombreux points de vue sur le bourg et le littoral. Ses villas des lotissements sont très exposées dans le paysage. La végétation est nettement moins dominante sur ce secteur ou l'ambiance apparaît moins bucolique.



#### Evolutions parcellaires (1986-2010)



# 2- ANALYSE DES QUARTIERS

## 2-6- ILET PÉROU

### Dynamiques du quartier de l'îlet Pérou

### Analyse socio-fonctionnelle

#### Composition sociale et vie de quartier

Plusieurs associations sont actives dans le secteur :

- l'îlet Actif
- l'Amicale des anciens

#### Activités et équipements

Le quartier introduit un plateau morcelé très agricole (exclusivement bananier). Il s'agit d'un espace avant tout résidentiel. Mis à part quelques lolos, aucune activité de commerce et de service n'est présente ici. Le magasin de matériaux de Construction «Pommez» se trouve à proximité de l'îlet Pérou (sur l'autre rive de la Grande Rivière de Capesterre).

En terme d'équipement, il existe deux maisons de quartier et deux écoles qui devraient être transférées sur la ZAC des Sources.

#### Connectivité

17 % du bâti à moins de 300m d'un arrêt de bus

L'îlet Pérou est géographiquement très proche du centre bourg. L'ancien tronçon de la RN1 et le pont de l'architecte Ali Tur sert aujourd'hui aux habitants à relier le quartier aux différents services de proximité. Néanmoins, la route nationale représente un frein à la connectivité du quartier du point de vue de la sécurité des piétons.

L'arrêt de bus le plus proche se trouve en contrebas du quartier

### Analyse technico-environnementale

#### L'assainissement

Assainissement individuel les mini-stations de «llet Pérou», lotissement «Philis» (400EH) : HS

Il n'y a pas de raccordement au réseau d'assainissement collectif. L'îlet Pérou fait partie des quartiers proches de l'agglomération centre qui ont un potentiel de raccordement au réseau d'assainissement.

Une petite station de traitement existe au sud du quartier mais elle n'est pas en état de fonctionner.

La culture de la banane dans les hauteurs est responsable de pollution des eaux d'écoulement.

#### Eaux pluviales

Imperméabilisation : 6,6ha soit 9% du secteur

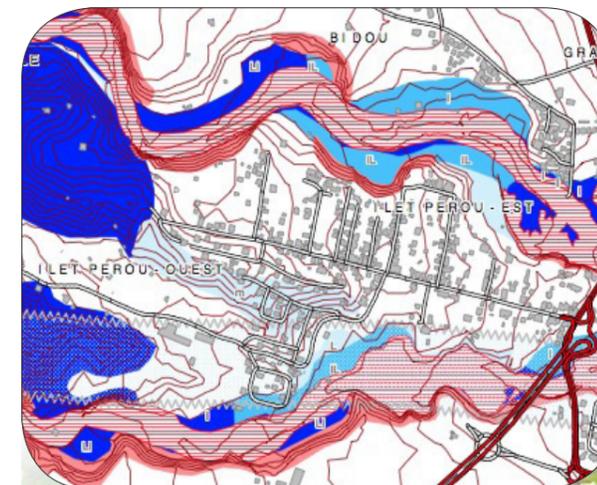
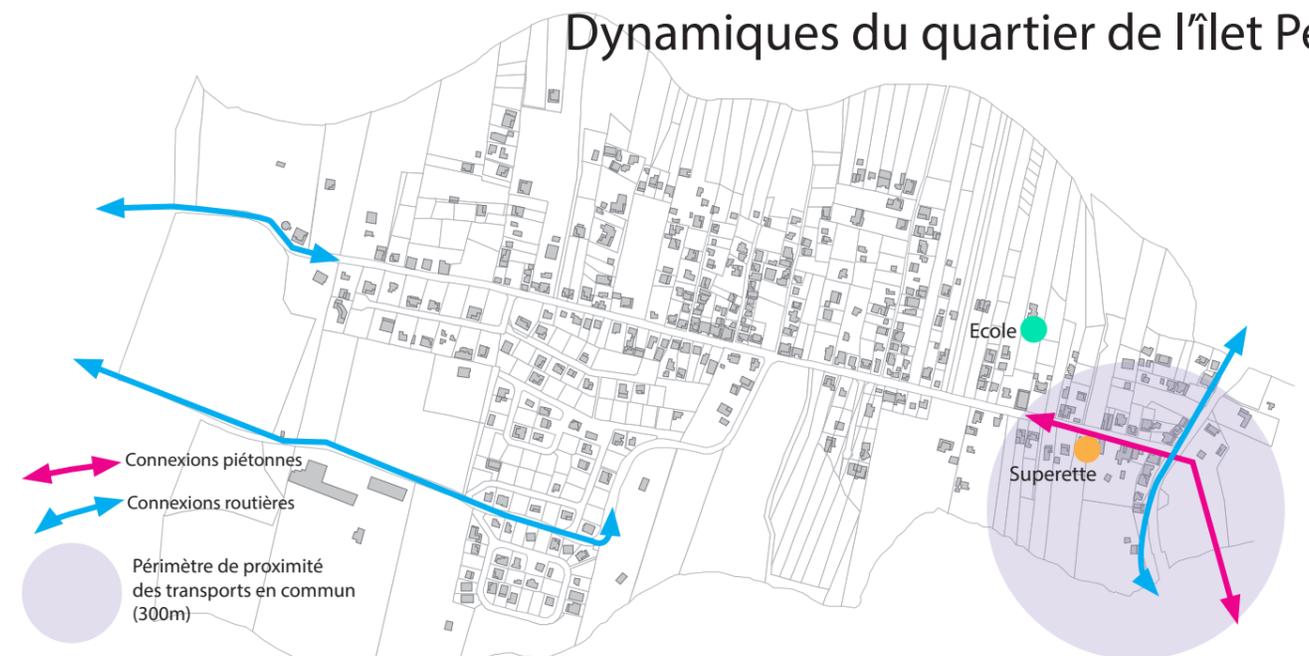
Les inondations de voirie sont importantes sur le sud du quartier, le long de la route de Féfé. Le PPRN relève plusieurs secteurs potentiellement inondables à proximité de la rivière Pérou. Les logements situés en contrebas sont exposés à ces risques.

#### Risques naturels

10,8 % du bâti sous contrainte 0,3 % du bâti en zone inconstructible

Entouré des deux principales rivières de la commune, l'îlet Pérou s'expose à différents risques naturels :

- Les parties basses du quartiers sont soumis à des prescriptions concernant les risques d'inondation,
- Une faille active passe dans le sud du quartier,
- Au nord, Plusieurs habitations sont à proximité de versants susceptibles de subir des glissements de terrain.



Atouts	Proximité au centre bourg
Faiblesses	Gestion des eaux de pluie - Etat de la voirie
Quartiers Voisins	Cambrefort - Le bourg
Enjeux	- Assurer la liaison avec le bourg : aménagements piétons - Raccordement au tout à l'égoût - densification du quartier possible car bien localisé

# 2- ANALYSE DES QUARTIERS

## 2-7- CAMBREFORT-MORAVIE

### Analyse typomorphologie

#### Contexte topographique et urbain

- Grands plateaux littoraux
- Pentes de 5 à 20%

Situé entre la Ravine Besnard et La rivière de Capesterre, Cambrefort est un quartier rural qui s'est formé par l'implantation des populations de travailleurs des exploitations cannières voisines. Aujourd'hui, il garde un lien très fort avec l'activité bananière environnante. La topographie des lieux est celle des grands plateaux : une faible pente qui s'accroît au contact des ravines. Le quartier est quelque peu isolé car en retrait de l'axe national.



#### Voirie et tracé

10km de voirie communale

Le quartier est connecté à la RN1 sur deux entrées. Sur Cambrefort, la voie de desserte se divise en deux parties à hauteur de Bois Riant. Entre ces deux parallèles se concentre une part majeure de l'urbanisation du secteur. C'est une voirie qui se dégrade en fonction de l'ascension vers les hauteurs (Moravie).

La desserte des habitations se fait principalement par des impasses non carrossées qui s'étendent en arrière du front de rue. La route de Cambrefort se prolonge ensuite vers les exploitations agricoles situées dans les hauteurs (La Digue, Neufchâteau). D'autres voies viennent se raccorder à cet axe. Elles font la liaison avec Carangaise et Caféier-Bélaïr (par le site du CIRAD).

#### Analyse foncière

+34% de parcelles entre 1986 et 2010  
147 Ha de parcelles urbanisées

Le découpage du foncier urbanisé se distingue en deux catégories :

- Dans le premier cas, Le bâti s'organise sur de grandes parcelles. Il est possible de trouver une seule habitation sur un terrain immense. D'autres grandes parcelles accueillent un habitat groupé et souvent resserré. Il s'agit probablement d'habitats informels et de mise à disposition de terrain pour la construction.
- Dans le second cas, c'est un parcellaire bâti très étroit qui s'organise perpendiculairement à la voie. Ce découpage est caractéristique de l'urbanisation linéaire, très dominante sur Cambrefort.
- Le parcellaire agricole des alentours est composé de très grandes parcelles. Le mitage est présent dans la partie Est du quartier.
- Le quartier et ses alentours n'a pas subi de mutations foncières notoires ces dernières années. La commune est propriétaire de quelques terrains (école, terrain de sport) ainsi que de parcelles d'habitations sur Bidou.

#### Type d'urbanisation

6,8ha de bâti  
Urbanisation linéaire  
Urbanisation agglomérée

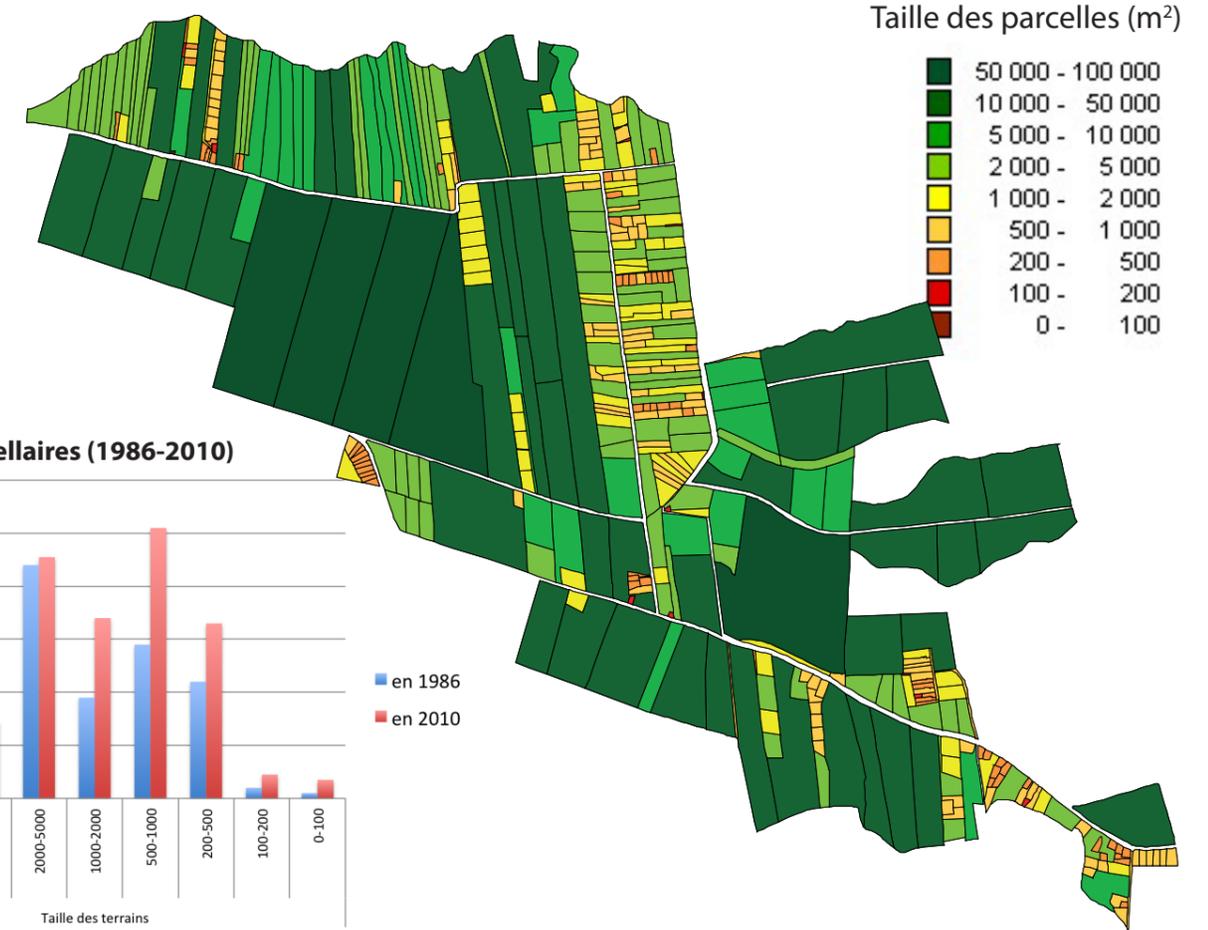
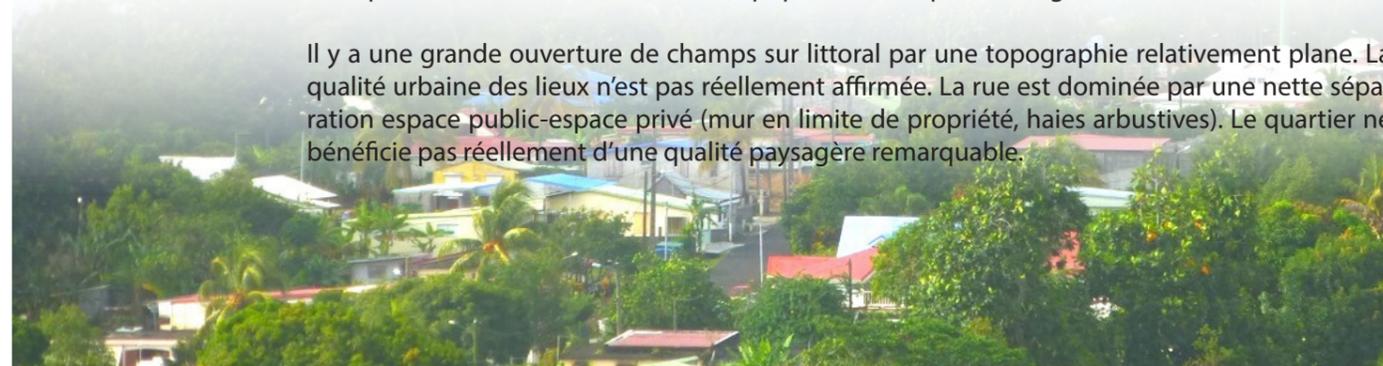
La partie la plus à l'Est, dans le secteur de Bidou connaît une série de plusieurs petits agglomérats d'habitats. Plus haut, entre Bois-Riant et Cambrefort, le tissu bâti est structuré par deux axes parallèles pour former un îlot plus dense. Au nord, le secteur de Moravie est moins concentré en bâti. L'urbanisation se fait uniquement du côté Nord de la voie. Les dents creuses existent de manière disparates. Dans le secteur de Moravie, l'arrière front bâti permet un développement d'habitats en deuxième voire troisième frange d'urbanisation.

#### Ambiance urbaine et paysagère

7% d'espaces boisés  
Strate agricole

L'urbanisation est principalement composée de villas en «dur». Les anciennes cases sont plus rares ou moins visibles dans le paysage. Certaines concentrations laissent penser à de l'habitat spontané ou à des regroupements familiaux. Les constructions ponctuelles sur grandes parcelles, à proximité des cultures révèle une population d'exploitants agricoles.

Il y a une grande ouverture de champs sur littoral par une topographie relativement plane. La qualité urbaine des lieux n'est pas réellement affirmée. La rue est dominée par une nette séparation espace public-espace privé (mur en limite de propriété, haies arbustives). Le quartier ne bénéficie pas réellement d'une qualité paysagère remarquable.



# 2- ANALYSE DES QUARTIERS

## 2-7- CAMBREFORT-MORAVIE

### Dynamiques du quartier de Cambrefort Moravie

## Analyse socio-fonctionnelle

### Composition sociale et vie de quartier

De nombreuses associations participent à la vie du quartier et à son dynamisme :

- L'association Karambol
- L'association US Cambrefort qui utilise le terrain de foot
- NKEgwowacongo
- Les Cheveux Gris
- Explosion 2000 : organisation du carnaval

### Activités et équipements

Mise à part un ou deux lolos il n'y a pas d'activité commerciale sur Cambrefort. C'est l'activité agricole qui prédomine à travers les grandes exploitations de banane du plateau.

Les équipements publics :

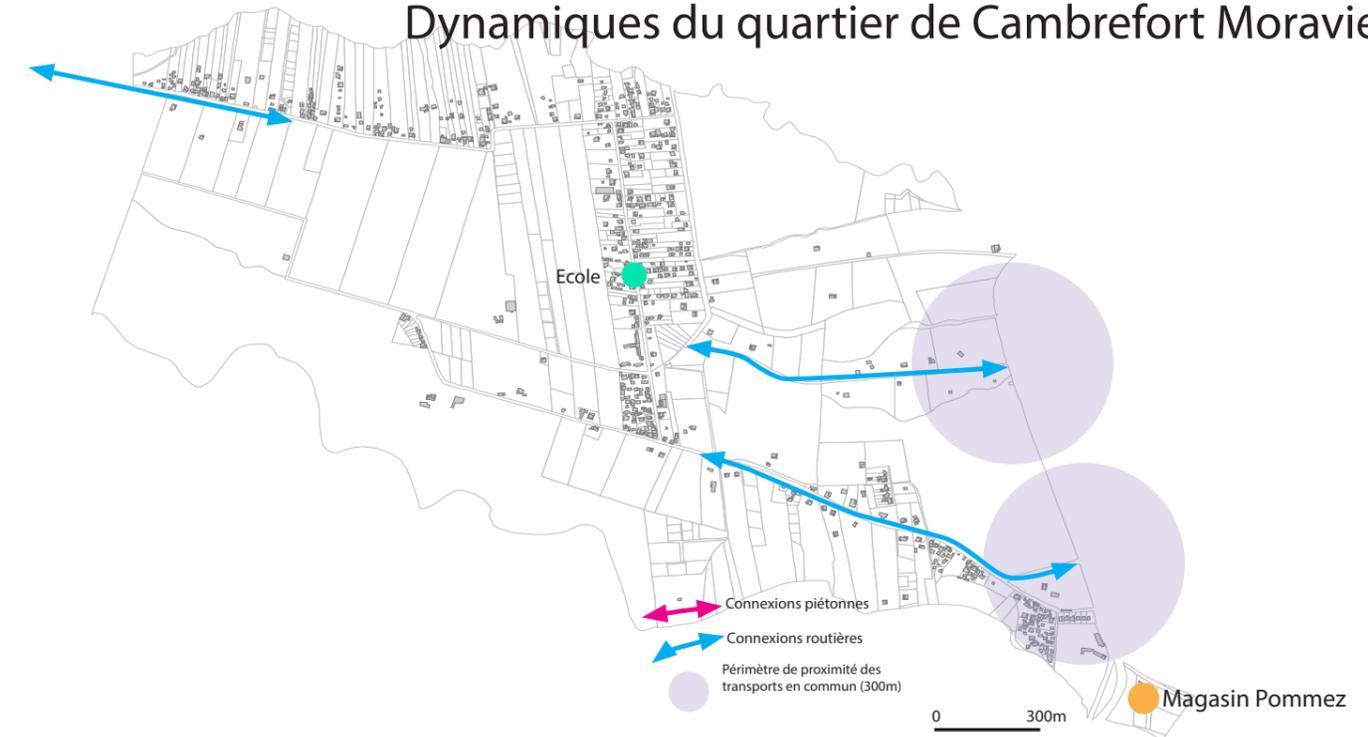
- Ecole de Cambrefort
- Stade de football de Bidou.
- Maison de quartier : quelques problèmes de vandalisme

### Connectivité

10 % du bâti à moins de 300m d'un arrêt de bus

Ramassage scolaire sur une ligne Cambrefort - Bourg

Le quartier de Cambrefort ne bénéficie pas du réseau de transport en commun, les habitants sont obligés de descendre sur la RN1 pour rejoindre les deux arrêts de bus les plus proches. Plusieurs liaisons douces existent entre Moravie et Carangaise. Elles se font à travers les chemins d'exploitation des terres de Changy.



## Analyse technico-environnementale

### L'assainissement

0% du bâti raccordé

L'assainissement collectif est absent du quartier.

### Eaux pluviales

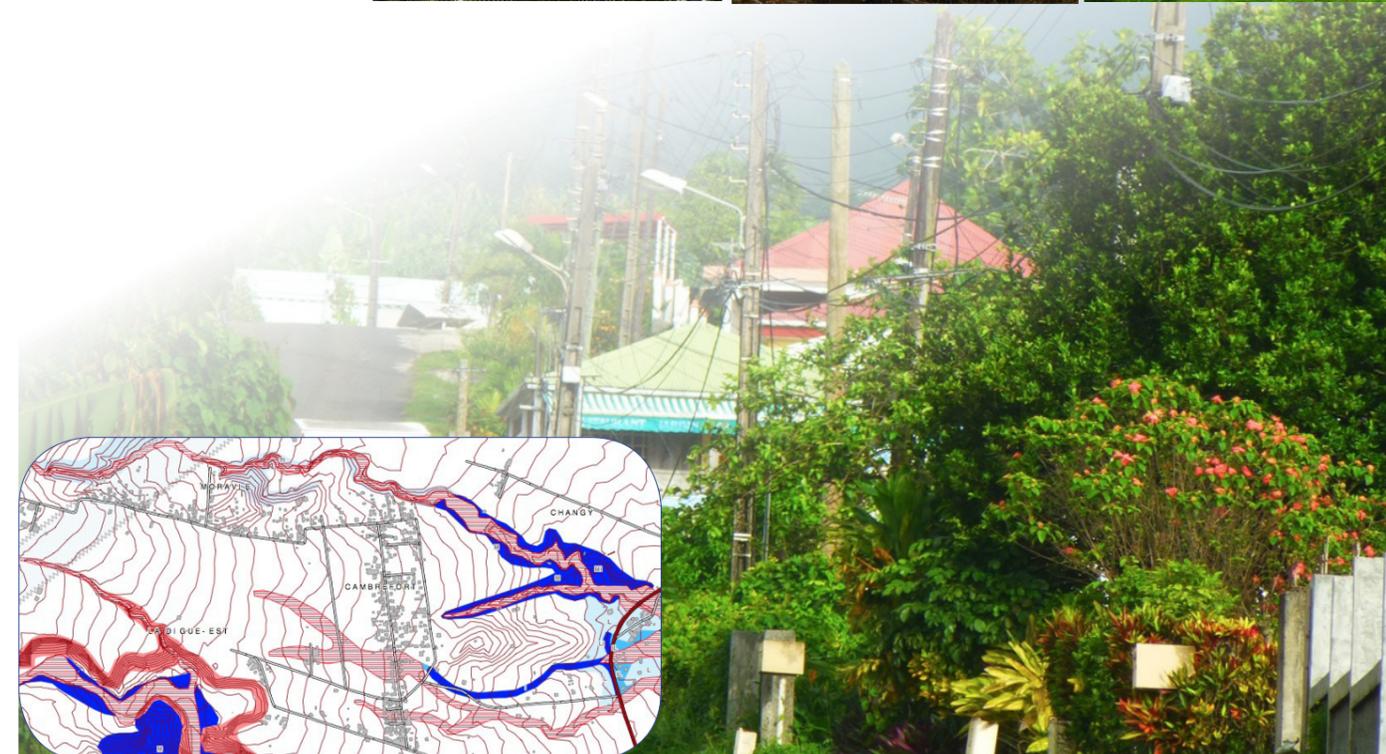
Surfaces imperméabilisées  
6,8ha de bâti  
3,9ha de voirie

Risque d'inondation sur l'école : Le bâtiment se trouve sur une zone inondable. Les débordements peuvent avoir lieu lors des très fortes averses. Les écoulements du quartier ont des répercussions en aval. Au niveau de la plaine du Petit Bélaïr, près de Changy, l'ouvrage qui canalise les eaux de pluie connaît des problèmes d'obstruction.

### Risques naturels

1 % du bâti sous contrainte  
5,7 % du bâti en zone inconstructible

Deux ravines peu profondes traversent le quartier. Plusieurs logements se situent en zone potentiellement inondable, et de ce fait inconstructible. L'école primaire de Cambrefort est concernée par ce périmètre.



Atouts	Fort tissu associatif - espace relativement dense au coeur du quartier
Faiblesses	Eloignement et isolement - peu de potentialité de développement - pas d'activité - poches d'habitat informel
Quartiers Voisins	Ilet Pérou - Changy
Enjeux	- Assurer la liaison avec la RN1 et les autres quartiers - Réduire les espaces ouverts à l'urbanisation pour contenir le développement - Renforcer la diversification de l'agriculture dans le secteur - Engager des actions sur les quartiers informels

# 2- ANALYSE DES QUARTIERS

## 2-8- DOYON - CARANGAISE - POIRIER

### Analyse typomorphologie

#### Contexte topographique et urbain

plateau littoral

pente de 9 à 24%

Carangaise et ses quartiers périphériques se sont développés sur des espaces à topographie contrainte. La route de Carangaise est coincée entre les deux ravines du corps de garde et de Jean Bourgeois. Doyon et Poirier sont reclus sur une frange littorale coincés entre la falaise et la RN1.

De part et d'autre se développent de larges espaces agricoles avec au sud de la banane et au nord de la canne.



#### Voirie et tracé

- 2,5km de voies nationales

- 11km de voies communales

Total : 13,5km

La RN1 qui constitue une barrière entre Carangaise et les secteurs littoraux. Un pont relie les deux entités entre elles. L'ancienne route côtière, beaucoup moins fréquentée qu'avant, a pris un caractère de rue. Elle est largement appropriée par les piétons. Elle fait le lien entre Doyon et Poirier puis rejoint la RN1 à hauteur de la centrale du Groupement des bananiers.

La route de Carangaise monte perpendiculairement vers les hauteurs. De nombreuses impasses et lotissements viennent s'y greffer.

Les voiries de Doyon sont beaucoup plus abîmées. Dans les secteurs d'urbanisation informelle, elle se transforme en chemin non carrossable. De l'autre côté de la route, les nouveaux lotissements bénéficient d'une voirie large et récente.

#### Analyse foncière

+44% de parcelles entre 1986 et 2010

127 Ha de parcelles urbanisées

La structure parcellaire du quartier se distingue par une augmentation significative des terrains dans ce secteur. Les lotissements récents ont grandement contribué à l'augmentation du nombre de parcelles. Cela se ressent sur le graphique d'évolution par une forte augmentation du nombre de terrains entre 2000 et 500m<sup>2</sup>.

#### Type d'urbanisation

Urbanisation linéaire dense

Urbanisation agglomérée

- spontanée sur le littoral

- lotissements

Le quartier de Carangaise concentre une diversité des types d'urbanisation :

- La frange littoral est en majorité occupée par de l'habitat spontané. En descendant vers le Petit Bélaïr, les quartiers illégaux situés en face du temple hindou sont composés de villas construites sur terrains agricoles.
- La route de Carangaise est marquée par une urbanisation linéaire dense avec des développements d'arrière front.
- Les lotissements représentent la dernière génération de développement du quartier. Ils ont participé au grappillage de l'espace agricole en bas et en haut du quartier.

#### Ambiance urbaine et paysages

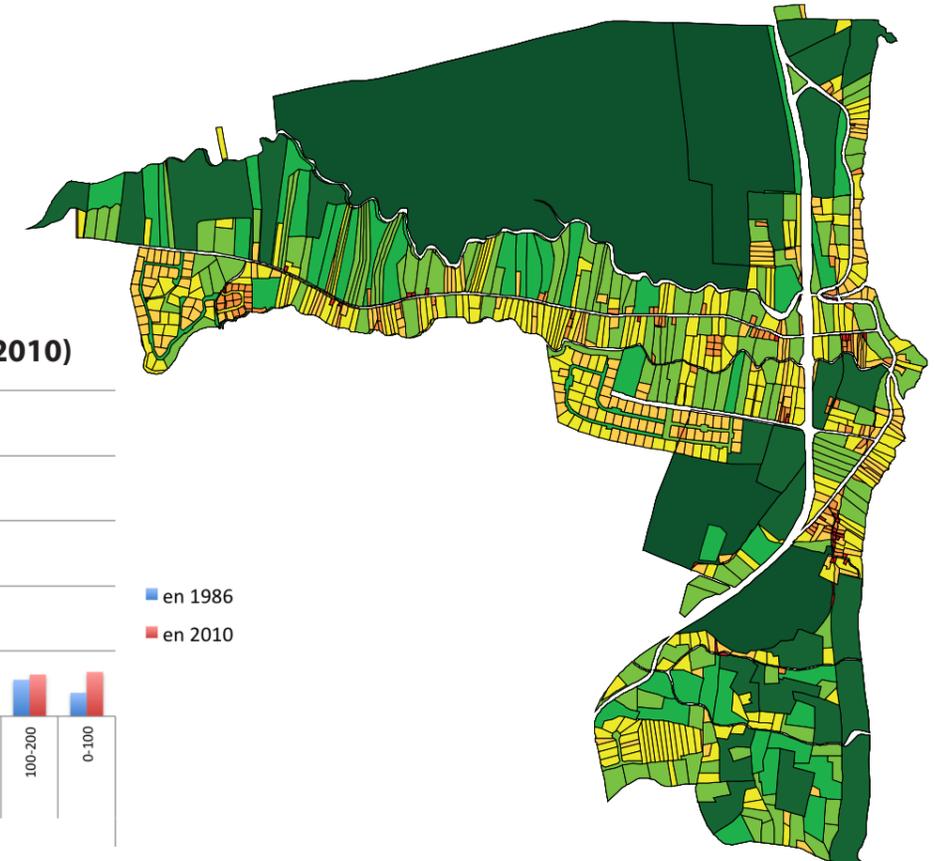
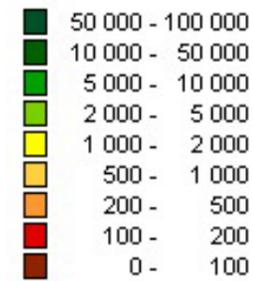
20% d'espaces boisés

Strate agricole et littorale

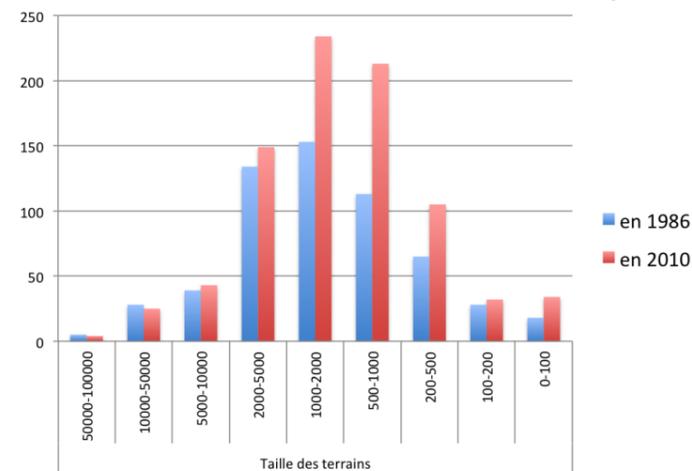
Le quartier, suivant ses secteurs, connaît des ambiances très différentes. Sur le littoral, l'habitat insalubre est omniprésent. Les bâtiments du bord de mer sont souvent en mauvais état. Le littoral est très boisé. En remontant vers Carangaise, le bâti passe progressivement des formes traditionnelles (cases en bois puis en bétons) à des villas plus récentes. Les hauteurs du secteurs sont caractérisées par des formes de lotissement très refermées. Les points de vue sur le littoral et le milieu agricole sont dès lors très affirmés.



Taille des parcelles (m<sup>2</sup>)



Evolutions parcellaires (1986-2010)



14 logements/Ha ...

14 logements/Ha

17 logements/Ha

6 logements/Ha

grand bassin

Urbanisation éparse

Urbanisation agglomérée

Urbanisation linéaire

# 2- ANALYSE DES QUARTIERS

## 2-8- DOYON - CARANGAISE - POIRIER

### Analyse socio-fonctionnelle

#### Composition sociale et vie de quartier

Peu d'associations sont actives dans ce secteur. Celle de Gwadoka propose plusieurs activités sportives et culturelles. Elle utilise la maison de quartier qui a plusieurs fois subi des dégradations volontaires.

#### Activités et équipements

Du point de vue agricole, la SCEA Changy est un employeur majeur de ce secteur.

Plusieurs activités se concentrent sur Poirier :

- Entreprise de matériaux de construction
- La centrale du groupement des bananiers

Sur Doyon-Changy, plusieurs établissements :

- Restaurants le Petit Taurillon et Dame Jeanne
- Magasin d'animalerie

Il existe une école dans le secteur (Anatole Beuve)

- Le nouveau collège devrait être opérationnel pour la rentrée 2014.
- Le temple hindou de Changy est un lieu de culte très fréquenté

#### Connectivité

41 % du bâti à moins de 300m d'un arrêt de bus

Ramassage scolaire sur une ligne St-Marie - Bourg avec arrêt à Doyon et à Carangaise

La proximité de la RN1 en fait un espace bien desservi par les transports en commun.

Possibilité de relier le secteur de Moravie par l'Ouest, en montant la route de Carangaise.

Les circulations piétonnes entre les différentes entités du quartier sont plus ou moins bien assurées. Le pont permet de lier Carangaise avec l'école Anatole Beuve (St-Catherine). A l'inverse, le secteur Ouest de Doyon est isolé par la RN1 obligeant les piétons à la longer voire la traverser. Des aménagements seraient à prévoir dans ce secteur.

### Analyse technico-environnementale

#### L'assainissement

0% du bâti raccordés

Assainissement individuel sur l'ensemble du quartier. Le long de la route de Carangaise ainsi que sur Doyon-St Catherine, de nombreux logements déversent leur effluents directement dans les ravines ou dans la mer. Une installation de canalisation n'est pas possible le long de la voie car les habitations sont en général en aval du tracé.

Station de Traitement de Doyon en dysfonctionnement : pollution constatée

Sur la ravine Carangaise, plusieurs pollutions ont été observées en provenance d'élevages et d'habitations situées en bordure du lit.

#### Eaux pluviales

Imperméabilisation : 19ha soit 7% du secteur

Des dysfonctionnements d'écoulement sur la ravine Besnard existent au niveau de la traversée de la RN1. Il y a des risques de fragilisation de la voirie dû au mauvais entretien de la buse d'évacuation.

Crues importantes dans le bas de Changy, dû aux écoulements de surface de Cambrefort-Moravie.

Des écoulements importants surviennent au niveau de Poirier. Ils proviennent directement de la route de Neufchâteau et provoquent des inondations en bas de secteur.

#### Risques naturels

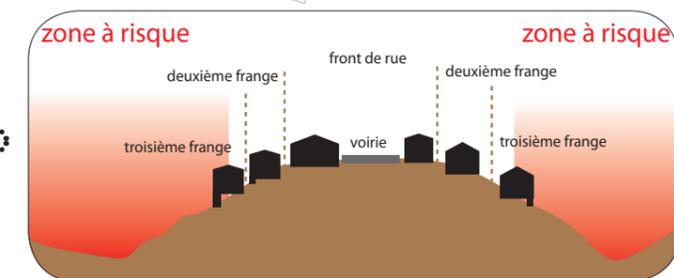
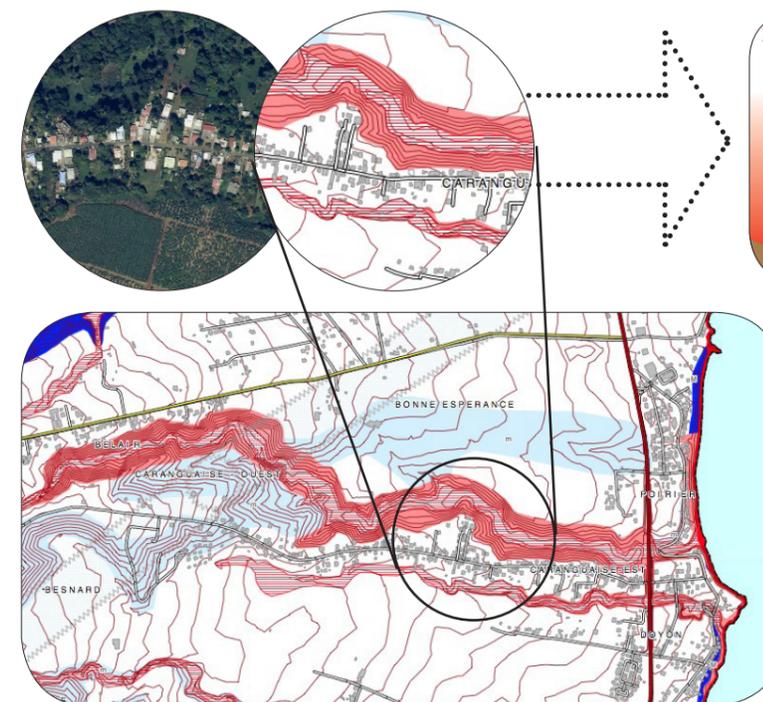
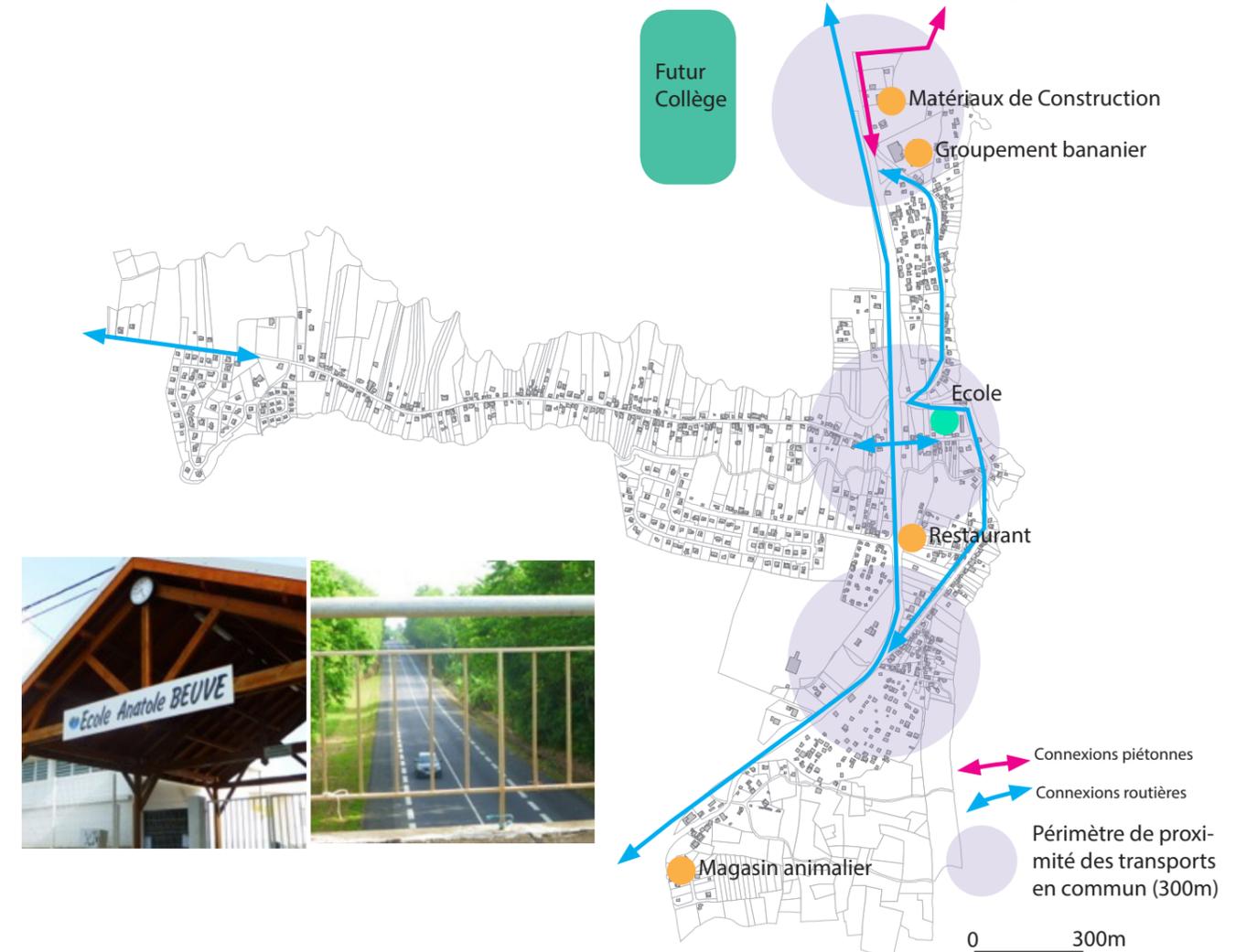
21 % du bâti sous contrainte  
6,6 % du bâti en zone inconstructible

Les risques de mouvements de terrain sont essentiellement concentrés sur le littoral. Plusieurs habitations se situent en périmètre d'éboulement dans le secteur de St Catherine.

La route de Carangaise, située entre deux ravines, connaît un développement bâti en arrière front de rue. Plus le bâti est en retrait, plus il s'expose aux risques de glissements de terrain et d'inondation. Les logements en aval du lotissement «Carang'Belle» sont en zone où le risque d'inondation est possible.

Atouts	Des densités intéressantes dans certains quartiers
Faiblesses	Habitat informel sur le littoral - Extension de l'urbanisation vers les hauteurs - Lotissements enfermés sur eux même - Peu d'activités économiques - Pollutions dans les ravines adjacentes
Quartiers Voisins	Cambrefort - Belle-Air-Mon Repos
Enjeux	- Sécuriser les abords de la RN1 - Coordonner l'urbanisation futur du secteur pour la rendre cohérente - Trouver des solutions aux quartiers informels sur Changy et Doyon

### Dynamiques du quartier Doyon-Carangaise-Poirier



# 2- ANALYSE DES QUARTIERS

## 2-9- MON REPOS - BÉLAIR

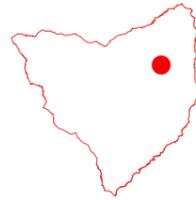
### Analyse typomorphologie

#### Contexte topographique et urbain

plateau littoral

pente de 1 à 8%

Le secteur de Mon Repos Bélaïr s'étend sur un grand plateau littoral en pente douce. Le quartier se localise sur un espace très ouvert et très agricole, à l'Ouest de la RN1. Il s'étend entre les ravines Pont (au Nord) et la ravine Jean Bourgeois (au Sud). C'est un espace en mutation où le mitage est dominant sur des surfaces agricoles importantes.



#### Voirie et tracé

11,53km de voies communales

L'axe majeur du quartier est la route de Neufchâteau, qui conduit au site du CIRAD. C'est une route étroite et le croisement de deux véhicules apparaît parfois délicat. Au nord de cette voie, se connectent d'autres axes qui viennent créer un très large maillage de voiries secondaires qui vont venir desservir le secteur de Mon Repos. D'autres liaisons vont rejoindre la RN1. Une partie du réseau est composé de chemins non carrossés. Les hauteurs de Caféier sont urbanisées autour de chemins de tuffes.

#### Analyse foncière

174 Ha de parcelles urbanisées

-13% de parcelles entre 1986 et 2010

C'est un parcellaire agricole qui domine largement sur cette partie du territoire. Plusieurs espaces sont l'objet de mutations évidentes. Les formes urbaines qui se développent ici sont marquées par une dispersion importante.

Le taux de mutation entre 1986 et 2010 est négatif, cependant il est faussé par le remembrement d'une très grande parcelle dans le secteur de Caféier. Un projet de lotissement avait fait l'objet d'un découpage entre plusieurs dizaines de lots. Aujourd'hui, un nouveau projet est en cours mais la division n'a pas encore été opérée.

#### Type d'urbanisation

Urbanisation linéaire

Urbanisation éparse

Emprise bâtie : 4,8ha soit 2,7%

L'urbanisation originelle du secteur est localisée dans le secteur de Bélaïr. Le développement linéaire s'est cantonné au sud de la voie. Plusieurs logements se sont construits en arrière front.

Le reste de la zone est occupée de manière dispersée par un bâti qui s'implante sur de grandes parcelles (plus de 2000 m<sup>2</sup>). Une part de ces constructions s'est faite sans autorisation, surtout vers Caféier ou des quartiers informels très dispersés ont considérablement mité l'espace autrefois agricole.

Dans la section de Mon Repos, le développement bâti montre un semblant d'agglomération. Une réflexion serait nécessaire afin de contenir le mitage dans cette zone.

#### Ambiance urbaine

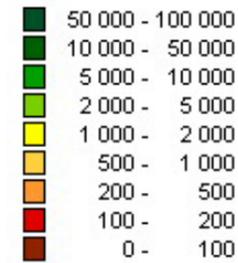
11,5% d'espaces boisés  
Strate Agricole

Paysage largement agricole, le mitage n'est qu'en partie visible car les haies et la topographie cachent une grande partie du bâti. Les points de vue sur la mer sont très affirmés dans les hauteurs.

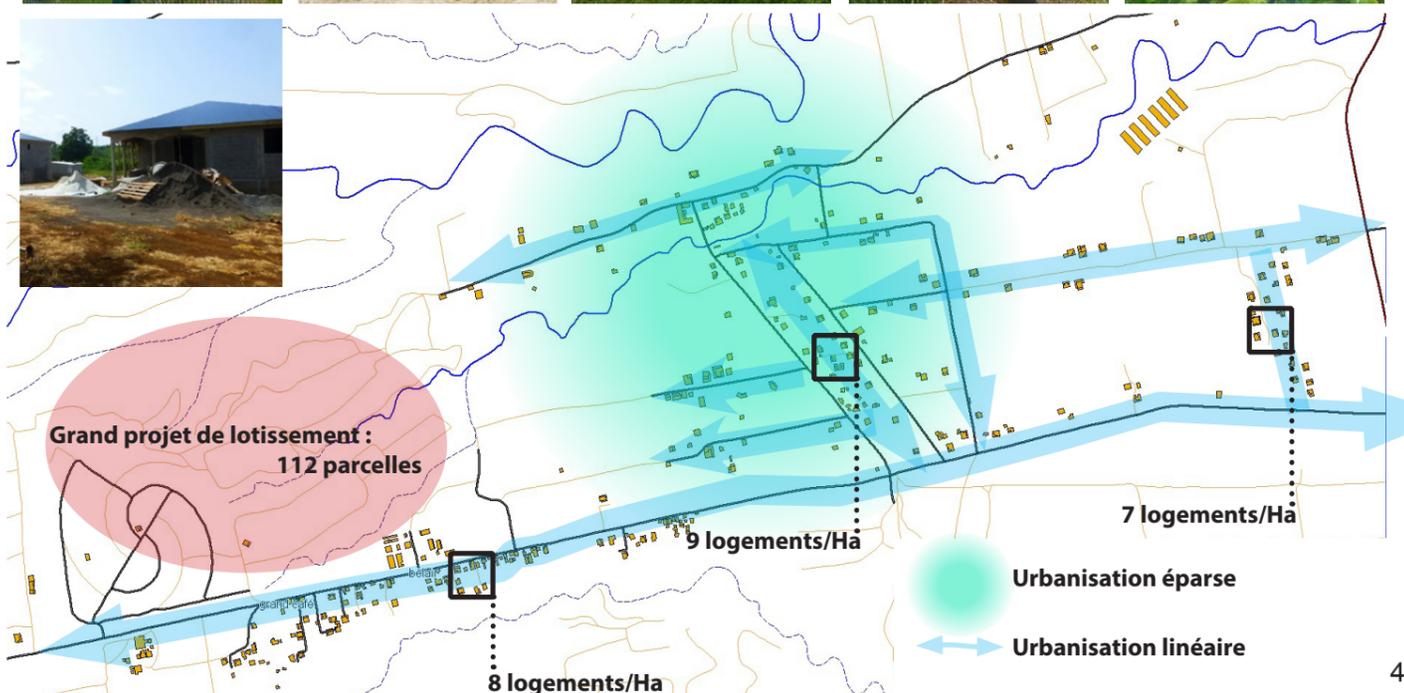
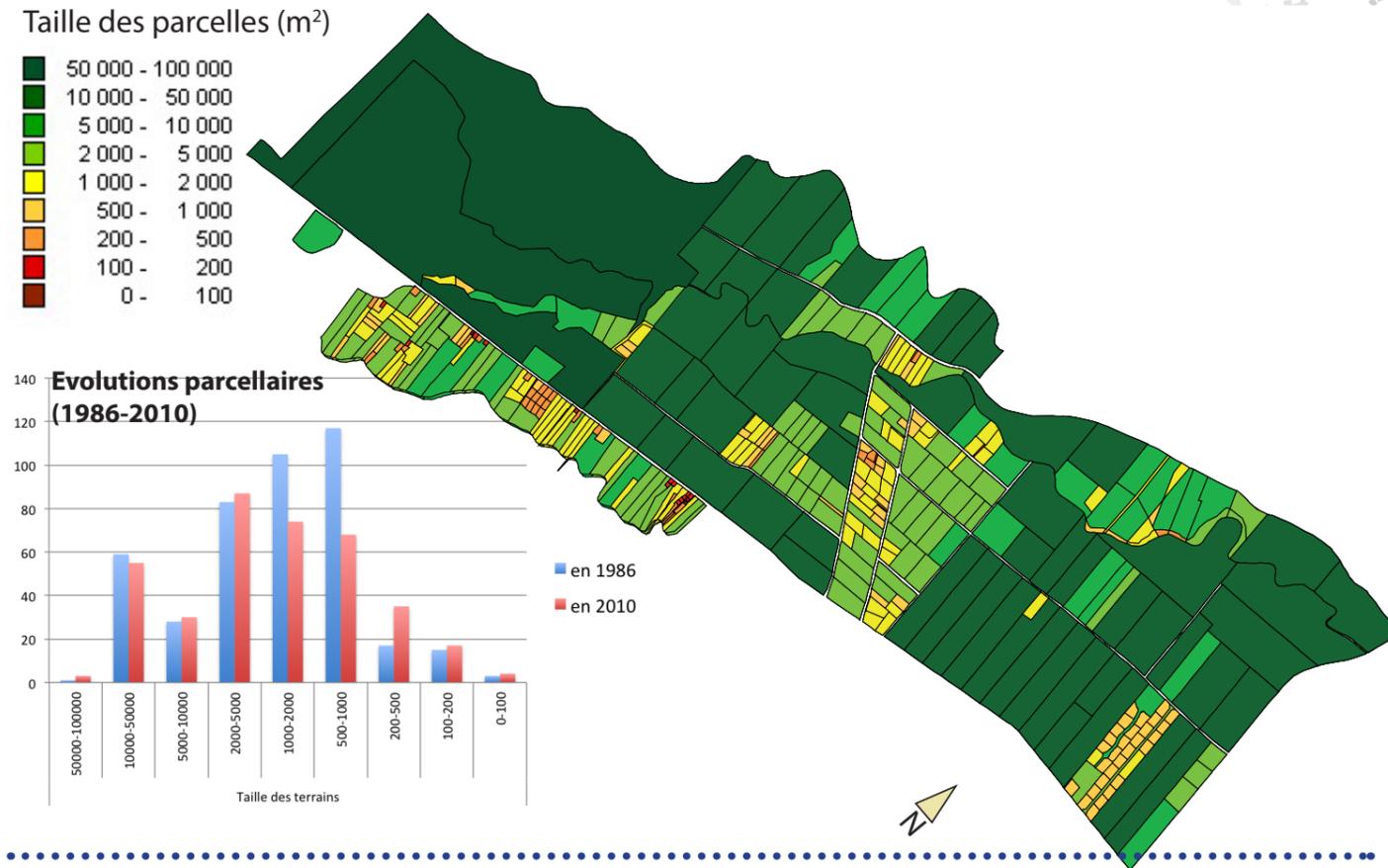
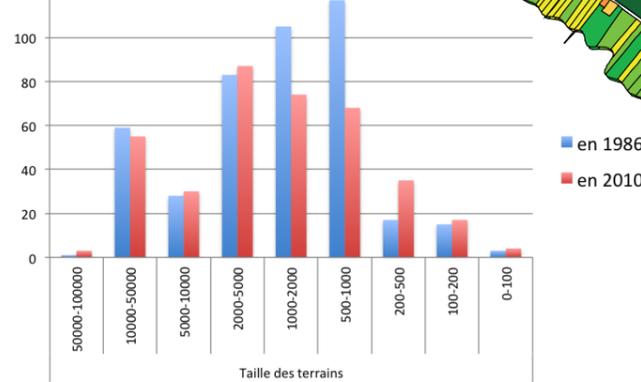


Capesteire Belle-Lau - Plan Local d'Urbanisme - Diagnostic - Approbation Juin 2016

#### Taille des parcelles (m<sup>2</sup>)



#### Evolutions parcellaires (1986-2010)



# 2- ANALYSE DES QUARTIERS

## 2-9- MON REPOS - BÉLAIR

### Dynamiques du quartier de Bélaïr - Mon Repos

## Analyse socio-fonctionnelle

### Composition sociale et vie de quartier

L'association Belkagwa utilise la maison de quartier située derrière l'école. Elle propose aux habitants du quartier des activités culturelles.

### Activités et équipements

Mis à part l'agriculture, les activités économiques sont peu présentes dans ce secteur. La distillerie Longueteau et le domaine de Grand Café (bananeraie) témoignent néanmoins d'initiatives envers l'agro-tourisme. Dans les hauteurs, le site scientifique CIRAD travaille sur des programmes de recherches autour des cultures locales (banane et ananas).

L'offre en équipements publics est aussi limitée : sur Bélaïr, un centre d'éducation spécialisé accueille les déficients auditifs. Le quartier est aussi équipé d'une école. A noter la construction du futur collège en contrebas de la propriété Longueteau.

Les commerces du secteur se limitent à de rares lolos. Un grand projet de centre commercial est en réflexion le long de la RN1, près du futur collège

### Connectivité

4% du bâti à moins de 300m d'un arrêt de bus

Ramassage scolaire sur une ligne St-Marie - Bourg avec arrêt à Bélaïr

Une grande majorité de l'habitat (95%) est éloignée des arrêts de bus le long de la RN1 (entre 1 et 2 kilomètres).

Outre la connectivité avec la RN1, des liens routiers sont possibles avec Carangaise en montant vers l'Ouest. D'autre part, la liaison avec le quartier de Ste Marie est possible via Mon Repos.

## Analyse technico-environnementale

### L'assainissement

0% du bâti connecté

Le centre EPHETA a un système de traitement de 100EH

Sur cette partie du territoire, l'assainissement est gérée à la parcelle. La mini-station du centre EPHETHA a une capacité de 100EH. Les habitations proches pourraient s'y raccorder dans la limite de ses capacités. D'autre part, les équipements futurs (collège) pourraient proposer des solutions d'assainissement aux quartiers voisins.

Le SDA préconise une S.T.E.P sur Ste-Marie. Dans cette hypothèse, Bélaïr - Mon Repos pourrait être raccordé au réseau par gravité.

Plusieurs cas de pollution industrielle par les rejets de la Distillerie Longueteau (Rhum Karukera) ont été observés

### Eaux pluviales

Le futur projet de lotissement, de part son ampleur, pourrait avoir un impact sur les écoulements de la ravine Pont. Les études sont en cours pour réduire les effets de l'imperméabilisation des sols.

La route principale de Grand Café est construite sur un déblais. Lors des fortes pluies, elle hérite des eaux de ruissellement du secteur provoquant des inondations de voirie jusqu'en bas.

La route de Mon-Repos est sujette à des débordements importants lors des intempéries. Ces eaux viennent se déverser sur la RN1 ce qui peut être source de danger.

### Risques naturels

1 % du bâti sous contrainte  
0,7 % du bâti en zone inconstructible

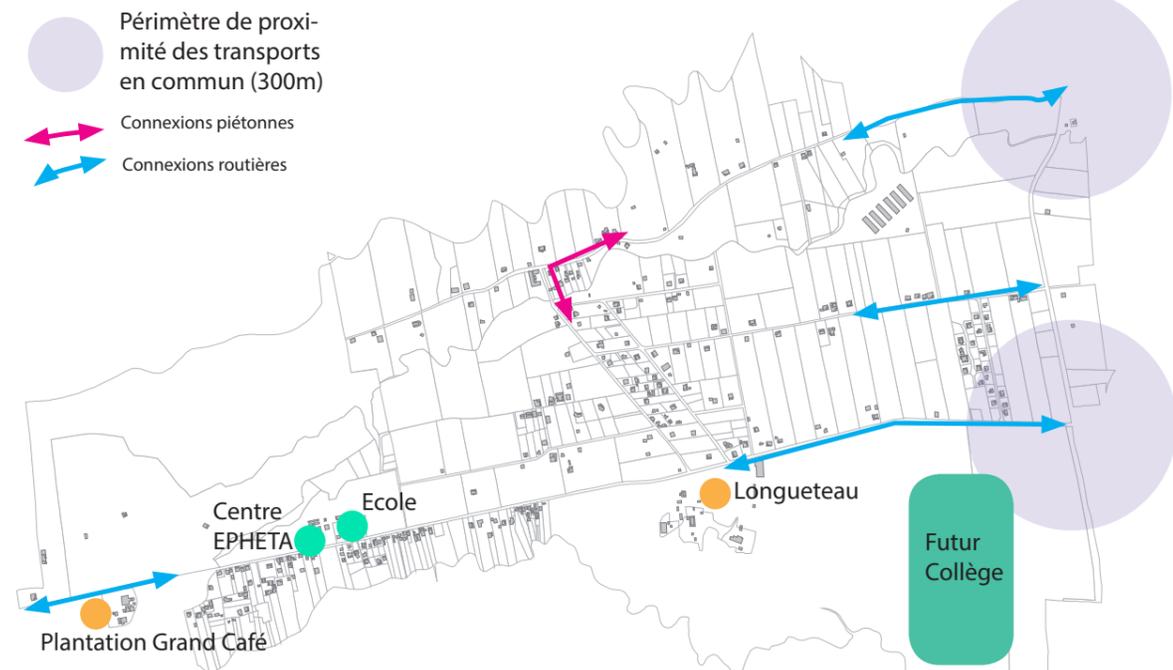
Les risques de glissements de terrain se concentrent en bordure de versant.

Plusieurs bâtiments se trouvent à proximité ou à l'intérieur de zone à risque d'inondation (ravine Pont)

La route de Mon-Repos est très souvent en proie à des écoulements important qui débouchent sur la RN1.

Plusieurs failles actives traversent le quartier et de nombreux logement sont construits sur leur passage.

Atouts	Plusieurs activités dont de l'agro-tourisme, peu d'exposition aux risques naturels.
Faiblesses	Habitat illégal dans les hauteurs - pas de raccordement au réseau
Quartiers Voisins	Ste Marie - Carangaise
Enjeux	- Créer une polarité pour organiser le secteur - Coordonner l'urbanisation futur du secteur pour la rendre cohérente - Raccorder le secteur en assainissement collectif



# 2- ANALYSE DES QUARTIERS

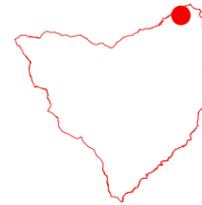
## 2-10- SAINTE-MARIE - LA SARDE

### Analyse typomorphologique

#### Contexte topographique et urbain

- Bande littorale
- Plateau perché
- Pentes de 0 à 25%

Au Nord, le quartier de Ste Marie est historiquement l'un des plus anciens de Capesterre Belle-Eau. Une partie du quartier se développe sur une mince frange littorale, anciennement marécageuse. Vers l'Est, une marche sépare cette bande du plateau de la Sarde, dominé par l'agriculture mais mité par un habitat dispersé. Plusieurs ravines viennent morceler cet espace, notamment celle de la rivière de Ste Marie. Limitrophe de Goyave, ce quartier marque l'entrée de la commune de Capesterre Belle-Eau.



#### Voirie et tracé

- 4,2km de départementale
- 17,6km de voie communale

La RN1 traverse le quartier du Nord au Sud. C'est une zone de ralentissement de la circulation sur Capesterre. Comme la vie de quartier est rythmée par les traversées de route et les arrêts fréquents. La circulation est donc souvent ralentie. Malgré une limitation à 50km/h La RN1 reste tout de même source de danger de par sa configuration en ligne droite. Dans le sens Capesterre Pointe-à-Pitre, un radar est installé au niveau de l'école.

Dans les hauteurs, les voiries de la Sarde sont peu larges et assez mal entretenues. Elles se prolongent par des chemins d'exploitation jusque en limites de forêt domaniale.

Sur les quartiers littoraux la voirie est constituée de petites rues qui forment des ensembles agglomérés. Dans le secteur du Four à Chaux, les nids de poules laissent très vite place à un chemin caillouteux. Les lotissements au sud de l'école montre une voirie en net meilleur état.

#### Analyse foncière

336 Ha de parcelles urbanisées

Sur Four à Chaux le secteur proche du rivage n'a pas de découpage parcellaire. De la pointe Carénage jusqu'à l'école, il n'existe quasiment pas de structure foncière qui correspond à la réalité de l'urbanisation. A l'inverse, le lotissement au sud de l'école montre un foncier homogène. Vers Roseau, le foncier est beaucoup plus relâché au même titre que l'urbanisation qui s'y implante.

Sur la Sarde le foncier est occupé par une moyenne agriculture. Un habitat très dispersé se développe ce qui provoque des mutations et des changements de destination du foncier vers la construction. D'autre part, le lotissement Telchid a créé un ensemble de petites unités foncières en plein coeur d'un espace jusque là agricole.

#### Type d'urbanisation

- 9,3ha soit de 0,27 CES
- +17% de parcelles entre 1986 et 2010
- Urbanisation linéaire
- Urbanisation agglomérée (spontané et lotissements)

Les quartiers du littoral sont plutôt dense, c'est en grande partie un habitat informel qui s'est développé au grès des opportunités. C'est un habitat plutôt vieillissant et parfois même insalubre.

L'urbanisation linéaire qui s'opère sur le plateau de la Sarde est principalement composée de villas, parfois très grandes. Beaucoup de construction encore en chantier dans ce secteur ce qui témoigne du développement continue.

Les Lotissements de Telchid et ceux situés au Sud de Ste Marie montrent aussi une prédominance de logements de type villas en «dur».

#### Ambiance et paysages

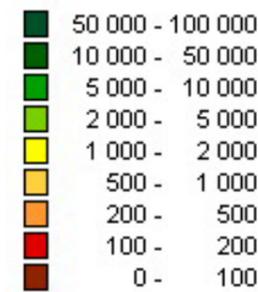
- 19% d'espaces boisés
- Strate agricole et littorale

La Sarde est un plateau agricole très dégagé. L'urbanisation éparse est donc très visible. Les points de vue sont nombreux sur ce plateau. Les hauteurs offrent un large panorama sur la côte-au-vent.

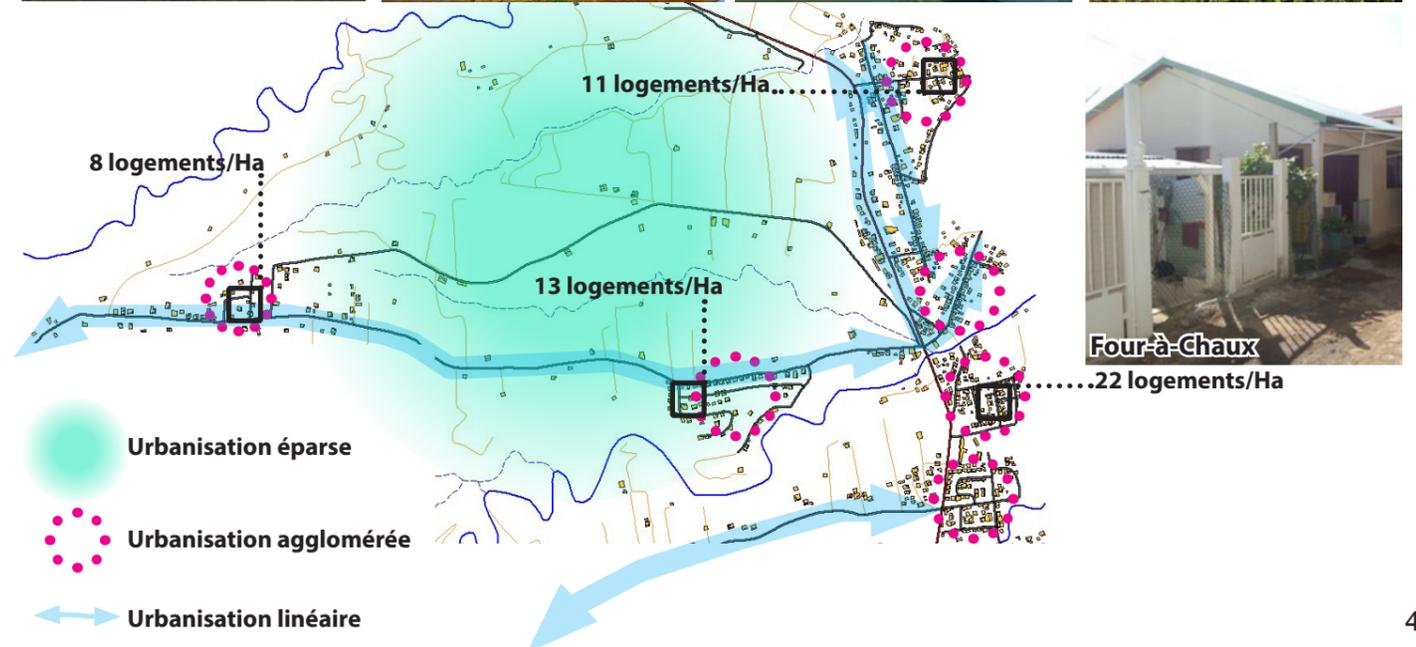
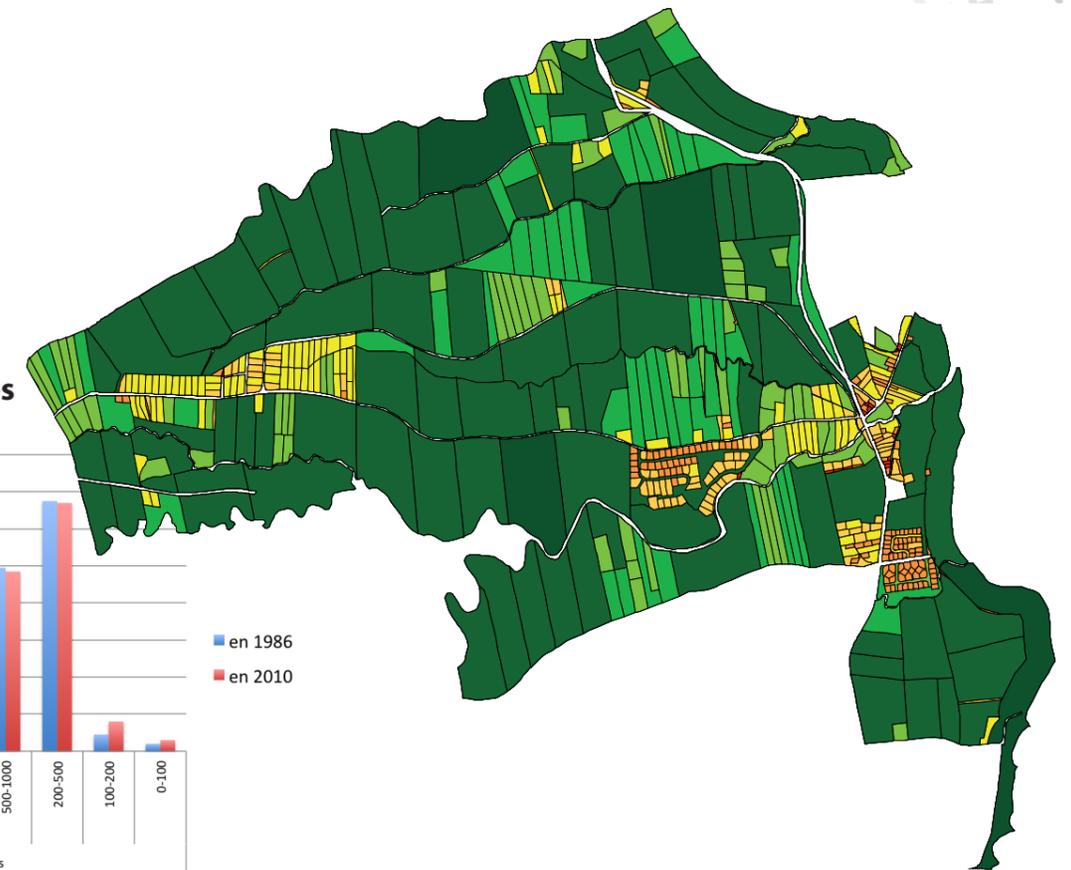
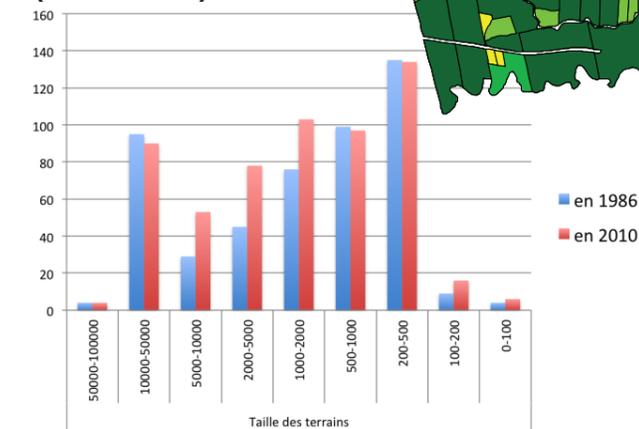
L'ensemble Sainte Marie- Four-à-Chaux est marqué par l'habitat dense spontanée qui fortement le cadre littoral. Le sud du quartier avec ses équipements : poste, écoles, et services publics, apporte une aération et une ouverture intéressante sur le rivage.



#### Taille des parcelles (m²)



#### Evolutions parcellaires (1986-2010)



# 2- ANALYSE DES QUARTIERS

## 2-10- SAINTE-MARIE - LA SARDE

### Dynamiques du quartier de Ste Marie - La Sarde

## Analyse socio-fonctionnelle

### Composition sociale et vie de quartier

- De nombreuses associations contribuent à rendre le quartier vivant et dynamique :
  - GIA propose des activités culturelles et de l'accueil périscolaire
  - DIH
  - AACN est l'association des anciens qui propose des activités culturelles et sportives
  - Le comité des fêtes rassemble ces différentes associations pour organiser la fête du quartier

### Activités et équipements

Le quartier de Ste Marie est dynamique de par son offre commerciale : boulangerie, superette, restaurant, Poste. Il subsiste une petite activité de pêche et un chantier naval dans le secteur du Four-à-Chaux. En terme de services publics, le quartier est doté d'une école et d'une mairie annexe, d'une maison de quartier et d'un plateau sportif (Roseau).

### Connectivité

52 % du bâti à moins de 300m d'un arrêt de bus

Ramassage scolaire sur une ligne Four à chaux - Bourg avec arrêt à Bélair

La proximité du quartier avec la RN1 en fait un secteur bien desservi par les transports en commun. Les habitations situées dans les hauteurs de la Sarde sont quand à elles beaucoup moins bien reliées au reste du territoire. La largeur de la voie rend le parcours dangereux pour les piétons

Le long de la RN1 est très emprunté par les piétons, notamment les écoliers. Des aménagements à cet effet seraient souhaitables pour sécuriser les abords de cette voie à grande circulation.

D'un point de vue des liaisons inter-quartier, Ste-Marie est relié via plusieurs routes et chemins aux habitations dispersées de Mon Repos. La liaison entre Sainte-Marie et Poirier est possible via le littoral (Roseau).



## Analyse technico-environnementale

### L'assainissement

0% du bâti raccordé

la mini-station de la Sarde, lotissement «Telchid» (600EH) : HS

L'assainissement est majoritairement individuel. Il existe une petite station de traitement au niveau du lotissement de Telchid qui est hors service. Les pollutions du lotissement sont orientées vers la rivière de Ste-Marie. Le SDA propose l'implantation d'une station d'épuration dans ce secteur.

### Eaux pluviales

Taux d'espace imperméabilisé Bâti : 9,3ha voirie : 9,1 ha

5,4% du secteur

Les rives de la rivière Sainte-Marie sont régulièrement inondées aux abords de l'embouchure par grandes intempéries. Quelques habitations légères se situent dans le périmètre à risque.

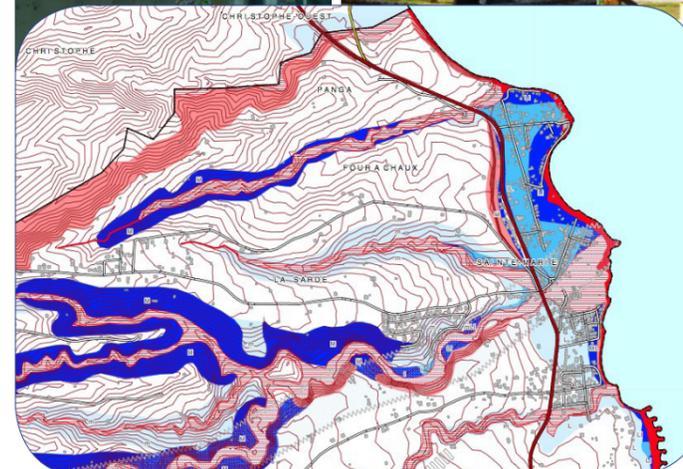
- Plusieurs ravines connaissent des débordements en cas de très grosse pluie :
- les eaux de la ravine Pont viennent alors traverser la RN1 à la sortie du quartier
  - la ravine de la Sarde peut elle aussi déborder et occasionner des inondations en contrebas, près du restaurant de l'Armada.

### Risques naturels

60 % du bâti sous contrainte

11,5 % du bâti en zone inconstructible

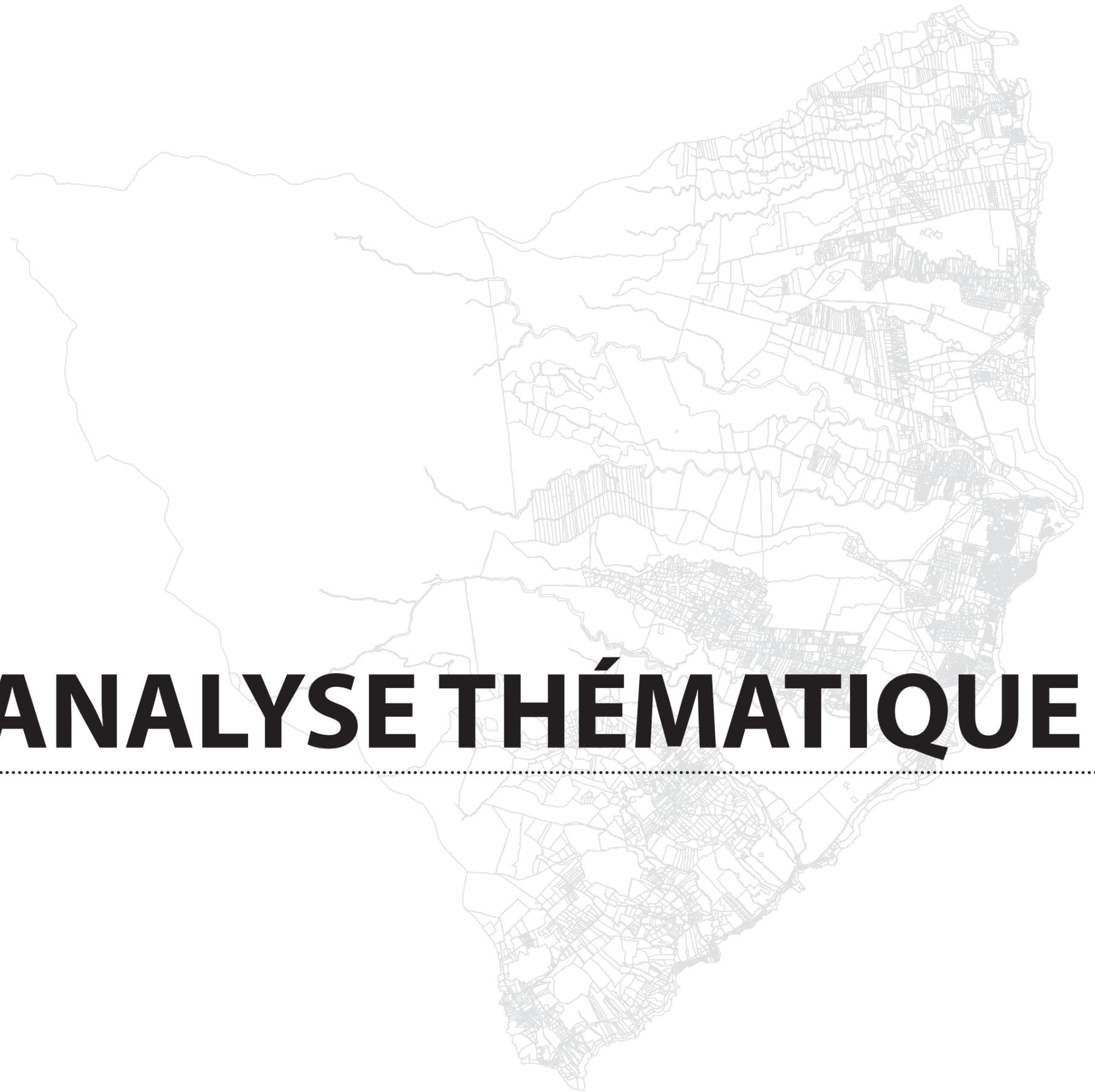
Le quartier de Ste Marie est fortement exposé aux risques d'inondation et de houle cyclonique. Construit sur des zones très basses, la montée des eaux peut aisément s'étendre sur toute la frange littorale. Le proche rivage est peuplé de cases en posture de péril.



Atouts	Une dynamique sociale et économique qui en fait un pôle secondaire - lieu historique
Faiblesses	Habitat illégal sur le littoral - pas de raccordement au réseau - Circulation importante
Quartiers Voisins	Mon Repos - Bélair - Christophe (Goyave)
Enjeux	- Sécuriser le chemin des écoliers - Affirmer le secteur comme pôle secondaire (projet structurant : port?) - Mise en valeur du lieu historique de débarquement de Christophe Collomb.



# ANALYSE THÉMATIQUE

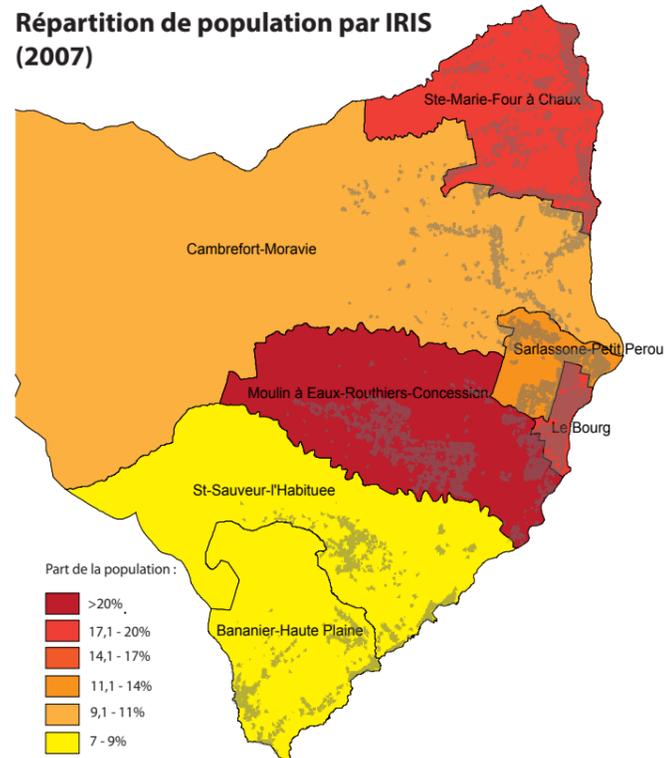


# 3- HOMMES ET TERRITOIRE

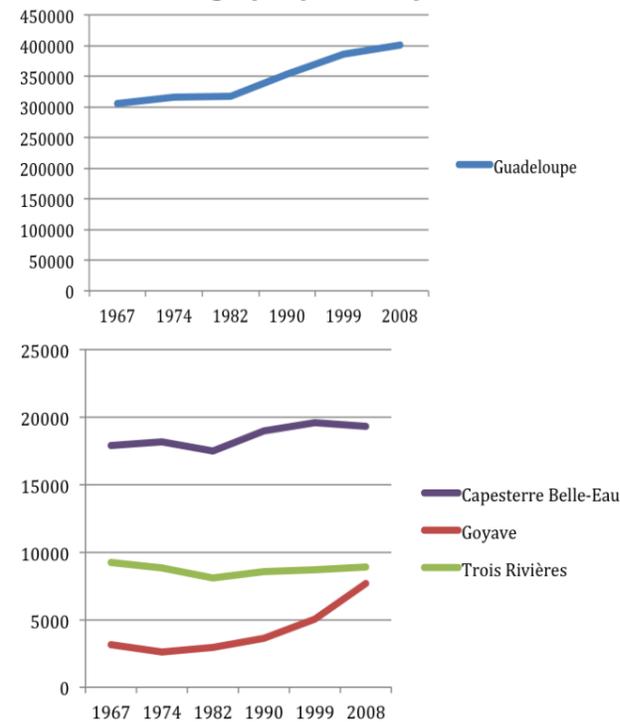


## 3-1- DÉMOGRAPHIE

### Répartition de population par IRIS (2007)



### Evolution démographique - Comparaison



### Avant propos sur les IRIS

Dans son recensement de 2007, l'INSEE présente des résultats par commune mais aussi par secteur de commune. Les périmètres infra-communaux sont appelés IRIS (Ilots regroupés pour l'information statistique) lesquels étaient subdivisés jusqu'en 1999 en îlots (découpages infra-communaux du recensement 1999). Sur Capesterre Belle-Eau on retrouve sept IRIS : Bananier-Haute Plaine, St-Sauveur-l'Habituee, Moulin à Eaux-Routhiers-Concession, Ste-Marie-Four à Chaux, Cambrefort-Moravie, Le Bourg et enfin Sarlassone-Petit Perou.

La restitution statistique est contrainte par ce découpage, lequel ne vise pas à distinguer des entités de quartiers mais ne constitue qu'une unité fonctionnelle d'enquête.

### Evolution démographique

En 2009, la population de Capesterre Belle-Eau était de 19 104 habitants. Elle se place au 9<sup>ème</sup> rang des communes les plus peuplées de Guadeloupe. L'analyse de ces cinquante dernières années fait valoir une lente progression caractérisée à travers cinq périodes successives où les soldes naturels sont venus compenser les nombreux départs auxquels la commune a été confrontée.

1967-1974 : 17 912 hab > 18 143 hab (+231)

Période caractérisée par une légère progression de la population due principalement au solde naturel positif. Sur la même période, le solde migratoire est fortement négatif. Cette fuite de la population est liée à la fermeture de l'usine Marquisat qui va entraîner de nombreux travailleurs à chercher un emploi en dehors de la commune.

1974-1982 : 18 143 hab > 17 472 hab (-671)

Durant les années 1970, les soldes migratoires et naturels négatifs se conjuguent entraînant une perte de 3,7% de la population communale. Cela s'explique par une migration toujours présente vers les pôles d'emploi ainsi que vers la métropole des populations jeunes et donc plus apte à soutenir la natalité. Ce phénomène est général à la Guadeloupe, mais il se trouve plus prégnant sur les commune de la côte au vent.

1982-1990 : 17 472 hab > 19 012 hab (+1540)

Cette décennie, est marquée par un inversement de tendance; le solde migratoire demeure négatif, mais l'accroissement naturel est en fort regain. La commune gagne près de 9% de population sur cette période.

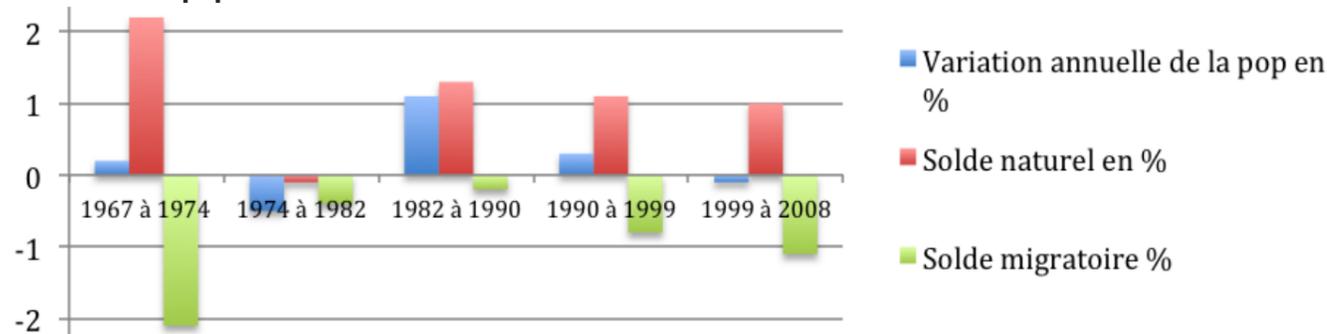
1990-1999 : 19 012 hab > 19 599 hab (+587)

Une inflexion progressive du rythme de croissance de la population communale se fait sentir dans les années 1990 : la progression démographique est marquée par un recul de 3,5%. Dans la même période, la Guadeloupe gagne 9,3% d'habitants.

1999-2008 : 19 599 hab > 19 339 hab (-260)

Une érosion démographique se fait à nouveau sentir (-1%). Une augmentation des départs et une légère baisse du solde naturel explique cette inversion de tendance.

### Evolution de la population à travers les différents soldes



### Lieu de résidence 5 ans auparavant

	Goyave 2008	%	Capesterre Belle-Eau 2008	%
<b>Personnes de 5 ans ou plus habitant 5 ans auparavant</b>	<b>7 073</b>	<b>100,0</b>	<b>17 998</b>	<b>100,0</b>
Le même logement	4 514	63,8	14 134	78,5
Un autre logement de la même commune	581	8,2	1 978	11,0
Une autre commune du même département	1 517	21,4	1 102	6,1
Un autre Dom	48	0,7	24	0,1
En France métropolitaine	358	5,1	625	3,5
Hors de France métropolitaine ou d'un Dom	57	0,8	135	0,7

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

### Répartition sur le territoire

Entre les deux recensement, les IRIS, ensembles élémentaires de restitution, ne sont pas strictement semblables. Il apparaît délicat de dresser des comparaisons précises. La grande partie Ouest étant dominée par les espaces naturels et agricoles, la population se concentre essentiellement dans la partie Est du territoire. Le sud de Capesterre Belle-Eau est moins peuplé (15% entre l'IRIS de Bananier-Haute Plaine et celui de St Sauveur- l'Habituee). Plus de la moitié de la population se concentre entre le plateau de Routhiers-Fond Cacao, et l'agglomération centre qui concerne l'IRIS du Bourg et celle du quartier de Sarlassone-Petit Pérou. Enfin, le Nord de la commune vit un renouveau démographique. L'IRIS de Ste Marie concentre 18% de la population communale, laissant penser à un développement lié à l'attractivité de l'agglomération pointoise.

### Comparaison et interprétation

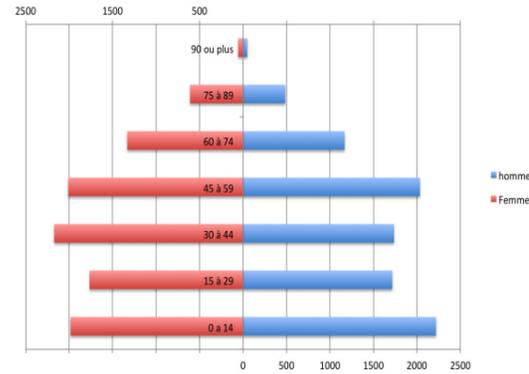
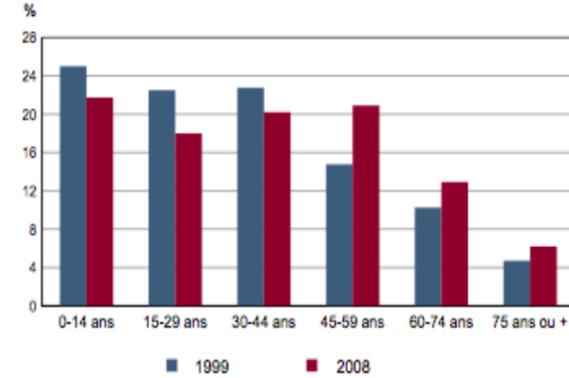
En comparaison avec la démographie de la Guadeloupe, Capesterre montre une baisse générale de ses effectifs. Les autres communes de la côte au vent comme Goyave et Petit Bourg ne s'inscrivent pas dans cette dynamique, profitant d'une proximité avec la région pointoise et donc d'un fort solde migratoire. De son côté, Capesterre Belle-Eau ne bénéficie pas du même attrait du fait de son éloignement relatif avec les pôles d'emploi.

# 3- HOMMES ET TERRITOIRE

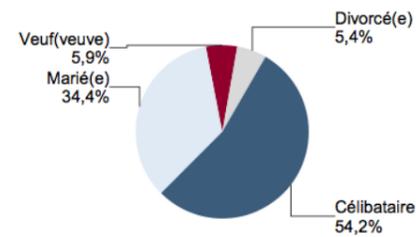
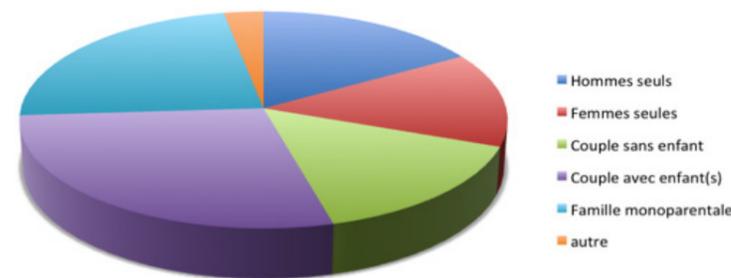


## 3-1- DÉMOGRAPHIE

### Pyramide des âges



### Types de ménages



Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

### Structure de la population

L'évolution de la structure de la population entre 1999 et 2008 montre un rééquilibrage entre les différentes tranches d'âge. Alors que les populations jeunes étaient largement dominantes à la fin des années 1990, un vieillissement dans la pyramide des âges se fait ressentir dix ans plus tard. La tranche des 45-59 ans augmente de près de 6% sur cette période. Cette tendance est probablement amenée à se poursuivre dans les décennies à venir.

### Evolution dans la composition des ménages

En 2008, l'INSEE a recensé sur Capesterre Belle Eau 7454 ménages. L'évolution de la taille des ménages suit la tendance générale de la Guadeloupe avec une baisse générale du nombre d'occupants par résidence principale. Dans la commune, la moyenne passe de 4,5 personnes à 2,5 personnes. Plusieurs facteurs sont à l'origine de ce resserrement :

- Une fécondité en baisse réduit le nombre d'enfant dans les familles. Le taux de natalité de la commune est sensiblement supérieur à la moyenne du département (17,2 contre 16,3). Entre 1999 et 2008, le nombre d'enfant par famille tend à baisser sensiblement. La baisse est plus sensible pour les familles à 3 ou 4 enfants (respectivement de 12,1% à 9% et de 7,5% à 5%) alors que les familles à 1 ou 2 enfants reste stables en nombre. A l'inverse, le taux de familles sans enfant montre une hausse de près de 6%.

- Il y a une augmentation accrue des ménages à une seule personne. Entre 1999 et 2008 le nombre d'hommes vivant seuls a augmenté de près de 6%. Celui des femmes est moins sensible puisqu'il est de 2%. L'allongement du niveau de vie s'accompagne d'une hausse du nombre de personnes âgées vivant seules. Près de 6% des capesterriens sont veufs (ou veuves) et le nombre de personnes isolés est plus important en fonction de l'âge. En 2008 près de 44% des plus de 80 ans vivent seuls. Dans la tranche d'âge des 65-79 ans, ils sont 31%. Entre 55 et 64 ans ils sont 25%.

### Revenus

SAL T2 - Salaire net horaire moyen (en euros) selon l'âge en 2009

Capesterre Belle-Eau

Petit Bourg

Goyave

Tranche d'âge	Capesterre Belle-Eau		Petit Bourg		Goyave	
	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes
18 - 25 ans	9,0	8,5	8,2	8,3	9,0	8,2
26 - 49 ans	12,7	12,6	9,2	9,9	13,1	12,1
50 ans ou plus	15,7	15,7	8,7	11,5	18,0	12,5

Note : les moins de 18 ans et les non déclarés sont exclus.  
 Champ : tableaux standards, poste principal non annexe.  
 Source : Insee, DADS - Fichier Salariés au lieu de résidence.

### Revenus des foyers

Du point de vue des ressources des ménages, Capesterre Belle-Eau montre des moyennes inférieures par rapport aux données régionales. Une baisse des revenus net par foyer fiscal donne une moyenne nettement inférieure à celles du territoire guadeloupéen (10678 euros contre 14 822 euros). De même, le salaire net horaire des capesterriens est plus faible que celui des habitants des communes voisines.

### Scolarisation et répartition

L'évolution du niveau d'éducation montre une progression générale dans toutes les tranches observées. Toutefois une exception est à remarquer pour les 15-17 ans qui sont un peu moins nombreux à être scolarisés. Il y a sur la commune 21 établissements scolaires où les écoliers sont répartis de la manière suivante :

- Ecole maternelle : 835
- Ecole Élémentaire : 1449
- Collège : 1048
- Lycée : 682

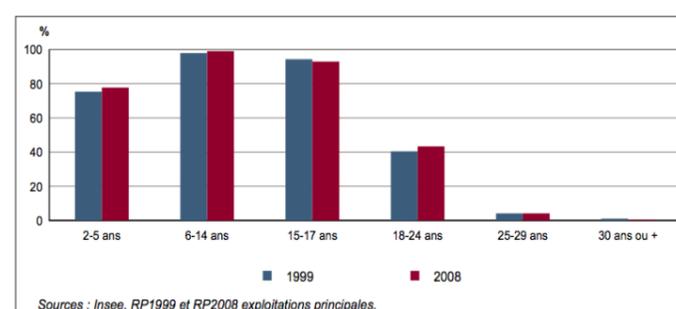
A l'exception de La Plaine, tous les quartiers bénéficient d'une école à proximité.

### Niveau d'étude

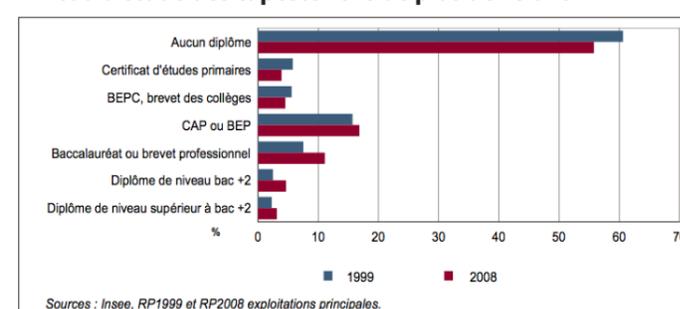
Si cette tendance est allée à la baisse en une décennie, la population des plus de 15 ans reste majoritairement sans aucun diplôme (56% en 2008). Sur la même période, les populations faiblement qualifiées sont elles aussi à la baisse (Brevet et certificat d'étude primaire). La progression du niveau d'étude est la plus forte pour les bacheliers alors que la catégorie la plus représentée sur la commune est celle des CAP-BEP. Enfin, les diplômes post-Bac, bien qu'en progression, restent très faiblement représentés.

Atouts	Un solde naturel qui permet un maintien de la population
Faiblesses	Un taux migratoire négatif - revenus faibles - vieillissement de la population - faible niveau d'éducation
Indicateurs	Indicateurs statistiques
Liens	Population active - logement

### Evolution de la scolarisation entre 1999 et 2008



### Niveau d'étude des capesterriens de plus de 15 ans

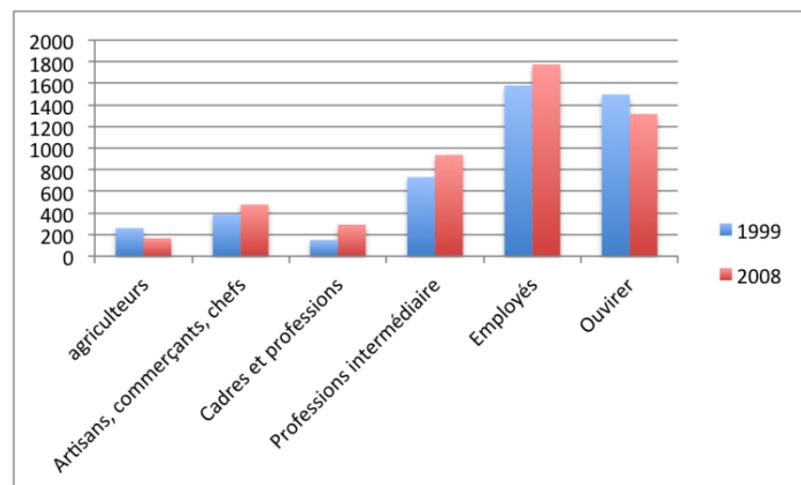
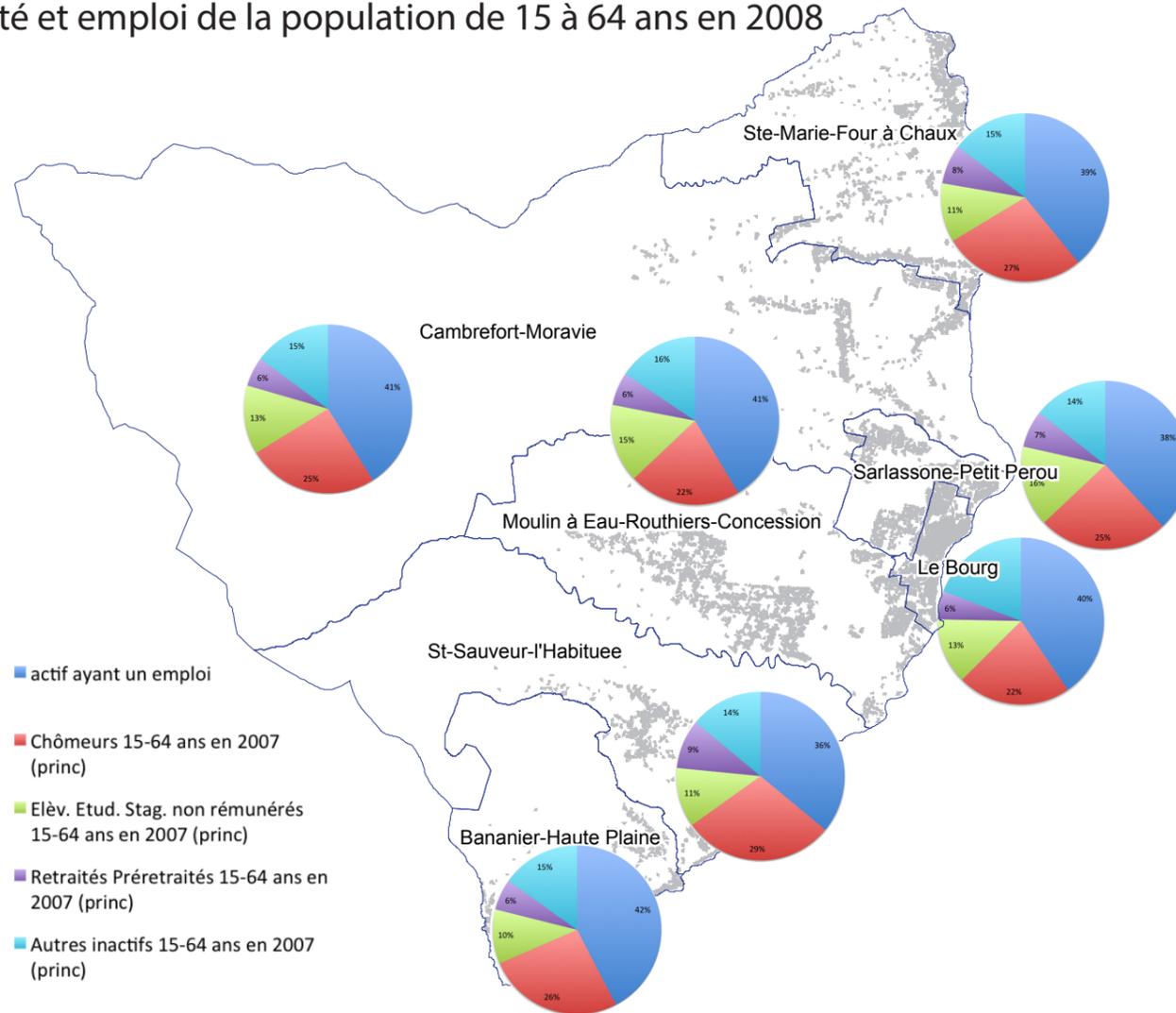


# 3- HOMMES ET TERRITOIRE

## 3-2- EMPLOI ET POPULATION ACTIVE



### Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans en 2008



#### L'offre d'emploi

En 2008, le nombre d'emplois sur la commune était de 3273. On constate qu'une large majorité des entreprises sont individuelles (plus de 80%) ou qu'il s'agit de PME de moins de 10 salariés (13% environs). Plusieurs constats sont fait à ce niveau :

- Peu de création d'activité dites «présentielles», seul moyen de pallier aux faiblesses de l'économie dite «productive».
- Perte d'attractivité de la commune de Capesterre Belle-Eau, pour les actifs et les catégories socioprofessionnelles dites supérieures.
- Diminution de l'attrait de Capesterre Belle-Eau comme lieu de résidence secondaire et donc une qualité de vie moindre.

Le secteur administratif concentre sur Capesterre Belle-Eau 40% de l'emploi. C'est le secteur qui emploie le plus de personnes sur la commune (1316 en 2008). Le commerce, les transports et services divers représentent près de 1080 emplois. D'autre part, l'agriculture reste un employeur important sur Capesterre avec près de 530 emplois en 2008.

#### La population active

Le nombre d'actifs capesterriens ayant un emploi en 2008 s'élève à 5032 contre 4647 en 1999 (+8,5%). L'indicateur de concentration d'emploi est de 63,7% contre 81% en 1999. Si le nombre d'actifs qui travaillent a augmenté en nombre, il a en revanche diminué en part dans la tranche d'âge des 15-64 ans (53,4% en 2008 contre 55,6% en 1999).

Les actifs ayant un emploi travaillent en majorité à l'extérieur de la commune (un peu plus de 50%). Les migrations pendulaires s'orientent logiquement vers l'agglomération pointoise.

A noter que le taux d'actifs ayant un emploi est plus important dans le secteur Bananier-Haute Plaine. C'est aussi dans ce secteur que la part des personnes travaillant dans la commune est la plus importante (près de 60%). Le diagnostic du POS explique qu'avant 1982, la majorité des travailleurs embauchaient à l'extérieur de la commune. Par la suite, l'emploi sur place s'est développé dans l'agriculture et l'administration ce qui a permis un solde migratoire positif. Inversement, la dernière décennie voit l'hégémonie de la région pointoise s'affirmer de plus en plus. Les actifs résidents sont à nouveau plus nombreux à travailler à l'extérieur de Capesterre.

#### Répartition des travailleurs

Sur les 4967 travailleurs résidant à Capesterre, la part des employés a augmenté entre 1999 et 2008. Elle reste très nettement supérieure. Si celle des ouvriers reste aussi importante, elle a, pour sa part, baissé durant la dernière décennie. A l'inverse, les autres catégories bien que moins représentées ont plutôt bien progressé. Le nombre de cadres a plus que doublé (de 150 à 317 individus). Reste le secteur de l'agriculture qui, comme la tendance générale perd près d'un tiers de ses actifs.

#### Evolution du chômage

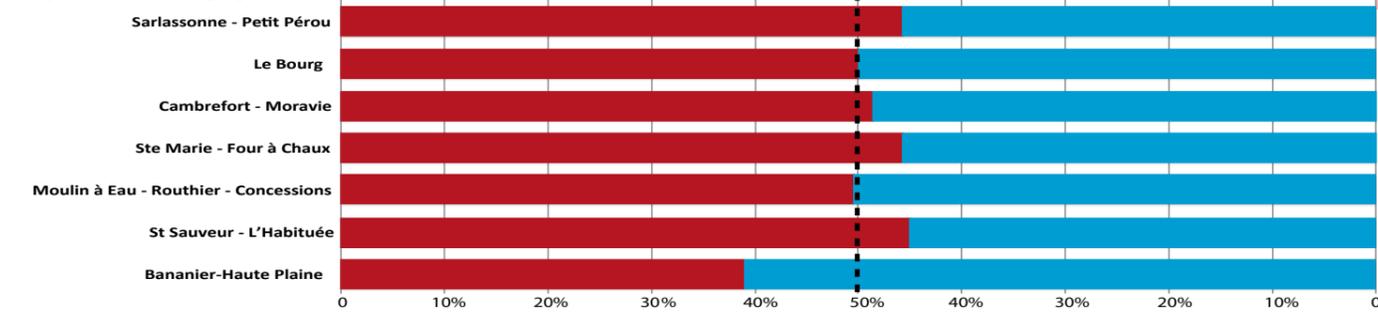
L'augmentation du nombre de personnes ayant un emploi s'accompagne d'une baisse significative du chômage durant la dernière décennie. Entre 1999 et 2008, ce taux passe de 43,1 à 37,9% pour la tranche des 15-64 ans. Sur cette période, c'est l'emploi féminin qui permet en grande partie de réduire le chômage. Le taux de chômage des femmes perd presque 9 points (de 49,6 à 41,5%) alors que celui des hommes ne réduit que de 3 points. Néanmoins, les femmes restent plus nombreuses à rechercher un emploi que les hommes (53,9%). Les premières victimes du chômage restent les jeunes.

Atouts	Une hausse du nombre d'actifs ayant un emploi
Faiblesses	Une fuite des actifs vers la région pointoise (migrations pendulaires)
Indicateurs	Indicateurs statistiques INSEE
Liens	Démographie - Tissu économique

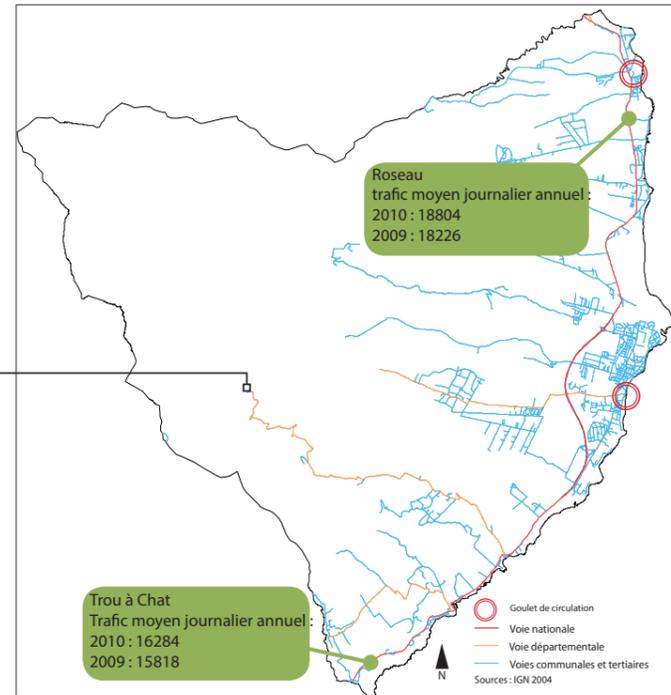
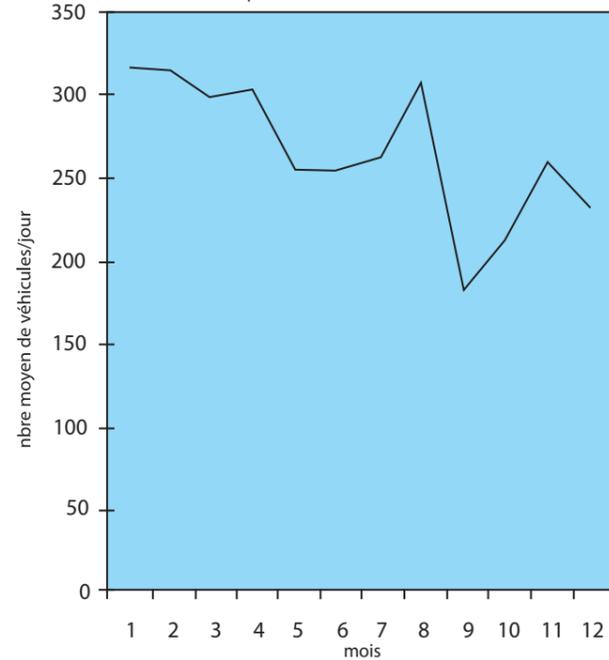
# 3- HOMMES ET TERRITOIRE

## 3-3- DÉPLACEMENTS

### Répartition de la population travaillant dans ou à l'extérieur de la commune



Variation de la fréquentation annuelle du site des chutes du Carbet



Capesterre Belle-Eau est une ville de passage. Sa position à mi-chemin entre Basse-Terre et la région pointoise en fait un espace de transit. Plusieurs milliers de véhicules empruntent chaque jour l'axe littoral. La voie de contournement achevée en 2005 a profondément modifié la circulation qui, auparavant, traversait le centre bourg.

#### Mesure de la circulation

Les relevés de circulation ont été effectués au nord et au sud de la commune, respectivement dans les secteurs de Roseau et du Trou-à-Chat. L'évolution du trafic montre une hausse de près de 3% entre 2009 et 2010. L'écart entre les relevés du sud et ceux du nord, confirme que les liens avec la région pointoise sont plus affirmés que ce de Basse Terre et des communes du sud de l'île. Alors qu'en moyenne 16284 véhicules sont mesurés chaque jour au niveau du Trou-aux-Chats, ce sont 18 804 véhicules qui sont décomptés à Roseau. La route des chutes du Carbet a fait l'objet de mesure de circulation à la fin des années 1990. Dès lors, on connaît les pics de fréquentation de cet axe étroit. Plusieurs aménagements sont en cours dans le secteur de l'Habituée afin d'adapter la voirie.

#### Les goulets de circulations

Les problèmes liés à la circulation sont plutôt rares. Deux sites sont particulièrement touchés.

- Le centre bourg et plus particulièrement l'avenue Paul Lacavé qui, bien qu'à sens unique, subit une fréquentation de rue commerçante.
- Ste-Marie connaît des ralentissements de circulation dans les deux sens. Ils interviennent généralement aux heures de rentrées et sorties des classes. De plus le tronçon de Ste-Marie est limité à 50km/h car la route est moins large.

#### Déplacements doux : environ 15% des usagers

Les déplacements doux concernent principalement les personnes non motorisées (piétons et cyclistes). L'observation des usages sur le territoire révèle qu'une part non négligeable de la population se déplace. En effet, de nombreuses personnes n'ont pas de voiture et sont amenées à circuler à pied. La plupart des déplacements sont internes au quartier notamment les écoliers qui représentent une part majeure de la population pédestre. Dans d'autres cas, il a été observé, pour les quartiers les plus proches, des déplacements vers le centre bourg, principalement dans les cas de Routhiers-Fonds Cacao et l'îlet Pérou.

Les déplacements se font aussi entre des quartiers vers la RN1, qui fait la connexion avec le centre bourg et plus largement le reste du territoire. Plusieurs chemins d'exploitation agricole deviennent des liaisons interquartier (Blondinière - Cambrefort - Mon Repos).

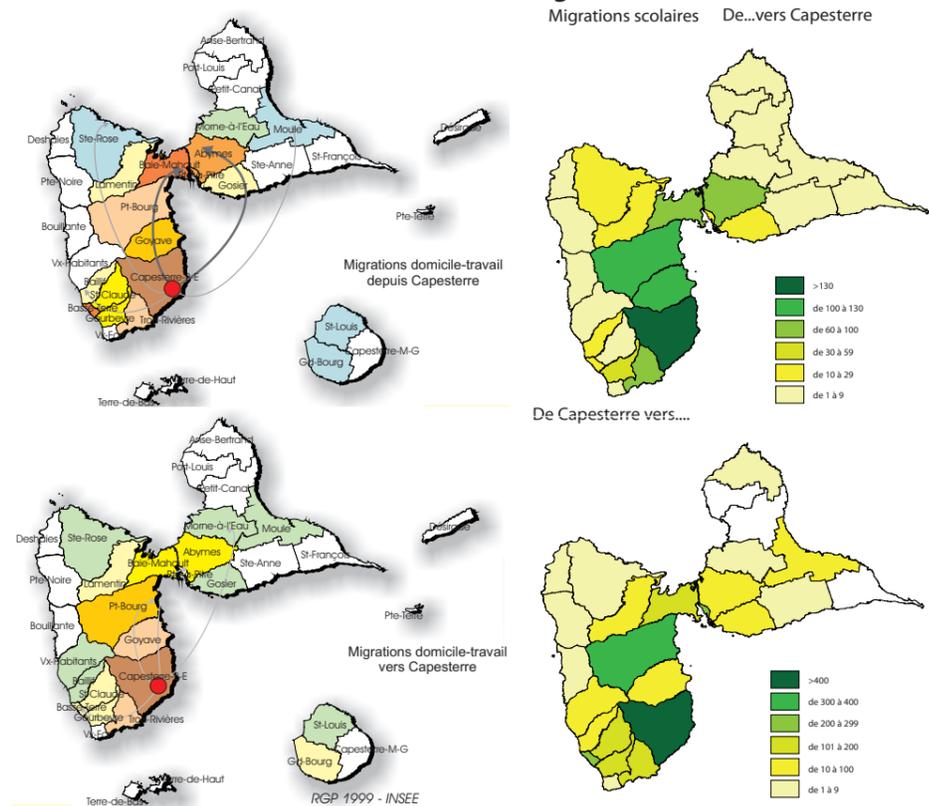
### Migrations domicile-travail (1999)

Migrations depuis Capesterre-Belle-Eau vers	Nombre
Saint-Louis	1
Grand-Bourg	4
Moule (Le)	4
Vieux-Habitants	6
Sainte-Rose	8
Morne-à-l'Eau	12
Baillif	22
Lamentin	26
Gosier (Le)	28
Gourbeyre	66
Saint-Claude	67
Goyave	92
Trois-Rivières	103
Petit-Bourg	109
Abymes (Les)	171
Pointe-à-Pitre	249
Basse-Terre	340
Baie-Mahault	373
Capesterre-Belle-Eau	2924

Population en 1999	19 568 habitants
Population active	8 178 actifs
Population active occupée	4 647 actifs
Population résidant et travaillant à Capesterre	2924 actifs

Migrations vers Capesterre-Belle-Eau depuis	Nombre
Gosier (Le)	10
Moule (Le)	10
Morne-à-l'Eau	12
Saint-Louis	14
Vieux-Habitants	14
Sainte-Rose	16
Baillif	18
Lamentin	23
Pointe-à-Pitre	29
Basse-Terre	31
Grand-Bourg	35
Saint-Claude	38
Gourbeyre	39
Baie-Mahault	61
Abymes (Les)	69
Petit-Bourg	91
Goyave	129
Trois-Rivières	143
Capesterre-Belle-Eau	2924

### Migrations scolaires



#### Déplacements en dehors de la commune

La moitié des travailleurs de Capesterre embauchent à l'extérieur de la commune. Ils sont en majorité à se déplacer vers la région pointoise qui s'est affirmée ses dernières décennies comme le poumon économique de la Guadeloupe. Ce rayonnement entraîne aussi les déplacements des habitants du sud Basse Terre vers Pointe à Pitre. La commune est donc un territoire de transit important. A l'inverse, les déplacements vers Basse-Terre même si ils sont moins nombreux existent belle et bien. Cette ville était en 1999, la deuxième destination des travailleurs capesterriens ayant un emploi à l'extérieur.

#### Migrations scolaires

La carte des migrations scolaires traduit une certaine polarité de Capesterre par rapport aux communes voisines. Les établissements du secondaire captent les élèves venant notamment de Goyave pour ce qui est du collège. La construction du nouveau collège de Bélair vise à répondre à la saturation de cet établissement. Le Lycée professionnel, par ces formations spécifiques, a lui aussi un rayon d'attractivité extra communal. A l'inverse, les élèves du premier cycle sont scolarisés de plus en plus en dehors de la commune. Cela se fait au profit d'établissements situés sur Goyave et Petit Bourg. De même les lycéens qui choisissent la voie générale n'ont d'autre choix que le lycée de Petit Bourg.

#### Transports en commun

Il existe plusieurs lignes de transport en commun qui desservent toute la côte-au-vent. Les tracés de ces lignes bénéficient aux populations situées au contact de la RN. Pour les sections situées dans les hauteurs, l'accessibilité aux transports en commun est rendue plus difficile. Pour les scolaires, tous les quartiers sont reliés par des navettes qui effectuent des liaisons avec les établissements. Il en est de même avec les établissements des communes alentours (Goyave - Petit Bourg).

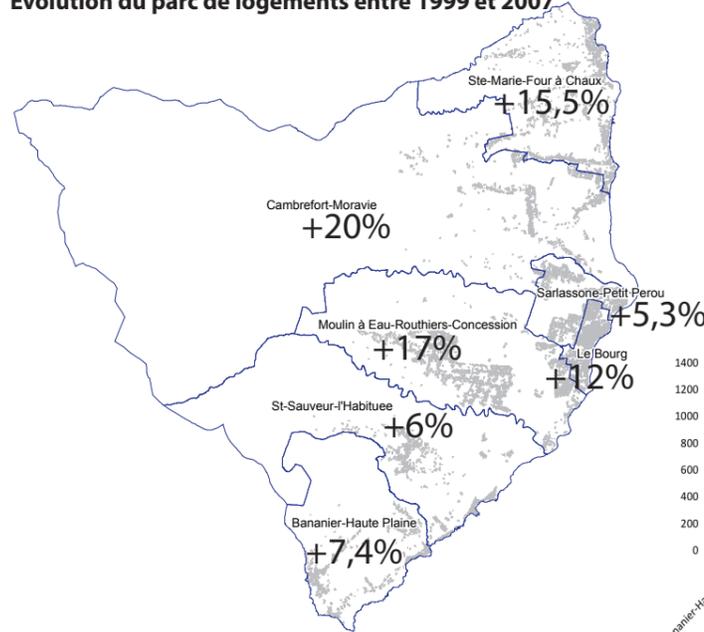
Atouts	Bonne circulation générale
Faiblesses	Quelques ralentissements sur Ste-Marie et Le centre bourg - Transport en commun limités à la RN
Indicateur	
Liens	Infrastructure routières

# 3- HOMMES ET TERRITOIRE

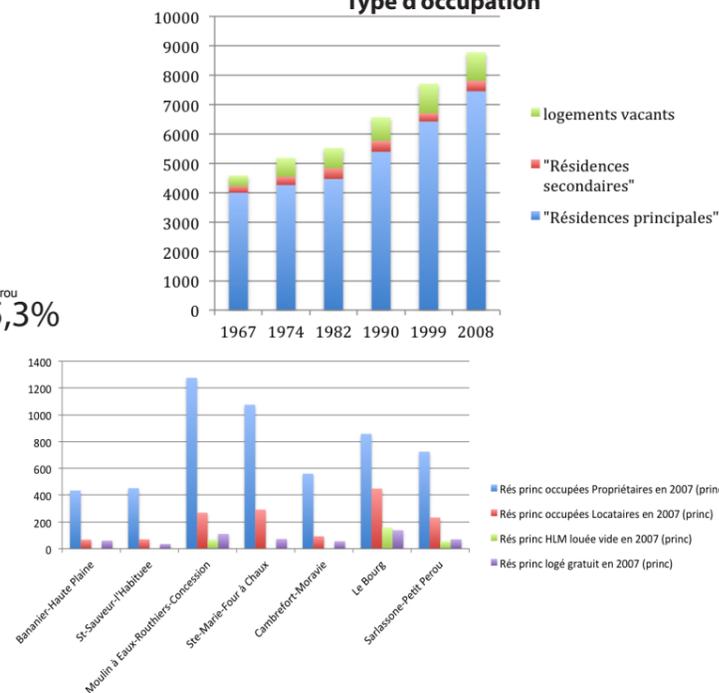


## 3-4- HABITAT

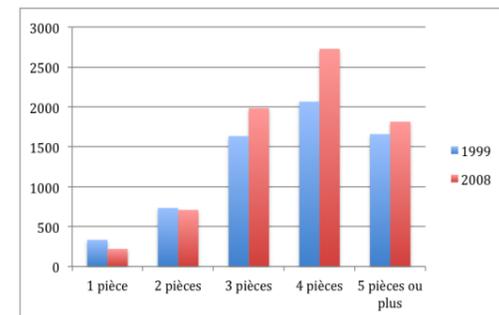
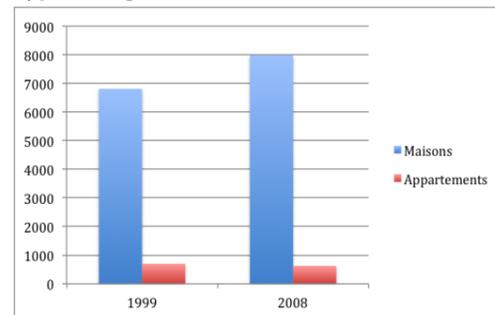
Evolution du parc de logements entre 1999 et 2007



Type d'occupation



Type de logement



La commune de Capesterre est en grande majorité une commune résidentielle. L'habitat y tient une place prépondérante dans l'espace urbanisé et plus largement dans le paysage. Il convient de cerner la réalité du parc actuel, son évolution entre hier et aujourd'hui, afin de définir les besoins qui guideront les orientations d'aménagement. L'objectif étant de tendre à une meilleure adéquation entre composition des ménages et l'offre en logement sur la commune.

### Type de résidence

Capesterre Belle-Eau connaît une large majorité de résidences principales (84,9%). La part des résidences secondaires est en légère hausse depuis 1999 (de 3,6% à 4,1% en 2008) mais reste faible ce qui traduit la moindre attractivité du territoire en terme de villégiature. L'évolution des cellules de logement sur la commune montre une croissance importante à partir des années 1990. Le nombre de logements vacants a vu aussi une progression importante depuis les années 1970 puis une légère stabilisation ces dernières années.

Le parc de logement reste largement constitué d'habitat individuel (91% en 2008). Les programmes de logements futurs prévus près du centre bourg pourraient réduire cet écart. L'évolution du parc montre une nette hausse des grands logements type 3 et 4. Il s'agit en effet des types de logements les plus demandés sur le marché.

### Statut d'occupation

Les propriétaires résidents dominent largement le parc de logement (+ de 80%). Les locataires ne concernent 1/5 du parc. La catégorie des « logés gratuitement » correspond aux ménages qui ne sont pas propriétaires de leur logement et qui ne paient pas non plus de loyer. Leur part approche les 8%.

La répartition des statuts d'occupation par IRIS indique que l'offre HLM est inégale selon les quartiers. Bananier-Haute Plaine, St Sauveur - l'Habituee, Sainte Marie ou encore Cambrefort-Moravie ont une offre très faible de logements locatifs. L'offre se concentre sur les trois quartiers du centre bourg, de Routhiers, et de l'Îlet Pérou.

### Le logement social

Le logement social est destiné, par initiative privée ou publique, à des personnes dont les revenus n'excèdent pas certaines limites au sein des couches populaires et de la classe moyenne. La demande en logements sociaux est particulièrement importante sur Capesterre Belle-Eau. Elle s'explique par la composition socio économique de la population.

Sur Capesterre Belle-Eau, il existe différents types de logements sociaux :

- Le logement (public ou privé) de type HLM (habitation à loyer modéré), logements construits et gérés par un organisme public ou privé.
- Le logement subventionné ou conventionné, construit et parfois géré par des entreprises privées.

### Le parc HLM

En dix ans, le parc HLM de Capesterre a augmenté de manière significative. Les logements sociaux se concentrent autour du centre bourg, dans les secteurs de Moulin à Eau, allée Dumanoir, Source Pérou et Sarlassonne (résidence SIKOA).

En 2008, le nombre de logements sociaux gérés par les établissements sociaux d'habitat (ESH) s'élevait à 531 soit 7% du parc total de logement. Parmi les bailleurs présents la SEMSAMAR et la SIG concentrent à eux deux plus de 456 logements. Les résidences sont essentiellement composées d'habitats collectifs.

### L'aide au logement (chiffres 2009)

Le logement social se traduit aussi par les aides allouées aux familles. L'allocation de logement familiale concerne près de 880 d'entre elles sur Capesterre. Ces APL sont réparties à 80% dans du logement privé et 20% dans du logement public. 187 allocataires concernent des locations en HLM et 512 en location hors HLM. Les 121 allocataires restant touchent des aides dans le cadre d'une accession à la propriété.

### Patrimoine de la SIG

	167 logements					
	T1	T2	T3	T4	T5	T6
Résidence Pierre Tavernier	0	9	14	21	4	
Résidence le Marines 1	1	0	6	7	0	0
Résidence les Marines 2	0	4	4	8	0	0
Résidence les Siguines	0	20	36	16	0	0
Résidence les Marines 3	0	2	7	8	0	0

### Patrimoine de la SEMSAMAR

	323 logements					
	T1	T2	T3	T4	T5	T6
Résidence Bakoua	0	6	25	8	0	0
Résidence Cassave	0	6	38	6	0	0
Résidence Charles Segabiot	0	9	29	12	0	0
Résidence Karukera	0	6	38	6	0	0
Résidence le Cap	0	0	42	0	0	0
Résidence le Balisiers	0	0	62	15	0	0

### Patrimoine de la SIKOA

Nombre total de logements : 60 - type de résidence : R+3 (habitat collectif)						
	T1	T2	T3	T4	T5	T6
Résidence les Flamboyants	0	0	20	22	18	0

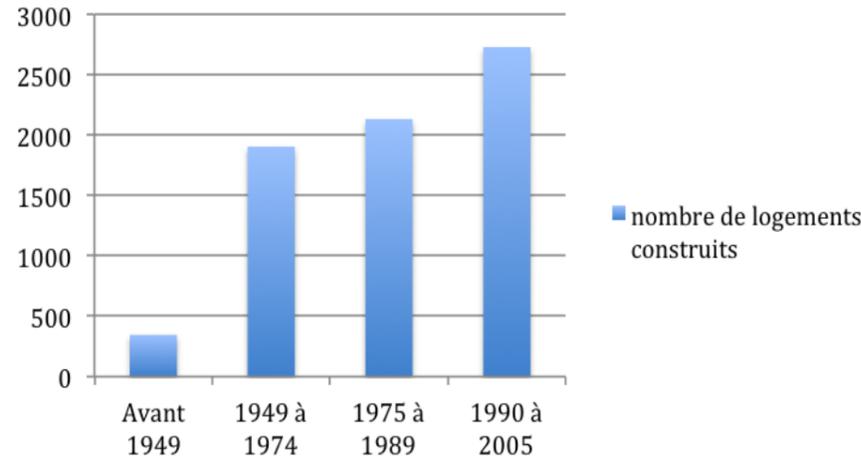
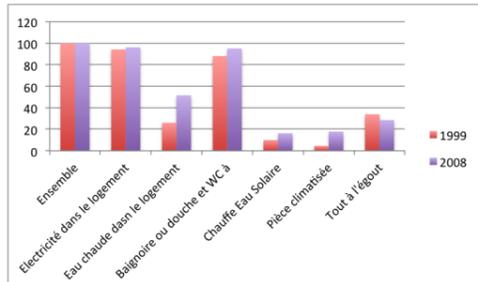
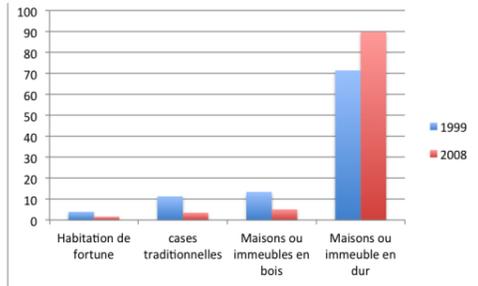
### Effectifs par types de logements sociaux

LAD	LES	HLM	Accession sociale(hors LES)
17	RHI Sarlassonne : 22 Anita Turllet : 29 RHI Géta : 3 Le Vilain : 42 RHI Pasteur : 14 RHI Brest : 24 RHI Fromager : 20 RHI Montplaisir : 40  Total : 194	Tavernier : 50 RHI Montplaisir : 12 RHI Géta : 32 RHI Sarlassonne : 22 RHI Brest : 22 RHI Fromager : 77 Les Siguines : 48 Cayenne : 40 Marquisat : 40 MAE : 39 Gambetta/Schoelcher : 6 Les Marines : 30  Total 418	Sources Pérou 2 : 42 Sources Pérou 3 : 104 Flamboyants : 73 Kermadec : 32 Sarlassonne : 130 Petit-Pérou : 98 Balon : 56  Total provisoire : 532

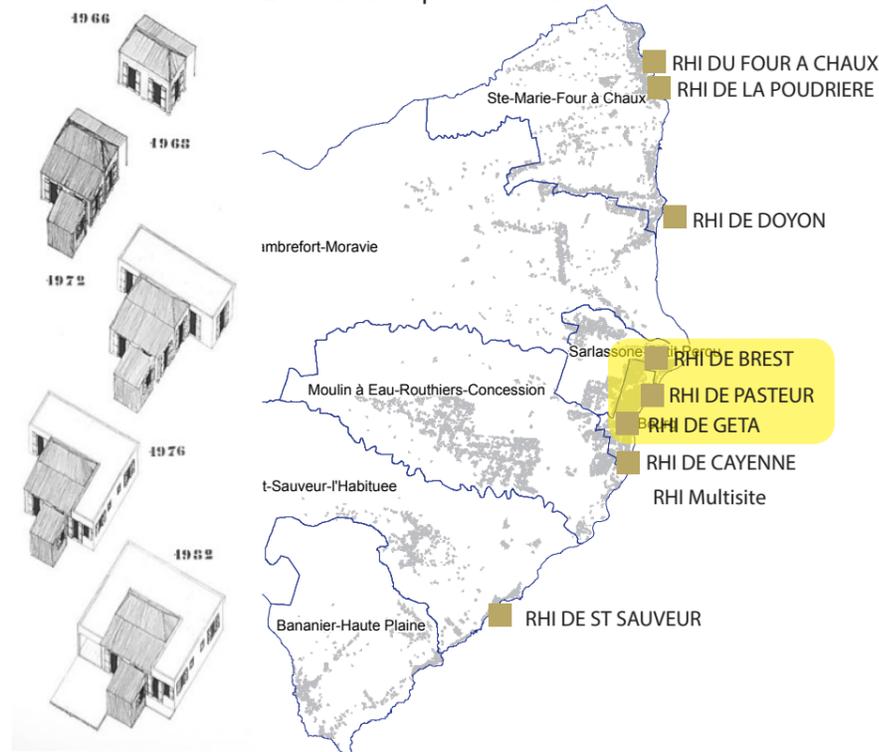
# 3- HOMMES ET TERRITOIRE

## 3-4- HABITAT

### nombre de logements construits



Les RHI sur Capesterre Belle-Eau :



### Résorption de l'habitat insalubre

L'une des problématiques soulevées lors de la révision du POS de 1992 était l'action sur la vétusté du logement. Capesterre apparaissait alors comme un foyer important d'habitats insalubres. Aujourd'hui, de nombreuses actions ont porté leurs fruits dans ce domaine. Le Centre Bourg a été l'objet de plusieurs opérations de résorption de l'habitat insalubre. Néanmoins, des quartiers ou tout simplement des logements isolés montrent que le problème est encore présent sur la commune.

L'évolution entre 1999 et 2008 indique les progrès effectués en terme d'équipements de confort. Sur le même temps, l'aspect du bâti s'améliore. Dans les années 1990, Capesterre Belle-Eau était considérée comme un des foyers majeurs en habitat insalubre de la Basse Terre. Selon l'INSEE, Leur nombre était estimé à 1150 unités soit plus d'1/5 du parc total de la commune. Les opérations d'amélioration de cet habitat ont été menées sur les différents quartiers de la commune, en particulier sur le centre bourg.

La procédure de RHI est une procédure de création ou mise à niveau du réseau d'assainissement d'un quartier et de traitement de l'habitat insalubre. Elle s'insère dans un projet global d'aménagement et de restructuration d'un quartier et favorise l'insertion par le logement. En 2006, sur les 57 opérations de résorption de l'habitats insalubres programmées sur la Guadeloupe, sept étaient menées sur Capesterre Belle-Eau.

### RHI multisite du centre bourg

Sur le centre bourg, plusieurs îlots ont été diagnostiqués comme insalubres. Pour faciliter les démarches, une opération multi-site a été engagée pour réhabiliter les quartiers de Sarlasonne, Geta, Pasteur et Brest. Le nombre de logements insalubres dans ces secteurs est passé de 254 à 170. Une dernière tranche de financement a été validée en CTD au premier trimestre 2010. Un achèvement de l'opération est programmée pour fin 2012.

La prise en compte du PPR a eu un impact sur le projet d'aménagement d'origine, notamment sur le quartier de Sarlasonne où des régularisations foncières ne sont plus possibles et des programmes de logements annulés. Parallèlement à l'opération RHI Centre Bourg, la commune a déposé une demande de financement PO/Feder pour la requalification du bourg (PRU).

### RHI sur les quartiers périphériques

En dehors du centre bourg, trois programmes ont été engagés sur d'autres quartiers de la commune. Pour l'instant ces programmes ne sont qu'à l'état des études préliminaires. Les trois périmètres d'action ont pour traits communs d'être à proximité du littoral, dans le périmètre de la bande des 50 Pas Géométriques qui sont normalement propriété de l'Etat. Ce paramètre permet une maîtrise du foncier et une meilleure marge de manoeuvre des acteurs publics sur ces quartiers informels.

#### • Secteur de St-Sauveur

Le secteur de St-Sauveur présente un certains nombre d'habitations en zone à risque. Plusieurs logements se situent aux abords du lit de la ravine qui déborde et peut engendrer des dégâts matériels et humains. D'autre part, les habitations sont implantées très près de la plage et sont exposées aux houles cycloniques et aux tsunamis. Le projet prévoit de démolir les bâtis les plus exposés, de requalifier la voirie afin de sécuriser les abords de la RN1. Il est aussi prévu un traitement des espaces public.

#### • Secteur de Catherine et Doyon

Il s'inscrit lui aussi dans l'optique d'un projet AG50. Plusieurs logements sont dans la bande des 50 Pas Géométriques. De surcroît elles sont en zones à risque, à proximité de la falaise.

#### • Secteur de Ste-Marie et Four-à-Chaux

Le secteur du Four-à-Chaux s'étend sur une ancienne zone marécageuse. Ce quartier s'est développé de manière informelle après assèchement du terrain humide. Pour l'heure toute programme dans ce secteur est suspendu.

RHI en phase travaux														
opération	Année de démarrage	LOGEMENTS				SUBVENTION ETAT (K€)				OPERATEUR et Dynamisme opération	ETAT D'AVANCEMENT			
		Total	A démolir	Prévus	Livrés	En cours	Totale prév.	Engagée	Mandatée		Engagt Etat	Mandaté / total	Logements livrés	
Cayenne	1996	202	117	181	119	0	2095	1616	1066	SIG	-	77%	51%	66%
Multisite														
Centre Bourg	2004	822	412	351	0	122	9550	2312	1810	SEMSAMAR	++	24%	19%	0%

RHI en phase d'étude							
OPERATIONS	NB DE LGTS CONCERNES	OPERATEURS	ETUDES PREALABLES	ARRETE ou CERTIFICAT D'INSALUBRITE	ETUDES PREOP.	DEFINITION DU PROJET URBAIN et SOCIAL	CTD prévisionnel (lancement travaux)
Saint-Sauveur	120	AG 50	achevées			Définition du porjet urbain et social en cours	
Catherine et Doyon	120	AG 50	en cours			Selon résultat des études préalables	
La Poudrière	120	AG 50	en cours			Selon résultat des études préalables	
Sainte-Marie	40	AG 50	en cours			Selon résultat des études préalables	

Atouts	Une amélioration notoire de l'état du parc de logement
Faiblesses	Concentration de l'habitat social sur le centre bourg - Forte dominance de l'habitat individuel
Indicateurs	Indicateurs statistiques INSEE
Liens	Démographie - Tissu économique - volet énergétique

# 3- HOMMES ET TERRITOIRE

## 3-5- TISSU ÉCONOMIQUE



	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>1 238</b>	<b>100,0</b>
Industrie	118	9,5
Construction	215	17,4
Commerce, transports, services divers	802	64,8
dont commerce et réparation auto.	375	30,3
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	103	8,3

Champ : activités marchandes hors agriculture.  
Source : Insee, REE (Sirène).

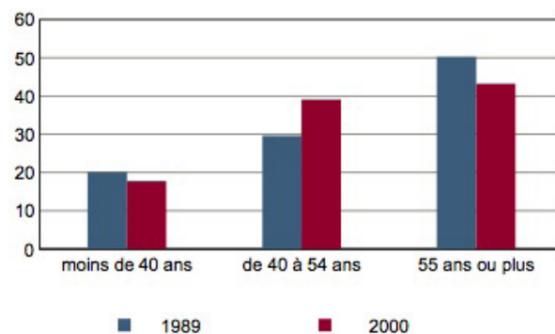
	Ensemble	%	Taux de création
<b>Ensemble</b>	<b>174</b>	<b>100,0</b>	<b>14,1</b>
Industrie	16	9,2	13,6
Construction	21	12,1	9,8
Commerce, transports, services divers	121	69,5	15,1
dont commerce et réparation auto.	45	25,9	12,0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	16	9,2	15,5

Champ : activités marchandes hors agriculture.  
Source : Insee, REE (Sirène).

### CEN T1 - Établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2009

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
<b>Ensemble</b>	<b>1 971</b>	<b>100,0</b>	<b>1 646</b>	<b>263</b>	<b>34</b>	<b>20</b>	<b>8</b>
Agriculture, sylviculture et pêche	530	26,9	471	50	4	4	1
Industrie	131	6,6	99	29	3	0	0
Construction	224	11,4	188	30	4	2	0
Commerce, transports et services divers	933	47,3	793	125	9	5	1
dont commerce, réparation auto	416	21,1	356	55	3	2	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	153	7,8	95	29	14	9	6

### AGR G3D - Répartition des chefs d'exploitation et coexploitants selon leur âge



Source : AGRESTE, recensements agricoles 1989 et 2000



### L'agriculture

L'agriculture est le secteur d'activité historique sur la commune. Les cultures de canne, et à moindre mesure de cacao et de café, ont longtemps dominé le paysage agricole. Après la Seconde Guerre Mondiale, la banane va prendre le relais sur une industrie cannière en déclin. Aujourd'hui, la baisse notable des surfaces cultivées (de 3606 à 3559 entre 1989 et 1999) renseigne sur la perte de vitalité du secteur agricole. Sur la même période, le nombre d'exploitation est passée de 950 à 676.

En 2008, l'agriculture concerne 530 établissements (27% du total) soit plus de 514 postes salariés. L'évolution durant la dernière décennie montre une baisse considérable des effectifs puisqu'en 1999, ils étaient près de 991 à travailler dans ce domaine. Les salariés du secteur représentent 70% du total des emplois. Les 30% restants étant représentés par les exploitants.

Malgré une baisse des effectifs, l'agriculture reste créatrice d'emploi sur le territoire. Le secteur agricole reste très sensible à la crise de la banane, commencée en 1998. Dans un contexte économique fragile, la concurrence internationale et politiques d'aides à la production conditionnent grandement l'avenir et la pérennité du secteur. La commune est le lieu de résidence du plus gros bénéficiaire français des paiements directs du FEAGA de la PAC (Politique Agricole Commune) sur la période du 2007-2008 avec près de 4 225 000 € perçus en un an.

Le renouvellement dans les petites exploitations est problématique car se sont elles qui ont tendance à disparaître en premier. En 2008, plus de 80% des exploitants sont âgés de plus de 40 ans et 42% ont plus de 55 ans. Pour la moitié d'entre eux, le statut de chef d'exploitation ne se fait qu'à temps partiel.

### Pêche

Sur Capesterre belle-Eau, l'activité de pêche reste très faiblement représentée. Elle concerne essentiellement des petits pêcheurs dont certains ne le sont qu'occasionnellement. La profession n'est d'ailleurs pas réellement organisée sur la commune.

L'activité subsiste sur deux espaces côtiers : Ste-Marie et Bananier.

Bananier dispose d'un port de pêche qui permet l'accès direct à la mer. Cependant, celui-ci est très ancien et d'aménagements sommaires peu fonctionnels. Il subit l'ensablement du fait de son exposition sur la côte au vent. Le port dispose d'un étal réalisé par la commune. Très utilisé par les pêcheurs, ils leurs permettent d'exposer leur pêche et d'être visible de la route.

De son côté, Ste Marie dispose aussi d'un embarcadère qui n'est pas véritablement un port. La barrière de corail fait office de protection. Les pêcheurs doivent parcourir plus de 200m entre le rivage et les étals qui ne sont que partiellement utilisés.

La production de pêche est essentiellement locale. Les volumes pêchés ne sont pas très importants. Enfin, il apparaît que le renouvellement de la profession est loin d'être assuré pour l'avenir. Elle souffre d'autre part de la pollution aux chlordécone car des taux anormaux de la molécules ont été mesurés dans des populations halieutiques du rivage. Des mesures d'interdiction sont appliquées sur une bande de 500m du rivage de la côte-au-vent.

### L'industrie

L'activité industriel comprenait en 2009 131 établissement sur Capesterre Belle-Eau soit 6,6%. Pour les 3/4, il s'agit d'entreprise individuelles puisqu'il ne dégage que 134 postes salariés. Parmi les établissements remarquables, la distillerie Longueteau fondée en 1895 exporte sa production dans une quinzaine de pays.

### Activités artisanales

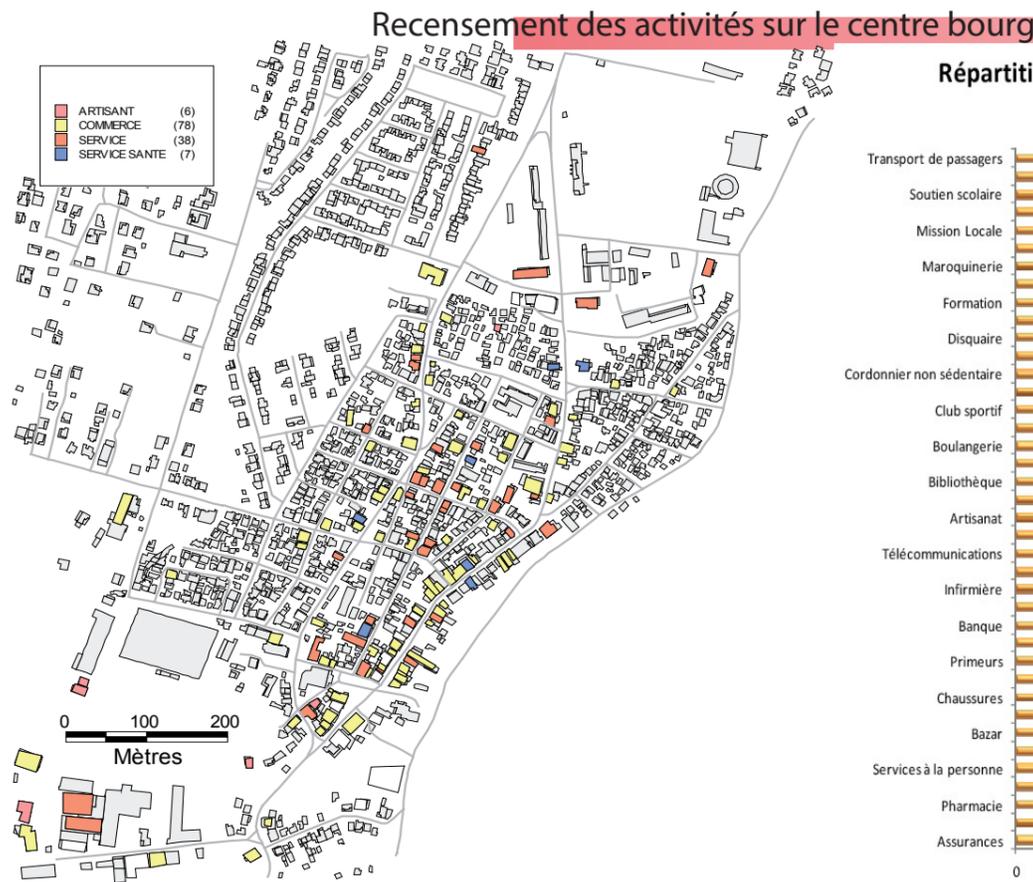
Plusieurs activités artisanales existent sur Capesterre :

- La savonnerie de St-Sauveur produit différentes huiles essentielles (avocat, coco, carapate) du beurre de Karité et d'autres produits de cosmétiques. Il s'agit de la seule véritable savonnerie de Guadeloupe.
- La fabrication de Kazaves est une tradition de longue date. L'ancienne Kazzaverie se trouvait sur le parcours de la rocade. Un nouvel équipement a été implanté à l'entrée Nord du bourg pour faire perdurer ce savoir faire.
- D'autres activités artisanales sont présentes sous formes d'entreprises individuelles : menuiserie...etc.

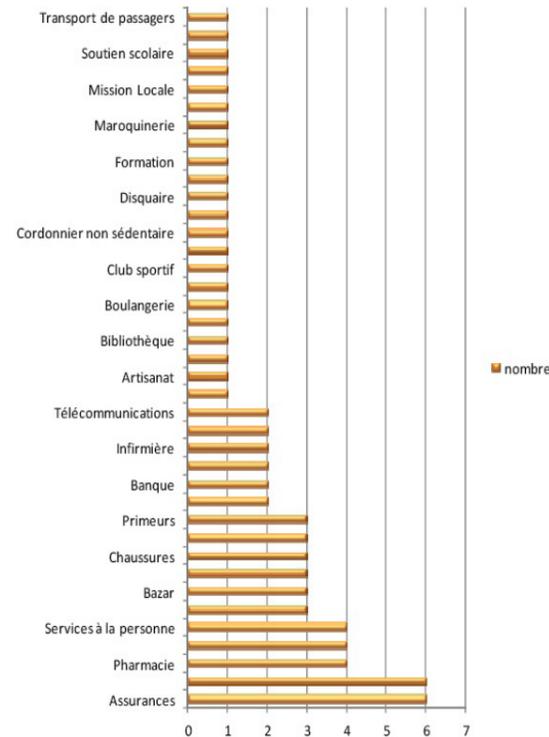


# 3- HOMMES ET TERRITOIRE

## 3-5- TISSU ÉCONOMIQUE



Répartition des commerces et services de l'avenue Lacavé



### Commerces et services

Une nette majorité des établissements (47,3%) concerne le commerce et les services. Bien que largement inférieur aux données régionales (58%) ce secteur est celui qui, en 2010, a vu naître le plus d'entreprises (109) sur la commune. Le centre bourg de Capesterre Belle-Eau reste un pôle majeur, bien qu'en perte de vitesse. Cet espace s'affirme toujours par la diversité de ses services et de ses commerces. Là où d'autres bourgs ne proposent que des commerces de proximité, celui de Capesterre Belle-Eau conserve une vie urbaine par les boutiques, les halles et autres ventes à l'étalage qui font de l'avenue Paul Lacavé et ses alentours un espace dynamique à préserver.

Cette vitalité est assurée par le fait qu'il n'existe pas de parc commercial en périphérie de l'agglomération. En comparaison, le cas de Goyave est pertinent puisque le centre névralgique n'est pas positionné sur le centre bourg mais sur la zone d'activité au bord de la RN1. Le centre commercial devient moteur d'un espace qui regroupe différents types de commerces : bricolage, alimentation, station service.

### A venir...

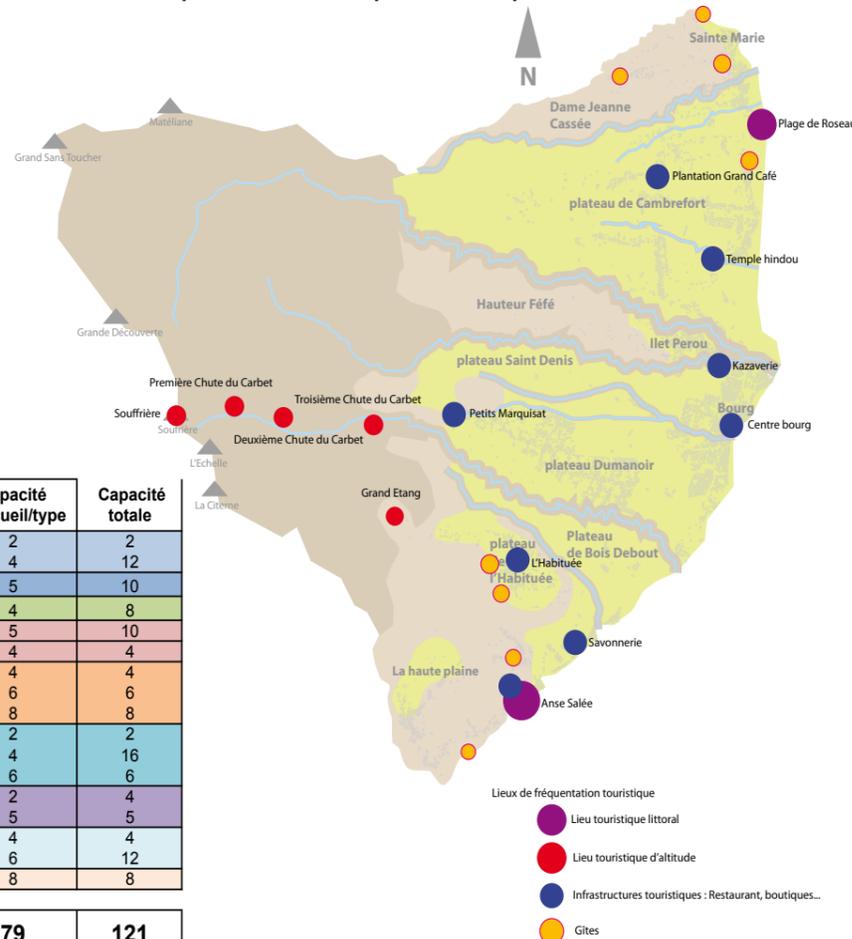
Plusieurs projets de développement commercial sont à l'étude sur la commune. Il n'existe actuellement pas de structure polarisante comme un supermarché. Dans l'hypothèse de leur réalisation, cela pourrait avoir un impact sur les activités du centre bourg.

Le premier projet se situe à Poirier, près du nouveau collège, en contact avec la RN1. Le but de ce centre commercial n'est pas non seulement de répondre à une clientèle capesterrienne mais bien à élargir la zone de chalandise aux communes environnantes comme Goyave et Trois Rivières et capter les flux entre Basse-Terre et la région pointoise.

### L'économie touristique

Capesterre Belle-Eau regorge d'un potentiel touristique encore trop peu exploité. Près de 600 000 visiteurs en moyenne viennent chaque année en Guadeloupe. Une grande majorité passent par les chutes du Carbet qui est le deuxième lieu le plus visité en Guadeloupe. Malgré ça, très peu de touristes prennent le temps de s'arrêter à Capesterre qui ne reste qu'une étape. Plusieurs activités touristiques sont pourtant présentes sur la commune :

Carte des espaces touristiques de Capesterre Belle-Eau



Appellation	Type	Nombre d'hébergement	Capacité d'accueil/type	Capacité totale
Habitation Latentouasie	Bungalow	1	2	2
	Bungalow	3	4	12
Gîtes Dumanoir	Bungalow	2	5	10
Gîtes de l'Habituee	Bungalow	2	4	8
Lamateliane	Bungalow	2	5	10
	F2	1	4	4
Gîtes Camping Bleu Vacances	Meublé	1	4	4
	Meublé	1	6	6
	Meublé	1	8	8
Gîtes des Chûtes du Carbet	Studio	1	2	2
	Meublé	4	4	16
	Meublé	1	6	6
Les Gîtes A Ka Robé	Meublé	2	2	4
	Meublé	1	5	5
Gîtes Vasseaux	Meublé	1	4	4
	Meublé	2	6	12
Moula Maurice	Meublé	1	8	8
<b>Total</b>		<b>27</b>	<b>79</b>	<b>121</b>

### Le bourg, grand oublié des touristes

Le centre bourg ne capte que très peu les flux touristiques. La construction de la rocade de contournement a réduit considérablement la possibilité du centre à devenir un espace attractif. Le centre bourg ne bénéficie pas d'éléments patrimoniaux et événementiels (mis à part le carnaval) suffisamment attractifs pour prétendre être une étape touristique, malgré certaines rues qui gardent un aspect pittoresque. La construction du village d'artisans, situé à l'embouchure de la Ravine Géta pourrait apporter un regain d'intérêt pour un secteur qui se renouvelle (cf PRU). Ce projet s'inscrit dans une logique de réappropriation du littoral par la ville. Du point de vue des établissements, les quelques restaurants du secteur n'ont pas vocation à accueillir une population touristique.

### Lieux touristiques ponctuels

D'autres lieux sont des étapes de touristes :

- Sur Cafétier, la plantation Grand Café propose une visite de la bananeraie,
- La nouvelle kassaverie est située au Rond Point de l'entrée du bourg. Ici les aménagements ont été prévus pour le stationnement à cette activité artisanale et traditionnelle,
- Le temple Hindou de Changy est une étape incontournable dans les guides touristiques.

### Gîte et hôtellerie

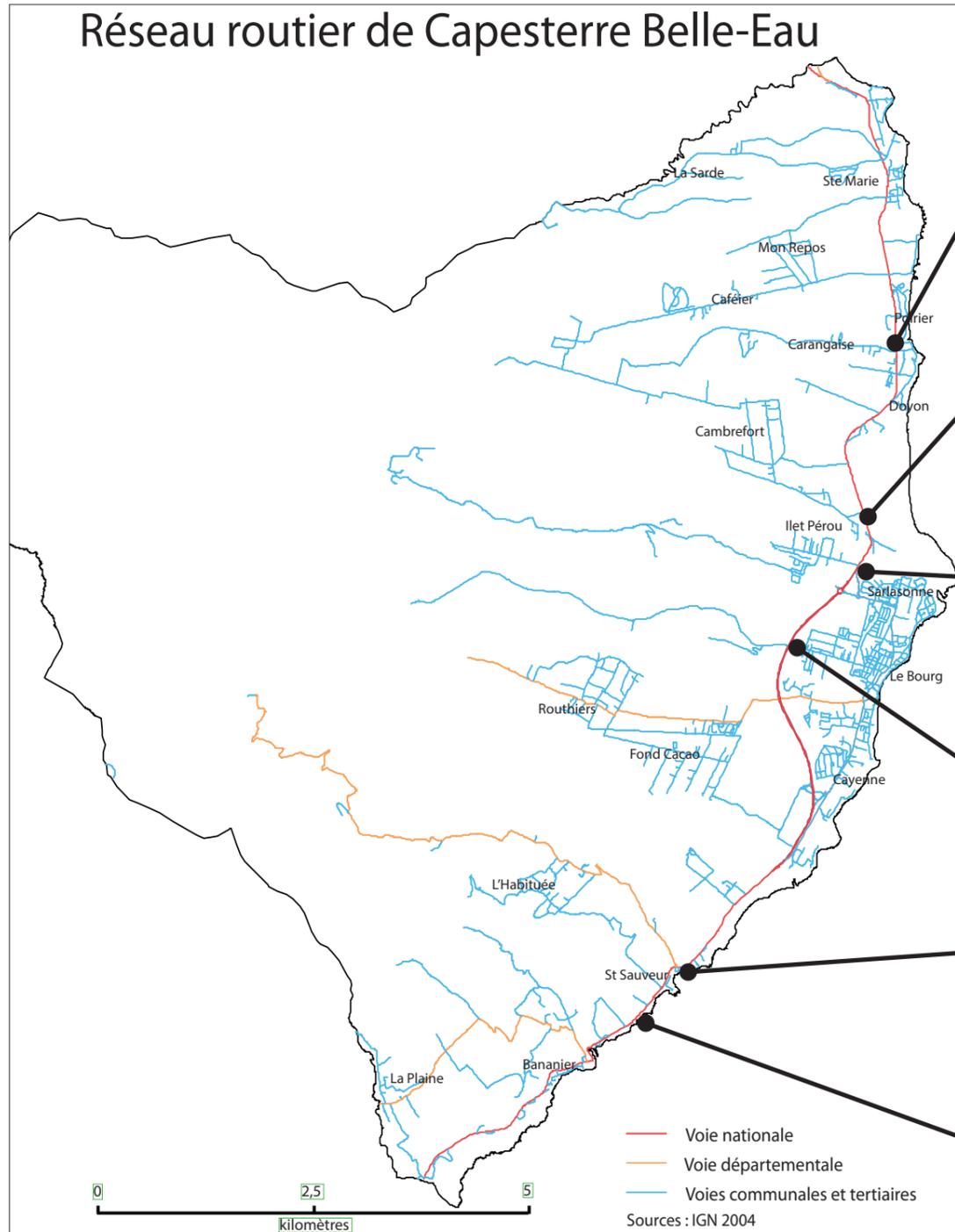
L'offre d'hébergements touristiques sur la commune n'est que de 120 lits. A titre de comparaison, la commune voisine de Trois Rivières concentre une capacité totale de plus de 600 lits, la moitié étant en gîte et l'autre en hôtels et meublés. A ce jour, il n'y a aucun hôtel à Capesterre Belle-Eau. Le centre bourg est démuné de structure d'accueil et il n'y a pas de représentant du CTIG. L'offre se fait principalement à travers les gîtes situés dans les sections rurales du Nord et Sud de la commune. Les quartiers de Bananier et de l'Habituee offrent pourtant un cadre propice au développement de ce type d'activité.

Atouts	Un fort potentiel de développement
Faiblesses	Faible offre en hébergement
Indicateurs	Parc d'hébergement
Liens	Patrimoine naturel et culturel - activités économiques

# 4- ÉQUIPEMENT DU TERRITOIRE



## Réseau routier de Capesterre Belle-Eau



RN1



## 4-1- INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES

Le réseau viarie de Capesterre s'organise sur un modèle en peigne. La RN1, axe principal de la commune, longe le littoral du nord au sud. De cette route, plusieurs voies secondaires et tertiaires montent vers les hauteurs pour raccorder les espaces d'habitations et les exploitations agricoles de ces secteurs.

### RN1 : séquentielle d'une artère principale

La RN1 se présente comme l'axe majeur de Capesterre Belle Eau. Fréquentée par plus de 16 000 véhicules par jour, c'est une voie de grande circulation qui parcourt la côté du nord au sud sur plus de 18 kilomètres. La largeur de la voie est variable selon les secteurs.

En venant de Goyave, la RN1 passe à l'entrée de Capesterre Belle-Eau d'une double à une simple voie. La route se resserre à hauteur du quartier de Ste-Marie très fréquenté pour son école, ses commerces et ses services. Les abords de l'axe s'avèrent peu adaptés à la cohabitation entre véhicules et piétons.

Entre Mon Repos et L'îlet Pérou, la RN1 retrouve son caractère de voie à grande circulation. Les quartiers adjacents (Poirier, Doyon) sont en retrait. Les voies secondaires qui relient les quartiers viennent se greffer à l'axe. L'insertion sur la voie apparaît parfois délicate.

Le contournement du bourg a profondément modifié le trafic qui passait par le centre ville. Ce tronçon est le seul sur la commune à être à quatre voies. Il commence à hauteur de l'îlet Pérou pour se terminer à Bois Debout. Outre les usages, ce contournement a aussi modifié la gestion des écoulements des eaux pluviales. La surface imperméabilisée des sols a augmenté de près de treize hectares.

Dans la partie sud de Capesterre Belle-Eau, la RN1 redevient à simple voie. Les quartiers de St-Sauveur et Bananier sont en contact direct avec la route. Le récent Rond Point de St-Sauveur vient marquer l'arrivée du nouvel hôpital. Comme à Ste-Marie, la cohabitation avec les piétons est source d'insécurité sur le tronçon Bananier-St-Sauveur. A partir de Bananier, le tracé est contraint par une topographie littorale plus difficile. La route connaît quelques virages étroits dans ce secteur.

Sur Capesterre Belle-Eau, deux radars automatiques ont été installés à hauteur de l'école de Ste-Marie et à Morne Salée (Bananier) tous deux sont dans le sens Basse-Terre vers Pointe-à-Pitre. Ils visent à ralentir la circulation à l'approche de zones urbanisées et fréquentées.

### Voiries secondaires et tertiaires : desserte des quartiers

Les voiries secondaires et tertiaires occupent essentiellement un rôle de desserte des espaces urbanisés.

Les trois voies départementales qui parcourent Capesterre forment un réseau secondaire sur 18km. Tout comme la RN1, elle sont entretenues par les Routes de Guadeloupe :

- La Départementale 3, joint le centre bourg à Fond Cacao et se prolonge jusqu'au Petit Marquisat ;
- La Départementale 4 dessert l'Habituée et se poursuit jusqu'au site des chutes du Carbet ;
- La Départementale 5 monte vers le quartier de La Plaine et des hauteurs de Bananier, elle continue ensuite dans les quartiers d'altitude de Trois Rivières.

Le réseau tertiaire se compose de l'ensemble des voiries communales. Sur Capesterre, il dépasse les 150 kilomètres de tracé. Elles desservent les espaces urbains du centre bourg et des quartiers périphériques.

Ces voies montrent une grande hétérogénéité en largeur et vétusté des enrobés. La gestion des eaux de surface n'est pas toujours prise en compte dans les sections (Fonds-Cacao, Mon Repos, Bélair, Ilet Pérou). En revanche, les dispositifs de ralentissement sont présents dans la plupart des quartiers d'habitat.

Dans plusieurs sections, ces voiries sont sous-dimensionnées (Petit Pérou, l'Habituée, Carangaise). La cohabitation entre les différents usagers est plus difficile. La sécurité (absence de trottoir, croisements difficiles) est un problème récurrent sur ce réseau. La dégradation des voiries est plus importante dans les impasses et les voies privées. Dans les hauteurs elles se transforment en chemins agricoles et perdent progressivement leurs enrobés au fur et à mesure de l'ascension. Dans les parcelles agricole ce sont des chemins non carrossés ou bétonnés dans le meilleur des cas. Ils subissent beaucoup les effets de l'érosion.



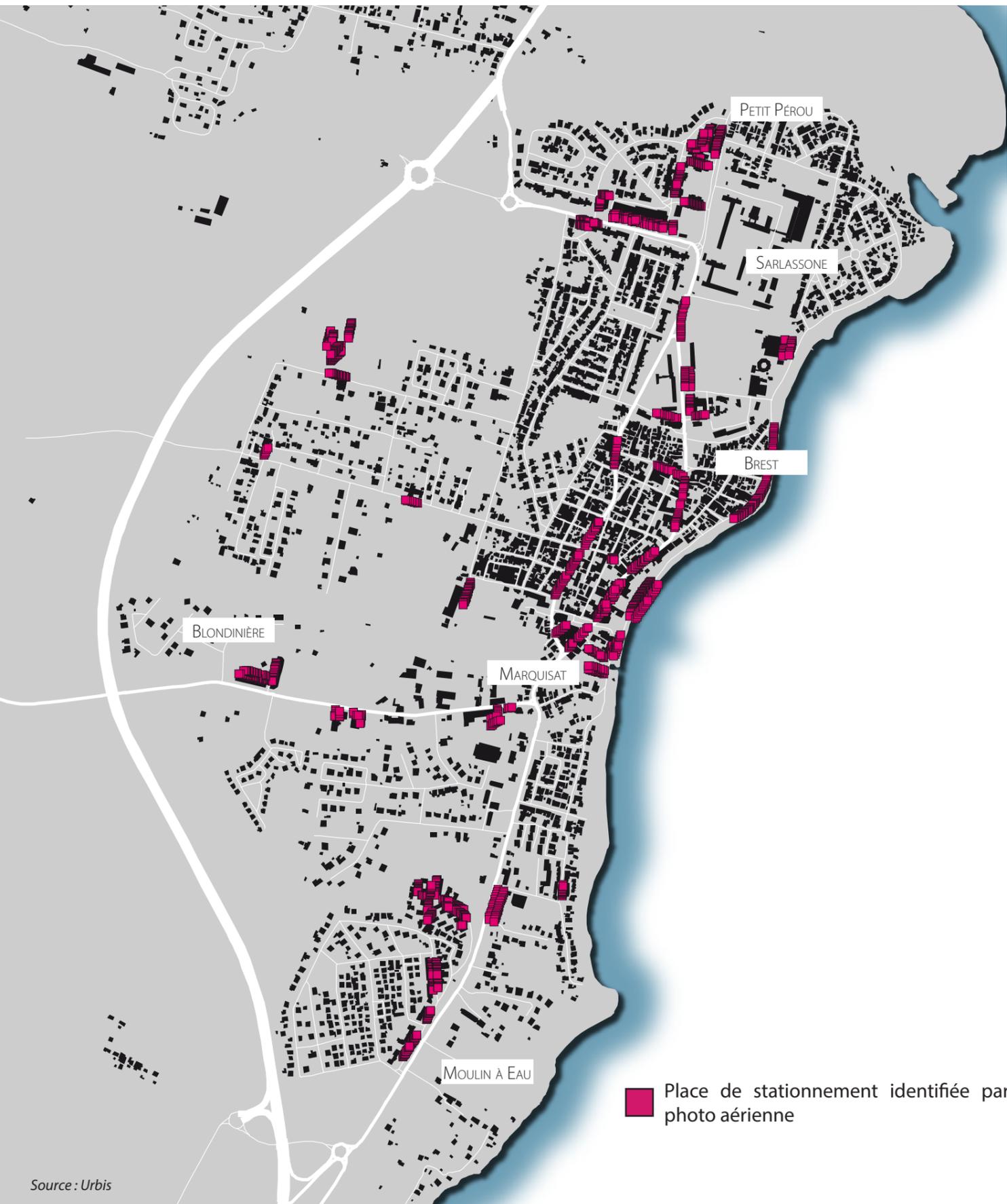
Atouts	De bonnes infrastructures
Faiblesses	Sous dimensionnement et mauvais état de certaines voiries de quartier
Indicateurs	Linéaire de voirie - largeur de voie
Liens	Déplacements - Sentiers

# 4- ÉQUIPEMENT DU TERRITOIRE

## 4-2- CAPACITÉS DE STATIONNEMENT



INVENTAIRE DES CAPACITÉS DE STATIONNEMENT DU BOURG



À l'échelle de la commune, 4 901 ménages disposent d'au moins une voiture (INSEE 2013). Malgré une législation et des ambitions politiques nationales et locales de développer les transports en communs, l'actuelle période de transition dans laquelle se situe la commune implique qu'il y ait encore suffisamment d'espace de stationnement pour l'ensemble de ces véhicules.

La question du stationnement se pose essentiellement au niveau du bourg qui regroupe environ 20% de la population (soit environ 950 ménages disposant *a minima* d'une voiture). Sur les sections rurales, le stationnement se gère au niveau de la parcelle individuelle.

Au sein du bourg, le stationnement reste une problématique à part entière. Avec près de 1 200 places de stationnement sur l'espace public, le bourg est équipé mais pas suffisamment pour accueillir les 950 ménages dotés d'une ou plusieurs voitures.

La commune doit donc, pour subvenir aux besoins actuels en matière de stationnement de ses habitants, prévoir des places supplémentaires au sein du Bourg. À ces besoins actuels, s'ajouteront en sus les besoins en stationnement liés aux ambitions de la municipalité à l'horizon 2030.

## 4-3- TRANSPORTS EN COMMUN

**En sus des lignes Express régionales, la Communauté d'Agglomération du Sud Basse-Terre (CASBT), est devenue, lors de son extension en 2014 l'autorité organisatrice des transports sur son territoire.**

Ainsi, il existe 6 lignes qui desservent Capesterre Belle-Eau et ses sections. Elles relient les principales sections (Carangaise, Sainte-Marie, Routhiers...) jusqu'au bourg via un réseau organisé en étoile.

Si ces lignes semblent passer selon des fréquences assez régulières, on note tout de même deux problématiques majeures. D'une part, le réseau de bus, comme sur l'ensemble de la Guadeloupe, ne dispose pas de voies dédiées. Il est donc dépendant des contraintes routières (embouteillages, accident ...) et ne concurrence pas l'usage du véhicule individuel. D'autre part, ce réseau en étoile, impose systématiquement de passer par le bourg pour rejoindre une autre section, et ne facilite donc pas les déplacements entre les sections.

À l'avenir, l'autorité souhaite voir se développer une ligne rejoignant Basse-Terre directement. Ces lignes se feraient en correspondance avec la ligne express Basse-Terre - Pointe à Pitre afin de faciliter les déplacements longs des usagers.

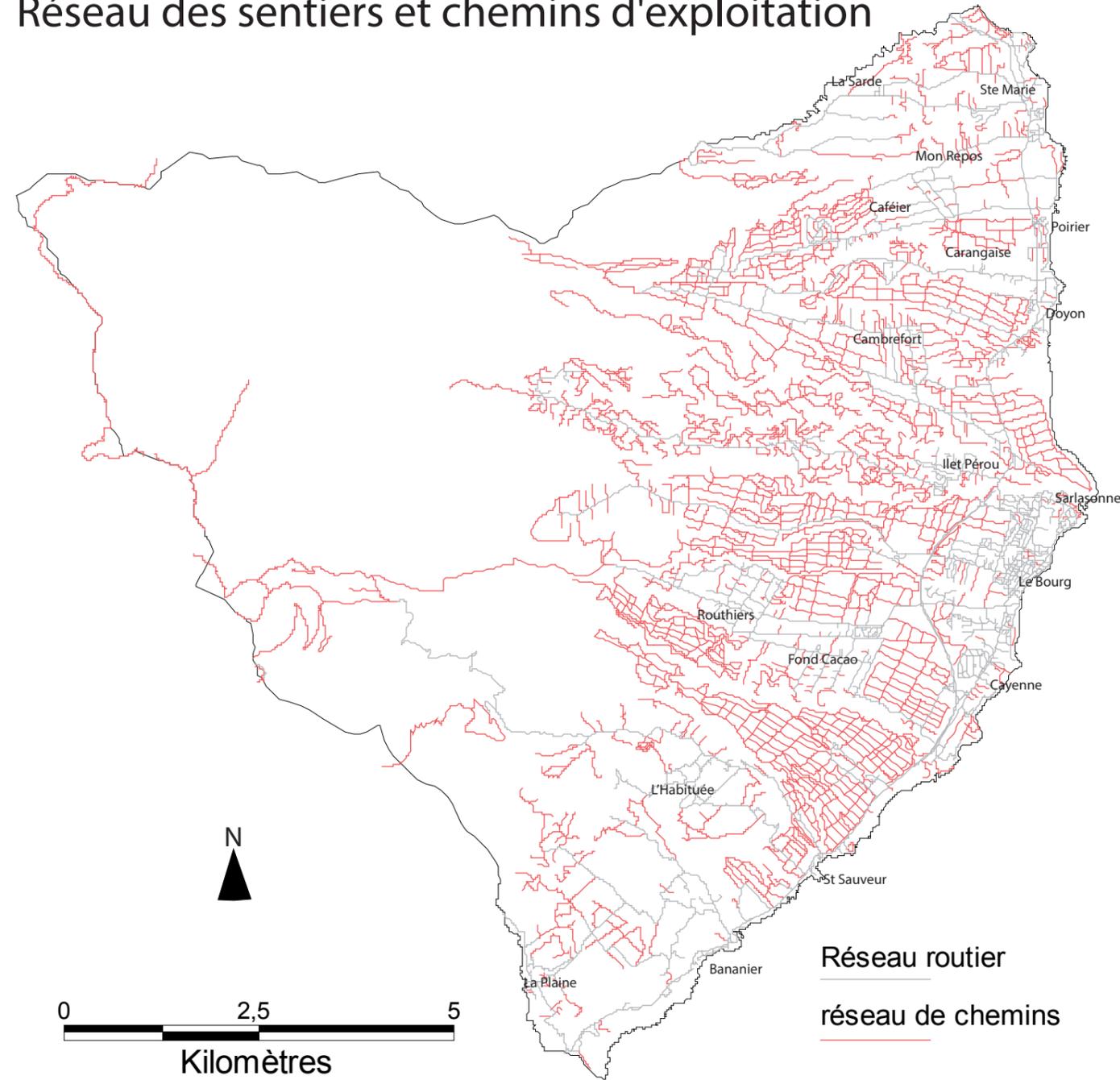
Atouts	Un réseau de transport en commun existant
Faiblesses	Insuffisance en matière de capacité de stationnement - Un réseau de transport dépendant des voies routières et de leur insuffisances
Indicateurs	4 901 ménages disposent d'au moins une voiture (INSEE, 2013) 1 191 places de stationnement recensées (recensement URBIS 2016)
Liens	Transports collectifs - développement du logement

# 4- ÉQUIPEMENT DU TERRITOIRE



## Réseau des sentiers et chemins d'exploitation

### 4-4- MODES DOUX & SENTIERS



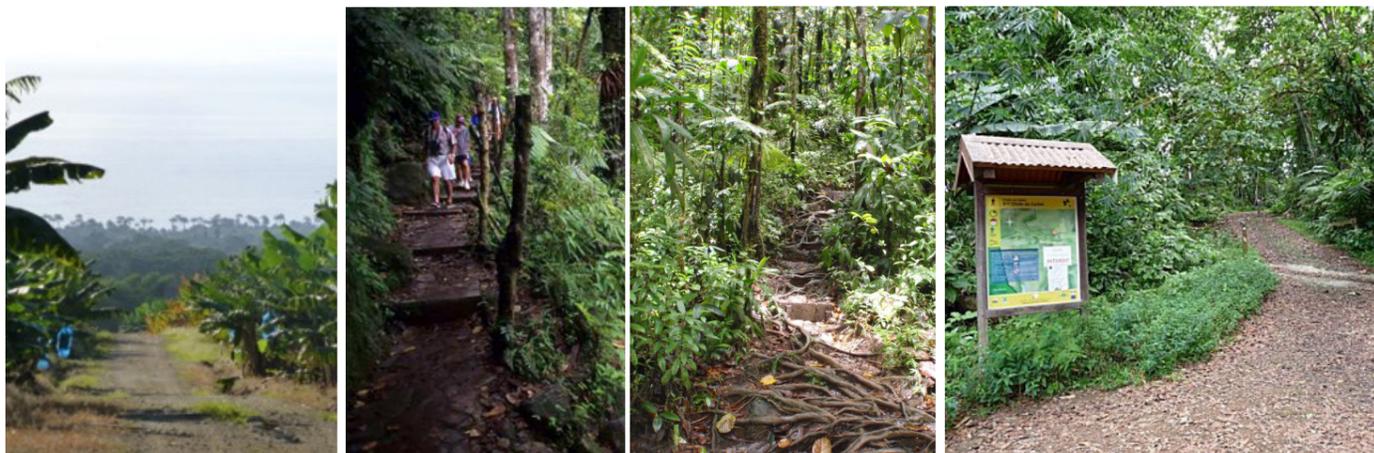
Plusieurs traces de randonnée parcourent les hauteurs de Capesterre. Elles permettent notamment des liaisons avec les communes voisines pour les marcheurs avertis. Ces chemins, sont des atouts dans le cadre du développement touristique de la commune. En comptant le réseau de chemins d'exploitation, c'est près de 400km de linéaire qui s'étendent sur l'ensemble du territoire.

Les chemins d'exploitation sont sur des parcelles privées. La circulation piétonne n'est pas leur fonction initiale mais ils constituent un maillage exploitable pour relier les différentes sections du territoire. Sans servitude de passage, leur emprunt peut être considéré comme illégal. Cependant, de nombreuses personnes les empruntent sans soucis. Ces pratiques font partie des habitudes depuis longtemps.

La majorité de ces chemins débouchent sur le réseau routier. C'est bien souvent devient un passage obligé sur le parcours des piétons. Par ailleurs, La plupart des voiries hors agglomération ne sont pas aménagées pour accueillir d'autres modes de déplacement que la voiture. Les piétons sont alors contraints de se déplacer sur des chaussées dangereuses.

En dernier lieu, les chemins n'assurent que très rarement des liaisons inter-quartier. Les vallées sont souvent trop profondes et trop instables pour être traversées par les modes de déplacements doux. Cependant, des aménagements pourraient remédier à ce problème (passerelles, caillebotis).

Dans l'optique d'un plan global de déplacement, la commune pourrait mettre en place un réseau de déplacement doux qui allierait chemins de randonnée, chemins d'exploitation et aménagements routiers. Ce réseau serait un support de découverte du territoire pour les touristes et un moyen aux personnes non motorisées de se déplacer en sécurité sur l'ensemble de la commune.



Atouts	Plus de 400km de chemins
Faiblesses	Peu de lien inter quartier
Indicateurs	Linéaire et état des sentiers
Liens	Infrastructures routières - tourisme

# 4- ÉQUIPEMENT DU TERRITOIRE

## 4-5- ESPACES DE RENCONTRES

Les espaces de rencontre sont des éléments incontournables de l'espace urbain. Leur rôle est multiple : circulation piétonne, repos, activité ludique, culturelle ou sportive, commerce ambulant. Les espaces de rencontre regroupent différents types de lieux qui sont sujets à des synergies et du lien social. Par observations des usages et de la vie urbaine, il est constaté que certains espaces de rencontre sont désaffectés alors que d'autres sont créés par détournement ou utilisés de manière plus ou moins spontanée. Dans ce cadre, trois catégories ont été identifiées :

■ 1) Des espaces de rencontre spontanée sont lieux de rassemblements sans pour autant que des aménagements spécifiques soient mis en place. Ces espaces peuvent alors souffrir de carences sur des questions de sécurité. D'autres dysfonctionnements peuvent contraindre l'environnement général et créer des conflits d'usage. Il est alors nécessaire de trouver des solutions pour optimiser le rapport usage-aménagement.

■ 2) Certains espaces aménagés ne sont pas ou plus fréquentés par les usagers. Plusieurs raisons expliquent ce phénomène : une désaffectation des lieux du fait du vieillissement des aménagements, une mauvaise conception qui ne répond pas aux attentes des utilisateurs. Dans certains cas, il s'agit d'aménagements nouveaux qui ne font pas encore l'objet d'une appropriation par les usagers.

■ 3) La dernière catégorie concerne les espaces sur lesquels l'adéquation entre les usages et les aménagements est respectée. Les équipements proposés sont utilisés régulièrement.

Un recensement non exhaustif a été effectué sur les différents quartiers de la commune :

### En périphérie

#### ■ 1) Plage de Roseaux

Le secteur de Roseaux est très fréquenté par les locaux pour la baignade et les journées en famille. Les différents Carbets et tables sont utilisés par les visiteurs. A noter quelques dégradations au niveau des sanitaires.

#### ■ 2) Cocoteraie de Grand Rivière

Lieu chronique de rassemblement familial. La proximité à la rivière explique l'implantation de bivouac le long de la RN1 lors des weekends. La cocoteraie se situe en zone inondable. Elle n'est pas du tout équipée en table alors que sa fréquentation est régulière et importante.

#### ■ 3) Petit square à Cacoville

A proximité des écoles, ce square intervient en tant qu'équipement de quartier. Séparé de la voirie par un grillage, c'est un espace sécurisé pour la petite enfance. Ce lieu est ponctuellement fréquenté par les riverains du quartier.

#### ■ 4) Pointe de St-Sauveur

Plusieurs tables permettent de profiter du cadre de bord de mer. C'est un lieu peu connu car à l'écart dans un quartier refermé sur lui-même (Pointe de St-Sauveur). Le cadre n'en est pas moins intéressant à des fins touristiques.

#### ■ 5) Anse Salée

La plage de l'anse Salée est un lieu très fréquenté par les touristes et les locaux. Le site est pourvu de quelques équipements sommaires : banc, douche. Lors des journées de haute affluente, le quartier de bananier est vite saturé au niveau des stationnements.



# 4- ÉQUIPEMENT DU TERRITOIRE

## 4-5- ESPACES DE RENCONTRES



### Centre Bourg

#### 6) Le Boulevard maritime

La réhabilitation du Boulevard Maritime a vocation à raccorder le centre historique avec sa façade littorale. Son usage est actuellement limité à la circulation et au stationnement. Il existe plusieurs banc et abris face au rivage. Le lieu connaît une fréquentation moyenne. Le parvis en contre bas de la Mairie sert à des manifestations culturelles (concerts, spectacles). A proximité, le village d'artisans devrait générer une plus importante fréquentation dans ce secteur.

#### 7) Les Halles

Lieux de commerce et d'échanges, les Halles et ses alentours sont un lieu de vie très affirmé aux heures d'activité. Le trottoir apparaît peu alors adapté à la forte fréquentation car trop étroit pour recevoir les étalages et la circulation des piétons. De plus, la proximité avec la circulation automobile peut apparaître problématique pour la sécurité routière. D'autre part, les Halles jouent un rôle de liaison avec le boulevard maritime.

#### 8) La cité scolaire

Aux heures de sortie et d'entrée des classes les abords de la cité scolaire connaissent une fréquentation temporaire mais importante. Une partie des élèves prennent les transports en commun. Les autres se dispersent dans l'espace urbain. Ce secteur est une grande artère routière qui pourrait bénéficier d'une requalification dans le cadre de la mise en valeur de l'entrée de ville.

#### 9) Le centre commercial

Le centre commercial des Flamboyants se résume à quelques boutiques. Il n'est pas facile d'accès et son attractivité est en déclin. La présence d'un bar-tabac en fait un lieu de rencontre privilégié des habitants du quartier.

#### 10) La boulangerie d'entrée de Bourg

C'est un espace d'arrêt-minute, de nombreux riverains viennent acheter leur pain. Beaucoup traversent la route où le trafic est assez intense.

#### 11) Le jardin Paul Lacavé

Le parc occupe une emprise foncière d'environ 1,5Ha sur le centre bourg. C'est un espace de verdure attrayant mais totalement sous exploité. Il tient lieu de «cœur vert» entre les quartiers d'habitats. Il s'agit d'un espace d'agrément à fort potentiel tant au niveau paysager que des usages. Malheureusement il est fréquenté par une certaine population qui monopolise les lieux.

#### 12) Place de l'Eglise et alentours

La place de l'Eglise, au centre bourg s'ouvrent sur un espace très vivant du centre bourg. Il comprend la place de la mairie, l'entrée de l'avenue Paul Lacavé et le marché couvert. La place de l'église n'est pas régulièrement fréquentée mais ces alentours sont un espace de rencontre permanent. Il règne ici une véritable ambiance urbaine avec beaucoup de vie et de lien social.

# 4- ÉQUIPEMENT DU TERRITOIRE

## 4-5- ESPACES DE RENCONTRES



### PRU : vers une optimisation des espaces publics

Le centre ville de Capesterre Belle-Eau a subi ces dernières années un développement centrifuge qui a progressivement détaché ses quartiers périphériques au tissu urbain historique. Il s'en est suivi une désaffection du centre qui s'est traduit par une perte d'activité et un transfert des services en périphérie.

Le taux de vacance y est élevé et le vieillissement concerne tout autant le parc de logement que la population qui y réside. On y trouve un bâti qui se dégrade, perdant de ce fait sa valeur. Plusieurs poches d'insalubrité témoignent de la spontanéité de quartiers établis en périphérie de la matrice urbaine initiale. De plus, de nombreuses ruines et «dents creuses» déqualifient une ville par ailleurs accablée par l'inconsistance du traitement de l'espace public.

Dans l'ensemble, l'effritement progressif du dynamisme économique, en particulier des commerces traditionnels semble se confirmer.

Pour y remédier, une série d'actions vise à revitaliser le centre bourg et plusieurs espaces de la périphérie afin de corriger les nombreuses insuffisances et les dysfonctionnements constatés au niveau des infrastructures (voirie et réseaux divers) mais aussi de rénover une partie du parc de constructions, de lancer des opérations de réhabilitation (RHI-OPAH)

Les espaces publics font l'objet de traitements notamment dans des secteurs sous-utilisés voire abandonnés. La plupart de ces actions se concentrent sur les rues Paul Lacavé, Louis Delgrès, Shoelcher qui feront l'objet de traitement et/ou d'une requalification. D'autre part, il est prévu d'améliorer la porosité du tissu urbain par la création de venelles piétonnes. Dans le même temps, le programme propose une réappropriation du littoral se traduisant par la création de liaisons sur le front de mer, faisant ainsi écho à la rénovation récente du boulevard maritime et du nouveau village des artisans.



Atouts	De nombreux espaces publics
Faiblesses	Beaucoup de délaissés - manque d'aménagements sur certains espaces très fréquentés
Indicateurs	
Liens	Tourisme - infrastructures routières

# Localisation des équipements dans le bourg

## 4- ÉQUIPEMENT DU TERRITOIRE

### 4-6- SERVICES ET ÉQUIPEMENTS



#### Santé : l'offre de soins sur Capesterre Belle-Eau

L'accès aux services de santé est un paramètre important dans les problématiques territoriales. Capesterre Belle-Eau bénéficie d'une offre plutôt limitée.

#### Le CHU

Le CHU de Capesterre Belle-Eau est une petite structure hospitalière qui comprend près de 49 lits soit :

- 16 lits de médecine
- 18 lits de soins de suite et de réadaptation (SSR)
- 15 lits de soins de longue durée (USLD)

A ce jour, l'établissement est en voie de restructuration et d'extension. Les lits de soins de longue durée seront transformés en lits d'EHPAD (Etablissement Hébergeant des Personnes Agées Dépendantes).

Par ailleurs, sont installés dans l'établissement un service d'hospitalisation à domicile (HAD) de 15 Places. C'est une alternative qui permet d'assurer au domicile du patient des soins médicaux et paramédicaux importants, pour une période limitée mais renouvelable en fonction de l'évolution de son état de santé. D'autre part, il existe aussi un service d'auto dialyse qui comporte 8 postes.

Un autre site dépendant du CHU accueille un service de planification et d'éducation familiale, ainsi qu'un Centre d'Information de Dépistage et de Diagnostic des Infections Sexuellement Transmissibles (CIDDIST) et la DEGUPS

Le projet du nouveau CHU est actuellement en cours de construction dans le secteur de St-Sauveur. Sa capacité s'élève à 250 lits. Cependant le chantier, achevé à 40%, est en arrêt depuis 2010.

#### Professions libérales de santé

Il existe une quinzaine de médecins généraliste exerçant sur Capesterre-Belle-Eau. Pour la plupart, ils sont localisés dans le bourg. Une douzaine d'infirmières libérales ont été recensées exclusivement dans la zone du centre bourg et ses proches alentours. Les services ambulanciers sont au nombre de deux.

Dans les autres professions de santé : quatre dentistes recensés sur le bourg et trois masseurs kinésithérapeutes.

#### Action sociale

##### CCAS

Le Centre communal d'Action Social est un établissement public administré par un Conseil d'Administration présidé par le Maire. Cette structure joue un rôle majeur de prévention, d'animation et de développement social sur la commune. Il est installé Avenue Paul Lacavé, dans l'ancien collège des garçons.

Les actions sociales sont orientées majoritairement vers les personnes âgées. Les autres secteurs sont assurés, en collaboration, par d'autres structures, privées ou publiques dans les domaines comme la petite enfance et plus largement la jeunesse.

Le CCAS est aussi chargé d'aider financièrement les personnes les plus en difficulté notamment pour des questions de finance de logement de santé ou d'éducation.

##### Petite Enfance

La crèche municipale accueille les enfants en bas âge.

##### Jeunesse et insertion

De nombreuses structures envers l'aide pour les jeunes sont présentes sur Capesterre Belle-Eau.

PIJ : point d'information jeunesse

ADFI : association de développement - formation - insertion

ADI : agence départementale d'insertion

Mission locale

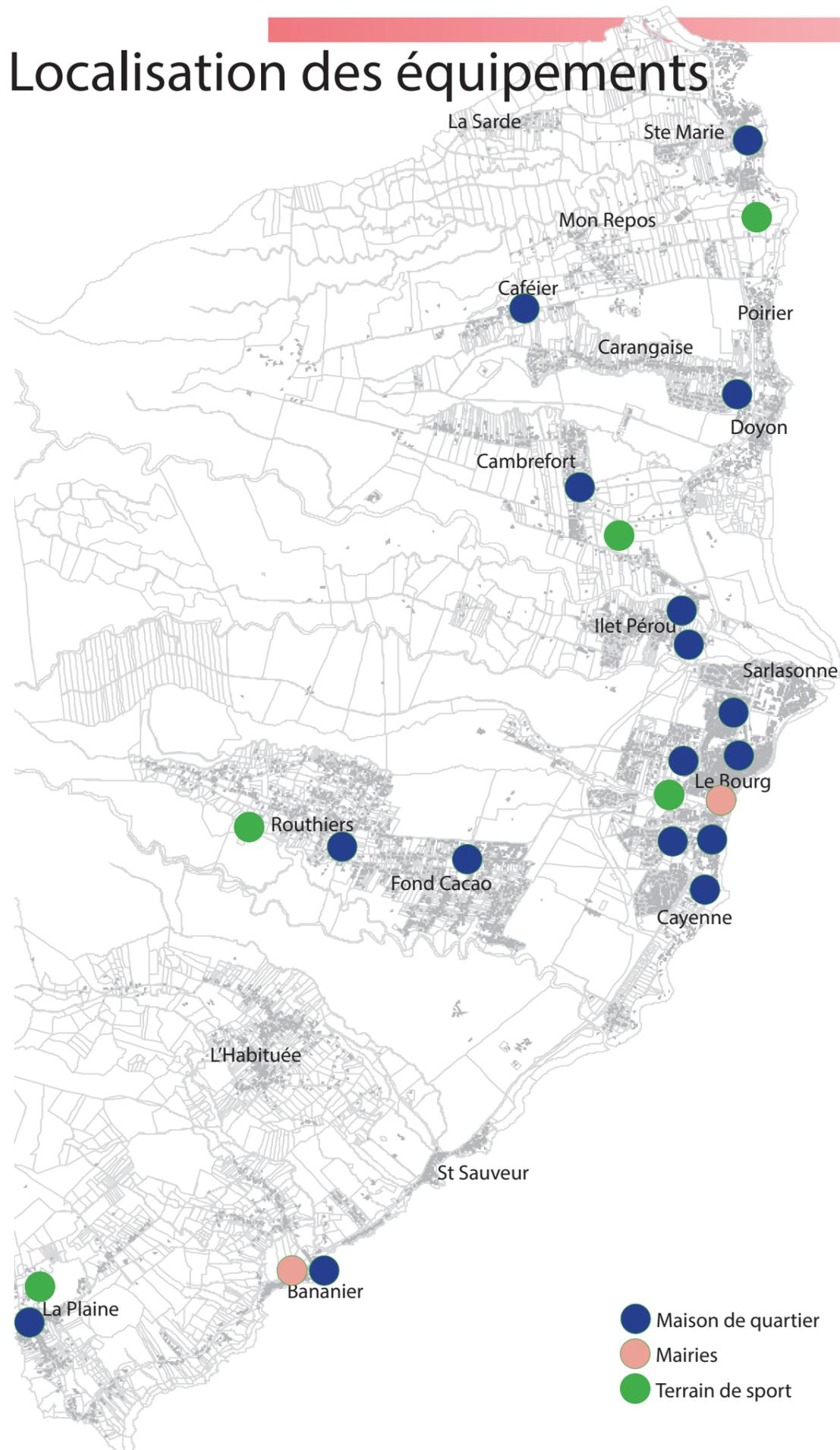
EDSU : L'Etablissement de Développement Social Urbain de Capesterre Belle-Eau est maître d'oeuvre dans le cadre de la «Politique de la Ville» définie par l'équipe municipale. L'organisme a été créé le 27 novembre 2001 et agit principalement dans le cadre urbain et sociale au travers de projets et d'actions de nature à dynamiser la cité, à promouvoir la citoyenneté, à lutter contre les exclusions.



# 4- ÉQUIPEMENT DU TERRITOIRE

## 4-4- SERVICES ET ÉQUIPEMENTS

### Localisation des équipements



#### L'offre culturelle

De nombreuses associations oeuvrent pour le développement culturel de Capesterre. Chaque quartier dispose d'une ou plusieurs associations qui contribuent à créer du lien social. D'autre part, l'**Office municipale pour la culture et les sports** participe à promouvoir et à encourager les efforts et les initiatives de développement des activités culturelles, sportives et socio-éducatives au niveau de la commune. Son rôle est primordiale dans la distribution des subventions ainsi que pour l'organisation et la coordination des événements culturels et sportifs. Cette structure apporte aussi une aide administrative et technique pour les associations.

#### Espace multimédia

Situé dans les bâtiments du C.C.A.S, l'espace multimédia a pour objectif de mettre à disposition l'informatique et les nouvelles technologies de communication au service du plus grand nombre. Les différents postes mis à disposition de la population permettent d'effectuer les différentes tâches informatiques tout en étant guidé par les animateurs présents.

#### Bibliothèque

La bibliothèque municipale est située avenue Paul Lacavé. Sa taille et son offre apparaissent aujourd'hui limitées par rapport aux besoins de la ville dans ce domaine. L'émergence de nouveaux modes de communication et de nouveaux supports médiatiques appuie la nécessité d'une médiathèque sur Capesterre Belle-Eau.

#### Ecole de Musique

L'école de musique Philippe Gros se situe en centre ville de Capesterre Belle-Eau. Son objectif est de promouvoir l'enseignement musical sous toute ses formes. De nombreuses disciplines musicales y sont enseignées de la formation musicale à l'apprentissage instrumental dans les domaines, traditionnelles, caribéen, contemporain ou encore classique.

#### Le Cinéma le Majestic

Le cinéma de Capesterre Belle-Eau est très utilisé par les scolaires. Côté grand public, cet équipement n'est pas très populaire même si il propose des films récents à l'affiche. Cette salle accueille près de 250 personnes.

#### Equipements sportifs

##### Stade municipal

Le stade municipal de Capesterre est l'un des plus anciens de la Guadeloupe. Son achèvement date de 1963. Plutôt bien conservé, le stade a une capacité de 1500 places assises. Il bénéficie de terrains de tennis mais aussi d'équipements d'athlétisme. De nombreuses manifestations (Football, meeting d'athlétisme) s'y déroulent toute l'année.

Autres terrains sportifs sont présents sur les différents quartiers de Moravie, La Plaine, Ste Marie, Petit Marquisat et dans le Bourg. A noter que la plage de Roseau est équipée pour la natation.

##### Gymnastes municipal

Le gymnase municipal (palais des sports) connaît une affluence massive de la part des établissements scolaires et des nombreuses associations sportives qui y pratiquent leurs activités : basket, handball, karaté, Judo, Aikido, volley ball tennis... Il se situe dans le quartier de Sarlasonne, en face du front de mer, à proximité du stade municipal. Le gymnase n'est pas homologué. Il dispose d'une capacité de tribune de 750 places et de plusieurs salles d'activités.

##### En projet : parcours sportif Allée Dumanoir

Un parcours sportif est en cours de réalisation à proximité de l'allée Dumanoir. Il s'agit d'un projet pilote de la Région dans le cadre de la requalification des délaissés routiers. Il est prévu la mise en place d'un parcours sportif et de santé, d'un jardin paysager, d'une piste de bicross/VTT, d'un circuit d'orientation de découverte de l'environnement et du patrimoine, des aires de jeux et d'activités pour les enfants ainsi que la mise en valeur de l'environnement.

#### Sécurité

##### La caserne des pompiers

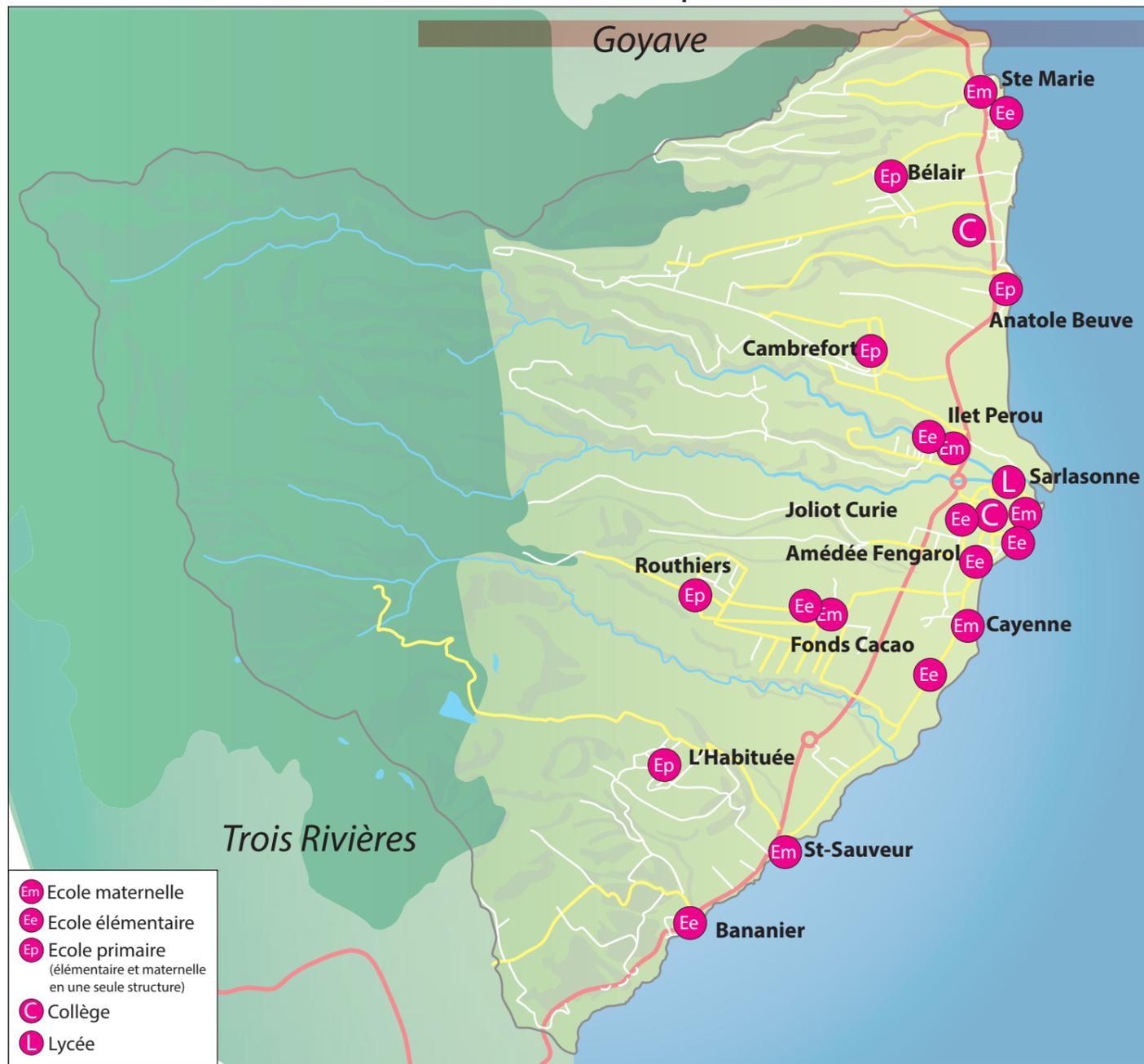
La commune dispose sur son territoire d'une caserne située sur le quartier de Sarlasonne. Ce bâtiment ancien sera prochainement remplacé par une nouvelle structure prévue dans le secteur du Moulin-à-Eau.

##### Commissariat de police

Le commissariat de police se situe au centre ville, à côté de la Mairie

##### Caserne de Gendarmerie

La gendarmerie est située sur Cayenne.



Dénomination	Effectif total d'élèves dans l'enseignement préélémentaire	Effectif total d'élèves dans l'enseignement élémentaire	Effectifs total d'élèves	Nombre de classes	
				Ecoles maternelles	écoles élémentaires ou primaires
ECOLE PRIMAIRE PUBLIQUE ELIE CHAUFFREIN		152	152		8
ECOLE PRIMAIRE PUBLIQUE CAMBREFORT	44	75	119		7
ECOLE ELEMENTAIRE PUBLIQUE FREDERIC JOLIOT CURIE		226	226		10
ECOLE MATERNELLE PUBLIQUE SARLASSONNE	193		193	9	
E.E.P.U STEPHANE MATHIEU BANANIER		75	75		3
ECOLE PRIMAIRE PUBLIQUE ILET-PEROU		128	128		5
ECOLE PRIMAIRE PUBLIQUE ROUTHIER		88	88		5
ECOLE PRIMAIRE PUBLIQUE L'HABITUEE	26	44	70		3
ECOLE PRIMAIRE PUBLIQUE LEONCE MINATCHY		178	178		7
ECOLE PRIMAIRE PUBLIQUE SAINTE-MARIE		147	147		7
ECOLE PRIMAIRE PUBLIQUE AMEDEE FENGAROL		204	204		9
ECOLE PRIMAIRE PUBLIQUE ANATOLE BEUVE	62	98	160		7
ECOLE MATERNELLE PUBLIQUE CAYENNE	100		100	4	
ECOLE MATERNELLE PUBLIQUE FONDS CACAO	99		99	4	
ECOLE MATERNELLE PUBLIQUE ILET PEROU	69		69	3	
ECOLE MATERNELLE PUBLIQUE SAINTE-MARIE	98		98	4	
ECOLE MATERNELLE PUBLIQUE ROUTHIER	73		73	3	
ECOLE MATERNELLE PUBLIQUE SAINT-SAUVEUR	47		47	2	
ECOLE PRIMAIRE PUBLIQUE BELAIR	24	34	58		3

# 4- ÉQUIPEMENT DU TERRITOIRE

## 4-6- SERVICES ET ÉQUIPEMENTS

### Equipements des quartier

Les quartiers périphériques sont équipés de locaux mis à disposition pour les associations. Ces équipements sont répertoriés dans la synthèse des quartiers. D'autre part, il n'existe qu'une seule mairie annexe sur Bananier. Enfin Il y a trois bureaux de poste sur la commune : Ste Marie, le bourg et Bananier.

### Autres équipements

Il n'existe aucune aire d'accueil des gens du voyage sur Capesterre Belle-Eau.

### Equipements scolaire

#### Ecoles

Il y a 19 établissements élémentaires et pré-élémentaires sur Capesterre Belle-Eau. Chaque quartier en est équipé à l'exception de La Plaine. La répartition des effectifs (tableau ci-contre) montre que les écoles du centre bourg sont celles qui concentrent le plus d'élèves.

Un diagnostic concernant la résistance de ces établissements aux aléas sismiques a été effectué. Il préconisait un certain nombre de travaux dont plusieurs ont déjà été réalisés. La relocalisation de trois établissements est prévue dans un futur proche :

- L'école Elie Chauffrein va être transférée dans le nouvel établissement en construction sur Moulin-à-Eau. Il devrait accueillir 14 classes
- Les écoles de l'ilet Pérou et de Joliot Curie seront transférées dans un nouvel établissement prévu sur la future ZAC des Sources.

#### Collège

Il existe actuellement deux collèges sur Capesterre Belle-Eau. Situé à proximité du stade, le collège du bourg connaît une saturation (plus de 1000 élèves) qui a amené le Conseil Général à prévoir la construction d'un autre établissement sur la commune. Le nouveau collège de Bélair, à proximité de Poirier, a une capacité de près de 900 élèves. Son implantation pose question quant à l'absence d'autres équipements dans le secteur. En effet, le collège se situe actuellement dans un champs sans réelle urbanisation sur ces alentours. L'autre problématique concerne la desserte des élèves. L'axe RN1 est, dans ce secteur, déjà bien engorgé au heures de pointe. Le carrefour de Bélair, s'attend à recevoir une saturation encore plus importante et des ralentissements qui s'amplifieront de ce fait.

#### Lycée

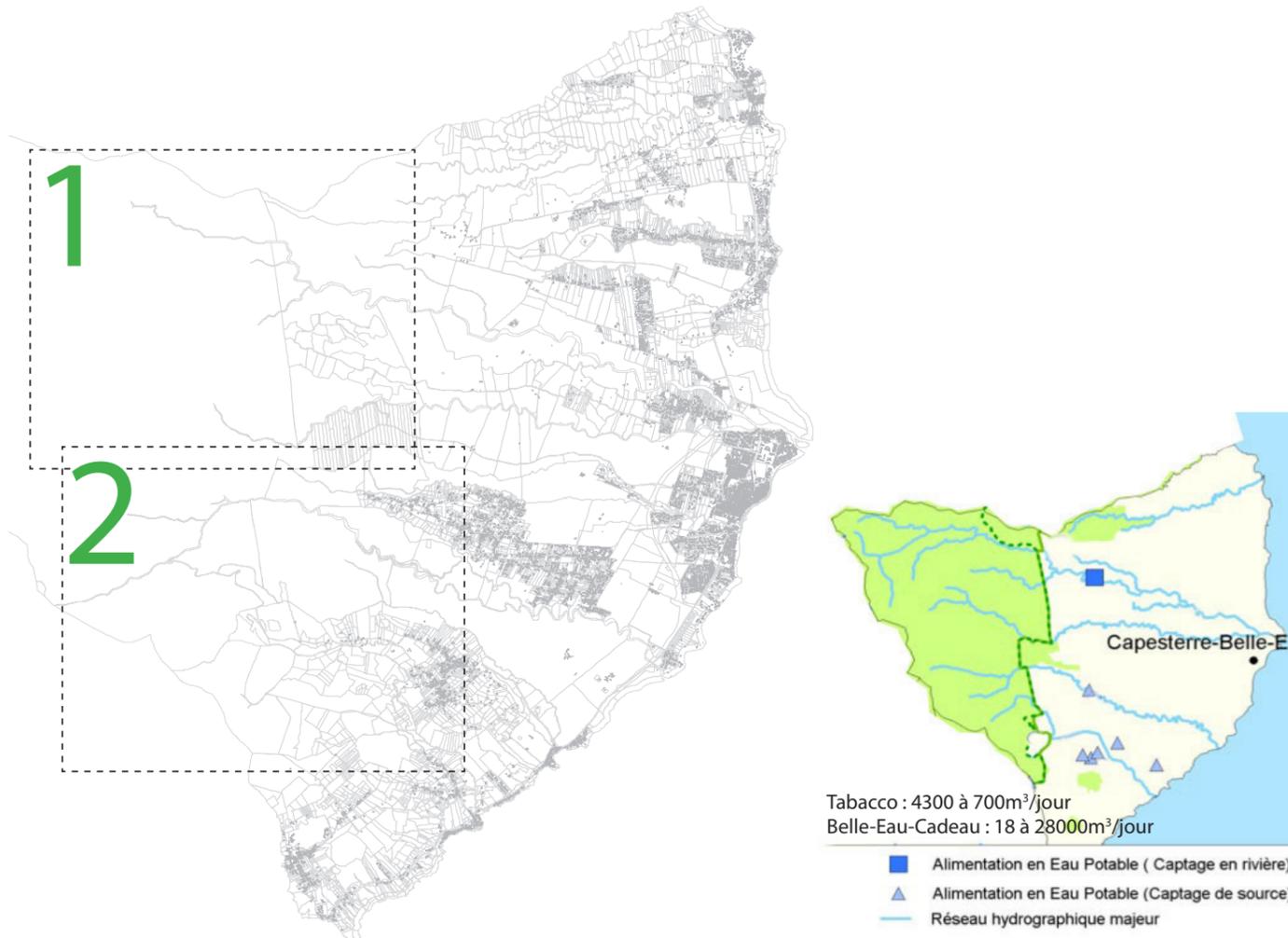
Le lycée Paul Lacavé est un établissement de formation professionnelle dans de nombreux domaines : mécanique, vente, couture, électrotechnique, charpente, paysages et jardins... Ces enseignements spécifiques lui permettent d'attirer les élèves des communes environnantes. Les effectifs avoisinent les 680 élèves allant du CAP au bac professionnel. Le lycée occupe une emprise très importante entre le secteur du centre bourg et Sarlassonne. Cette zone qui regroupe aussi le collège et le Stade s'apparente à une véritable coupure dans la trame urbaine. Cette espace clos ne peut être que contourné. Il présente des opportunités foncière dans une recherche de mixité des fonctions et de diversification des vocations urbaines.

Atouts	Une offre d'équipement assez diversifiée
Faiblesses	Vieillessement d'une partie des équipement public,
Indicateurs	14 écoles élémentaires - 7 écoles maternelles - 2 collèges - un lycée
Liens	

# 4- ÉQUIPEMENT DU TERRITOIRE

## 4-7- RÉSEAU D'EAU POTABLE

Source : DAAF



Capesterre Belle Eau est le territoire qui fournit une part majeure des eaux potables sur la Guadeloupe. Les différents captages de source ou en rivière, permettent d'alimenter une grande partie des commune de la Grande Terre. L'artère principale de Belle-Eau-Cadeau transporte les eaux prélevées à la source de l'Habituée et dans la Grande Rivière de Capesterre jusqu'à la Grande Terre.

### Le réseau

La consommation d'eau potable à Capesterre n'a cessé d'augmenter, sur capesterre, elle dépasse les 200L/jour/habitant. La commune de Capesterre Belle-Eau est adhérente du SIAEAG. Celui-ci a confié la distribution d'eau potable à une société privée, la Compagnie Générale des Eaux. Sur les cinq captages en rivière présents sur le territoire, un seul sert à l'alimentation en eau potable. Le prélèvement se fait dans la Grande Rivière de Capesterre et alimente l'usine de traitement de la Digue. Le réseau guadeloupéen a un rendement de moins de 50%. Les canalisations sont en mauvais état général et le réseau connaît quelques dysfonctionnements compte tenu du développement de l'habitat dans les hauteurs.

### Les points de captages

Les eaux de sources de Belle-Eau-Cadeau et l'usine de la Digue alimentent, avec l'usine Deshauteurs-Sainte-Anne et d'autres sources moins importantes, la conduite Belle-Eau-Cadeau qui dessert le territoire des Saintes jusqu'à la Désirade par le biais de conduites sous-marine. Elles se prolongent vers les communes du Nord et de l'Est Grande Terre.

L'usine de La Digue dessert plus de 70 000 personnes. L'eau brute de ce captage est de très bonne qualité :

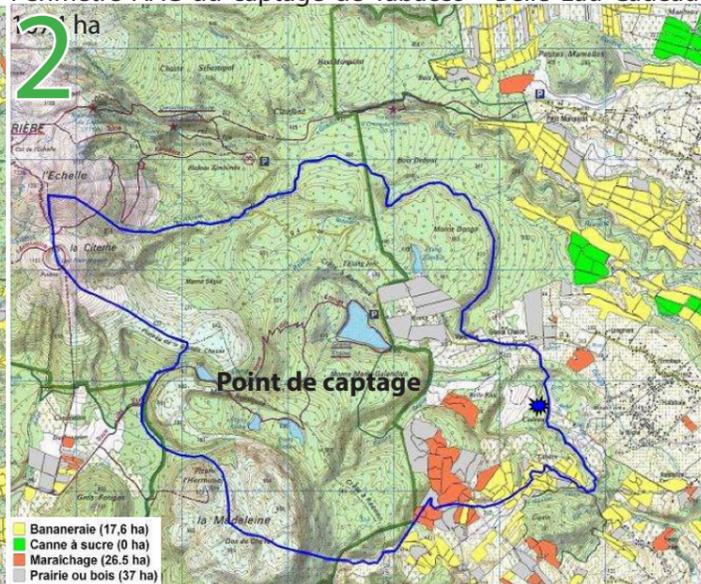
Le prélèvement sur la rivière de Capesterre, d'une capacité nominale de 1300m<sup>3</sup>/h, alimente en aval l'usine de production d'eau potable du SIAEAG. La prise d'eau est équipée d'un dégrilleur/défeuilleur. La majorité des paramètres correspondent à une eau de type A2. Les eaux de type A2 destinées à la consommation humaine doivent faire l'objet d'un traitement physique et chimique normal et d'une désinfection. Le traitement au niveau de l'usine comprend un dessablage, un pré-chloration, une désinfection au chlore et une correction du pH à la chaux. Lorsque la turbidité dépasse 3NTU, un traitement complémentaire par coagulation, floculation et décantation est ajouté.

Le captage de Tabbaco et Belle-Eau Cadeau sont directement effectués à partir des 8 sources du secteur. Le premier a une production de 4300 à 7000m<sup>3</sup> par jour et le second de 18 à 28 000m<sup>3</sup> par jour.

Périmètre AAC du captage de la Digue : 1623 ha



Périmètre AAC du captage de Tabacco - Belle Eau Cadeau :



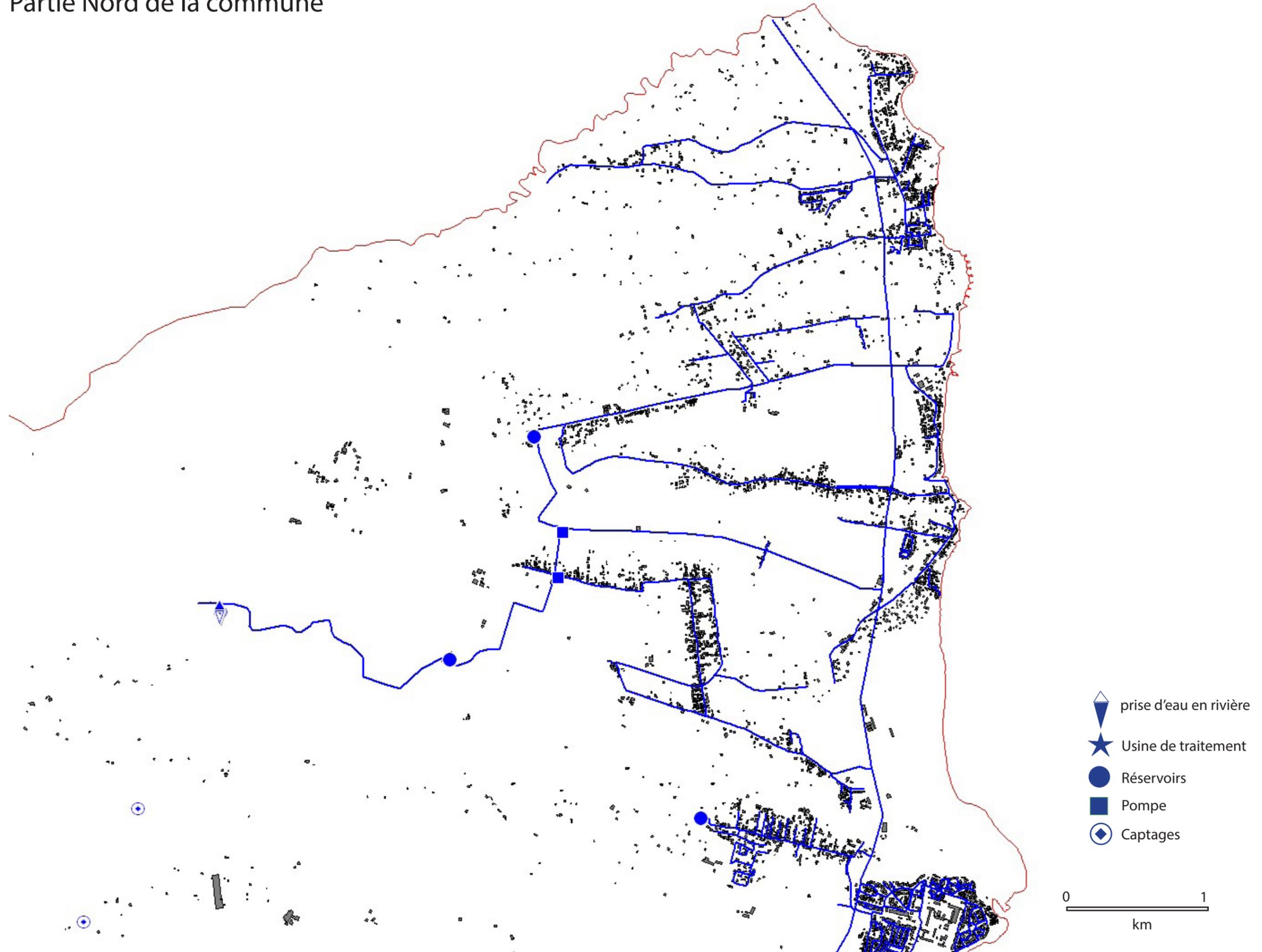
Atouts	Des captages à proximité
Faiblesses	De nombreuses fuites et un rendement de réseau très moyen
Indicateurs	
Liens	Mode d'urbanisation - Assainissement

# 4- ÉQUIPEMENT DU TERRITOIRE

## 4-7- RÉSEAU D'EAU POTABLE



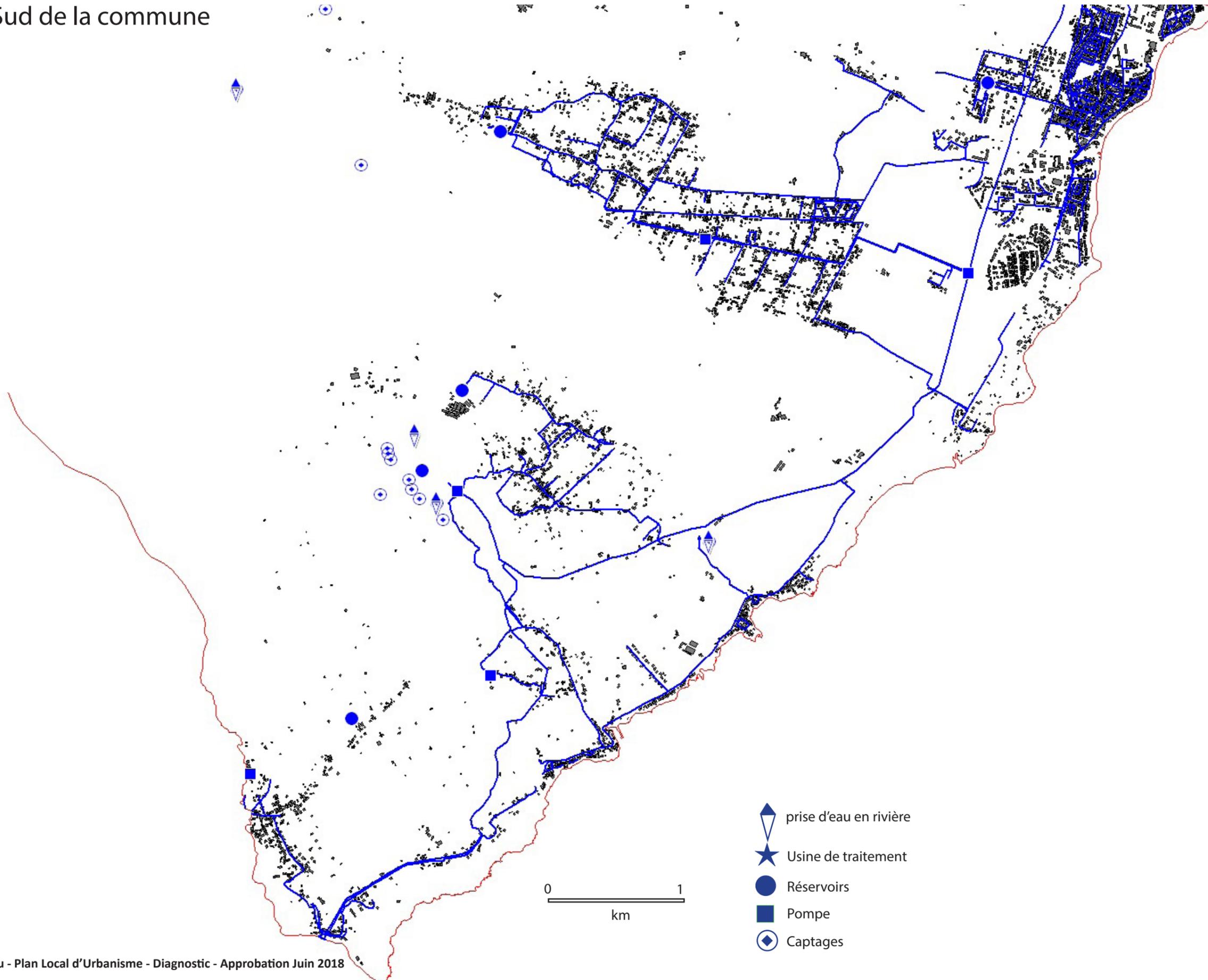
Partie Nord de la commune



# 4- ÉQUIPEMENT DU TERRITOIRE

## 4-7- RÉSEAU D'EAU POTABLE

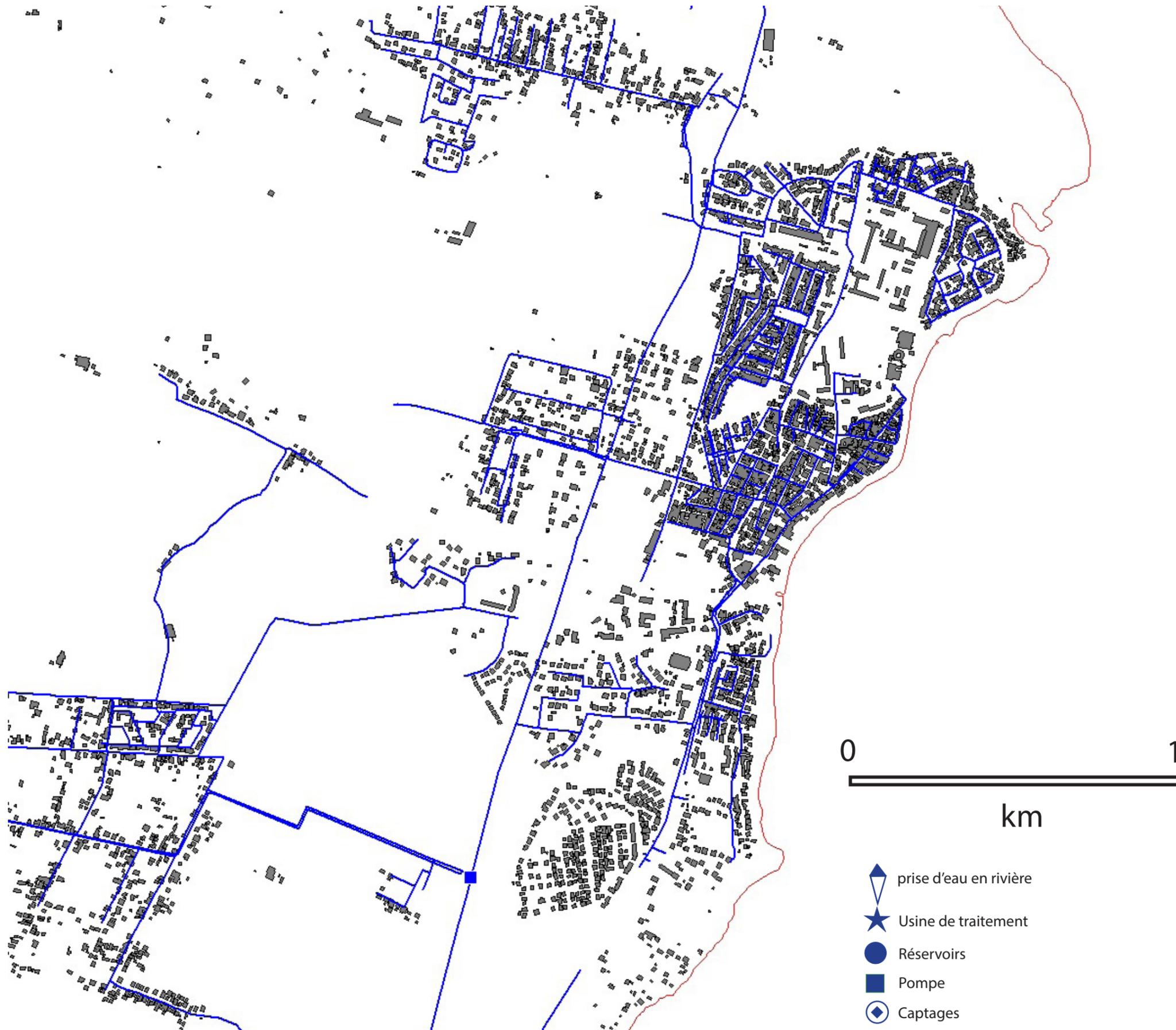
Partie Sud de la commune



# 4- ÉQUIPEMENT DU TERRITOIRE

## 4-7- RÉSEAU D'EAU POTABLE

Centre Bourg



0 1  
km

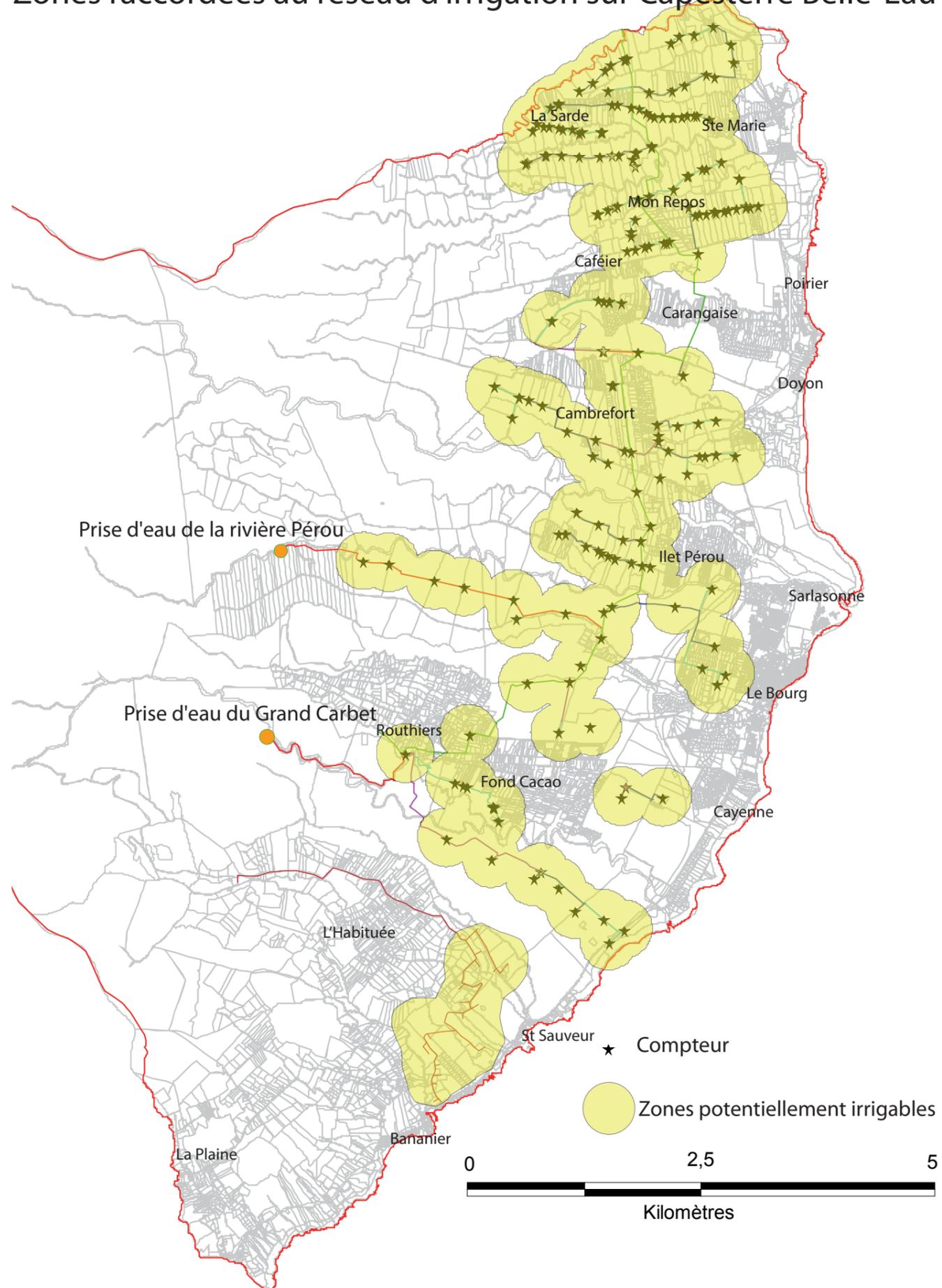
- ◆ prise d'eau en rivière
- ★ Usine de traitement
- Réservoirs
- Pompe
- ◊ Captages



# 4- ÉQUIPEMENT DU TERRITOIRE

## 4-8- EAU D'IRRIGATION

### Zones raccordées au réseau d'irrigation sur Capesterre Belle-Eau



Malgré la pluviométrie généreuse de la côte-au-vent, l'irrigation n'en est pas moins un atout indispensable pour l'agriculture. Elle permet d'assurer l'apport en eau en période sèche. D'autre part, Des fertilisants et des engrais sont apportés dans les plantations via le réseau. Ces techniques donnent de meilleurs rendements et donc une productivité accrue des plantations. Elle permet de libérer des terres pour permettre une diversité plus importante des cultures.

Capesterre bénéficie d'une couverture très étendue du réseau d'irrigation agricole. A ce jour, il existe deux périmètres :

- Le périmètre «Bananier-St-Sauveur» irrigue environ 100 hectares. Alimenté par un captage situé sur la rivière Bananier, le réseau de l'ASIBSS, concerne essentiellement des cultures de banane et de canne.
- Le périmètre «Carbet-Pérou» couvre une grande partie Nord de la commune. Ce réseau a bénéficié d'une extension et d'une modernisation menée depuis quelques années par le Conseil Général. L'eau est puisée dans la rivière Pérou, au lieu dit «Concessions», ainsi que dans la rivière du Grand Carbet qui alimente la retenue d'eau du barrage de Dumanoir édifié à cette occasion. Ce réseau se prolonge aujourd'hui sur les communes de Goyave et Petit Bourg. A terme, il a pour but de mettre en irrigation toute la côte-au-vent.

Pour des questions de pression, son étendue se cantonne aux régions basses de la commune. Les exploitations d'altitude ou celles qui sont trop éloignées des bornes peuvent mettre en place des systèmes de prélèvement directement en rivière. Les prélèvements sont soumis à une réglementation précise afin de préserver un débit minimum en aval des ouvrages de prélèvement. Cela s'inscrit dans un soucis de préservation des continuités écologiques des ripisylves.

Au préalable, les demandes doivent faire l'objet d'un avis du service en charge de la police de l'eau. Les prélèvements en eau agricole pour l'irrigation et l'alimentation des hangar à banane font l'objet de mesure spéciales.

La réserve Dumanoir s'est implantée dans les hauteurs de Fond Cacao sur une superficie de 7 hectares. Elle a une capacité d'environ 630 000m<sup>3</sup>. Son barrage mesure plus de 25 mètres de haut. Il est équipé d'une mini-centrale hydro-électrique.

Alimentée par gravité par des captages sur les rivières du Pérou et du Grand Carbet, cette retenue entre dans un schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux. A terme, le projet doit permettre de mettre en irrigation 1800 hectares sur la Côte-au-Vent comprenant Capesterre Belle-Eau, Goyave et Petit Bourg.



Atouts	Très bonne couverture de surface irriguées
Faiblesses	
Indicateurs	Surface potentiellement irrigable - surface irriguées
Liens	Agriculture - Pédologie

# 4- ÉQUIPEMENT DU TERRITOIRE

## 4-9- ASSAINISSEMENT

Les informations récoltées dans cette partie sont directement issue du projet de SDA de 2002

**Sur Capesterre belle Eau, l'assainissement des eaux usées, géré par le SIAEAG, se présente aujourd'hui comme un problème majeur. Le mauvais état du réseau et des installations engendre des pollutions non négligeables pour l'environnement. Pour le réseau d'eau usée, la commune dispose d'équipements anciens et de canalisations en mauvais état.**

**L'assainissement des quartiers périphériques est en grande partie assurée par des systèmes individuels dont très peu sont aux normes. Quelques lotissements et équipements sont regroupés sous des systèmes de traitement commun. Cependant, la plupart sont hors d'usage ou connaissent des problèmes de fonctionnement.**

### L'assainissement collectif

Les eaux usées urbaines correspondent aux eaux collectées par les réseaux d'eaux usées existant dans l'agglomération urbaine. Seul le centre bourg et ses quartiers périphériques sont reliés à la station d'épuration. L'assainissement se fait par le biais de vingt-six kilomètres de réseaux et d'une station d'épuration située dans le quartier de Sarlassonne et d'une capacité de 4 000 équivalents-habitants (EH). En 2009, cette station a traité plus de 1 387 000m<sup>3</sup> de boue. Cette unité de traitement des eaux est vieille d'environ quarante-cinq ans. Son fonctionnement va largement au-delà de ses moyens. Le réseau comptait en 2009 près de 8125 habitants desservis soit 2656 ménages. Les eaux sont acheminées gravitairement vers les quatre postes de relevage du réseau. Les différents quartiers reliés ont été regroupés en quatre secteurs :

La zone Nord	La zone Centre	La zone Ouest	La zone Sud
Le quartier Sonan Le lotissement «Les Flamboyants» Le lotissement «Ilet Pérou» Le lotissement «Sarlassonne» La cité scolaire	Les «Sources Pérou» La zone du Stade Le groupe scolaire «Joliot Curie» Le quartier de «Brest» Le bourg proprement dit Le parc «Paul Lacavé»	Le lotissement «Moula» La future «ZAC de Sources Pérou» Galbas	Le quartier de la Mairie Géta Marquisat Cayenne Moulin à Eau

### L'assainissement autonome regroupé

Il est question d'assainissement autonome regroupé dès lors qu'un dispositif de traitement sera commun au moins à deux logements. La limite supérieure n'est pas fixée. Les regroupements peuvent concerner jusqu'à 300 logements ou plus. Les dispositifs de traitement peuvent être une fosse septique toutes eaux, un décanteur - digesteur ou une mini-station d'épuration. Seulement sept dispositifs de ce type ont été répertoriés à Capesterre Belle-Eau. La plupart ne sont pas en état de fonctionnement :

- La mini-station du lotissement «Philis» (400EH) est hors service du fait qu'elle n'a jamais été réellement achevée.
- La mini-station de «Doyon» (200EH) est source de nuisances importantes. Elle pourrait être sous dimensionnée par rapport à l'importance du lotissement qu'elle dessert.
- La mini-station de la Sarde, lotissement «Telchid» (600EH) reçoit les eaux usées du lotissement Telchid. Cette mini-station est privée et ne fonctionne pas par manque d'entretien. Néanmoins, son état semble relativement correct.
- La station du centre EPHETHA, à Bélair (100EH) est en service depuis peu d'années. Elle a pour but de traiter les eaux usées de cet établissement.
- La fosse septique du lotissement «Ilet Pérou» est hors service depuis de nombreuses années.
- La fosse septique de la plage de Roseau est une installation de capacité inconnue. Elle traite les eaux usées et les équipements sanitaires de la plage. Actuellement, le dysfonctionnement de cette installation provoque une pollution non négligeable dans une zone de baignade. Les eaux de ruissellement amènent à la mer proche une partie des rejets d'eaux usées.

### L'assainissement individuel

D'après une enquête partielle, on peut estimer à moins de 10% les habitations ayant un système d'assainissement aux normes. Une grande majorité sont de simples cuves suivies d'un puisards, dispositif insuffisant. Lorsque le sol est filtrant c'est un moindre mal, mais quand l'évacuation se fait dans les argiles, il y a stagnation d'effluents en surface et la pollution devient évidente.

L'assainissement non collectif est actuellement soumis à contrôle (arrêté du 6 Mai 1996). Cette vérification est effectuée par les techniciens du Spanc, service dépendant du SIAEAG. Ce diagnostic a pour but de dresser un bilan sur l'état des installations d'assainissement individuel chez les particuliers.



Atouts	Arrivée d'une nouvelle station de traitement
Faiblesses	Un réseau très dégradé
Indicateurs	Nombre de personnes raccordées
Liens	Mode d'urbanisation - Qualité des eaux

# 4- ÉQUIPEMENT DU TERRITOIRE



## Zones potentiellement inondables en centre bourg

### 4-10- ASSAINISSEMENT PLUVIAL



Capesterre Belle-Eau fait partie des communes où la pluviométrie est la plus importante en Guadeloupe. La gestion des eaux de surface connaît plusieurs dysfonctionnements dans les zones urbanisées. La commune ne dispose pas de document ni de plan d'ensemble sur les caractéristiques de ses équipements pluviaux en dehors du centre bourg. Le projet de SDA réalisé en 2005 fait état des lieux de problèmes relevés sur quelques ouvrages ponctuels. Dans ce cadre, une inadéquation des équipements peut être déplorée, les insuffisances proviennent aussi d'un défaut d'entretien des avaloirs. Les débris charriés par les fortes pluies sont souvent responsables d'obstruction de canalisations.

Au cours du temps, le développement urbain a été mené de proche en proche sans réelle prise en compte des problématiques d'écoulements. Les surfaces imperméabilisées se sont multipliées. Il en résulte des débordements récurrents lors des fortes pluies. Ces débordements peuvent être responsables d'une usure prématurée des voiries. D'autre part, les risques d'inondation rendent certains tronçons de route dangereux et mettent plusieurs dizaines d'habitations en péril.

Le Schéma directeur d'assainissement relève les secteurs où les écoulements de surface peuvent poser problème. Les abords de la RN1 sont soumis aux eaux de ruissellement provenant des quartiers en amont. En effet plus de 55% de l'urbanisation se fait au dessus de cet axe majeur.

Le centre bourg est le secteur où l'imperméabilisation des sols est la plus importante. Les problèmes d'évacuations sont nombreux. Quatre rivières du territoire traversent le bourg et la proche agglomération :

- La rivière Pérou
- La Grande Rivière de Capesterre
- La rivière des Pères
- La rivière St Denis

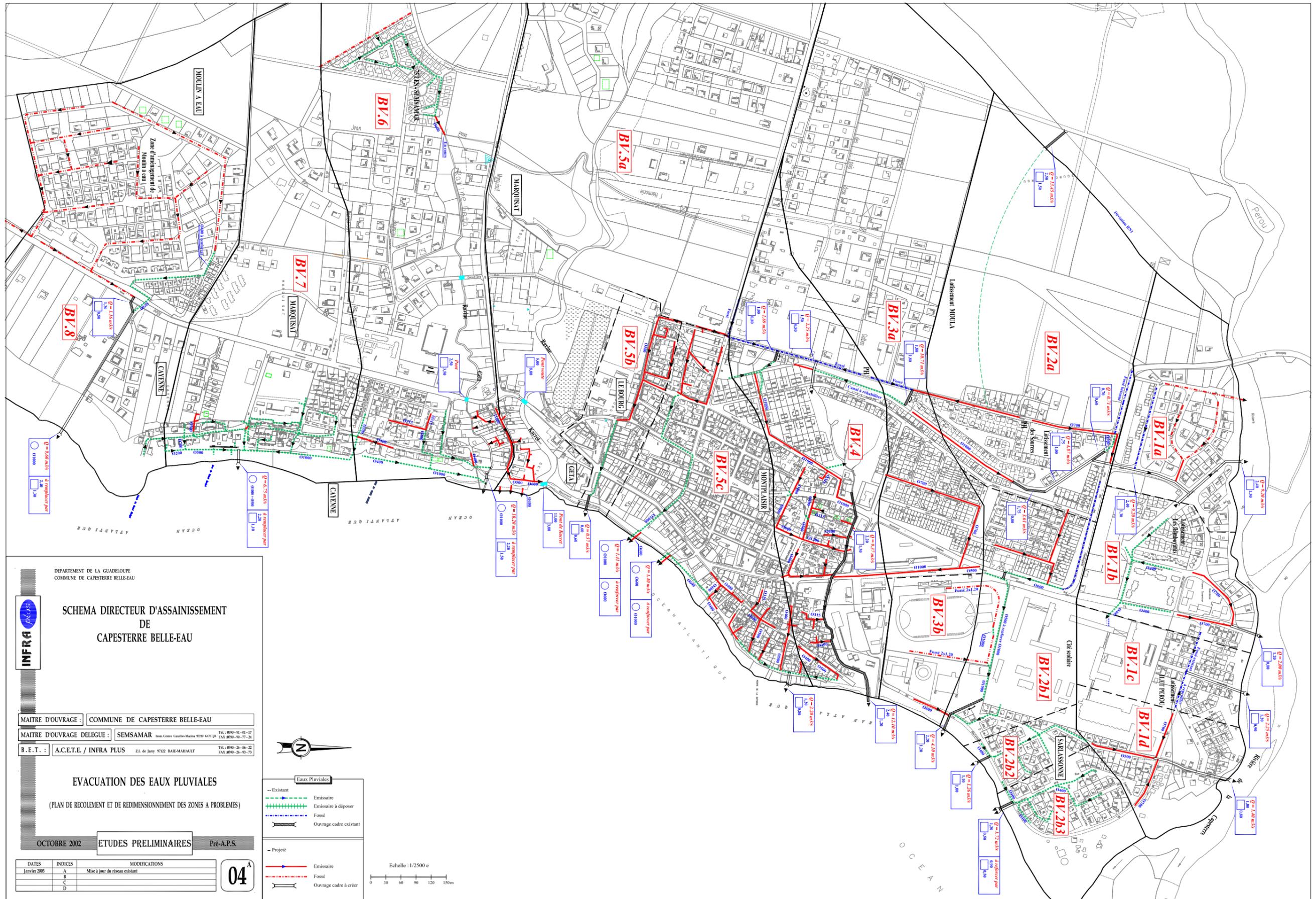
A ce titre, plusieurs quartiers connaissent des problèmes d'évacuation en cas de forte pluie :

- Le quartier des Sources subit des débordements liés à un sous-dimensionnement des systèmes d'évacuation. Un raccordement pour les eaux d'écoulement de la rocade peut être responsable de ces inondations.
- Le quartier de Sarlassonne, situé en bord de mer, est sujet à des inondations dans plusieurs périmètres de cuvettes.
- Le quartier des Flamboyants subit de gros débordements au pied des immeubles. Des problèmes d'évacuation empêchent les eaux de se déverser vers la rivière Pérou.
- La route de Marquisat qui connaît des écoulements importants en cas d'averse.
- Le quartier de Routhiers-Fonds-Cacao, au niveau de Cacador, subit l'imperméabilisation des zones d'habitat en amont.
- Le quartier «Moulin-à-Eau» où les problèmes sont aussi liés à des canalisations partiellement bouchées.

Atouts	Topographie de versant avec de nombreuses rivières pour canaliser les écoulements
Faiblesses	Mauvaises gestion des eaux de pluies dans les secteurs urbanisés.
Indicateurs	Taux d'imperméabilisation
Liens	Infrastructures routières

# 4- ÉQUIPEMENT DU TERRITOIRE

## 4-10- ASSAINISSEMENT PLUVIAL



# 4- ÉQUIPEMENT DU TERRITOIRE



## 4-11- PRODUCTION ET CONSOMMATION D'ÉLECTRICITÉ



Parcours de la ligne à haute tension sur la commune



Ligne à haute tension sur le territoire de Capesterre



Poste Source sur le quartier des Flamboyants

### Le réseau électrique

Le réseau de distribution d'électricité se compose d'un linéaire en haute tension de 129 kilomètres sur la Basse Terre. Il traverse la commune du Nord au Sud en passant au dessus de la plupart des quartiers sud de la commune. Un poste-source est implanté en face du lycée, sur le quartier des Flamboyants. Cet équipement permet de raccorder d'éventuels nouveaux projets de production d'électricité à partir d'énergies propres. Le réseau secondaire d'électricité dessert la quasi totalité des zones habitées.

### Production électricité

En 2006, près de 92 % des 7600 GWh d'énergie primaire consommés en Guadeloupe étaient importés : le carburant pour les véhicules, les combustibles pour les centrales thermiques et enfin le charbon alimentant la Centrale Thermique du Moule proviennent exclusivement de l'extérieur. Les principale source de production d'électricité sont les suivantes :

- Jarry Nord, 160MW ;
- SIDE (Compagnie Thermique du Moule) 59 MW ;
- Energie Antilles, 16 MW.

### Consommation : une dépendance énergétique croissante

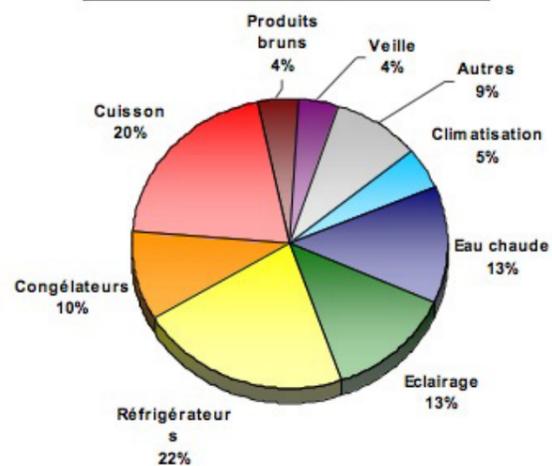
La commune de Capesterre Belle-Eau, du fait de son faible développement urbain et de sa faible activité économique, n'est pas une grande consommatrice d'électricité. Cependant, le développement de certaines sections de la commune fait naître des zones de contraintes où la qualité de la distribution ne peut être garantie : Palétuviers, St-Sauveur, la Sarde, l'habituée, Fond Cacao et Routhier. Le projet de développement de la commune devra tenir compte de ces zones où la distribution d'électricité est déjà rendue difficile. La densification des secteurs s'accompagnera d'une évolution des réseaux.

Sur l'archipel, entre 2000 et 2006, les consommations d'énergie finale ont augmenté de 2,1 % pour atteindre 4 312 GWh, soit un rythme deux fois plus élevé qu'en métropole. Le secteur des transports et celui de l'habitat absorbent près de 70 % des consommations d'énergies finales.

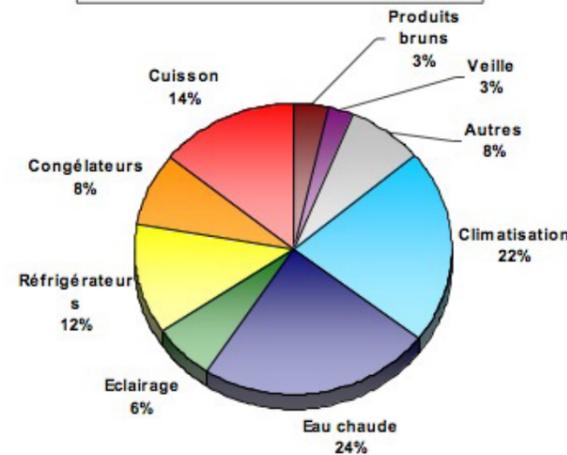
Les habitudes des ménages ont fortement contribué à l'augmentation de la consommation d'électricité sur l'ensemble de la Guadeloupe. En 15 ans, la part d'énergie consommée par la climatisation a augmenté de près de 20% et celle de production d'eau chaude de 24%.

L'orientation, la conception de l'habitat et des bâtiments collectifs est un enjeu de maîtrise de l'énergie à l'échelle de la commune. La commune peut impulser une dynamique de maîtrise de sa consommation dès les premières réflexions autour de la réalisation ou de la rénovation d'un bâtiment ou d'une zone à aménager. Dans les dépenses électriques liées au patrimoine public, l'éclairage concerne 20% de la consommation. C'est un levier d'économie important au même titre que l'optimisation des équipements publics.

Consommation par usage - Secteur Résidentiel 1990

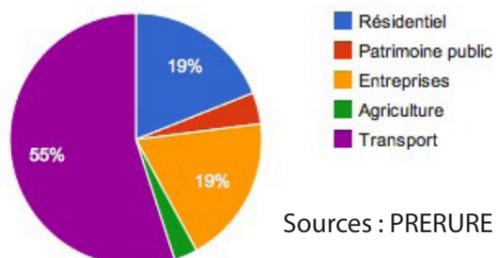


Consommation par usage - Secteur Résidentiel 2006



Sources : PRERURE 2008

### Répartition de la consommation guadeloupéenne d'énergie par secteur :



Sources : PRERURE 2008

# 4- ÉQUIPEMENT DU TERRITOIRE



## 4-11- PRODUCTION ET CONSOMMATION D'ÉLECTRICITÉ

Distribution du parc photovoltaïque par type de bâtiment sur Capesterre Belle-Eau :



Ferme photovoltaïque sur Mon Repos

Atouts	De bons atouts au développement des modes de production d'énergie renouvelable (ensoleillement - cours d'eau)
Faiblesses	Encore trop peu d'initiative sur le territoire
Indicateurs	Surface de panneau photovoltaïque - part de l'énergie renouvelable produite sur la commune
Liens	Logement - type d'urbanisation - foncier - agriculture

### Energies renouvelables

Les énergies renouvelables locales ne satisfont ainsi que 8 % du bilan en énergie primaire de l'archipel. Il s'agit principalement de la valorisation énergétique de la bagasse, de la production d'électricité géothermique, photovoltaïque et éolienne ainsi que de la production solaire thermique :

- Géothermie : centrale de Bouillante (16 MW);
- Eolienne : 9 centrales (27 MW);
- Biomasse : combustion de la bagasse du Moule;
- 13 centrales hydroélectriques.

La dépendance énergétique de la Guadeloupe génère deux tensions, l'une sur la sécurité d'approvisionnement, l'autre relative à l'exposition de l'économie à la fluctuation du prix des énergies. Face à cette dépendance aux modes de production d'électricité par les ressources fossiles, le territoire guadeloupéen bénéficie pourtant d'un potentiel de développement des modes de production d'énergie renouvelable. Capesterre Belle-Eau est un territoire qui bénéficie de la proximité de plusieurs sources de production d'électricité via les énergies renouvelables : la mer, le volcan, les cours d'eau sont autant d'opportunités qui à l'avenir pourront être exploitées.

### Hydroélectricité

La commune abrite quatre unités de production d'hydroélectricité :

- Centrale hydroélectrique du Carbet : 4,6 MW mise en fonctionnement en 1993 ;
- Centrales hydroélectriques de Bananier : 3 MW (1,2 en amont et 1,8 en aval) mises en fonctionnement en 1994 ;
- Saint Sauveur : 0,07 MW mise en service en 2003
- Réserve Dumanoir : 4,5MW mise en service en 2010.

Bien que le parc hydroélectrique soit d'une portée assez faible par rapport aux autres modes de production, il reste une source d'énergie fiable et constante. Le développement du parc hydroélectrique passe avant tout par une optimisation des systèmes existants. D'autre part, de nouvelles turbines peuvent être placées dans les canalisations principales d'adduction.

### L'énergie solaire

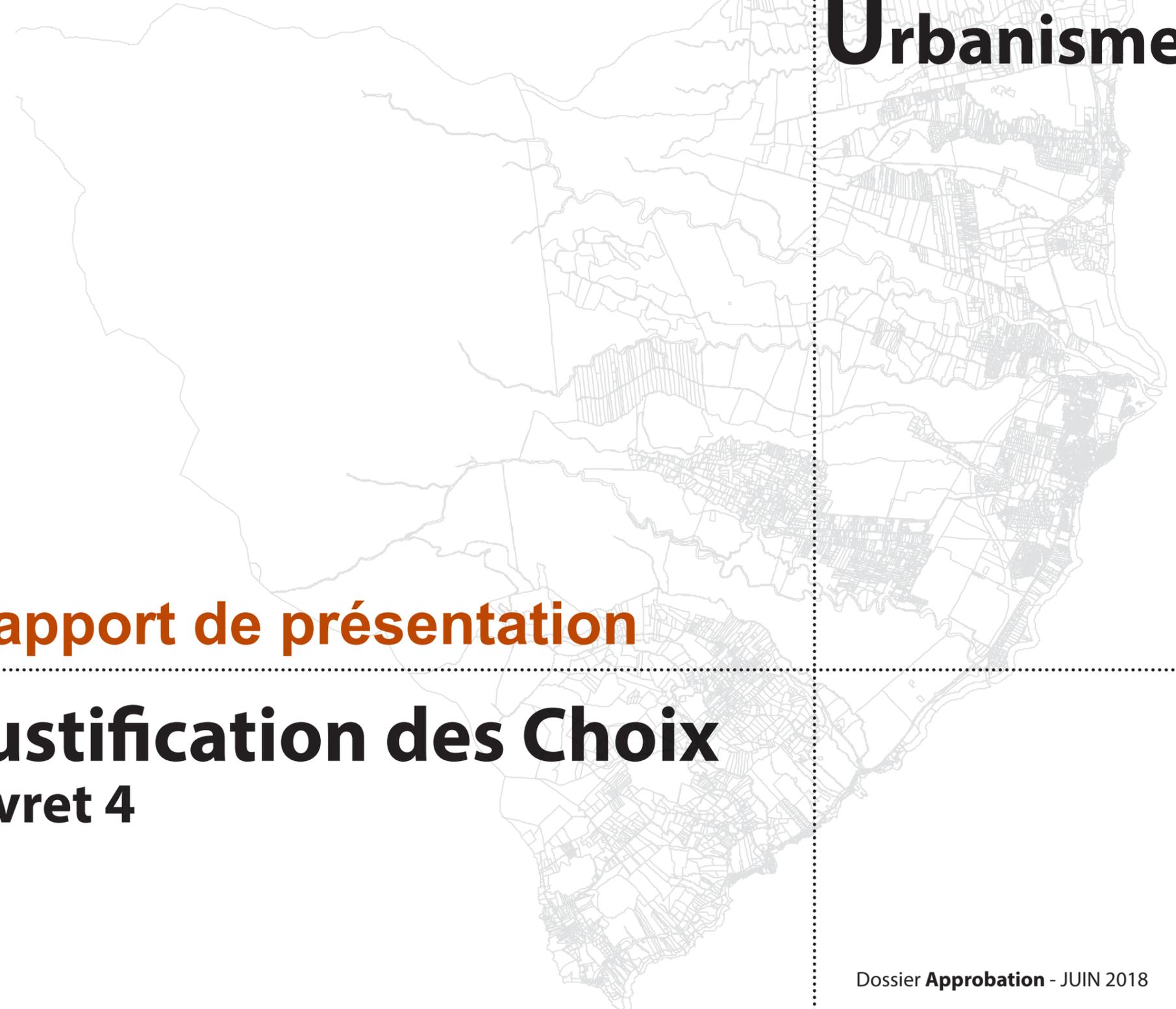
La Guadeloupe bénéficie d'un environnement optimal au développement du photovoltaïque. L'ensoleillement est équivalent à une moyenne de 1432 kWh/m<sup>2</sup>/an. Il est important de noter qu'il s'agit d'une moyenne annuelle sur tout le territoire. Les habitations situées en bord de mer auront tendance à produire d'avantage que les chiffres indiqués (environs 10% de plus). De ce fait, Capesterre Belle-Eau, avec un parc de logement largement littoral, est idéalement placé pour s'agréments de système de production d'électricité en photovoltaïque.

Un recensement non exhaustif des surfaces photovoltaïques a été effectué grâce aux orthophotos de 2010. Elle permettent d'estimer un parc de plus de 4000m<sup>2</sup> de panneaux sur la commune. Il est possible de classer les stations de production en quatre catégories :

- L'habitat individuel qui montre des concentrations plus importantes dans les zones reculées : La Sarde, Hauteur Carangaise et Caféier. Ces localisations correspondent à des secteurs où le réseau électrique subit des coupures chroniques ou n'est tout simplement pas présent.
- Les hangars agricoles, qui pour des besoins de fonctionnement s'équipent en panneaux photovoltaïques. La plupart de ces infrastructures se trouvent dans des zones reculées et non desservies par le réseau (Concession, Fédé).
- Les équipements publics, qui sont directement reliés au réseau et revendent leur production à l'EDF (La Poste, Centre EPHETA).
- Les champs photovoltaïques qui sont en plein développement au nord de la commune



# Plan Local d' Urbanisme



**Rapport de présentation**

**Justification des Choix**  
**Livret 4**





## ARTICLE L151-4 DU CODE DE L'URBANISME

### CRÉÉ PAR ORDONNANCE N°2015-1174 DU 23 SEPTEMBRE 2015

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement.

*Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.*

*Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »*

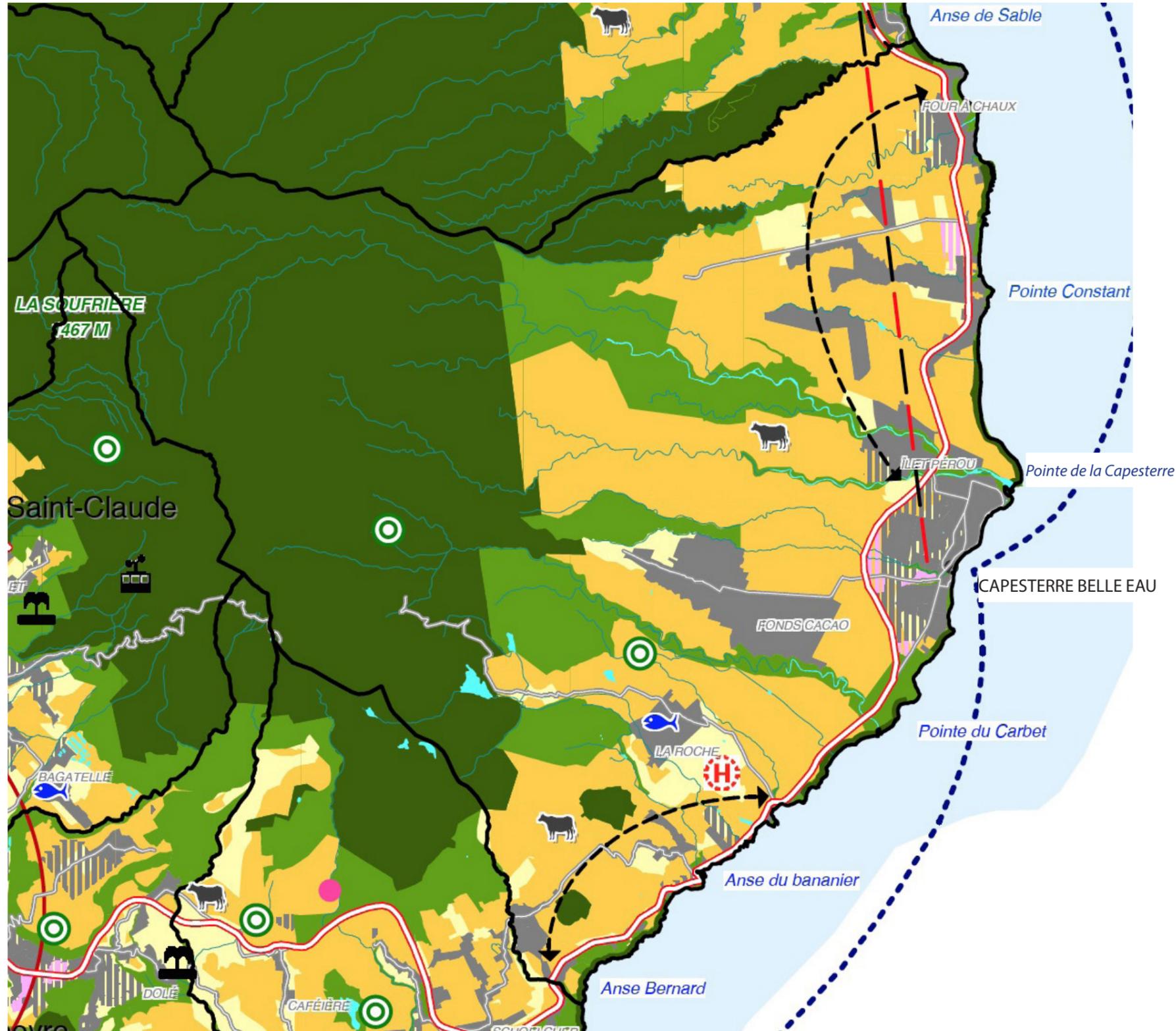
Dans le cas de la Guadeloupe, c'est le SAR qui fait office de document cadre fixant des objectifs de consommation de l'espace.

<b>JUSTIFICATION DU PADD .....</b>	<b>4</b>
OBJECTIFS COMPRIS DANS LE PADD JUSTIFIÉS AU REGARD DU SAR . . . . .	4
OBJECTIFS DU PADD . . . . .	5
ORIENTATION 1 DU PADD JUSTIFIÉE AU REGARD DU DIAGNOSTIC . . . . .	6
ORIENTATION 2 DU PADD JUSTIFIÉE AU REGARD DU DIAGNOSTIC . . . . .	7
ORIENTATION 3 DU PADD JUSTIFIÉE AU REGARD DU DIAGNOSTIC . . . . .	8
<b>JUSTIFICATION DES OAP .....</b>	<b>10</b>
OAP _ SAINTE-MARIE / FOUR À CHAUX . . . . .	10
OAP _ BÉLAIR / ROSEAU. . . . .	11
OAP _ ENTRÉE NORD . . . . .	12
OAP _ SAINT-SAUVEUR . . . . .	13
<b>JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT &amp; DU ZONAGE.....</b>	<b>15</b>
Du POS AU PLU _ BILAN . . . . .	15
Du POS AU PLU _ DEVENIR DES ZONES U . . . . .	16
Du POS AU PLU _ DEVENIR DES ZONES NA . . . . .	17
Du POS AU PLU _ DEVENIR DES ZONES NB . . . . .	18
Du POS AU PLU _ DEVENIR DES ZONES NC . . . . .	19
Du POS AU PLU _ DEVENIR DES ZONES ND. . . . .	20
ZONES U DU PLU . . . . .	21
ZONES U DU PLU _SERVITUDES D'ATTENTE DE PROJET . . . . .	25
ZONES AU DU PLU . . . . .	26
ZONES A DU PLU . . . . .	38
ZONES N DU PLU . . . . .	41
EMPLACEMENTS RÉSERVÉS . . . . .	43



## OBJECTIFS COMPRIS DANS LE PADD JUSTIFIÉS AU REGARD DU SAR

SAR, 2011  
(Extrait)



**AMBITIONS DU SAR POUR LA VILLE DE CAPESTERRE BELLE-EAU**  
Aujourd'hui, la commune vise des ambitions cohérentes avec le SAR :

- **OBJECTIFS DE POPULATION À L'HORIZON 2030 : 24 000 HABITANTS**
- **SECTEUR NATUREL ET AGRICOLE**  
(ORIENTATION DU SAR «L'OPTIMISATION ÉCOLOGIQUE POUR UN ENVIRONNEMENT PROTÉGÉ»)  
 \_ Protection forte des espaces naturels et agricoles à forte sensibilité  
 \_ Préservation des périmètres de protection de captages  
 \_ Préservation des espaces naturels et agricoles de manière générale  
 \_ Compensation des espaces consommés  
 \_ Valorisation du cadre de vie (gestion des déchets via une déchetterie ...)
- **SECTEUR ÉCONOMIQUE**  
(ORIENTATION DU SAR «L'INNOVATION, L'OUVERTURE ET L'AUTONOMIE POUR UNE ÉCONOMIE GUADELOUPEENNE COMPÉTITIVE»)  
 \_ Développement de la ZAC de Fromager  
 \_ Développement d'un petit port sur Sainte-Marie  
 \_ Développement d'activités touristiques (Sainte-Marie, Saint-Sauveur ...)
- **SECTEUR URBAIN (STRUCTURE ET ÉQUIPEMENT)**  
(ORIENTATION DU SAR «UNE ORGANISATION PLUS ÉQUITABLE DU TERRITOIRE»)  
 \_ Renouvellement du bourg et de Sainte-Marie  
 \_ Densification des zones urbaines et équipées  
 \_ Maintien des équilibres zones urbaines / zones agricoles et naturelles  
 \_ Prise en compte de la déviation de Sainte-Marie



## OBJECTIFS DU PADD

LA MUNICIPALITÉ AFFICHE POUR L'ENSEMBLE DE SON TERRITOIRE LES AMBITIONS DÉMOGRAPHIQUES SUIVANTES :

*Actuellement : 19 201 habitants (INSEE 2013)*

Objectifs horizon 2030 : **24 000 HABITANTS**

Soit :

- $24\,000 - 19\,201$  habitants actuels =  
**4 799 habitants supplémentaires**
- $4\,799 / 2,4$  (nbre moyen de personne par foyer en 2013 selon l'INSEE) =  
**2 000 logements supplémentaires**



## ORIENTATION 1 DU PADD JUSTIFIÉE AU REGARD DU DIAGNOSTIC

THÉMATIQUES PADD	SOUS-THÈMES	INDICATEURS DIAGNOSTIC	ENJEUX DIAGNOSTIC	ORIENTATIONS DU PADD
<b>ENVIRONNEMENT NATUREL &amp; AGRICOLE</b>	PARC NATIONAL DE GUADELOUPE et ESPACES TAMPONS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Superficie emprise Parc National dans la commune : 3 300 ha (un tiers de la commune)</li> <li>• 43,7 ha de forêt littorale (Pointe Madame, Anse à la Fontaine, Plage de la Madeleine à Pérou)</li> <li>• Près de 100 hectares de zones classées en Espace Remarquable du Littoral (ERL)</li> <li>• 5 143 ha de zones naturelles au POS</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger les espaces naturels de valeur</li> <li>• Limiter l'impact de l'activité humaine sur des espaces vitaux pour le fonctionnement écologique du territoire (infiltration d'eau de pluie, lutte contre les ruissellements, réserves de biodiversité...)</li> </ul>	<p><b>Valoriser les grands sites</b></p> <p><b>Développer les possibilités de liaisons</b></p> <p><b>Protéger et valoriser les espaces forestiers adjacents (parcours découvertes et activité de loisirs)</b></p> <p><b>Développer le tourisme vert</b></p>
	RESSOURCE EN EAU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 étangs majeurs sur le territoire : Grand Étang (10 ha), Etang Zombi (1,5 ha).</li> <li>• 5 retenues artificielles (Longueteau, bassins d'élevage de Ouassous au niveau de l'Habituée, Ravine du Corps de Garde, Dumanoir, Belle-Eau Cadeau)</li> <li>• Une valeur touristique importante pour la commune : Chutes du Carbet (500 000 visiteurs par an), Grand Etang, sources d'eau chaudes...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver la qualité des eaux sur la commune</li> <li>• Promouvoir l'image d'un territoire d'eau et de richesses hydrologiques</li> </ul>	<p><b>Protéger sans concessions les vallées des rivières et leurs ripisylves</b></p> <p><b>Préserver de manière renforcée les embouchures au niveau du littoral</b></p> <p><b>Réaliser des aménagements favorisant les conditions de fréquentation aux abords des rivières (aménagements légers)</b></p>
	LITTORAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un littoral diversifié : plages (Roseau, Bananier, Anse Fontaine..), Falaises, barrières de corail</li> <li>• Pratique du surf à Bananier</li> <li>• Plage familiale de Roseau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver et valoriser le littoral</li> </ul>	<p><b>Protéger la forêt domaniale du littoral</b></p> <p><b>Réhabiliter les secteurs à risques en zone naturelle</b></p> <p><b>Se réapproprier le littoral (plage de Roseau, Rivage de Sainte-Marie, Anse Salée à Bananier, plage de la Madeleine, sentier littoral)</b></p>
	ESPACES & PATRIMOINE AGRICOLES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 738 ha d'espaces agricoles au POS</li> <li>• Culture de la banane largement dominante</li> <li>• 671 exploitations sur le territoire (-28% depuis 1988)</li> <li>• Une histoire agricole (distillerie Longueteau)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conserver les surfaces agricoles du POS</li> <li>• Diversifier les cultures</li> </ul>	<p><b>Préserver les surfaces de production</b></p> <p><b>S'orienter vers une diversification (maraîchage, horticulture, culture locale : cacao, café, vanille, agrotransformation)</b></p> <p><b>Mettre en avant les patrimoines culturel et agricole</b></p>



## ORIENTATION 2 DU PADD JUSTIFIÉE AU REGARD DU DIAGNOSTIC

THÉMATIQUES PADD	SOUS-THÈMES	INDICATEURS DIAGNOSTIC	ENJEUX DIAGNOSTIC	ORIENTATIONS DU PADD
DÉVELOPPEMENT URBAIN	STRUCTURE URBAINE	<p><b>Bourg :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur dense historique de la commune</li> <li>Opérations de RHI dans les années 2000, mais existence de quelques poches d'insalubrité (quartier de Sarlasonne par exemple)</li> <li>Un bourg en perte de vitesse depuis la construction de la rocade</li> <li>Abrite entre 17 et 20% de la population communale (INSEE, IRIS 2009)</li> </ul> <p><b>Les polarités :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Présence d'équipements liés à la santé (Hôpital, savonnerie) sur le secteur de Saint-Sauveur</li> <li>Secteur de Sainte-Marie caractérisé par la présence d'un port et constitue l'ouverture de la commune vers l'agglomération pointoise.</li> </ul> <p><b>Sections :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Un étalement urbain fort et un mitage des espaces agricoles et naturels</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Compenser la perte de vitesse du bourg en le renouvelant et le structurant</li> <li>Lutter contre le mitage des espaces naturels et agricoles</li> </ul>	<p><b>AFFIRMER LE BOURG COMME UNE POLARITÉ FORTE :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Renouveler la ville sur elle-même</b></li> <li><b>Diversifier l'offre de logements</b></li> <li><b>Tisser des liens avec les extensions</b></li> </ul> <p><b>AFFIRMER L'IDENTITÉ COMMUNALE :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Affirmer les entrées de ville</b></li> <li><b>Valoriser le patrimoine urbain traditionnel</b></li> </ul> <p><b>OPTIMISER LES PÔLES SECONDAIRES :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Sainte-Marie : porte d'entrée de la commune</b></li> <li><b>Saint-Sauveur : une polarité liée à la santé et au bien-être</b></li> <li><b>Limiter l'étalement urbain sur les pôles ruraux</b></li> <li><b>Intégrer la dimension inter-communale</b></li> </ul>
	ÉQUIPEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> <li>19 écoles élémentaires réparties sur le territoire</li> <li>1 lycée</li> <li>2 collèges</li> <li>Un vieillissement des infrastructures</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prévoir le renouvellement de certains équipements (SDIS, écoles, équipements culturels)</li> <li>Favoriser la création de nouveaux lieux de synergies au sein du bourg</li> </ul>	<p><b>Renforcer l'offre en équipement sur le bourg :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>rénovation des équipements existants</li> <li>mise en place de projets ( piscine, maison de la santé médiathèque, maison des services publics...)</li> </ul> <p><b>Affirmer les liaisons inter-quartiers :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>faciliter la convergence depuis les sections vers le bourg</li> <li>désengorger la RN1</li> <li>affirmer les liaisons piétonnes</li> </ul>
	HABITAT SPONTANÉ	<ul style="list-style-type: none"> <li>La bande des 50 pas du Roy est ponctuellement investie par des secteurs d'habitat spontanés importants : Four à Chaux ...</li> <li>Mitage et développement de l'habitat dans des zones agricoles.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proposer des solutions pour encadrer les développements spontanés passés et pour sécuriser les quartiers qui se sont construits en zone à risque (érosion du littoral...)</li> </ul>	<p><b>Sécuriser les zones littorales exposées aux risques</b></p> <p><b>Encadrer le développement de quartiers spontanés en milieu agricole</b></p>
	ACCESSIBILITÉ ET SOLIDARITÉ	<ul style="list-style-type: none"> <li>Croissance importante des plus de 45 ans entre 1999 et 2008 face à une diminution de la part des moins de 44 ans.</li> <li>Quelques dysfonctionnements observés en matière d'espace de rencontres : parc Lacavé ...</li> <li>Présence de maisons de quartiers dans chacune des sections</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser la création de lien social et l'accueil des populations dans leur mixité</li> </ul>	<p><b>Appréhender pleinement la problématique du vieillissement de la population</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Adapter le parc de logement</li> <li>Créer des structures d'accueil dédiées (Résidence ou village senior à Saint-Sauveur)</li> </ul> <p><b>Penser des espaces publics accessibles &amp; accueillants</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>requalibrage des voiries au profit des piétons et cyclistes</li> <li>mise en place de trottoirs adaptés</li> <li>création de véritable lieux de rencontre (parc Lacavé)</li> </ul>



## ORIENTATION 3 DU PADD JUSTIFIÉE AU REGARD DU DIAGNOSTIC

THÉMATIQUES PADD	SOUS-THÈMES	INDICATEURS DIAGNOSTIC	ENJEUX DIAGNOSTIC	ORIENTATIONS DU PADD
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	<ul style="list-style-type: none"> <li>Indicateur de concentration d'emploi : 62,8 % (INSEE 2013) légèrement en baisse (63,7 % en 2009)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Relocaliser l'emploi</li> <li>Diversifier et pérenniser les secteurs d'activités</li> </ul>	<p><b>Redynamiser l'activité commerciale dans le centre-bourg et sa périphérie :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>diversification commerciale sur les principaux axes de circulation (rue Lacavé, Boulevard Delgrès)</li> <li>Création de petites activités d'artisanat sur le front de mer</li> <li>Mobilisation des emprises foncières de l'usine Marquisat pour installer des équipements publics culturels</li> <li>ZAC de Fromager : support d'une activité artisanale</li> </ul> <p><b>Développer une petite zone d'activités et d'artisanat sur le secteur de Belair</b></p> <p><b>Valoriser de la ressource en eau</b></p> <p><b>Maintenir les commerces de proximité dans les sections</b></p>
	TOURISME	<ul style="list-style-type: none"> <li>Présence de sites touristiques majeurs de la Guadeloupe : chutes du Carbet, plantation Grand Café, kassaverie ..</li> <li>Offre en hébergements touristiques : 120 lits</li> <li>Absence d'hôtel sur le territoire</li> <li>Projet de port affirmé par le SAR et le SMVM</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Affirmer la vocation touristique de la commune</li> </ul>	<p><b>Développer une dynamique touristique sur le secteur de Four-à-Chaux / Sainte-Marie :</b> valeurs historiques et culturelles, création d'une maison de la découverte, développement d'un port de pêche et de loisirs nautiques, aménagements de la plage de Roseau</p> <p><b>Favoriser l'animation sur le centre-bourg</b></p> <p><b>Promouvoir un tourisme multiforme sur l'ensemble du territoire :</b> chutes du carbet ...</p>





OAP	OBJECTIFS PADD	ÉLÉMENTS DIAGNOSTICS	OBJECTIFS ET ACTIONS DE L'OAP
SAINTE-MARIE	<p><b>POURSUIVRE LES EFFORTS CONTRE L'HABITAT SPONTANÉ</b> <i>Sécurisation des zones exposées</i></p> <p>La sécurité des habitants devient une priorité pour la commune qui entend restructurer ces quartiers en partenariat avec les différentes instances compétentes (Services de l'État, AG50). Sont concernées les sections de <b>Sainte-Marie/Four-à-Chaux</b>, Poirier, Doyon, Sainte-Catherine, Sarlassonne, Saint Sauveur, Bananier et Dumanoir où un report de l'urbanisation devra être envisagé en recul du littoral.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Contraintes</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Passage de la RN1 au coeur de la section, secteur présentant de nombreux embouteillages et conflits d'usages (écoles ...)</li> <li>&gt; Présence de plusieurs poches d'habitat spontané insalubre</li> <li>&gt; Une façade littorale délaissée</li> <li>&gt; Secteur connaissant de multiples contraintes au regard des risques naturels</li> </ul> </li> <li>• <b>Atouts</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Porte d'entrée du territoire et ouverture vers l'agglomération pointoise</li> <li>&gt; Pôle secondaire historique</li> <li>&gt; Projet de Port (inscrit au SAR)</li> <li>&gt; Projet de voie contournante</li> </ul> </li> <li>• <b>ENJEUX</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Sécuriser le chemin des écoliers</li> <li>&gt; Affirmer le secteur comme pôle secondaire</li> <li>&gt; Mettre en valeur l'aspect historique du lieu</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>_RENOUVELER &amp; DENSIFIER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Remise en cause de l'habitat spontané sur la bande littorale la plus exposée aux risques</li> <li>• Densification de la trame bâtie au contact de la RN1</li> <li>• Remise en question de l'habitat au contact de la falaise (insalubrité, risque de chutes de blocs)</li> </ul>
	<p><b>OPTIMISER LES PÔLES SECONDAIRES</b> <i>Four-à-Chaux/Sainte-Marie comme porte d'entrée de la commune</i></p> <p>Par sa position géographique et l'étendue de son développement, le secteur de Four-à-Chaux/Sainte-Marie apparaît comme une polarité secondaire forte à confirmer. En considérant l'aménagement prochain d'une rocade contournant le secteur par la Sarde, le quartier peut prétendre à devenir un espace résidentiel attractif par son cadre en bord de mer et une accessibilité améliorée.</p>		<p><b>_QUALIFIER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Qualification des espaces naturels pour limiter l'impact de la houle cyclonique : sentier littoral, espaces récréatifs sur la plage de Four à Chaux et au niveau de l'embouchure de la rivière</li> <li>• Aménagement d'une centralité au niveau du franchissement de la RN1 au dessus de la rivière de Sainte-Marie en adaptant les espaces publics</li> <li>• Ouverture de l'esplanade littorale sur un front de mer aménagé : promenade ...</li> </ul>
	<p><b>OPTIMISER LES PÔLES SECONDAIRES</b> <i>Four-à-Chaux/Sainte-Marie comme porte d'entrée de la commune</i></p> <p>Secteur visé par des opérations de RHI, Four-à-Chaux et Sainte-Marie devront par ailleurs faire l'objet d'une restructuration permettant une meilleure protection des espaces naturels du littoral (zones humides).</p>		<p><b>_DYNAMISER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Transformation de la zone de chantier naval en port dédié à la petite plaisance et à la pêche.</li> <li>• Installation d'infrastructures commerciales au niveau de la centralité nouvelle (franchissement rivière)</li> <li>• Construction d'infrastructures (parc, musée) ayant une portée touristique et culturelles autour du thème de la découverte de l'île par Christophe Colomb</li> </ul>
<p><b>UN LITTORAL APPROPRIÉ, SÉCURISÉ ET AMÉNAGÉ</b> <i>Réhabilitation des secteurs à risques en zone naturelle</i></p> <p>La sécurité des populations résidentes face aux risques naturels représente une priorité pour la commune. Les sections de (...) Sainte-Marie/Four-à-Chaux seront amenées à marquer un recul de leur emprise bâtie. Un reclassement en zone naturelle pourra être envisagé sur tout ou partie de ces secteurs de réhabilitation.</p>			
<p><b>DÉVELOPPER LE TOURISME</b> <i>Four-à-Chaux/Sainte-Marie/Roseau, secteurs à multiples vocations</i></p> <p>Sainte-Marie est le lieu emblématique de la découverte de la Guadeloupe par Christophe Colomb. Aujourd'hui, seule une stèle commémore cet événement. La commune souhaite développer une dynamique touristique sur l'ensemble du secteur Four-à-Chaux/Sainte-Marie, qui reposerait sur ses valeurs historiques et culturelles remarquables. Le PADD prévoit notamment la création d'une maison de la découverte visant à mettre le patrimoine et l'histoire de la Guadeloupe en avant.</p> <p>Le projet de port, inscrit dans le Schéma d'Aménagement Régionale (volet SMVM) et le Schéma Départemental de Ports, devra permettre à l'activité de pêche et au cabotage (vers les Saintes et Marie Galante) de s'affirmer. Ces aménagements auront aussi pour but d'accueillir des activités nautiques et maritimes appuyant la vocation loisir-tourisme du secteur (plaisance légère).</p>			
<p><b>UN LITTORAL APPROPRIÉ, SÉCURISÉ ET AMÉNAGÉ</b> <i>Des espaces à vocation de loisir</i></p> <p>Le rivage de Sainte-Marie/Four-à-Chaux aménagés pour recevoir une petite activité nautique (pêche/kayak/voile, plaisance légère)</p>			



OAP	OBJECTIFS PADD	ÉLÉMENTS DIAGNOSTICS	OBJECTIFS ET ACTIONS DE L'OAP
BÉLAIR - ROSEAU	<p><b>OPTIMISER LES PÔLES SECONDAIRES</b>  <i>Limiter l'étalement sur les pôles ruraux</i>                      Au Nord de la commune, la situation sur la Sarde, Bélaïr ou encore Caféière reste très préoccupante face au mitage. Le développement du bâti sur ces sections doit être limité à l'empreinte urbaine actuelle afin d'éviter la prolifération de constructions dans l'espace agricole.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Contraintes</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Développement peu structuré</li> <li>&gt; Présence d'habitat spontané</li> <li>&gt; Pas de raccordement au réseau</li> </ul> </li> <li>• <b>Atouts</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Présence d'activités économiques et d'équipements publics (nouveau collège)</li> <li>&gt; Nouveau rond-point représentant le point de départ de la future déviation</li> <li>&gt; Plage de Roseau</li> </ul> </li> <li>• <b>ENJEUX</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Créer une polarité pour organiser le secteur</li> <li>&gt; Coordonner l'urbanisation future du secteur pour la rendre cohérente</li> <li>&gt; Raccorder le secteur en assainissement collectif</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>_RENOUVELER &amp; DENSIFIER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Remise en cause des habitations les plus proches de la falaise sur Poirier afin de protéger les habitants du risque d'érosion</li> <li>• Confirmation de l'arrière plage, partiellement urbanisé comme espace urbain en continuité avec les développements de Sainte-Marie. Ces emprises représentent un potentiel pouvant permettre l'accueil de familles relogées de Four-à-Chaux</li> </ul>
	<p><b>UN LITTORAL APPROPRIÉ, SÉCURISÉ ET AMÉNAGÉ</b>  <i>Des espaces à vocation de loisir</i>                      La plage de Roseau est confirmée dans sa vocation d'espace de détente familiale</p>		<p><b>_QUALIFIER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Traitements paysagers des abords de la plage de Roseau qui assurent un maintien des qualités naturelles du site : plantation d'arbres, lieux de collecte des déchets, parking excentrés</li> </ul>
	<p><b>AFFIRMER LES SECTEURS D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES</b>  <i>D'autres pôles et secteurs économiques en devenir</i>                      Le secteur de Bélaïr/Poirier s'affirme comme une zone à vocation mixte, qui intègre une offre de commerces, services et d'équipements, ainsi que quelques activités industrielles. Entre le collège et les différentes entreprises déjà présentes (chantiers Audebert, Groupement Bananier, clinique vétérinaire), une structuration permettant l'arrivée de nouvelles entreprises devraient permettre la création d'un véritable pôle d'activité au Nord de la commune, en interface directe avec la future rocade de contournement.</p>		<p><b>_DYNAMISER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développement d'activités commerciales autour de la zone du giratoire, de part et d'autre de la voie (RN1). Ces futur développements permettent notamment de connecter le collège à un ensemble urbain</li> <li>• Aménagement de la bande littorale dans l'optique d'étendre la vocation de loisir initiée sur Roseau.</li> </ul>
	<p><b>DÉVELOPPER LE TOURISME</b>  <i>Four-à-Chaux/Sainte-Marie/Roseau, secteurs à multiples vocations</i>                      La plage de Roseau est un lieu de rendez-vous très apprécié par les capesterriens. Derrière la barrière de corail, cette plage sécurisée est un pôle de loisirs et de tourisme en devenir. Son attractivité sera renforcée par des aménagements dédiés à l'accueil des visiteurs et une réhabilitation des qualités naturelles du site.</p>		



OAP	OBJECTIFS PADD	ÉLÉMENTS DIAGNOSTICS	OBJECTIFS ET ACTIONS DE L'OAP
ENTRÉE NORD	<p><b>AFFIRMER LE BOURG COMME POLARITÉ FORTE</b> <i>Tisser des liens avec les extensions</i></p> <p>Dans une recherche d'harmonie, le centre bourg doit être re-connecté avec sa périphérie. Il s'agit d'éviter l'effet de «compartimentation» en faisant du renouvellement urbain un moyen de tisser des liens urbains par optimisation de l'espace via une densification. En parallèle, les liaisons doivent être améliorées en vue d'une meilleure porosité de la trame actuelle.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Contraintes</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Déconnexion par rapport au bourg</li> <li>&gt; Espace mal défini</li> </ul> </li> <li>• <b>Atouts</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Disponibilité foncière</li> <li>&gt; Présence d'axes structurants (Rocade)</li> <li>&gt; Proximité du Bourg (offre urbaine mixte et conséquente)</li> <li>&gt; Projet de ZAC (Fromager)</li> </ul> </li> <li>• <b>ENJEUX</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Donner une certaine cohérence urbaine</li> <li>&gt; Qualifier l'entrée du Bourg</li> <li>&gt; Développer une économie</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>_DENSIFIER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La trame bâtie du quartier résidentielle s'inscrit en continuité de celui des Sources. L'habitat s'implante de part et d'autre de l'entrée de ville, venant structurer l'axe par des densités plus importantes (R+2). Au coeur du quartier, l'habitat s'organise sous forme de petits îlots associant logements individuels «denses» avec de petits collectifs (R+2 max)</li> </ul>
	<p><b>AFFIRMER L'IDENTITÉ COMMUNALE</b> <i>Affirmer les entrées de ville</i></p> <p>Il s'agit ici de rendre lisible et attractive la ville depuis la route nationale afin d'inviter à sa fréquentation en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Favorisant l'émergence d'une vraie qualité urbaine, à travers une concentration de différents commerces et services en entrée de ville plus que le logement pour affirmer la dynamique économique de proximité mais aussi capter une clientèle trop souvent de passage ;</li> <li>• Traiter l'allée des flamboyants (depuis le rond point jusqu'au Collège St Ruf) en promouvant les modes de déplacement doux et en affirmant sa vocation d'espace de rencontre (placettes, ombres, bancs, replantation d'arbres...) pour en faire un véritable boulevard urbain ;</li> <li>• Affirmer l'urbanité des lieux tout en conservant une expression de «village» assurant un caractère convivial aux lieux.</li> </ul>		<p><b>_FLUIDIFIER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le boulevard d'entrée de ville est aménagé pour faciliter les déplacements doux vers le centre ville : trottoirs, pistes cyclables, arbres pour faire de l'ombre</li> <li>• Des liaisons viaires sont prévues en continuité avec Fromager et la future zone d'activité artisanale et économique attenante.</li> </ul>
	<p><b>AFFIRMER LES SECTEURS D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES</b> <i>Le bourg et sa périphérie</i></p> <p>La future zone économique de Fromager, en bordure de rocade s'inscrit dans une volonté de développement de l'activité artisanale. Elle doit permettre une délocalisation des activités lourdes et sources de nuisances en périphérie. Cet espace dédié est aussi une autre opportunité pour attirer les entrepreneurs.</p>		<p><b>_DYNAMISER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La zone commerciale est prévue en contact avec la RN. Les espaces de stationnement s'implantent sur la bande la plus proche de la RN (pour pallier les exigences de l'amendement Dupont). L'interface avec la voie est traitée par la plantation d'arbres pour limiter les nuisances sonores et l'impact paysagers des aménagements</li> </ul>



OAP	OBJECTIFS PADD	ÉLÉMENTS DIAGNOSTICS	OBJECTIFS ET ACTIONS DE L'OAP
SAINT-SAUVEUR	<p><b>POURSUIVRE LES EFFORTS CONTRE L'HABITAT SPONTANÉ</b> <i>Sécurisation des zones exposées</i></p> <p>La sécurité des habitants devient une priorité pour la commune qui entend restructurer ces quartiers en partenariat avec les différentes instances compétentes (Services de l'État, AG50). Sont concernés les sections de Sainte-Marie/Four-à-Chaux, Poirier, Doyon, Sainte-Catherine, Sarlassonne, <b>Saint Sauveur</b>, Bananier et Dumanoir où un report de l'urbanisation devra être envisagé en recul du littoral.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Contraintes</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Risque naturel : érosion forte du littoral</li> <li>&gt; Habitations menacées par ces risques</li> </ul> </li> <li>• <b>Atouts</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Construction récente de l'hôpital</li> <li>&gt; Potentiel touristique autour de la santé</li> </ul> </li> <li>• <b>ENJEUX</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Lutter contre l'habitat spontané</li> <li>&gt; Développer le potentiel touristique de la zone</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>_ DÉVELOPPER L'URBAIN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les abords de l'hôpital sont consacrés aux développements résidentiels. Ces espaces peuvent notamment être mobilisés en vue du relogement des habitants de la bande littorale. Le maillage viaire est structuré de manière orthogonale afin d'assurer une meilleure lisibilité des espaces publics.</li> <li>• En haut du plateau, des développements résidentiels sont envisagés sous forme d'habitats individuels. Une liaison viaire entre les deux plateaux est aussi envisagée dans les hauts afin d'assurer une meilleure vascularisation de l'ensemble.</li> </ul>
	<p><b>OPTIMISER LES PÔLES SECONDAIRES</b> <i>Limiter l'étalement sur les pôles ruraux</i></p> <p>L'urbanisation sera privilégiée au sein des polarités rurales existantes : Carangaise, Cambrefort/Moravie, Routhiers, Fond Cacao, l'Habituee, La Plaine, Bananier/Saint-Sauveur.</p>		<p><b>_ PRÉSERVER &amp; QUALIFIER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les corridors écologiques connectés aux zones boisées du plateau de l'habituee sont maintenus et aménagés de telle sorte à faciliter leur découverte. Les petits plans d'eau qui ponctuent le fil du cours d'eau central sont aménagés en espaces d'agrément.</li> </ul>
	<p><b>UN LITTORAL APPROPRIÉ, SÉCURISÉ ET AMÉNAGÉ</b> <i>Une protection de la forêt domaniale du littoral</i></p> <p>La forêt littorale est une formation rare en Guadeloupe. Une protection ferme s'impose sur les secteurs de la Madeleine, de l'anse Fontaine à Saint-Sauveur... D'autres secteurs forestiers comme Grand Marigot ou Saint-Sauveur subissent l'antagonisme de l'urbanisation éparse et spontanée. Des mesures de protection seront proposées sur des périmètres à sanctuariser (ERL) pour un maintien des valeurs écologiques de ces espaces.</p>		<p><b>_ DYNAMISER &amp; ÉQUIPER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'établissement d'une petite zone commerciale au contact de la RN, au niveau du Rond Point, permet une offre de proximité adaptée à la population locale (superette, boulangerie, restauration) ainsi qu'aux employés de l'hôpital et des autres activités à venir dans le secteur ;</li> <li>• Une résidence adaptée aux personnes du troisième âge vient permettre une meilleure proximité de l'offre de soin tout en garantissant une autonomie et un maintien à domicile.</li> <li>• En partenariat avec l'hôpital, l'ARS et l'IREPS et dans l'objectif de réduire l'exposition à la chlordécone des populations, il est prévu l'implantation sur l'emprise de l'hôpital d'une «Maison Jafa» associée à un jardin créole pédagogique et expérimental (parcelle Jafa).</li> <li>• L'activité de savonnerie (et autres produits de cosmétique) prend une dimension agri-touristique par la mise en place d'un parc floral associé à l'implantation de gîtes.</li> </ul>
	<p><b>L'EAU, UN VECTEUR D'IDENTITÉ DU TERRITOIRE</b></p> <p>Afin d'améliorer le cadre de vie, la collectivité souhaite réaliser des aménagements favorisant les conditions de fréquentation aux abords des rivières.</p>		
<p><b>OPTIMISER LES PÔLES SECONDAIRES</b> <i>Saint-Sauveur, une polarité liée à la santé et au bien être</i></p> <p>L'installation récente du centre hospitalier de Capesterre-Belle-Eau (CHCBE) sur les terrains Dormoy a amorcé une dynamique nouvelle au quartier de Saint-Sauveur. Avec la maison Jafa, la maison de l'enfance ou encore la savonnerie des Jardins de Saint-Sauveur, ce secteur constitue une véritable polarité pour la santé et le bien être. Afin de renforcer cette vocation, la municipalité souhaite développer des projets complémentaires, tels que des résidences pour personnes âgées, une offre d'hébergement pour les accompagnateurs des patients de l'hôpital ou encore des promenades aménagées à destination des personnes en convalescence.</p>			
<p><b>PRÉSERVATION DE L'ESPACE AGRICOLE ET DU PATRIMOINE ASSOCIÉ</b> <i>Un effort de diversification</i></p> <p>L'agro-transformation apparaît aussi comme un moyen de valoriser les productions agricoles à l'image des petites industries déjà implantées sur le territoire comme les Jardins de Saint Sauveur ou la Distillerie Longuetau.</p>			



# JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT & DU ZONAGE

## DU POS AU PLU \_ BILAN



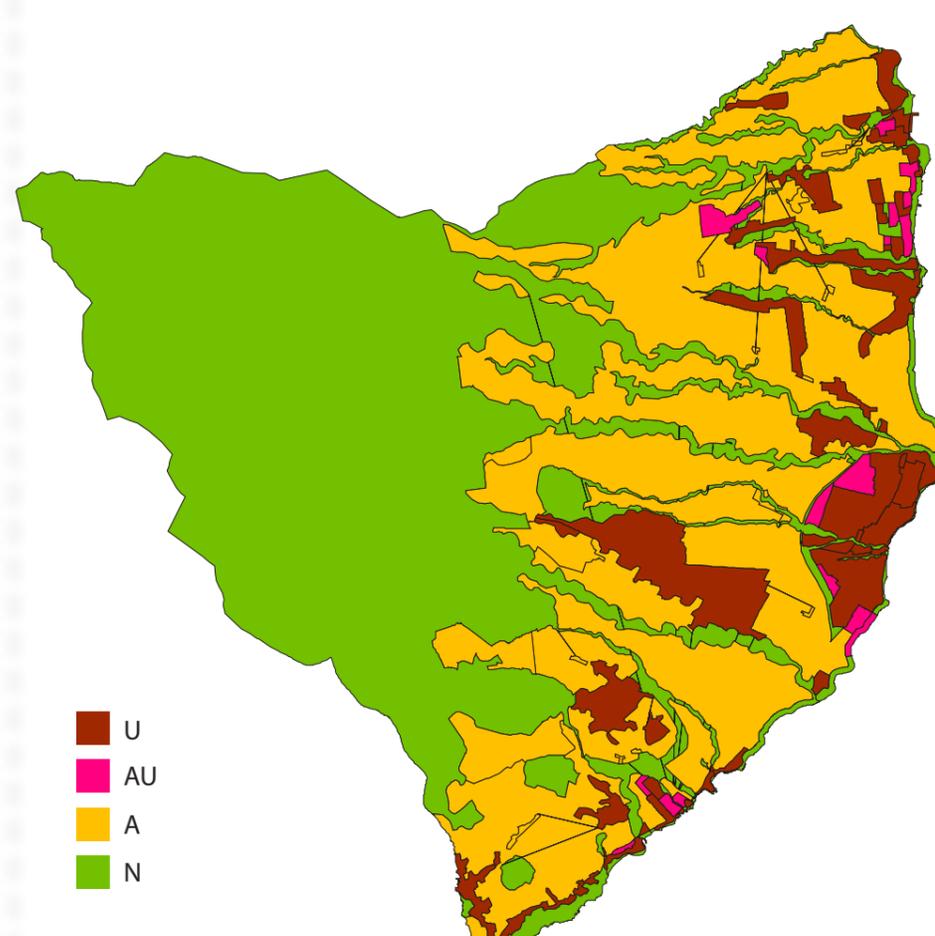
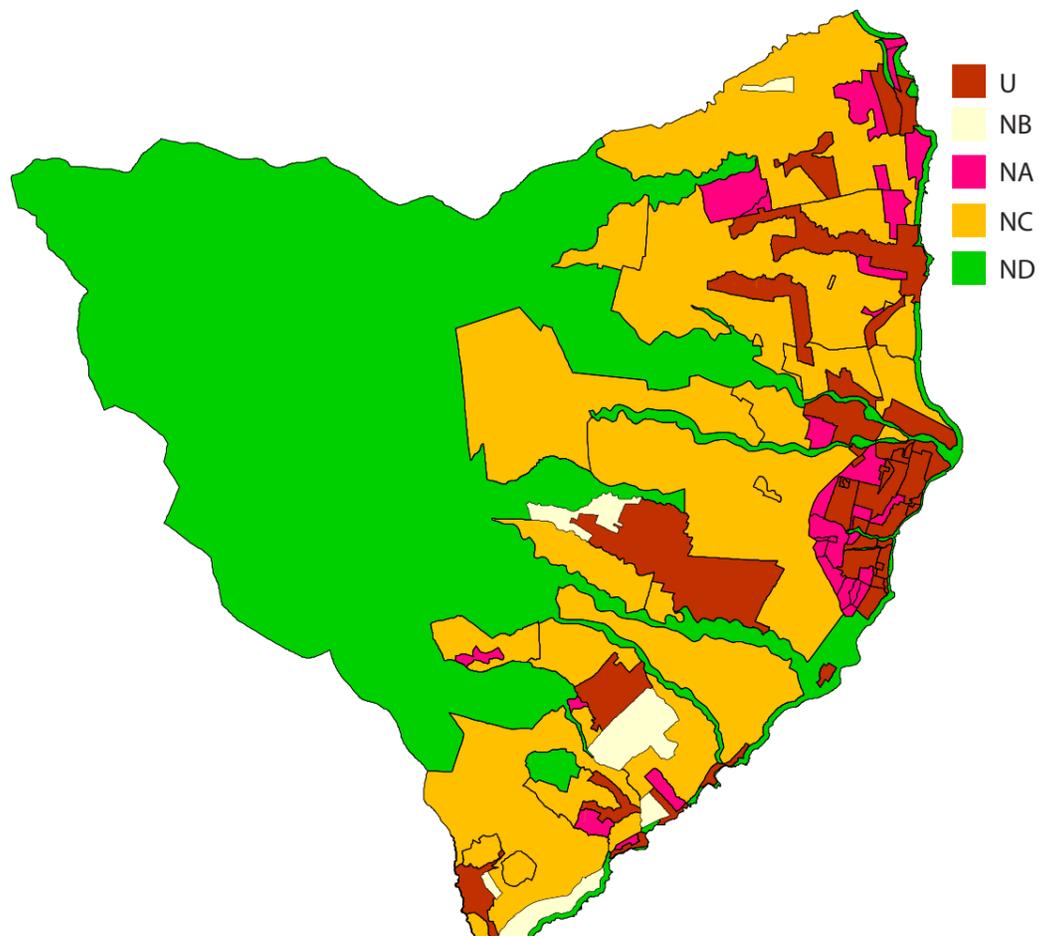
### PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

	Superficie (ha)	%
Zones urbaines (U)	929,2	9 %
Zones d'habitat diffus (NB)	200,9	2 %
Zones à urbaniser (NA)	321,6	3 %
Zones agricoles (NC)	3 701,3	36 %
Zones naturelles (ND)	5 182	50 %
<b>TOTAL</b>	<b>10 335</b>	<b>100 %</b>

### PLAN LOCAL D'URBANISME

	Superficie (ha)	%	Variation (ha)	%
Zone urbaine (U)	957,1	9,3 %	+ 27,9	+ 3 %
<i>N'EXISTE PLUS AU PLU</i>				
Zone à urbaniser (AU)	120,2	1,2 %	- 201,4	- 62,6 %
Zones agricoles (A)	3 791,8	36,7 %	+ 90,5	+ 2,4 %
Zones naturelles (N)	5 465,7	52,9 %	+ 283,7	+ 5,5 %
<b>TOTAL</b>	<b>10 334,8</b>	<b>100 %</b>	<b>- 0,2</b>	<b>- 0 %</b>

### ÉVOLUTION



#### ÉVOLUTION SURFACES DES ESPACES NATURELS

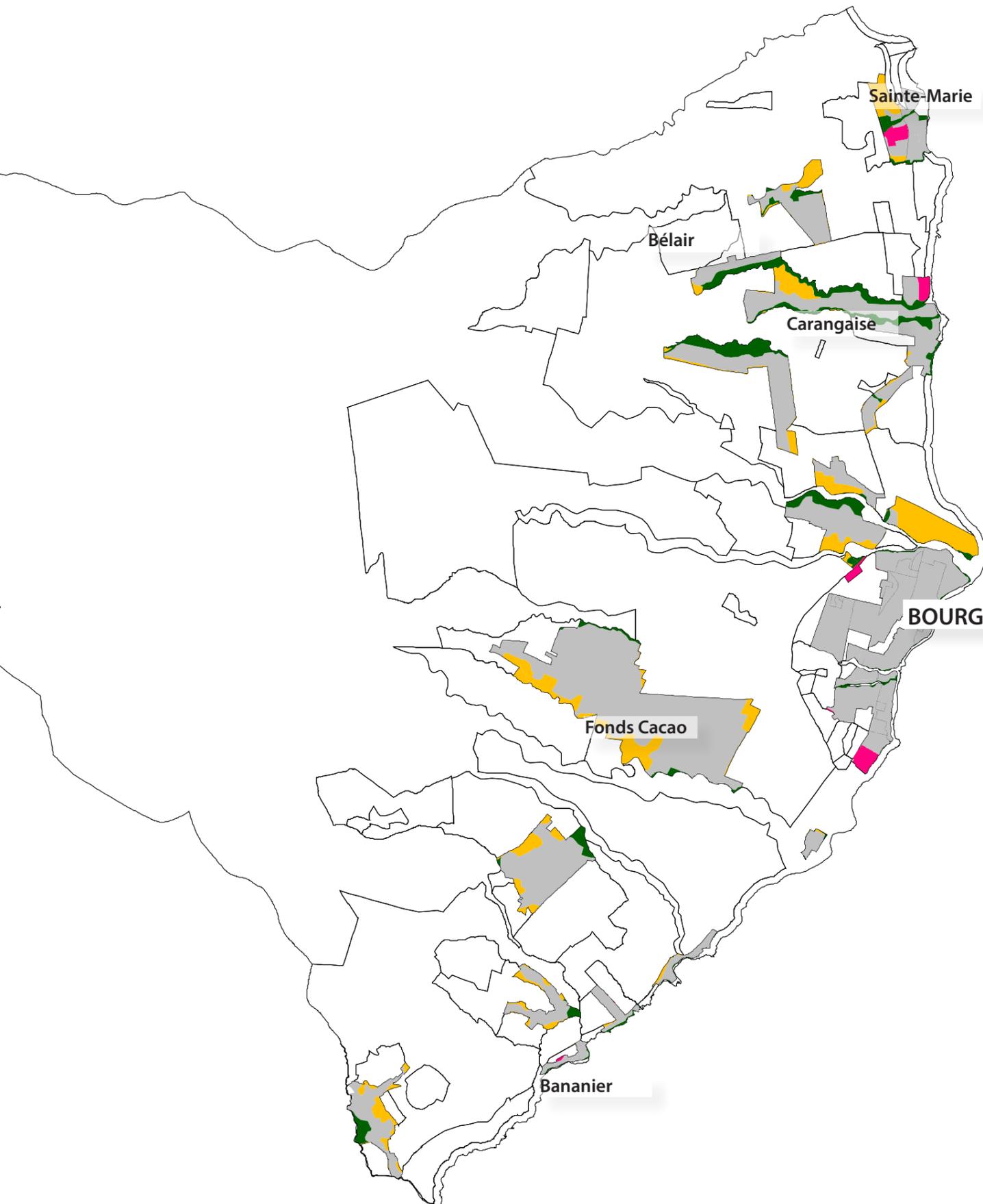
ET AGRICOLES POS / PLU

**+ 374,2 HA (+ 7,9 %)**

*En terme d'artificialisation et de consommation des sols, le PLU a un impact positif.*

# JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT & DU ZONAGE

## Du POS AU PLU \_ DEVENIR DES ZONES U



— Zonage PLU

Zones U du POS (928,2 ha) vers ...

- U au PLU \_ **701,4 ha** (76 %)
- AU au PLU \_ **15,7 ha** (2 %)
- A au PLU \_ **129,1 ha** (14 %)
- N au PLU \_ **82 ha** (9 %)

### LES GRANDES ÉVOLUTIONS DES ZONES URBAINES ENTRE LE POS ET LE PLU

Une grande partie des zones U du POS est maintenue en zone urbaine au PLU (76 %).

- **2 % DES ZONES U DU POS PASSENT EN ZONE AU AU PLU :**

Ces mutations correspondent à des vocations nouvelles pour les zones classées en zones U au POS : densité plus forte ...

Certaines de ces zones correspondent à des projets retranscrits dans les OAP.

> Exemple :

Sur Sainte-Marie, le secteur en zone AU est classé dans l'OAP comme une zone d'extension urbaine.

- **9 % DES ZONES U DU POS PASSENT EN ZONE N AU PLU :**

Ces zones correspondent généralement à des secteurs proches de rivières et généralement soumis à des contraintes fortes liées au Plan de Prévention des Risques. Non construites, elles participent au système de compensation.

> Exemple :

Secteur de Saint-Sauveur.

- **14 % DES ZONES U DU POS PASSENT EN ZONE A AU PLU :**

À l'instar des zones devenues naturelles au PLU, les zones urbaines du POS qui deviennent agricoles au PLU s'expliquent par la présence d'une contrainte PPR ou de la présence d'un espace naturel d'intérêt (zone humide, corridor écologique). Afin d'assurer une cohérence globale du zonage, le choix a été fait d'intégrer ces secteurs aux zones agricoles du fait d'une vocation réelle agricole.

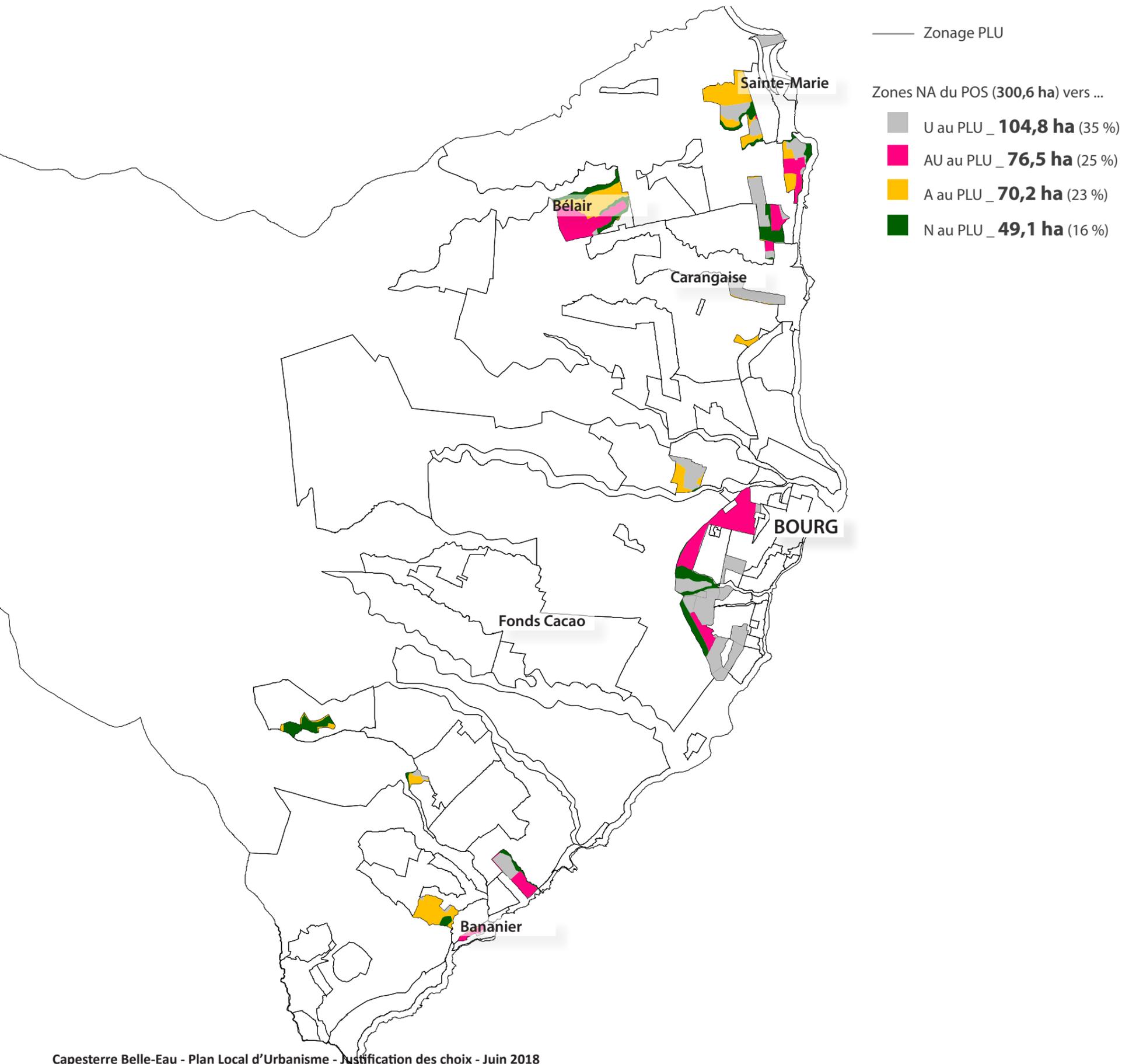
Ces zones sont généralement peu voire pas urbanisées.

> Exemple :

Au nord du Bourg

# JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT & DU ZONAGE

## DU POS AU PLU \_ DEVENIR DES ZONES NA



### LES GRANDES ÉVOLUTIONS DES ZONES À URBANISER ENTRE LE POS ET LE PLU

- **35 % DES ZONES NA DU POS PASSENT EN ZONE U AU PLU :**  
Les espaces classés en zone à urbaniser au POS d'ores et déjà consommés sont automatiquement reclassés en zone urbaine (secteur équipé et urbanisé ...)

> Exemple :  
Secteur de Carangaise-Doyon, où la zone NA est aujourd'hui complètement lotie.

- **39 % DES ZONES NA DU POS PASSENT EN ZONE A OU N AU PLU :**  
Ces zones correspondent à des secteurs de développement initialement prévu mais qui n'ont toujours pas été mobilisés. Les ambitions liées au projet de territoire ayant changées, ces zones qui ne sont plus concernées par une ambition de développement sont donc rebasculées en zone agricole ou naturelle.

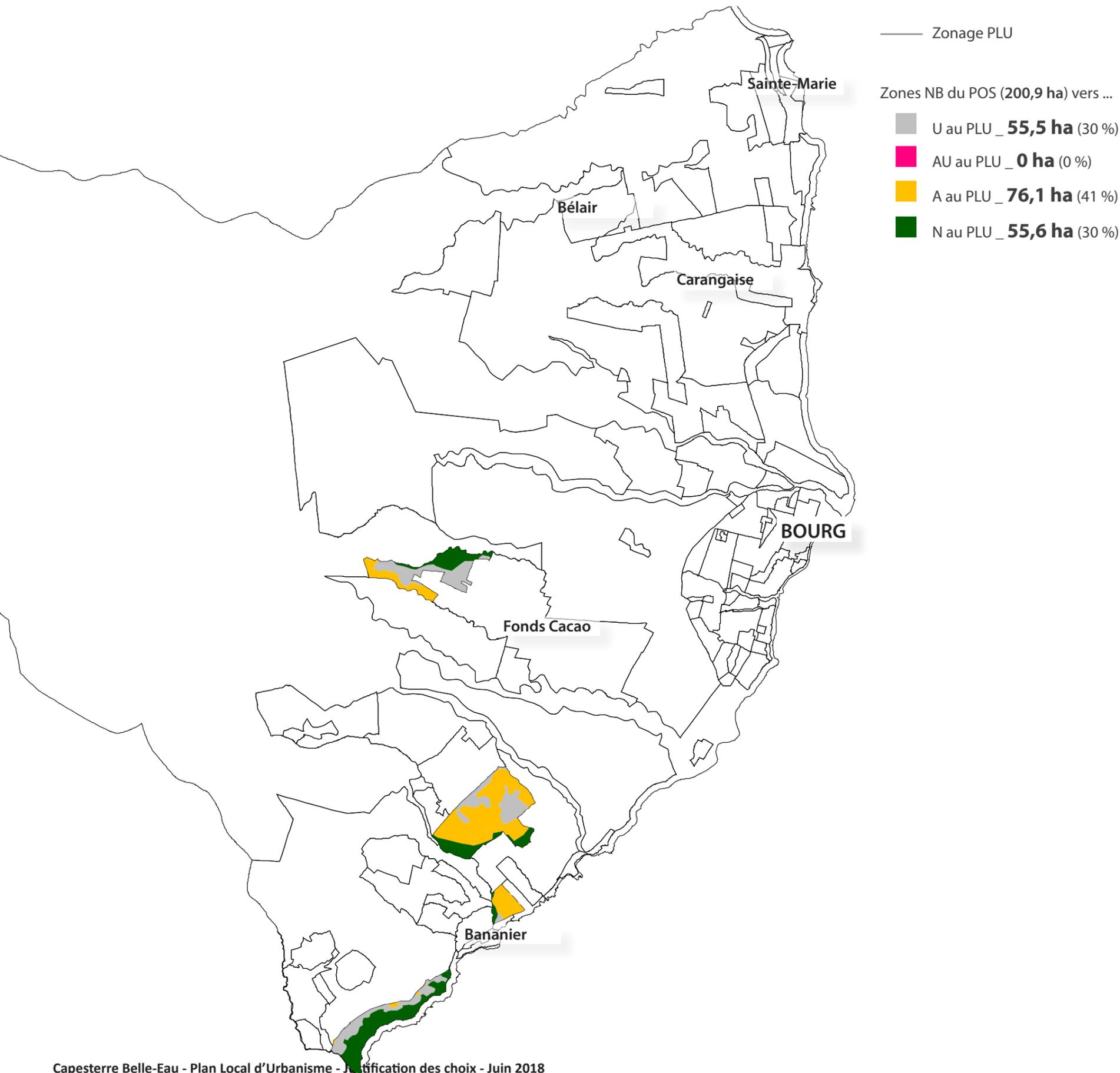
> Exemple :  
Secteur de Bélair, une partie seulement de la zone NA initiale à été conservée en zone AU, le reste a été basculé en zone A ou N suivant la vocation réelle des espaces.

- **25 % DES ZONES NA DU POS PASSENT EN ZONE AU AU PLU :**  
Ce sont des zones qui n'ont pas encore été mobilisées dans le cadre de POS, mais qui font encore l'objet d'une ambition forte de développement de la part de la municipalité (au regard du PADD).

> Exemple :  
Secteur inscrit entre l'arrière-bourg et la rocade. Un projet de ZAC est notamment prévu sur cette zone.

# JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT & DU ZONAGE

## DU POS AU PLU \_ DEVENIR DES ZONES NB



### LES GRANDES ÉVOLUTIONS DES ZONES D'HABITAT RURAL ET DIFFUS ENTRE LE POS ET LE PLU

Les zones NB, qui permettaient une urbanisation diffuse sans obligation d'équipement, disparaissent complètement au zonage du PLU. Suivant leur vocation réelle, elles sont rebasculées en zone naturelle, agricole ou urbaine.

- **30 % DES ZONES NB DU POS PASSENT EN ZONE U AU PLU :**  
Les espaces classés en zone NB au POS d'ores et déjà consommés et équipés sont automatiquement reclassés en zone urbaine.

> Exemple :  
Secteur du Petit Marquisat par exemple.

- **41 % DES ZONES NB DU POS PASSENT EN ZONE A AU PLU :**  
Ce sont des zones qui n'ont pas été consommées et dont la vocation réelle tend à la classer en zone agricole. Le reclassement de ces zones en zone agricole participe à la compensation des zones naturelles et agricoles consommées par ailleurs sur le territoire.

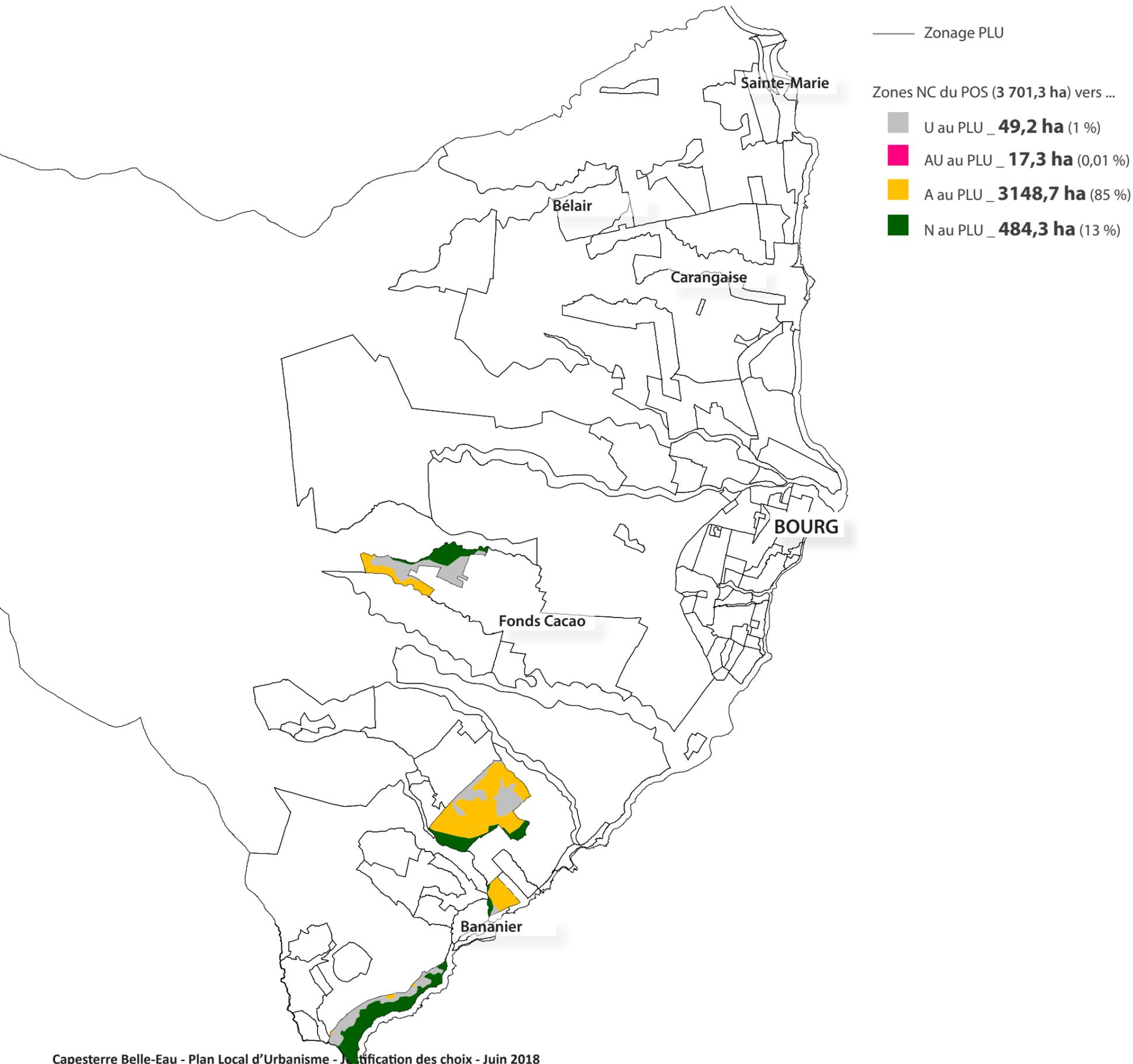
> Exemple :  
Secteur de Saint-Sauveur - Babin

- **30 % DES ZONES NB DU POS PASSENT EN ZONE N AU PLU :**  
À l'instar du classement en zone agricole, les secteurs NB non consommés dont la destination est plutôt naturelle sont automatiquement reclassés en zone N.  
Ce reclassement participe au mécanisme de compensation des zones N ou A consommées.

> Exemple :  
Secteur littoral en pente au sud de la commune (Pointe Madame, anse Bernard)

# JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT & DU ZONAGE

## DU POS AU PLU \_ DEVENIR DES ZONES NC



### LES GRANDES ÉVOLUTIONS DES ZONES AGRICOLES ENTRE LE POS ET LE PLU

La majeure partie des zones NC du POS est maintenue en zone agricole au PLU (85 %).

- **1 % DES ZONES NC DU POS PASSENT EN ZONE U AU PLU :**  
 Cette mutation résulte de mise en cohérence globale du zonage avec la réalité du terrain. Ces zones agricoles consommées sont compensées par ailleurs (voir pages précédentes : devenir des zones NA, NB et U).

> Exemple :  
 Secteur de l'Habituée

- **0,01 % DES ZONES NC DU POS PASSENT EN ZONE AU AU PLU :**  
 Secteurs portant les ambitions nouvelles de la mairie au regard de son projet de territoire. Ils sont obligatoirement au contact de zones urbaines équipées et justifiés par le PADD et/ou les OAP (voir plus loin : Justification des zones AU). Ces zones agricoles consommées sont compensées par ailleurs (voir pages précédentes : devenir des zones NA, NB et U).

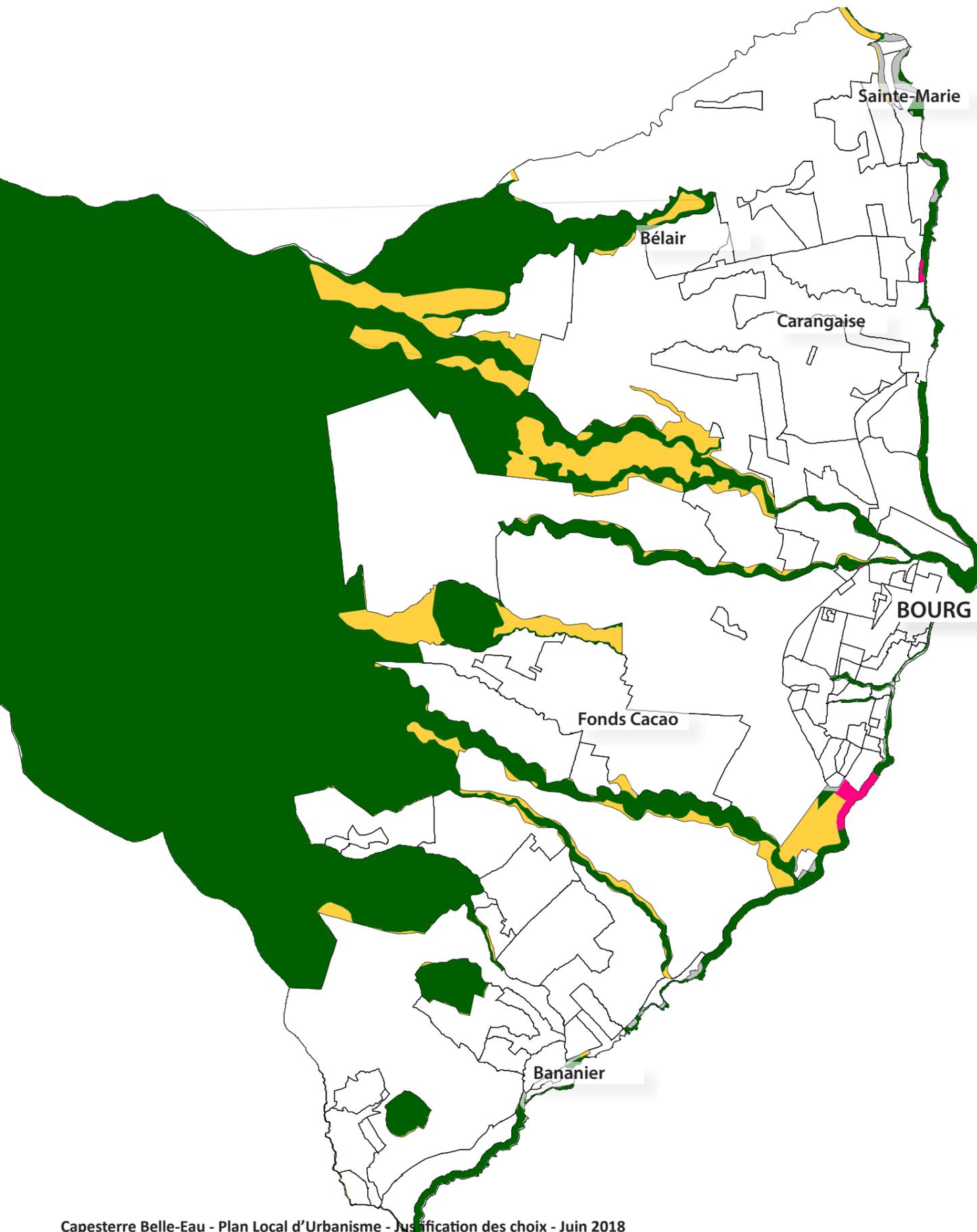
> Exemple :  
 Secteur de Saint-Sauveur (voir OAP Saint-Sauveur)

- **13 % DES ZONES NC DU POS PASSENT EN ZONE N AU PLU :**  
 Ce sont généralement les rives des cours d'eau afin de préserver au mieux les corridors rivulaires et les ripisylves des pollutions issues de l'agriculture.  
 Ce sont également des zones très boisées, dont la préservation est mieux assurée par un classement en zone N.

> Exemple :  
 Secteur boisés vers Fédé et duflo

# JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT & DU ZONAGE

## Du POS AU PLU \_ DEVENIR DES ZONES ND



— Zonage PLU

Zones ND du POS (5 182 ha) vers ...

- U au PLU \_ **19,4 ha** (0,4 %)
- AU au PLU \_ **10,7 ha** (0,2 %)
- A au PLU \_ **358,8 ha** (7 %)
- N au PLU \_ **4777 ha** (92 %)

### LES GRANDES ÉVOLUTIONS DES ZONES NATURELLES ENTRE LE POS ET LE PLU

La majeure partie des zones ND du POS est maintenue en zone naturelle au PLU (**92 %**).

- **0,4 % DES ZONES ND DU POS PASSENT EN ZONE U AU PLU :**  
Cette mutation résulte de mise en cohérence globale du zonage avec la réalité du terrain. Ces zones naturelles consommées sont compensées par ailleurs.

> Exemple :  
Secteur de Sainte-Marie

- **0,2 % DES ZONES ND DU POS PASSENT EN ZONE AU AU PLU :**  
Secteurs portant les ambitions nouvelles de la mairie au regard de son projet de territoire. Ils sont obligatoirement au contact de zones urbaines équipées. Ces zones naturelles consommées sont compensées par ailleurs. Ces mutations sont vraiment à la marge.

> Exemple :  
Sud du Bourg

- **7 % DES ZONES ND DU POS PASSENT EN ZONE A AU PLU :**  
Ces mutations correspondent essentiellement à la mise en cohérence du zonage du PLU avec la réalité du territoire.  
Lorsque la zone est inscrite en secteur de périmètre de protection de captage, le classement en zone Acap permet de préserver le caractère sensible de cette zone initialement naturelle tout en reconnaissant des usages de pâturages ...

> Exemple :  
Secteur de Bois-Rouge ou Bois Riant.

# JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT & DU ZONAGE

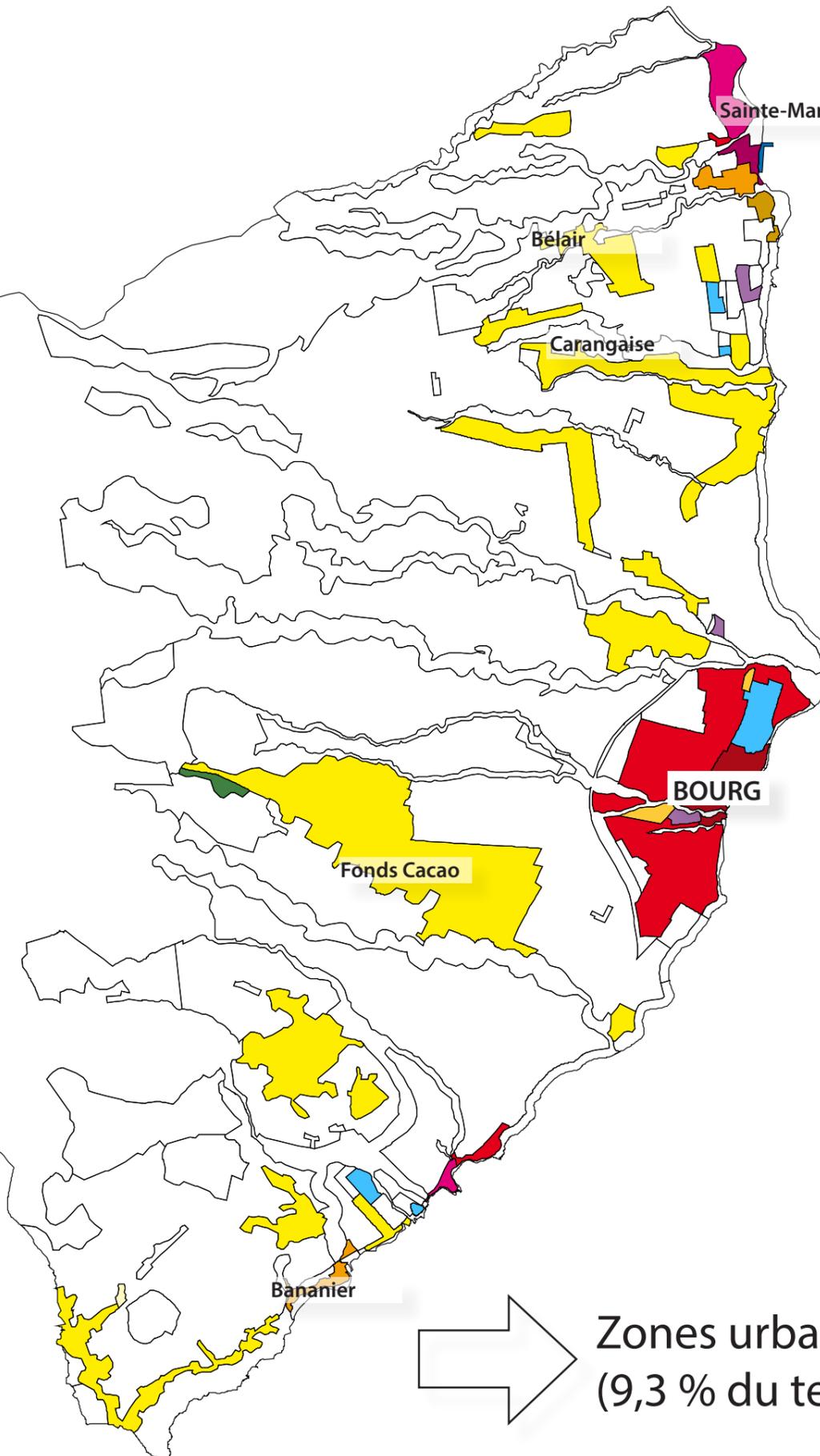
## ZONES U DU PLU



« Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

> CODE DE L'URBANISME - ART. R151-18

LES ZONES U recouvrent les parties de la commune déjà urbanisées, les parties occupées et équipées ou qui le seront à court terme ainsi que les secteurs d'habitat insérés dans les tissus péri-urbains et dans le tissu rural de la commune. Leur distribution répond aux principes de hiérarchisation et de complémentarité, de mixité urbaine et de diversité sociale. Les zones U peuvent avoir une destination spécifique.



### ZONES DÉDIÉES À L'HABITAT

#### Centre-Bourg

■ UA \_ 28,1 ha

#### Secteur périphérique

■ UB \_ 176,3 ha

■ UBa \_ 19,6 ha

■ UBi \_ 6,1 ha

■ UBr \_ 27,9 ha

■ UBt \_ 6,8 ha

#### Secteur d'habitat collectif

■ UC \_ 7,1 ha

#### Habitat diffus

■ UG \_ 633,3 ha

■ UGcap\_ 6,2 ha

■ UGr \_ 1,4 ha

### ZONES SPÉCIFIQUES

■ Up \_ 1,4 ha

■ Ux \_ 11,3 ha

■ Ue \_ 31,4 ha

Zones urbaines au PLU \_ **957,1 hectares**  
(9,3 % du territoire)

# JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT & DU ZONAGE

## ZONES U DU PLU



ZONAGE	DÉFINITIONS	OBJECTIF DU PADD	ÉVOLUTIONS DU POS AU PLU
<b>UA</b>	<p>Centre de la ville de Capesterre Belle-Eau où s'expriment les fonctions urbaines majeures de la commune à travers les services publics, les équipements collectifs, les services privés et les commerces. Elle couvre aussi les quartiers d'habitat traditionnel qui composent l'ensemble du centre ancien de Capesterre Belle-Eau, où s'exprime une part importante de l'identité patrimoniale du bourg. L'identité du centre-ville est liée à l'ordre d'implantation continu et à l'alignement des constructions qui donnent aux ilots un caractère homogène. L'allure urbaine doit ainsi être confirmée par l'obligation de construire en continu.</p>	<p><b>AFFIRMER LE BOURG COMME UNE POLARITÉ FORTE :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Renouveler la ville sur elle-même</b></li> <li>• <b>Diversifier l'offre de logements</b></li> <li>• <b>Tisser des liens avec les extensions</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regroupe les zones UEa, UE (habitat de fait important, zone dense), UA (fonction centrale marquée et une offre urbaine importante) et INAa (vocation principale d'habitat social avec une densité élevée).</li> <li>• Emprise au sol plus importante qu'en zone UA du POS (70% de l'unité foncière)</li> <li>• Hauteur R+2 (idem que zone UA, plus importante que zone INAa et UE)</li> </ul> <p>Les zones INAa et UE étaient liées à la présence d'une opération de RHI. Celle-ci étant obsolète, le zonage marque la réalité du centre-ville actuel.</p>
<b>UB</b>	<p>Elle d'une part aux portions du centre-bourg implantées en continuité du cœur historique avec lequel elle constitue le pôle urbain de la Ville de Capesterre Belle-Eau, sur des ensembles dominés par l'habitat individuel, moyennement denses, à l'instar des Sources Pérou et de Cayenne. D'autre part elle concerne les secteurs urbains secondaires majeurs de Sainte-Marie et de Bananier.</p> <p>La zone UB comporte trois secteurs.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les secteurs UBa concernent les pôles de Sainte-Marie et de Saint-Sauveur;</li> <li>• Le secteur UBt concerne le centre du pôle secondaire de Sainte-Marie où est favorisée une destination particulière liée à sa dimension patrimoniale et touristique.</li> <li>• Le secteur UBj concerne le secteur de développement spontané inscrit à l'Ouest de la plage de Roseau. L'objectif est d'y interdire toute nouvelle construction dans l'attente d'un projet d'aménagement global approuvé par la collectivité. Seules les réhabilitations et les extensions mesurées seront autorisées, ainsi que les équipements d'intérêt public.</li> <li>• Le secteur UBc correspond au quartier de Four-à-Chaux établi au nord de Ste-Marie et au quartier de Saint-Sauveur, développé au Nord de Bananier. Leur exposition au risque d'inondation et de submersion marine pour Four-à-chaux et d'inondation et d'érosion marine provoquant un recul du trait de côte marqué pour Saint-Sauveur, interdit en l'état, toute construction ou installation nouvelle.</li> </ul>	<p><b>&gt; PADD</b></p> <p><b>OPTIMISER LES PÔLES SECONDAIRES :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Sainte-Marie : porte d'entrée de la commune</i></li> <li>• <i>Saint-Sauveur : une polarité liée à la santé et au bien-être</i></li> <li>• <i>Limiter l'étalement urbain sur les pôles ruraux</i></li> <li>• <i>Intégrer la dimension inter-communale</i></li> </ul> <p><b>POUR SUIVRE LES EFFORTS CONTRE L'HABITAT SPONTANÉ</b> <i>Sécurisation des zones exposées</i></p> <p><b>&gt; OAP</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>N°1 _ SAINTE-MARIE - FOUR À CHAUX</b></li> <li>• <b>N°4 _ SAINT-SAUVEUR</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le secteur UB principalement inscrit en périphérie du Bourg permet d'homogénéiser des quartiers régi par des règles diverses (UHb, UAb, UYa, UDa, UDc...). Le règlement du PLU préconise une emprise au sol maximale de 55% et une hauteur en R+1.</li> <li>• UBa (Sainte-Marie et Bananier) : 70% d'emprise au sol maximale et hauteur R+1 avec bonus R+2 si mixité des fonctions. Ces zones correspondaient aux zones UHa du POS qui permettait une emprise au sol de 80% mais une hauteur limitée au R+1.</li> <li>• Le secteur UBt complète le secteur UBa sur Sainte-Marie et porte une vocation touristique et patrimoniale (emprise au sol : 40% et hauteur maximale en R+1)</li> <li>• Le secteur UBj, ancien secteur NA, est soumis à une servitude d'attente de projet (article L151-41 °5) lié à un développement urbain spontané nécessitant une opération d'aménagement d'ensemble.</li> <li>• Les secteurs UBc (Saint-Sauveur et Sainte-Marie) sont soumis à des servitudes d'attente de projet au regard des contraintes PPR (en attente de révision du document).</li> </ul>

# JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT & DU ZONAGE

## ZONES U DU PLU



ZONAGE	DÉFINITIONS	OBJECTIF DU PADD	ÉVOLUTIONS DU POS AU PLU
<b>UC</b>	<p>La zone UC regroupe des espaces urbains principalement composés d'habitats collectifs, inscrits en continuité du centre-ville d'une part au Nord, au niveau du quartier de Sarlassone, d'autre part à Moulin-à Eau, au Sud.</p>	<p>Cette zone correspond plus à une réalité de terrain qu'à un souhait d'aménagement de la municipalité.</p>	<p>Les secteurs UC correspondent à des formes urbaines collectives plus dense. Au POS ces zones étaient classées en zones NA ou encore UDb qui permettait la construction d'habitat collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 40% d'emprise au sol (50% en cas d'habitat très social)</li> <li>- R+3</li> </ul> <p>Ces règles sont similaires au règlement du POS pour la zone UDb.</p>
<b>UG</b>	<p>La zone UG correspond aux développements bâtis permis dans les principales sections de la commune, des pôles de vie qui de par leur caractère urbain, sont appelés à se développer et à devenir des relais du centre ville.</p> <p>La zone UG compte un secteur spécifique UGr qui correspond au secteur dit des Palétuviers, situé aux pieds de la Petite Montagne. Il correspond à une partie de la zone urbaine identifiée au Plan de Prévention des Risques (PPR) comme fortement exposée. Ce classement interdit en l'état, toute construction ou installation nouvelle. Ce secteur concerne des zones rouges au PPR susceptibles d'être révisées. Dans l'attente d'un projet d'aménagement global approuvé par la collectivité, conditionné par une possible révision du PPR, seules les réhabilitations et les extensions mesurées seront autorisées, ainsi que les équipements d'intérêt public.</p> <p>Le sous-secteur UGcap, permet de classer une zone urbaine concernée par un périmètre de protection de captage.</p>	<p>Cette zone correspond plus à une réalité de terrain qu'à un souhait d'aménagement de la municipalité.</p>	<p>Les zones UG correspondent généralement aux anciennes zones UH du POS. Ce classement permettait une emprise au sol de 45% ainsi qu'une hauteur maximale en R+1. Dans le règlement du PLU, l'emprise au sol maximale est fixée à 50% et conserve une hauteur en R+1. Il permet donc de densifier légèrement sans entamer la qualité paysagère des lieux.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les zones classées en UGr correspondent généralement des secteurs concernés par une contrainte PPR forte, ils sont donc soumis à l'article L151-41 °5 qui place une servitude d'attente de projet.</li> </ul>
<b>UP</b>	<p>La zone UP correspond au site portuaire de Sainte-Marie, ce dernier a fait l'objet de nouvelles ambitions visant à lui conférer une nouvelle dimension de port mixte via l'inscription de nouvelles structures dédiées à la plaisance, aux loisirs nautiques, au transport et à la pêche.</p>	<p><b>&gt; PADD</b>  <b>DÉVELOPPER LE TOURISME</b>  <i>Four-à-Chaux/Sainte-Marie/Roseau, secteurs à multiples vocations</i>                      Le projet de port, inscrit dans le Schéma d'Aménagement Régionale (volet SMVM) et le Schéma Départemental de Ports, devra permettre à l'activité de pêche et au cabotage (vers les Saintes et Marie Galante) de s'affirmer. Ces aménagements auront aussi pour but d'accueillir des activités nautiques et maritimes appuyant la vocation loisir-tourisme du secteur (plaisance légère).</p> <p><b>&gt; OAP</b>  <b>_DYNAMISER</b>                      Transformation de la zone de chantier naval en port dédié à la petite plaisance et à la pêche.</p>	<p>Cette zone n'a pas d'équivalent au POS, elle permet la construction d'équipement liés aux activités portuaires.</p>

# JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT & DU ZONAGE

## ZONES U DU PLU



ZONAGE	DÉFINITIONS	OBJECTIF DU PADD	ÉVOLUTIONS DU POS AU PLU
<b>UE</b>	La zone UE porte sur les espaces urbains à vocation d'équipements collectifs, de grands services publics et d'espaces d'animation urbaine.	<p>&gt; PADD</p> <p><b>ÉQUIPER ET SOLIDARISER LE TERRITOIRE</b></p> <p><i>Un bourg qui s'affirme par ses équipements</i></p> <p>En adéquation avec la volonté de faire du bourg un pôle dominant sur la côte au vent, l'offre en équipement de ce secteur sera renforcée dans les différents domaines.</p> <p>La rénovation et la modernisation des infrastructures actuelles représentent une première phase d'affirmation du bourg (écoles, casernes des pompiers, stade, gymnase...). Plusieurs équipements seront amenés à être déplacés dans la périphérie directe du bourg ce qui devrait dégager des emprises sur le centre favorisant de fait le renouvellement urbain.</p> <p>A cette modernisation vient s'ajouter différents projets d'équipement qui viendront renforcer l'offre existante : piscine, office du tourisme, maison de la santé, médiathèque, maison des services publics...)</p>	<p>Le POS disposait d'une zone UAa qui correspondait aux zones d'équipements du Bourg, celle-ci ainsi que d'autres zones sur le territoire (ex: nouveau collège de Bélair) qui était classées en zone NA, ont été basculées en zone UE du fait de la vocation d'équipements ainsi qu'une densité plus faible.</p> <p>Le règlement du PLU cherche donc à autoriser la construction de volumes spécifiques aux équipements (11 mètres de hauteur, pas de réglementation de l'emprise au sol...).</p>
<b>UX</b>	La zone UX concerne les zones commerciales, industrielles et artisanales de Bel Air, de l'îlet Pérou, et de l'unité sucrière de Marquisat ...	<p>&gt; PADD</p> <p><b>AFFIRMER LES SECTEURS D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Le bourg et sa périphérie</i></li> <li>• <i>D'autres pôles et secteurs économiques en devenir</i></li> </ul>	<p>Les zones UX correspondent globalement aux zones UY et UYa du POS. Avec une emprise au sol maximale de 60% et une hauteur de 7 mètres (10 mètres en cas d'impératifs techniques), le règlement du PLU n'évolue pas par rapport au POS.</p>

# JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT & DU ZONAGE

## ZONES U DU PLU\_SERVITUDES D'ATTENTE DE PROJET



Le zonage PLU de Capesterre Belle-Eau contient deux types de servitudes d'attente de projet au titre de l'article L151-41°5 du Code de l'Urbanisme :

- Les servitudes liées à un risque révélé par le PPR approuvé en 2008 : comme c'est le cas pour la zone de Four à Chaux et de Saint-Sauveur. Certains de ces phénomènes pourraient être surestimés au regard de la réalité du terrain. Dans l'attente de la révision du PPR, ou de projets de protection des populations, le PLU classe ces zones en servitudes d'attente de projet. Ces projets ou la prise en compte de la révision du PPR devra être effective dans les 5 ans à compter de la date d'approbation du présent PLU.
- Celle liée à une insalubrité publique qui résulte de l'insuffisance ou l'absence de réseaux publics. C'est le cas de l'arrière de la plage de Roseau qui a fait l'objet de développements spontanés qui n'ont pu être accompagnés par un équipement suffisant (eau potable, réseau électrique ...).

### \_ Justification au regard du PADD

#### « Poursuivre les efforts contre l'habitat spontané »

##### Sécurisation des zones exposées

En accord avec l'orientation de préservation du littoral, les différents quartiers soumis à un risque d'inondation, de submersion ou d'effondrement de la falaise doivent faire l'objet de toutes les attentions. La sécurité des habitants devient une priorité pour la commune qui entend restructurer ces quartiers en partenariat avec les différentes instances compétentes (Services de l'État, AG50). Sont concernés les sections de Sainte-Marie/Four-à-Chaux, Poirier, Doyon, Sainte-Catherine, Sarlassonne, Saint Sauveur, Bananier et Dumanoir où un report de l'urbanisation devra être envisagé en recul du littoral.

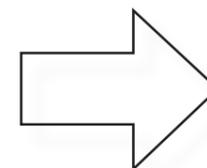
La sécurisation de ces secteurs s'accordera avec une requalification partielle de ces sites en espaces naturels. Le déplacement des noyaux de vie existant doit être mené en concertation avec les habitants afin d'obtenir une adhésion maximale des différents projets qui leur seront proposés.

### \_Durée 5 ans à compter de la date d'approbation du présent PLU

### \_Règlement :

« Conformément à l'article L.151-41.5 du Code de l'Urbanisme, du fait de la nécessaire redéfinition du quartier, est mise en place une servitude interdisant toute nouvelle construction ou installation d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup>. Elle est instituée pour une durée maximale de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Toutefois, y sont autorisés les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de 20% en une seule fois de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. »



Périmètres d'attente de projet\_ **40,7 hectares**

# JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT & DU ZONAGE

## ZONES AU DU PLU



### LES ZONES À URBANISER 1AU

concernent des zones dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'une viabilisation correcte et à la définition d'intentions d'aménagement précises validées par la collectivité.

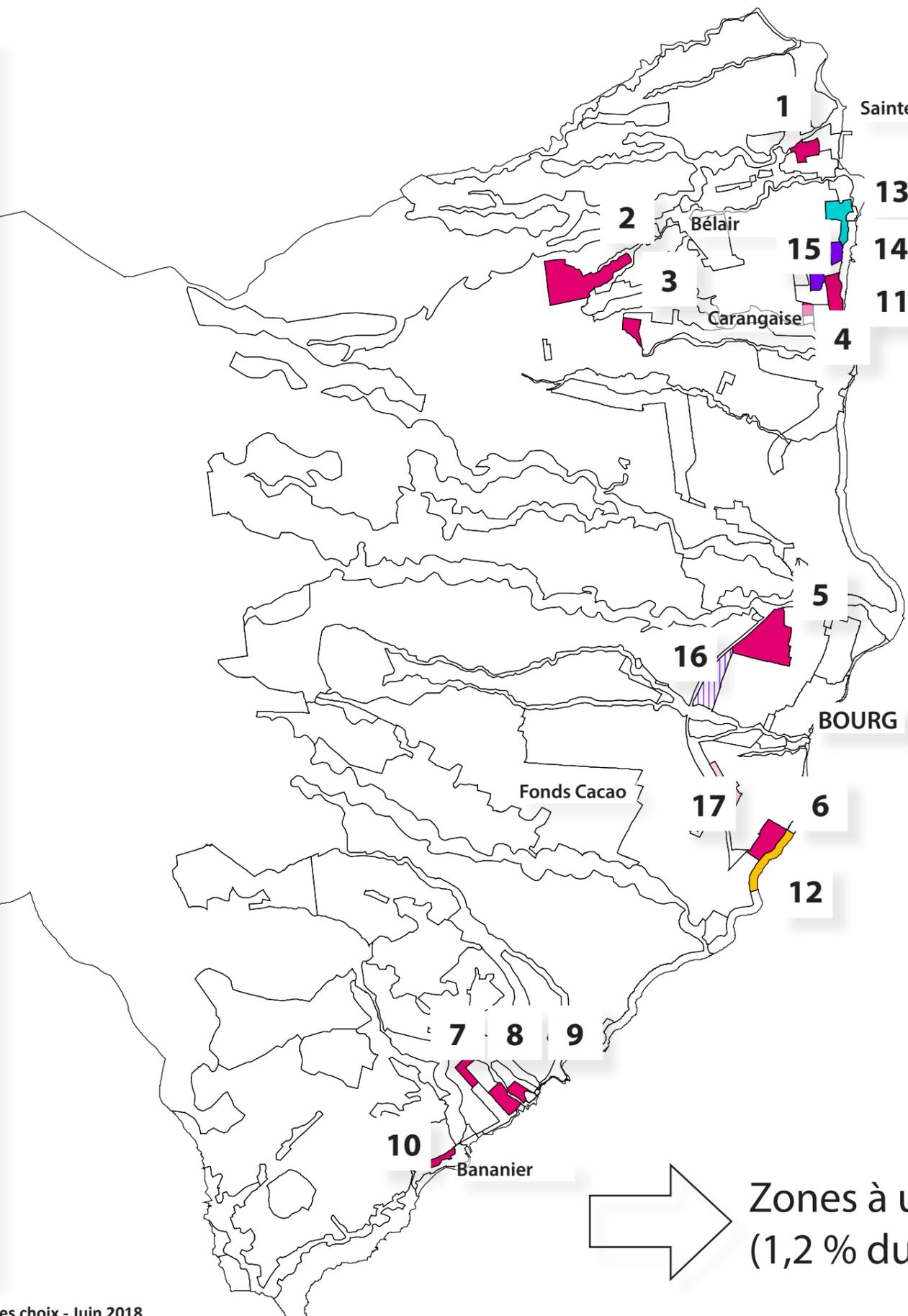
Dès lors que les terrains sont suffisamment équipés à leur périphérie immédiate, les constructions et installations peuvent être admises à condition qu'elles s'inscrivent dans la perspective d'une urbanisation organisée, soucieuse de la meilleure utilisation des terrains, et en prévoyant la réalisation des équipements internes nécessaires à l'aménagement du site considéré.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble approuvé par la commune, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

### LES ZONES À URBANISER 2AU

concernent les secteurs où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme, exception faite des constructions ou des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

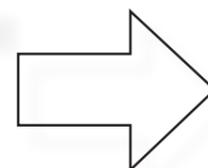


#### ZONES 1AU

- 1AU \_ 84,1 ha
- 1AUr \_ 6,6 ha
- 1AUt \_ 6,8 ha
- 1AUx \_ 7,4 ha
- 1AUxf \_ 10 ha

#### ZONE 2AU

- 2AU \_ 5,2 ha



**Zones à urbaniser au PLU \_ 120,2 hectares**  
(1,2 % du territoire)

# JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT & DU ZONAGE

## ZONES AU DU PLU



1

ZONE 1AU - SAINTE-MARIE



SURFACE	4,8 ha
SURFACE DISPONIBLE (%)	87 %
TYPE DE TERRAIN	Secteur agricole inscrit au coeur d'une zone urbaine (zone UH au POS)
OCCUPATION FUTURE	Résidentiel

**OAP SAINTE MARIE**

Ces aménagements sont l'opportunité de donner à Sainte-Marie une dimension plus urbaine. L'enjeu réside dans l'effort déployé à aménager des espaces publics de qualité et à améliorer l'accessibilité du secteur ainsi que son développement économique. Dans ce cadre, l'implantation d'un port dédié à plaisance légère et la pêche, ainsi qu'une structuration des commerces et services autour d'un pôle défini, se présentent comme des enjeux majeurs pour le quartier ; La remise en question des habitats littoraux en situation illégale est un autre grand enjeu du secteur de Sainte-Marie. La question du relogement des populations présentes se pose autant que la vocation à donner aux espaces nouvellement libérés au contact de zones naturelles bénéficiant d'une qualité de site.

La zone 1AU s'inscrit en retrait de la RN1, au contact de secteurs déjà urbanisés. Elle confirme l'ouverture de ces terrains à l'urbanisation déjà permise au POS (zone INAb) et constitue ainsi un point de replis pour les populations sur les portions littorales de Four-à-Chaux et Ste-Marie, rendues partiellement inconstructibles du fait du risque de submersion marine. Elle a récemment fait l'objet d'un permis d'aménager pour la réalisation de 10 logements sur près de la moitié (6.000 m2) de sa surface totale.

JUSTIFICATION

2

ZONE 1AU - GRAND CAFÉ



SURFACE	23,4 ha
SURFACE DISPONIBLE (%)	73,1 %
TYPE DE TERRAIN	Terrain loti, partiellement construit
OCCUPATION FUTURE	Résidentiel

Ce secteur a fait l'objet d'un important projet de lotissement permis par le classement en zone d'urbanisation future du POS (INAb) et traduit par une viabilisation en partie aboutie. Une trentaine de constructions (logement individuel) y a été construite. Cette ambition d'y concrétiser un vaste lotissement sur l'empreinte viaire déjà produite, est reconduite dans le PLU via le classement en zone 1AU.

JUSTIFICATION

# JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT & DU ZONAGE

## ZONES AU DU PLU



3

ZONE 1AU - BESNARD



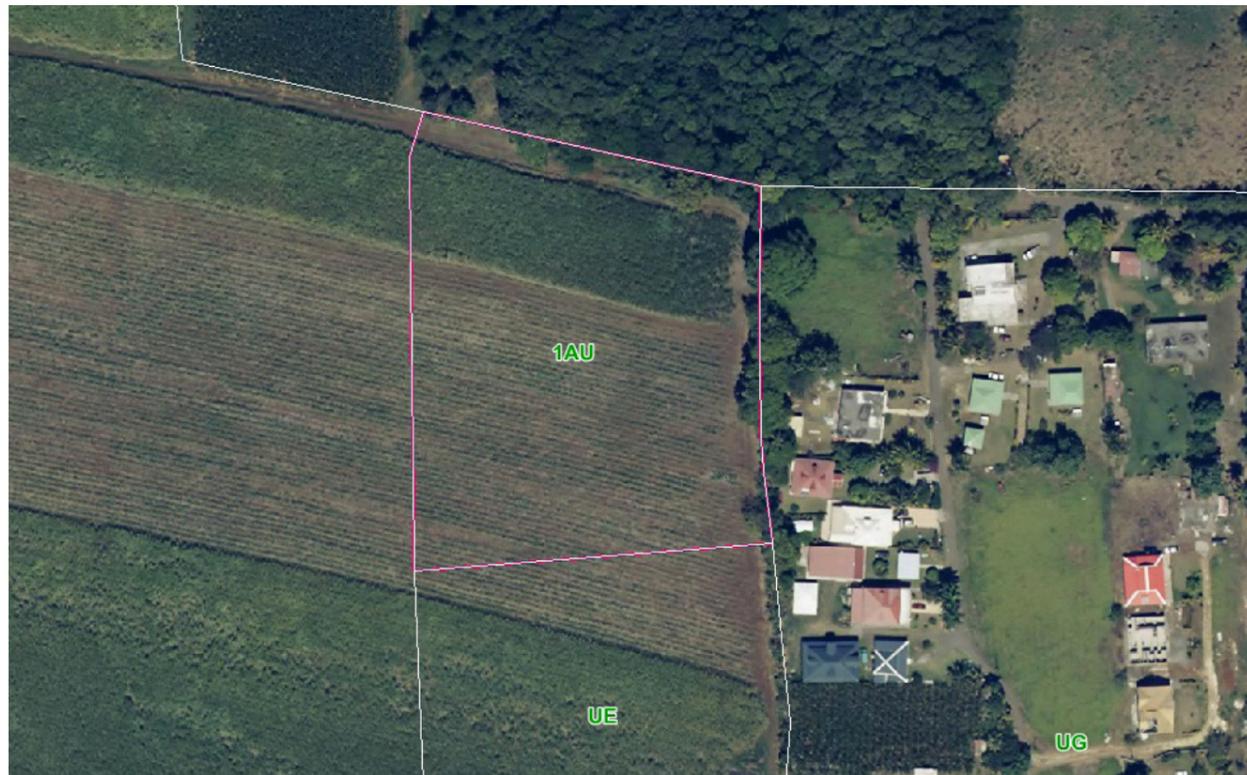
SURFACE	3,3 ha
SURFACE DISPONIBLE (%)	100 %
TYPE DE TERRAIN	Secteur cultivé en continuité d'une zone de lotissement
OCCUPATION FUTURE	Résidentiel

La zone 1AU vient conforter la zone d'habitat de Carangaise en s'adossant à un lotissement d'habitation réalisé dans les années 1990. Ce développement vient répondre à la volonté d'offrir des espaces de replis à la population installée sur le littoral de Doyon – Catherine. Cette portion littorale battue par la houle est soumise à une érosion de son trait de côte, dynamique qui tend progressivement à menacer des situations bâties. Le programme de logements projeté doit permettre à la population défavorisée (ou sinistrée) de Doyon de se reloger et comporter une gamme intermédiaire de logements. Ce relogement s'inscrirait donc notamment dans le processus de résorption de l'habitat insalubre que la ville a amorcé en partenariat avec l'AG50 sur Catherine-Doyon.

JUSTIFICATION

4

ZONE 1AU - POIRIER 1



SURFACE	1,3 ha
SURFACE DISPONIBLE (%)	100 %
TYPE DE TERRAIN	Terrain cultivé au contact d'une zone urbaine
OCCUPATION FUTURE	Résidentiel

Poirier est un secteur amené à connaître une mutation prochaine sensible, liée d'une part à la construction récente du collège (2013), d'autre part à l'ouverture de la voie de contournement de la RN1 au Nord de la commune. Cet espace de confluence, de convergence des flux, constitue un lieu privilégié pour confirmer ce petit pôle d'habitat établi au sud de la plage de Roseau. Ce secteur est destiné à l'accueil de programmes de logements dans des densités raisonnables (20-25 logements /ha) et des hauteurs de bâtiments proches des lignes bâties existantes (R+1). Il profitera de la step réalisée à l'occasion de la construction du collège. Le devenir de cette zone 1AU s'inscrit dans l'OAP de Belair.

JUSTIFICATION

# JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT & DU ZONAGE

## ZONES AU DU PLU



5

ZONE 1AU - ENTRÉE NORD



SURFACE	21,6 ha
SURFACE DISPONIBLE (%)	97,5 %
TYPE DE TERRAIN	Secteur cultivé entre le bourg et la rocade
OCCUPATION FUTURE	Mixte

**OAP Entrée Nord**

- Organiser la future trame urbaine d'extension du quartier des Sources en proposant un schéma viaire cohérent avec l'existant ;
- Améliorer les conditions d'accès et de circulation à la ville pour les modes de déplacement doux ;
- Offrir un espace pour permettre un véritable développement commercial qui soit un levier d'attractivité pour la ville ;
- Créer et implanter des programmes de logement mixtes et d'équipements concourant à l'ambition de croissance de la population envisagée par la commune

JUSTIFICATION

6

ZONE 1AU - MOULIN À EAU



SURFACE	8,3 ha
SURFACE DISPONIBLE (%)	100 %
TYPE DE TERRAIN	Terrain occupé - partiellement bâti
OCCUPATION FUTURE	Résidentiel

Ce secteur littoral de Moulin-à-Eau s'inscrit dans un périmètre de requalification mis en place par la ville avec l'AG50. Cette réflexion s'impose du fait du développement spontané de constructions, sur un terrain qui n'a pas fait l'objet de viabilisation préalable et se trouve en secteur à risques. S'y conjuguent donc précarité du bâti, insalubrité publique et exposition avérée aux risques naturels (érosion de la falaise). Un périmètre de projet circonscrit la zone (cf article L151-41 5° du CU).

JUSTIFICATION

# JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT & DU ZONAGE

## ZONES AU DU PLU



7

ZONES 1AU - SAINT-SAUVEUR

8

9



SURFACE	10,8 ha
SURFACE DISPONIBLE (%)	85,2 %
TYPE DE TERRAIN	Secteurs cultivés et partiellement occupés
OCCUPATION FUTURE	Mixte

### OAP Saint-Sauveur

L'OAP vise à poser les bases d'un développement urbain sur le piémont de Saint-Sauveur. En organisant les différentes fonctions du nouveau quartier, il est question d'assurer un agencement harmonieux entre espace résidentiel et développement économique, qui prévoit une valorisation paysagère ainsi qu'une qualification des berges de la ravine.

En accord avec le principe de maintien des corridors écologiques, l'OAP vise à préciser les modalités de protection et de mise en valeur des ripisylves afin de limiter l'impact paysager des développements futurs et d'assurer une bonne continuité écologique entre la mer et la montagne.

Au sein de ce secteur est prévu la création d'un quartier résidentiel répondant aux besoins de la population âgée non dépendante et valorisant l'équipement existant (CHCBT) et l'activité artisanale de la savonnerie. Ces deux éléments confirmeront la vocation santé et bien-être souhaité pour ce secteur.

### JUSTIFICATION

10

ZONES 1AU - BANANIER



SURFACE	2,4 ha
SURFACE DISPONIBLE (%)	95 %
TYPE DE TERRAIN	Secteurs cultivés et boisés
OCCUPATION FUTURE	Résidentiel

Zone identifiée pour accueillir un programme de logements mixtes et permettre le relogement des familles inscrites en zone à risques (cf PPR) sur le littoral de St-Sauveur et de Bananier.

Il s'agit ainsi de conforter le pôle de Bananier en permettant le développement de logements, au contact des constructions existantes, sur des secteurs qui ne sont pas exposés aux risques naturels.

### JUSTIFICATION

# JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT & DU ZONAGE

## ZONES AU DU PLU



11

ZONES 1AU - POIRIER 2



SURFACE **8,3 ha**

SURFACE DISPONIBLE (%) **79 %**

TYPE DE TERRAIN Espace urbanisé

OCCUPATION FUTURE

JUSTIFICATION

# JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT & DU ZONAGE

## ZONES AU DU PLU



12

ZONE 1AU<sub>R</sub> - MOULIN À EAU



SURFACE	6,6 ha
SURFACE DISPONIBLE (%)	34,8 %
TYPE DE TERRAIN	Secteur occupé
OCCUPATION FUTURE	Secteur nécessitant un projet d'aménagement lié au risque
JUSTIFICATION	<p>&gt; PADD  <i>« Poursuivre les efforts contre l'habitat spontané »</i>  <i>« Sécurisation des zones exposées »</i></p>

13

ZONE 1AU<sub>T</sub> - ROSEAU



SURFACE	6,9 ha
SURFACE DISPONIBLE (%)	85,7 %
TYPE DE TERRAIN	Terrain cultivé partiellement occupé
OCCUPATION FUTURE	Zones d'équipements et de loisirs
JUSTIFICATION	<p>&gt; OAP Béclair-Roseau</p> <p><i>Organiser et structurer les différentes fonctions urbaines du secteur de Béclair/Roseau afin d'assurer leur épanouissement et une meilleure lisibilité d'ensemble ;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Appréhender l'arrivée de la nouvelle rocade de contournement</i></li> <li>- <i>Assurer des possibilités de circulation optimale sur l'ensemble de la zone</i></li> </ul>

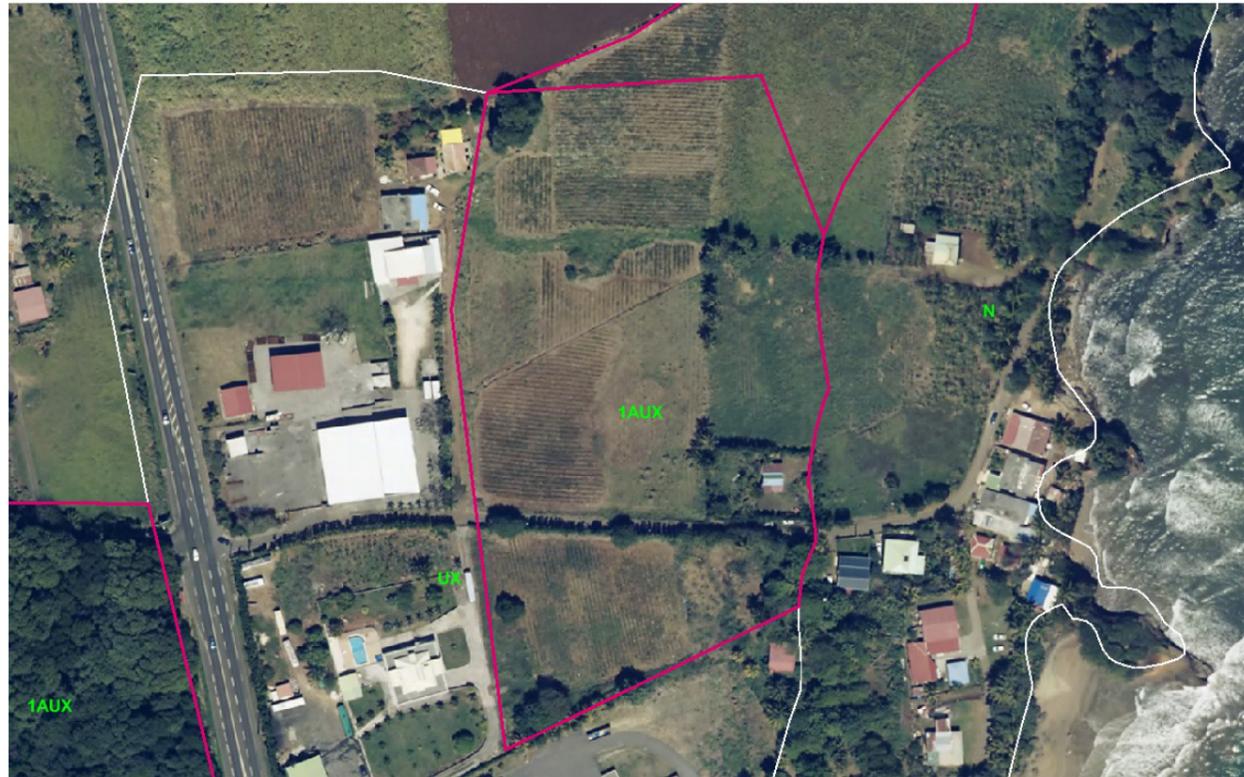
# JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT & DU ZONAGE

## ZONES AU DU PLU



14

ZONE 1AUX - BÉLAIR 1



SURFACE	2,6 ha
SURFACE DISPONIBLE (%)	96,2 %
TYPE DE TERRAIN	Secteur cultivé
OCCUPATION FUTURE	Activités industrielles et commerciales

> PADD

### AFFIRMER LES SECTEURS D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

#### *D'autres pôles et secteurs économiques en devenir*

Le secteur de Béclair/Poirier s'affirme comme une zone à vocation mixte, qui intègre une offre de commerces, services et d'équipements, ainsi que quelques activités industrielles. Entre le collège et les différentes entreprises déjà présentes (chantiers Audebert, Groupement Bananier, clinique vétérinaire), une structuration permettant l'arrivée de nouvelles entreprises devrait permettre la création d'un véritable pôle d'activité au Nord de la commune, en interface directe avec la future rocade de contournement.

JUSTIFICATION

15

ZONE 1AUX - BÉLAIR 2



SURFACE	4,6 ha
SURFACE DISPONIBLE (%)	100 %
TYPE DE TERRAIN	Secteur cultivé et boisé
OCCUPATION FUTURE	Activités industrielles et commerciales

> PADD

### AFFIRMER LES SECTEURS D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

#### *D'autres pôles et secteurs économiques en devenir*

Le secteur de Béclair/Poirier s'affirme comme une zone à vocation mixte, qui intègre une offre de commerces, services et d'équipements, ainsi que quelques activités industrielles. Entre le collège et les différentes entreprises déjà présentes (chantiers Audebert, Groupement Bananier, clinique vétérinaire), une structuration permettant l'arrivée de nouvelles entreprises devrait permettre la création d'un véritable pôle d'activité au Nord de la commune, en interface directe avec la future rocade de contournement.

JUSTIFICATION

# JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT & DU ZONAGE

## ZONES AU DU PLU



16

ZONE 1AU<sub>XF</sub> - FROMAGER



SURFACE **10,3 ha**

SURFACE DISPONIBLE (%) **90,9 %**

TYPE DE TERRAIN Secteur en friche

OCCUPATION FUTURE Activités industrielles et commerciales

> PADD  
**AFFIRMER LES SECTEURS D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES**  
*Le bourg et sa périphérie*

La future zone économique de Fromager, en bordure de rocade s'inscrit dans une volonté de développement de l'activité artisanale. Elle doit permettre une délocalisation des activités lourdes et sources de nuisances du centre aggloméré, vers sa périphérie dans des logiques d'accessibilité distinctes, en prise directe sur la RN1.

JUSTIFICATION

> OAP  
**ENTRÉE NORD**

17

ZONE 2AU - BOURG



SURFACE **5,3 ha**

SURFACE DISPONIBLE (%) **100 %**

TYPE DE TERRAIN Terrain cultivé

OCCUPATION FUTURE Non défini

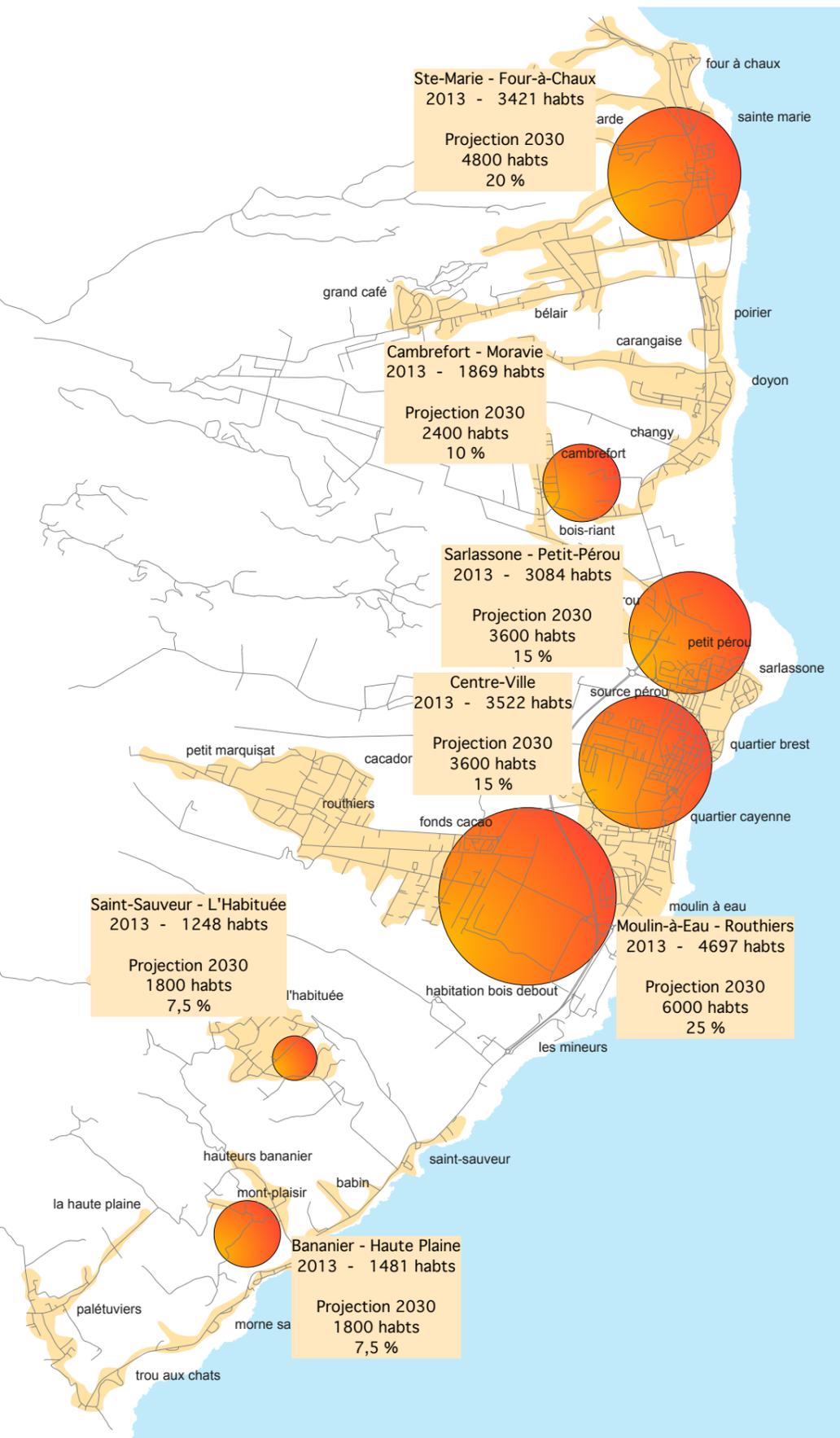
Secteur situé en contact direct avec des espaces fortement urbanisés en périphérie immédiate du bourg, cette zone 2AU constitue de fait une réserve foncière intéressante.

La définition et la mobilisation opérationnelle de cette zone stratégiquement bien placée pour venir compléter l'offre urbaine de l'agglomération centre de Capesterre Belle-Eau, supposera de faire évoluer le PLU.

JUSTIFICATION

# JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT & DU ZONAGE

## RAPPEL DES OBJECTIFS ET STRATÉGIE DE PEUPEMENT (PADD)



### ORGANISATION DU DÉVELOPPEMENT URBAIN ET DENSIFICATION

La réorganisation du développement urbain, tel que définie dans le Plan d'Aménagement et Développement Durables (PADD) constitue un enjeu important pour le PLU. Il s'agit, d'une part, d'optimiser la densité bâtie au sein des tissus constitués et ouverts à l'urbanisation, d'autre part de permettre l'ouverture à l'urbanisation, dans des conditions mesurées et appropriées pour permettre à la commune d'accueillir une population estimée à 24.000 habitants à l'horizon 2030.

### STRUCTURER LE TERRITOIRE

L'objectif premier consiste à favoriser une mobilisation optimale dans les tissus constitués au sein desquels une meilleure vascularisation doit être assurée privilégiant les continuités entre les quartiers plutôt que les impasses. Afin de les rendre attractifs, les pôles constitués doivent profiter d'aménagements paysagers pour requalifier certains axes structurants telles que les entrées de ville. Par ailleurs, afin de favoriser leur fréquentation de tous, il convient de mettre en place des liaisons douces (pistes cyclables) permettant de favoriser les modes de déplacements alternatifs à l'automobile dans des conditions de confort et de sécurité. Face à l'augmentation du trafic automobile, générateur de nuisances et de saturation des axes, l'organisation des déplacements constitue également un élément essentiel de la qualité de vie.

### RENFORCER LA CENTRALITÉ DU BOURG

Le confortement du centre-bourg est l'un des enjeux majeurs du PLU. Une densification mesurée vise à rompre avec une logique de consommation non maîtrisée de l'espace qui a pour conséquence de fragiliser les espaces naturels et agricoles de la commune. La définition de la voie de contournement vient définir de façon précise les terrains destinés au développement de la ville, via le confortement de zones urbaines du POS et reconduites au niveau du PLU (U) ou via la création de nouvelles zones à urbaniser (AU). Ainsi, l'affirmation du bourg sera essentiellement réalisée grâce à la recherche d'une nouvelle densification encouragée par le règlement du PLU et la mobilisation des espaces fonciers disponibles. Le renforcement du bourg est également permis par les extensions depuis le centre vers la déviation routière de la RN1. L'objectif étant d'offrir un habitat pour tous, il conviendra

de proposer une offre de logements diversifiée pour répondre aux différents besoins des habitants de Capesterre Belle-Eau. Dans un contexte de forte demande, la production de logements locatifs de toutes gammes sera encouragée ; l'objectif étant de proposer une alternative dans le centre-ville au lotissement comme forme dominante de l'urbanisation dans les secteurs de première périphérie du centre. Les espaces de développement du bourg permettront également de réaliser de l'hébergement écotouristique lié aux valeurs naturelles et paysagères de la commune qui participent à la renommée de la Guadeloupe. La volonté de conforter le centre-bourg ne pourra porter ses fruits que dans la mesure où l'urbanisation est maîtrisée sur le reste du territoire et où la consommation des espaces agricoles au profit d'un développement diffus parfois initiée par des lotissements...

### MAÎTRISER L'URBANISATION

Au-delà du bourg, l'urbanisation est favorisée autour des pôles, telle que le précise le PADD, selon des logiques de resserrement plus que d'ouverture nouvelle, pour éviter la remise en cause des valeurs agricoles et naturelles du territoire.

### LE ZONAGE

Le zonage est influencé par cette volonté de maîtriser l'urbanisation autour des pôles constitués et de favoriser l'essentiel du développement aux abords du centre-bourg pour lui conférer une nouvelle dimension urbaine, agglomérée, définie par la voie de contournement. Il répond à l'ambition de permettre, à l'échelle du territoire communal, une évolution de la population qui comptait 19.201 habitants en 2013 et la porter à 24.000 habitants à l'horizon 2030. Les perspectives de développement sont proposées ci-après sur la base des Iris INSEE, seules bases de connaissance démographique infra-communale.

- Le centre ancien proprement dit rassemblerait 15% de la population projetée. Le centre aggloméré couvrant jusqu'aux quartiers de Pérou – Sarlassonne au Nord et à ceux de Moulin-à-Eau – Routhiers au Sud, présente un potentiel d'accueil de 55% de la population espérée en 2030 ;
- Le pôle secondaire de Four-à-Chaux – Ste-Marie, avec une capacité globale de 4800 habitants, représenterait alors 20% de la population projetée ;
- Le sud de la commune (de Saint-Sauveur – L'Habituée à Bananier – Haute-Plaine) rassemblant alors 15% du total annoncé.

	POPULATION 2013	CAPACITÉ NOUVELLE LOGEMENTS	POPULATION PROJETÉE 2030 (BASE 2 HABTS / LOGT)	
Sainte-Marie - Four à Chaux	3 420	450	4 800	20 %
Cambrefort - Moravie	1 870	465	2 400	10 %
Sarlassonne - Petit-Pérou	3 085	450	3 600	15 %
Centre-ville	3 520	210	3 600	15 %
Moulin-à-Eau - Routhiers	4 700	555	6 000	25 %
Saint-Sauveur - L'Habituée	1 250	295	1 800	7,5 %
Bananier - Haute-Plaine	1 480	130	1 800	7,5 %
<b>ENSEMBLE COMMUNE</b>	<b>19 325</b>	<b>2 555</b>	<b>24 000</b>	

# JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT & DU ZONAGE

## CAPACITÉS DE DENSIFICATION ZONES U ET AU DU PRÉSENT ZONAGE



LES CAPACITÉS DE DÉVELOPPEMENT OU DE DENSIFICATION QU'OFFRENT LE PLU PERMETTENT D'ATTEINDRE CES OBJECTIFS

Nom Secteur	Zone	Secteur	Surface totale (ha)	Surface urbanisée (ha)	Potentiel mobilisable (ha)	Part mobilisable
Banancier	AU	1AU	2,37	0,94	1,43	60,3%
	U	UBa	6,87	6,75	0,12	1,7%
	U	UG	22,48	18,26	4,22	18,8%
	U	UG	47,30	40,49	6,81	14,4%
	U	UGr	1,43	1,16	0,27	18,9%
			<b>80,45</b>	<b>67,60</b>	<b>12,85</b>	

Densité	Logts
25	29
20	2
10	34
10	54
0	0
	<b>119</b>

Bourg	U	UA	26,10	25,89	0,21	0,8%
	U	UE	20,11	20,09	0,02	0,1%
	U	UX	1,20	1,20	0,00	0,2%
			<b>47,41</b>	<b>47,18</b>	<b>0,23</b>	

	0
	0
	0
	<b>0</b>

Cambrefort	AU	1AU	3,30	0,46	2,84	86,1%
	AU	1AU	8,27	8,27	0,00	0,0%
	U	UG	12,15	10,09	2,06	17,0%
	U	UG	42,54	35,95	6,59	15,5%
	U	UG	38,48	33,83	4,65	12,1%
	U	UG	5,24	4,15	1,09	20,8%
	U	UG	43,3	38,21	5,09	11,8%
	U	UG	5,47	5,46	0,01	0,2%
	U	UX	1,72	0,90	0,82	47,7%
				<b>160,47</b>	<b>137,32</b>	<b>23,15</b>

25	57
15	0
10	16
10	53
10	37
10	9
10	41
10	0
0	0
	<b>213</b>

Moulin à Eau	AU	1AU	8,28	4,30	3,98	48,1%
	AU	1AUr	6,64	4,79	1,85	27,9%
	AU	2AU	5,25	1,03	4,22	80,4%
	U	UA	2,02	1,85	0,17	8,4%
	U	UB	6,51	6,29	0,22	3,4%
	U	UB	5,52	5,15	0,37	6,7%
	U	UB	72,8	59,50	13,3	18,3%
	U	UC	5,48	1,71	3,77	68,8%
	U	UG	224,74	176,42	48,32	21,5%
	U	UG	5,76	5,41	0,35	6,1%
	U	UGcap	6,24	4,51	1,73	27,7%
	U	UX	3,28	3,12	0,16	4,9%
			<b>352,52</b>	<b>274,08</b>	<b>78,44</b>	

15	48
0	0
0	0
30	4
25	4
25	7
25	266
20	60
10	387
10	3
0	0
0	0
	<b>779</b>

Four à Chaux	AU	1AU	23,35	6,01	17,34	74,3%
	AU	1AU	1,36	0,03	1,33	97,8%
	AU	1AU	4,75	1,35	3,4	71,6%
	AU	1AU	8,27	6,86	1,41	17,0%
	AU	1AUt	6,84	2,01	4,83	70,6%
	AU	1AUx	4,53	0,01	4,52	99,8%
	AU	1AUx	2,61	0,62	1,99	76,2%
	U	UB	1,33	1,17	0,16	12,0%
	U	UBa	11,42	10,55	0,87	7,6%
	U	UBi	6,09	5,6	0,49	8,0%
	U	UBr	24,41	23,71	0,7	2,9%
	U	UBt	6,8	6,24	0,56	8,2%
	U	UE	0,99	0,07	0,92	92,9%
	U	UG	12,87	11,02	1,85	14,4%
	U	UG	6,05	5,79	0,26	4,3%
	U	UG	12,98	11,2	1,78	13,7%
	U	UG	27,85	20,13	7,72	27,7%
	U	UG	6,42	3,86	2,56	39,9%
	U	UG	5,47	2,42	3,05	55,8%
	U	UX	5,06	3,85	1,21	23,9%
			<b>179,45</b>	<b>122,5</b>	<b>56,95</b>	

20	277
20	21
20	54
20	23
0	0
0	0
0	0
20	3
20	14
0	0
0	0
0	0
0	0
10	15
10	2
10	14
10	62
10	20
10	24
0	0
	<b>530</b>

Pérou-Sarlasonne	AU	1AU	21,58	1,80	19,78	91,7%
	AU	1AUx	10,22	0,58	9,64	94,3%
	U	UA	26,10	26,06	0,04	0,2%
	U	UB	90,15	79,08	11,07	12,3%
	U	UC	5,48	5,31	0,17	3,1%
	U	UE	20,11	19,43	0,68	3,4%
	U	UG	39,38	35,87	3,51	8,9%
	U	UX	1,72	1,71	0,01	0,6%
	U	UX	1,20	0,88	0,32	26,7%
			<b>215,94</b>	<b>170,72</b>	<b>45,22</b>	

25	297
0	0
30	1
25	221
20	3
0	0
10	28
0	0
0	0
	<b>550</b>

Saint-Sauveur	AU	1AU	5,18	0,94	4,24	81,9%
	AU	1AU	3,11	0,07	3,04	97,7%
	AU	1AU	2,57	0,54	2,03	79,0%
	U	UBa	1,33	0,91	0,42	31,6%
	U	UE	1,05	0,43	0,62	59,0%
	U	UG	7,39	6,98	0,41	5,5%
	U	UG	10,00	3,34	6,66	66,6%
	U	UG	62,95	48,38	14,57	23,1%
		<b>93,58</b>	<b>61,59</b>	<b>31,99</b>		

15	38
15	36
15	30
20	7
0	0
15	5
15	80
15	175
	<b>371</b>

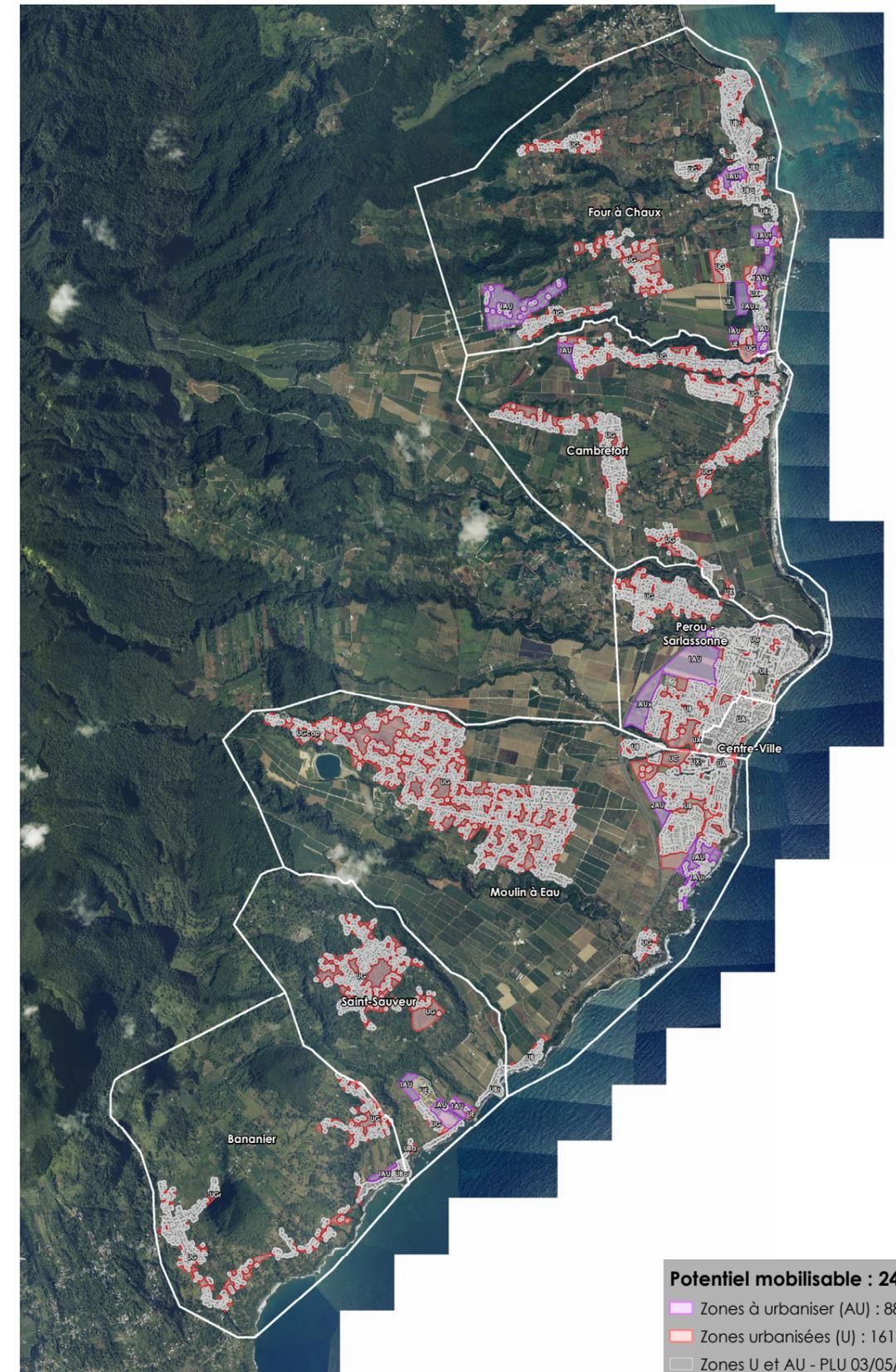
<b>Total (en ha)</b>	<b>1 129,82</b>	<b>880,99</b>	<b>248,83</b>	<b>2 562</b>
----------------------	-----------------	---------------	---------------	--------------

# JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT & DU ZONAGE

## CAPACITÉS DE DENSIFICATION ZONES U ET AU DU PRÉSENT ZONAGE



LES CAPACITÉS DE DÉVELOPPEMENT OU DE DENSIFICATION QU'OFFRENT LE  
PLU PERMETTENT D'ATTEINDRE CES OBJECTIFS



# JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT & DU ZONAGE

## ZONES A DU PLU

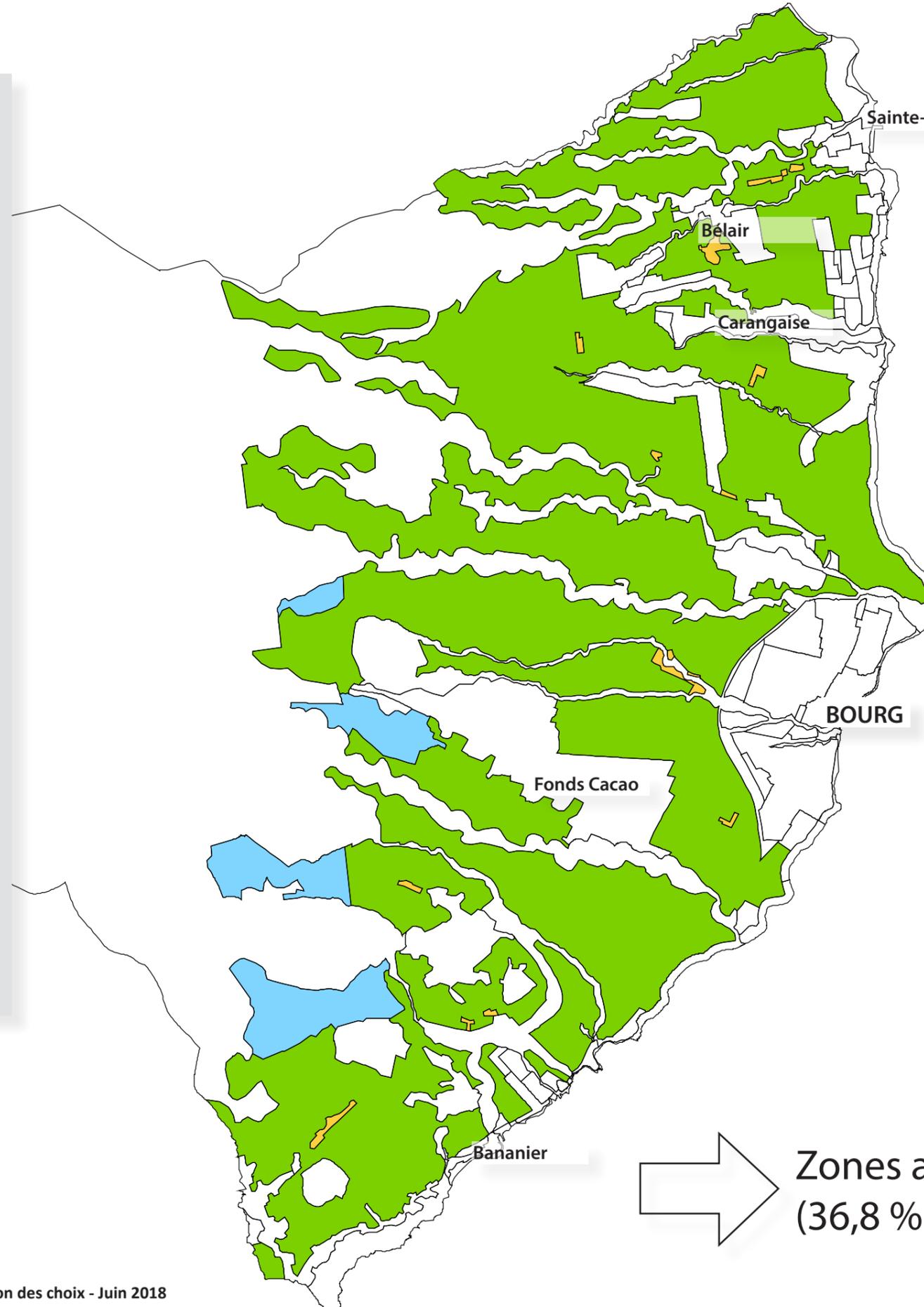


«Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.»

> CODE DE L'URBANISME - ART. R151-22

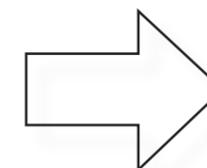
**LES ZONES AGRICOLES** correspondent aux parties de la commune reconnues pour leur valeur agronomique et leur fonction d'équilibre du territoire et de production paysagère et pour les possibilités qu'elles offrent en termes de promotion des espaces ruraux de développement.

**LES ZONES A** couvrent des espaces de grande composition naturelle et paysagère qu'il convient de protéger et de développer en raison de l'occupation et de la destination agricoles des terres, de la capacité et des potentialités dont ils disposent pour le redéploiement des fonctions de production et d'équilibre du territoire.



LÉGENDE

	A	_ 3 603,7 ha
	Acap	_ 158,9 ha
	Ah	_ 37,1 ha



**Zones agricoles au PLU \_ 3 791,8 hectares**  
(36,8 % du territoire)

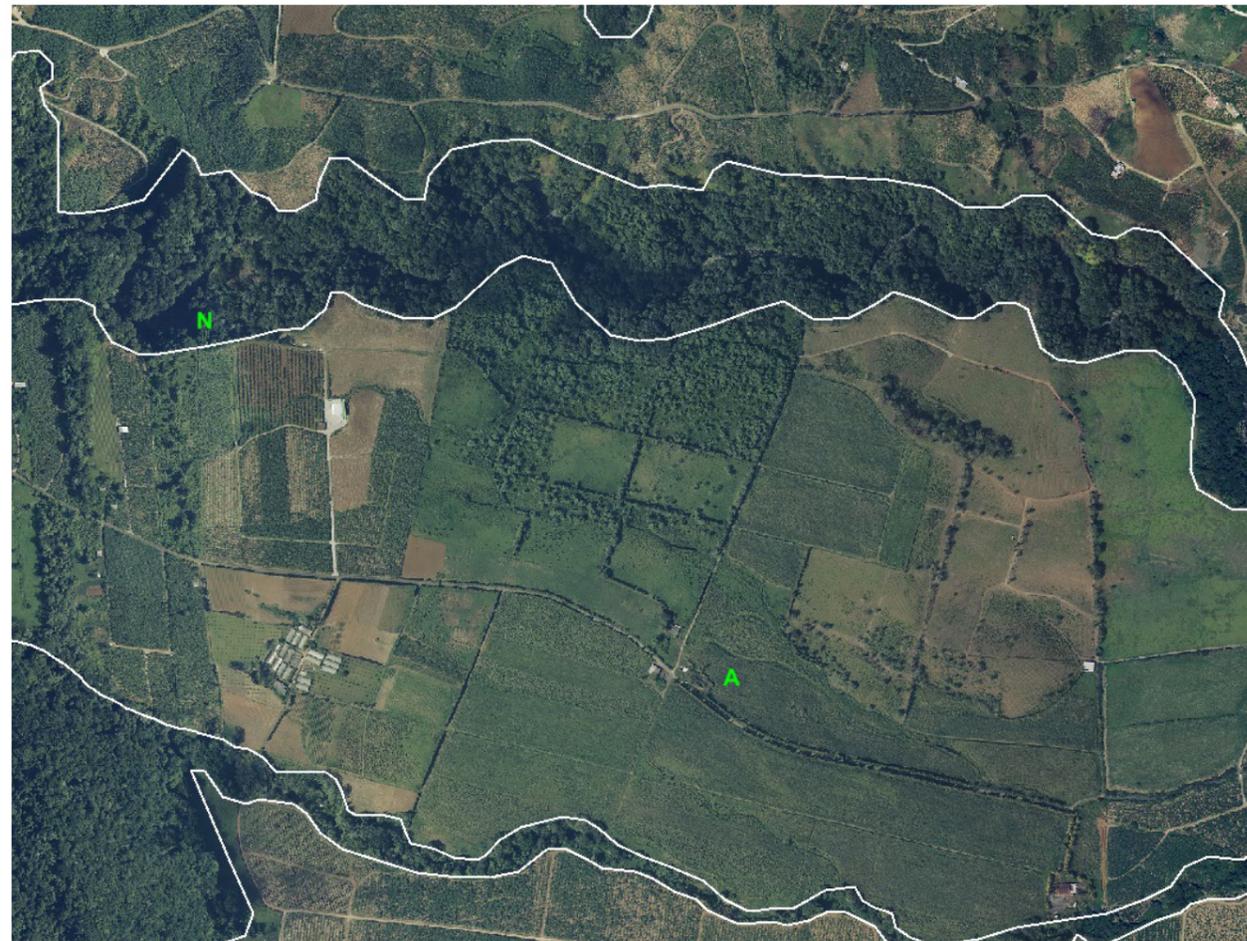
# JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT & DU ZONAGE

## ZONES A DU PLU



**A**

Ex : SECTEUR MONCEAU



SURFACE (NB ZONES)	3 604,1 ha (20 zones)
TYPE DE TERRAIN	Multiples - cultivés et/ou valeur agronomique intéressante ou forte
DÉFINITION	Espaces à protéger en raison d'une valeur agronomique ou économique particulière

**PADD**  
«Préservation de l'espace agricole et du patrimoine associé»  
«Préservation des surfaces de production»

La municipalité à travers le zonage du PLU confirme son souhait de préserver les espaces agricoles. Elle va même plus loin puisque ce zonage propose 100 hectares de zones agricoles supplémentaires par rapport à celui du POS.

**ARTICLE 2 \_ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

« 2.1. Peuvent être autorisés :

- l'extension limitée de constructions à usage d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU, limitée à 25 % de la surface de plancher existante tout en restant inférieure à 150m2 de surface de plancher totale;
- les équipements d'intérêt général, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et ne portent pas atteinte à la vocation agricole de la zone;
- les aménagements et extensions rendues nécessaires pour la mise en oeuvre de la réglementation environnementale (Installations classées, Règlement sanitaire...)
- Les travaux nécessaires à la réalisation et à la maintenance des ouvrages du réseau public de transport d'électricité d'utilité publique (soumis à réglementation).»

# JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT & DU ZONAGE

## ZONES A DU PLU



**Ah** EXEMPLE : LONGMONT



SURFACE (NB ZONES)	<b>36,9 ha (22 zones)</b>
TYPE DE TERRAIN - ZONAGE POS	Secteurs bâtis - Zones NC
DÉFINITION	Secteur de taille et de capacité limitée (STECAL)
JUSTIFICATION	<p><b>CODE DE L'URBANISME - ART. L151-13</b> « Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (...) »</p> <p><b>PADD</b> « Poursuivre les efforts contre l'habitat spontané » « Les quartiers spontanés en milieu agricole »</p> <p>À travers la circonscription de hameaux d'habitat en milieu agricole, la municipalité souhaite reconnaître ces habitants en ne leur permettant qu'un développement très mesuré (extensions seulement).</p>
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DU RÈGLEMENT	<p><b>ARTICLE 1 _ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p>« Peuvent être autorisés : - les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole - l'extension limitée de constructions à usage d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU, limitée à 25 % de la surface de plancher existante tout en restant inférieure à 200 m2 de surface de plancher totale ; (...) »</p>

**Acap** EXEMPLE : SAVANE L'ÉTANG



SURFACE (NB ZONES)	<b>160,8 ha (2 zones)</b>
TYPE DE TERRAIN - ZONAGE POS	Boisé et /ou cultivé - Zone NC au POS ou INA (Ex : Vauchelet / L'Habitée)
DÉFINITION	Périmètre de protection de captage d'eau potable
JUSTIFICATION	<p><b>SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (ADOPTÉ EN OCTOBRE 2015)</b> « Protéger les captages d'eau potable et améliorer la qualité des eaux brutes et distribuées »</p> <p>Afin de s'inscrire dans l'orientation de qualité de l'eau potable, la municipalité a choisi de prendre en compte les périmètres de protection de captage actuellement en projet proposé par l'ARS. Ces périmètres n'ont fait l'objet d'une distinction que dans leur partie agricole, de fait, la zone N permet de protéger ces espaces.</p>
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DU RÈGLEMENT	<p><b>ARTICLE 1 _ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p>« Toute construction ou installation nouvelle est interdite à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Sont également interdits : Tous défrichements et déboisements, autres que ceux liés à l'exploitation forestière nécessaires à la préservation de la ressource en eau ; Toutes nouvelles pistes ou voies ; Toute réalisation ou extension de mares et étendues d'eau ; Toute réalisation de forage ou captage excepté la réalisation d'ouvrages destinés à la production d'eau pour la consommation humaine ; Toute ouverture de carrière ; Tout stockage de carburant ; Tout dépôt et stockage de matériaux non inertes ; Tout système d'épandage »</p> <p><b>ARTICLE 2 _ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES</b></p> <p>« Les extensions de constructions existant à la date d'approbation du présent PLU, sont permises en une seule opération. Elles doivent être mesurées et ne pas représenter une extension supérieure à 15 % de la surface de plancher existante, tout en étant limitée au maximum à 20 m2 de surface de plancher. »</p>

# JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT & DU ZONAGE

## ZONES N DU PLU



«Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N».  
Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.»

> CODE DE L'URBANISME - ART. R151-24

LES ZONES NATURELLES N concernent les parties du territoire communal devant être préservées en raison de la composition de leurs milieux, des paysages et des fonctions qu'elles exercent dans l'organisation et l'équilibre du territoire communal, tout en confortant les activités et les pratiques qui s'y développent.

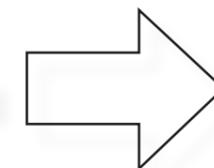
Ce sont essentiellement les grandes entités forestières qui couvrent les massifs qui dominent la commune mais aussi les zones humides et ensembles naturels du littoral.

LES ZONES NATURELLES N comprennent également les abords et ripisylves des cours d'eau majeurs de la commune; ainsi que les espaces soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme dudit document annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme.



LÉGENDE

	N	_ 5 437,8 ha
	Nt	_ 29,9 ha



Zones naturelles au PLU \_ **5 465,7 hectares**  
(52,9 % du territoire)

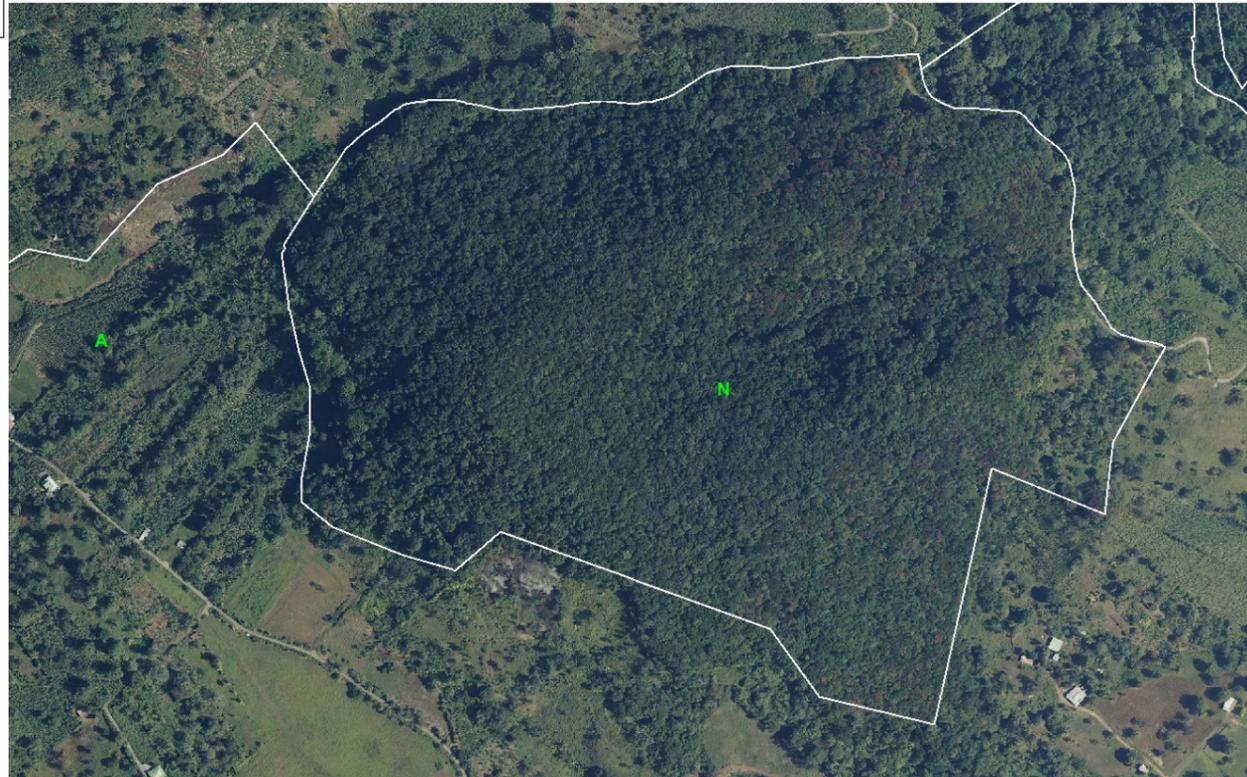
# JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT & DU ZONAGE

## ZONES N DU PLU



**N**

EXEMPLE : MORNE LIQUIN



SURFACE (NB ZONES)	<b>5 436,2 ha (13 zones)</b>
TYPE DE TERRAIN	Boisé, naturel, plus rarement cultivé
DÉFINITION	Espaces à préserver du fait d'une valeur naturelle particulière (coeur de Parc, ERL, espace boisé ...)
JUSTIFICATION	<p><b>PADD</b>  <i>« Le parc et ses espaces «tampon» »</i>  <i>« Un littoral approprié, sécurisé et aménagé »</i></p> <p>La municipalité à travers les premières orientations de son PADD rappelle son souhait de préserver les espaces naturels. Le zonage retranscrit cette ambition et va même au delà puisque le zonage PLU présente plus de 250 hectares de zones naturelles en plus.</p>
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DU RÈGLEMENT	<p><b>ARTICLE 1 _ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b>  <i>« Sont interdits dans l'ensemble de la zone N et de ses différents secteurs:                  Sous réserve des exceptions prévus à l'article N2, toute occupation ou utilisation du sol, est interdite.                  Sont notamment interdites les constructions à caractère hôtelier ou para-hôtelier, les constructions à usage d'habitation sauf dans les conditions prévues à l'article N2.»</i></p>

**Nt**

EXEMPLE : POINTE DU CARBET

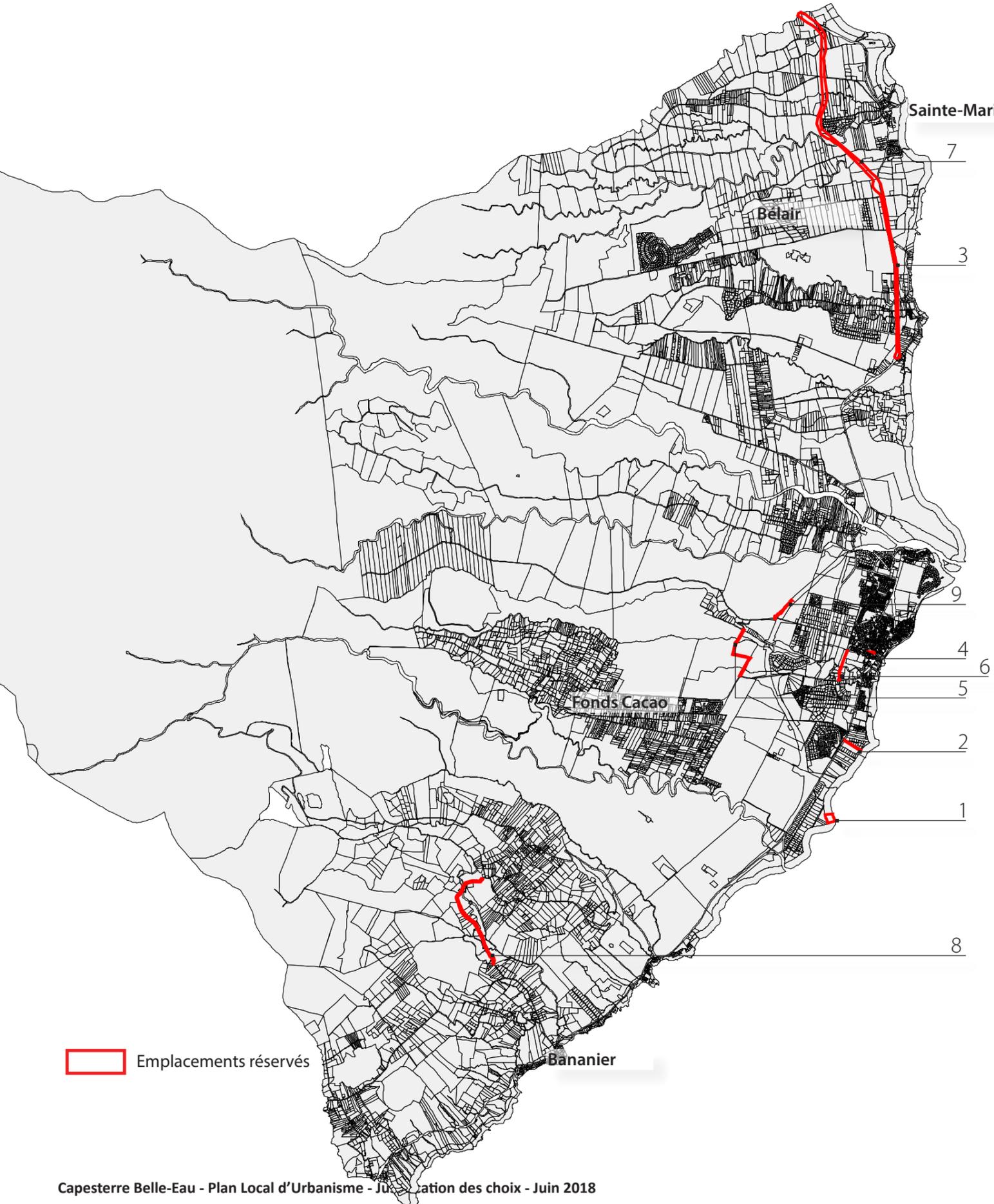


SURFACE (NB ZONES)	<b>29,9 ha (8 zones)</b>
TYPE DE TERRAIN	Zones littorales, ou à proximité de zones urbaines
DÉFINITION	Secteur naturel lié au tourisme
JUSTIFICATION	<p><b>PADD</b>  <i>« Des espaces à vocation de loisirs »</i>  <i>« Développer le tourisme »</i></p> <p>Le secteur Nt regroupe les espaces destinés à accueillir des équipements visant la valorisation de l'environnement, la fréquentation de sites aménagés pour leur valeur récréative ou sportive, le développement culturel ainsi que la mise en valeur du patrimoine communal.</p>
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DU RÈGLEMENT	<p><b>ARTICLE 2 _ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES</b>  <i>« Les constructions et installations nécessaires à la mise en scène de prestations culturelles, d'animation et de loisirs, sous réserve que leur implantation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité patrimoniale, architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux .                  Les réhabilitations de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU. Les extensions des constructions sont limitées à 30 % de la surface plancher existante limitée à 40 m2, en une seule opération.                  Dans les secteurs littoraux, les constructions inscrites situées à moins de 13 mètres de la limite du rivage de la mer, existant à la date d'approbation du présent PLU, pourront faire l'objet de travaux de réhabilitation sans générer de surface supplémentaire. Dans ce cas, toute extension est interdite. »</i></p>

# JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT & DU ZONAGE



## EMPLACEMENTS RÉSERVÉS



### EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

POS	PLU
30 emplacements réservés	8 emplacements réservés
74 ha	20,1 ha

Le PLU a été l'occasion de revoir les emplacements réservés inscrits au POS et de les maintenir ou de les supprimer si besoin. Le PLU a également permis de proposer des emplacements réservés. Ils sont présentés dans le tableau ci-dessous.

**TABEAU DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS PLU**

NUMÉRO	VOCATION	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE (M2)
1	Mise en place d'une zone de loisir (Ball-Trap)	Commune	7 996
2	Réhabilitation de voirie	Commune	2 379
3	Projet de déviation de Sainte-Marie jusqu'à Doyon, élargissement de la voirie	Région	36 411
4	Réhabilitation d'une venelle, liaison entre l'avenue P. Lacavé et Bvl Delgres	Commune	117
5	Liaison inter-quartier (le Haut de Fromager et Fonds Cacao)	Commune	7 654
6	Réhabilitation de la rue de l'usine - Liaison inter-quartier (Pasteur et Marquisat)	Commune	2 874
7	Déviation Sainte-Marie	Région	119 359
8	Réhabilitation liaison inter-quartier mode doux (L'Habituée - Hauteurs Bananiers)	Commune	22 038
9	Échangeur - ZAC de Fromager		1 885