



SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE  
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION CAP EXCELLENCE

# DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS (D.O.O.)



Novembre 2025

# SOMMAIRE

## DÉFINITIONS 5

## PRÉAMBULE 7

A.	LE TERRITOIRE DE CAP EXCELLENCE	7
B.	RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PLAN D'AMENAGEMENT STRATEGIQUE (PAS)	9
C.	CADRE REGLEMENTAIRE DU DOO	11
D.	UN CARACTERE PRESCRIPTIF ET UN RAPPORT DE COMPATIBILITE	12
E.	GUIDE DE LECTURE DU DOCUMENT	12

## AXE I 13

### ORIENTATION 1 : PRESERVER ET RESTAURER DURABLEMENT LA BIODIVERSITE ET LES ESPACES REMARQUABLES DU TERRITOIRE ET LES VALORISER COMME UNE MARQUE D'EXCEPTION DE CAP EXCELLENCE 16

A.	RESTAURER ET PROTEGER LES ESPACES NATURELS DU TERRITOIRE	17
B.	PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES	20
C.	PRESERVER LES CONTINUITES AQUATIQUES	23

### ORIENTATION 2 : PROMOUVOIR ET AFFIRMER LES VALEURS PAYSAGERES ET PATRIMONIALES EN TANT QUE VECTEURS D'IDENTITE DU TERRITOIRE 25

A.	PRESERVER LA QUALITE ET LA DIVERSITE PAYSAGERE DU TERRITOIRE	25
B.	METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN DU TERRITOIRE	26

### ORIENTATION 3 : INCITER LA VEGETALISATION DE L'ESPACE URBAIN POUR METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES ET GARANTIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE 29

A.	DEVELOPPER ET VALORISER LA PRESENCE DE LA NATURE EN MILIEU URBAIN	29
B.	PROMOUVOIR LA NATURE COMME ELEMENT CENTRAL DU CADRE URBAIN	31

### ORIENTATION 4 : MAINTENIR ET PROTEGER LES ESPACES AGRICOLES PRIORITAIRES DE L'AGGLOMERATION PAR UNE POLITIQUE URBAINE COHERENTE AVEC LES ENJEUX SOCIO-ECONOMIQUES AGRICOLES 33

A.	DEFINIR LA PLACE DE L'AGRICULTURE DANS L'AGGLOMERATION DE CAP EXCELLENCE ET DEVELOPPER UNE POLITIQUE D'URBANISATION COHERENTE AVEC LA PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES	33
B.	ASSURER UNE GESTION EQUILIBREE DES ESPACES AGRICOLES URBAINS	36

### ORIENTATION 5 : ASSURER UNE GESTION DURABLE DU CYCLE DE L'EAU 37

A.	PROTEGER, ECONOMISER ET SECURISER LA RESSOURCE EN EAU	37
B.	IDENTIFIER ET GARANTIR LA CONSERVATION ET LE BON ETAT DES ZONES HUMIDES	39
C.	LIMITER LE RISQUE INONDATION EN COHERENCE AVEC LA STRATEGIE DE LUTTE CONTRE LES INONDATIONS	40

### ORIENTATION 6 : ACCOMPAGNER LA TRANSITION ENERGETIQUE ET LA RESILIENCE DU TERRITOIRE FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE, EN COHERENCE AVEC LES OBJECTIFS DU PCAET 42

A.	ANTICIPER L'EFFET D'ILOT DE CHALEUR URBAINE QUI SERA AUGMENTE EN RAISON DE LA HAUSSE DES TEMPERATURES ATTENDUES.	42
B.	LIMITER LES RISQUES LIES AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	45
C.	LIMITER L'IMPACT DES RISQUES TECHNOLOGIQUES	46
D.	VISER LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS ET FAVORISER LES ENERGIES RENOUVELABLES EN LIMITANT LEURS IMPACTS	47

## **AXE II** **48**

### **ORIENTATION 7 : CONFORTER UNE ORGANISATION TERRITORIALE MULTIPOLAIRE**

#### **EQUILIBREE** **51**

- A. REPARTIR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DE SORTE A CONSOLIDER LES POLES STRUCTURANTS DE L'ARMATURE TERRITORIALE 52
- B. INTEGRER LES EXIGENCES LIEES AU CARACTERE LITTORAL DU TERRITOIRE – APPLICATION LOI LITTORAL 56

### **ORIENTATION 8 : ASSURER UN HABITAT QUALITATIF ADAPTE AUX BESOINS** **59**

- A. ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS AUX BESOINS DES MENAGES ET FACILITER LES PARCOURS RESIDENTIELS 59
- B. MODERNISER ET ADAPTER LE PARC DE LOGEMENTS DANS UN CONTEXTE DE RENOUVELLEMENT URBAIN 61
- C. OFFRIER UN PARC DE LOGEMENTS REpondant A DES OBJECTIFS DE DURABILITE ET DE PERFORMANCE ENERGETIQUE 64
- D. CONFORTER LE MAILLAGE D'UNE OFFRE EN EQUIPEMENTS ET SERVICES ADAPTEE AUX BESOINS DE LA POPULATION 66

### **ORIENTATION 9 : S'ENGAGER POUR UN URBANISME SOBRE ET DURABLE** **71**

- A. ASSURER UNE GESTION ECONOMIE DE L'ESPACE 71
- B. TENDRE VERS LE ZERO ARTIFICIALISATION NETTE EN 2050 73

### **ORIENTATION 10 : REDUIRE LA VULNERABILITE AUX RISQUES ET NUISANCES ET**

#### **ANTICIPER L'EVOLUTION DES ALEAS** **75**

- A. ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET RESILIENT 75
- B. ANTICIPER ET DEFINIR DES ZONES DE REPLI POTENTIELLES 77

## **AXE III** **78**

### **ORIENTATION 11 : AFFIRMER LE ROLE DE PORTE D'ENTREE REGIONALE DE CAP**

#### **EXCELLENCE** **81**

- A. STRUCTURER ET VALORISER LES FONCTIONS PORTUAIRES ET MARITIMES DU TERRITOIRE 81
- B. CONSOLIDER LE ROLE STRUCTURANT DE LA DESSERTA AEROPORTUAIRE 82

### **ORIENTATION 12 : FAVORISER UN EPANOUISSEMENT ECONOMIQUE DE**

#### **RAYONNEMENT REGIONAL EQUILIBRE** **83**

- A. GARANTIR UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EQUILIBRE ET ECONOMIE EN FONCIER 83
- B. ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DE L'ECONOMIE PRESENTIELLE 88
- C. VISER UNE AMELIORATION QUALITATIVE ET EXEMPLAIRE DES AMENAGEMENTS DES ESPACES ECONOMIQUES DU TERRITOIRE 89

### **ORIENTATION 13 : DES FILIERES ECONOMIQUES FORTES, STRUCTUREES PAR LEUR**

#### **POLE D'EXCELLENCE** **92**

- A. SOUTENIR LA FILIERE DU NAUTISME ET DE LA PLAISANCE 92
- B. REDUIRE L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL DU COMMERCE ET DE LA LOGISTIQUE 92
- C. DEVELOPPER LA FILIERE AGRO-ALIMENTAIRE 93
- D. STRUCTURER LE TERTIAIRE ET LE NUMERIQUE 94
- E. ORGANISER LA FILIERE DE LA SANTE 95

### **ORIENTATION 14 : ENCADRER LE DEVELOPPEMENT DE LA FILIERE COMMERCIALE,**

#### **ARTISANALE ET LOGISTIQUE** **97**

- A. DEFINIR LES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES 100
- B. PERENNISER LE MAILLAGE DE COMMERCE DE PROXIMITE DANS LES CENTRES-VILLES ET CENTRES-BOURG 101
- C. ENCADRER QUALITATIVEMENT LE DEVELOPPEMENT DES POLARITES 102
- D. ENCADRER LA LOGISTIQUE COMMERCIALE 103

### **LE DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL, COMMERCIAL ET**

#### **LOGISTIQUE** **104**

### **ORIENTATION 15 : STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT D'UNE ECONOMIE**

#### **TOURISTIQUE PLURIELLE** **125**

- A. RENDRE LISIBLE, PROMOUVOIR ET METTRE EN RESEAU LES SITES ET EQUIPEMENTS DU TOURISME DU TERRITOIRE 125
- B. DEVELOPPER UN TOURISME PATRIMONIAL, CULTUREL ET ARTISTIQUE 127
- C. DEVELOPPER LES HEBERGEMENTS ET EQUIPEMENTS ADAPTES A UN TOURISME DE SEJOUR 127

### **ORIENTATION 16 : CONFORTER ET PROMOUVOIR UNE FILIERE AGRICOLE**

#### **DIVERSIFIEE** **130**

- A. PERENNISER ET DIVERSIFIER DES TERRES AGRICOLES ET L'ENSEMBLE DES VALEURS QU'ELLES PORTENT 130
- B. PROMOUVOIR UNE ACTIVITE AGRICOLE DE PROXIMITE ET DE QUALITE 132

---

**AXE IV** **133**
**ORIENTATION 17 : AMELIORER L'ACCESSIBILITE D'UNE AGGLOMERATION CENTRALE PAR UNE OFFRE DE MOBILITE RENOUVELEE ET UN MEILLEUR**
**ACCOMPAGNEMENT DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE** **136**

- A. FAVORISER L'INTERMODALITE 136
- B. AMELIORER L'ACCESSIBILITE PMR 138
- C. DEVELOPPER LE PARC ELECTRIQUE 139

**ORIENTATION 18 : FAVORISER LA REDUCTION DE LA PLACE DE LA VOITURE INDIVIDUELLE DANS L'AGGLOMERATION** **140**

- A. DEVELOPPER UNE STRATEGIE DE STATIONNEMENT POUR LES CENTRALITES 140
- B. DEVELOPPER UNE POLITIQUE CONTRAIGNANT LA VOITURE EN CENTRE-VILLE, EN FAVEUR DES AUTRES MODES DE DEPLACEMENTS 140
- C. DEVELOPPER ET FAVORISER LA MISE EN ŒUVRE DE TRANSPORTS COLLECTIFS DANS UN OBJECTIF DE REPORT MODAL 141

**ORIENTATION 19 : OFFRIR LES CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE DES MOBILITES DOUCES ET ALTERNATIVES A LA VOITURE INDIVIDUELLE** **142**

- A. AMELIORER LES TRANSPORTS COLLECTIFS POUR LES TRAJETS QUOTIDIENS 142
- B. AMELIORER LES CONDITIONS DE DEPLACEMENT PAR DES MOBILITES ACTIVES POUR LES DEPLACEMENTS QUOTIDIENS 143

**ORIENTATION 20 : REDUIRE LES FLUX ET LES EMISSIONS CARBONE LIEES AU TRANSPORT DE MARCHANDISES** **146**

- A. AMENAGER DES ZONES DE STOCKAGE REPARTIES DE MANIERE STRATEGIQUE SUR LE TERRITOIRE, PERMETTANT UNE REDUCTION DES FLUX DE MARCHANDISES TERRESTRES 146
- B. OPTIMISER LE DERNIER KILOMETRE ET FAVORISER LA MUTUALISATION LOGISTIQUE DANS LES FLUX ET LES EQUIPEMENTS 147

---

**AXE V** **148**
**ORIENTATION 21 : MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION SUR LE LITTORAL** **152**

- A. STRUCTURER LES ENVELOPPES URBAINES ET LES SECTEURS DEJA URBANISES (SDU) 155
- B. ENCADRER LE POTENTIEL DE DENSIFICATION ET PRESERVER LES ESPACES NON URBANISES 156

**ORIENTATION 22 : PRESERVER LE MILIEU LITTORAL ET MARITIME DU TERRITOIRE** **157**

- A. ACCOMPAGNER LA POPULATION SUR DE BONNES PRATIQUES ENVIRONNEMENTALES 157
- B. VEILLER A LA MISE EN PLACE DES PRATIQUES NAUTIQUES RESPECTUEUSES DE L'ENVIRONNEMENT 159
- C. GERER ET ORGANISER L'URBANISATION DU LITTORAL 160

**ORIENTATION 23 : PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET ECONOMIQUE DE LA MER RESPONSABLE ET RESPECTUEUX DU MILIEU** **161**

- A. FORMER ET EDUQUER AUX METIERS DE LA MER 161
- B. DEVELOPPER, PROMOUVOIR ET REDYNAMISER LE SECTEUR DU TOURISME 163

## DÉFINITIONS

### *Capacité d'accueil (Loi Littoral)*

La capacité d'accueil correspond à ce que le territoire peut supporter comme activités et usages sans qu'il soit porté atteinte à son identité physique, économique, socioculturelle et aux équilibres écologiques. Elle prend en compte la croissance de population saisonnière et permanente, notamment en matière d'équipements et de services, d'activités économiques et d'emplois, et de réseaux d'assainissement et d'eau potable, d'infrastructures de transport pour répondre aux besoins de la population résidente et saisonnière.

### *Centralité*

La centralité est le cœur de la vie locale (centre-bourg ou centre-ville), à l'échelle d'une commune, qui concentre différentes fonctionnalités urbaines (commerces, administrations, services et équipements). Elle constitue un lieu d'attractivité pour les habitants.

### *Corridors écologiques*

Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Les corridors écologiques comprennent notamment :

- Les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau mentionnées au 3° du II de l'article L. 371-1 du code de l'environnement ;
- Tout ou partie des cours d'eau et canaux mentionnés au 1° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du code de l'environnement qui constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques ;
- Tout ou partie des zones humides mentionnées au 2° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du code de l'environnement, avec le rôle de réservoirs de biodiversité, de corridors écologiques, ou les deux à la fois.

### *Coupures d'urbanisation (Loi Littoral)*

Les coupures à l'urbanisation représentent une aération dans un tissu urbain. Ce sont des espaces naturels ou agricoles, d'une parcelle ou d'espaces plus vastes, non urbanisés ni aménagés, qui peuvent néanmoins compter quelques constructions existantes isolées.

### *Densité*

Les densités sont exprimées ici en densité brute : les surfaces bâties, surfaces non bâties, les espaces publics, les équipements et services liés sont inclus dans le calcul. Seuls les espaces naturels ne sont pas comptabilisés.

### *Économie présentielle*

L'économie présentielle décrit une économie de proximité basée sur la production de biens et de services pour les personnes présentes dans un territoire donné, qu'elles soient résidentes ou non. Elle s'intéresse aux mêmes secteurs que l'économie résidentielle (services à la personne, commerce, services au public...) tout en tenant compte de la population non résidente présente sur un territoire (touristes, excursionnistes, résidents temporaires...).

### *Enveloppe urbaine*

Une enveloppe urbaine est la photographie de l'urbanisation à un instant « T » sur le territoire. Elle ne prend pas en compte le zonage du document d'urbanisme en vigueur et définit un périmètre au sein duquel le tissu bâti existant est en continuité et forme un ensemble morphologique cohérent.

### *Extension de l'urbanisation (Loi Littoral)*

L'extension de l'urbanisation, au sens de la loi Littoral, se définit par la création ou le renforcement significatif de l'espace déjà urbanisé. L'extension doit se faire en continuité de l'enveloppe urbaine existante, c'est-à-dire en continuité du bâti. Les constructions nouvelles implantées dans le tissu urbain existant ne sont pas considérées comme une extension de l'urbanisation, à condition qu'elles respectent les caractéristiques existantes des lieux (volumétrie, hauteur, typologie...) et ne s'inscrivent pas en rupture.

### *Modes actifs / modes doux*

Les modes actifs ou modes doux sont des modes de déplacement alternatifs aux modes de déplacement motorisés, qui nécessitent une activité physique de l'usager : la marche à pied, le vélo, la trottinette, les rollers, le skateboard, etc.

### *Réservoirs de biodiversité*

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante. Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

Les réservoirs de biodiversité recouvrent :

- Les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité
- Tout ou partie des espaces protégés
- Tout ou partie des cours d'eau et canaux
- Tout ou partie des zones humides.

### *Tête de bassin versant*

Un bassin versant est un territoire géographique bien défini qui correspond à l'ensemble de la surface recevant les eaux qui circulent naturellement vers un même cours d'eau ou vers une même nappe d'eau souterraine. Le bassin versant se délimite par des lignes de partage des eaux entre les différents bassins.

### *TCSP*

Le Transport Collectif en Site Propre est un transport en commun qui emprunte une voie ou un espace qui lui est réservé. Concernant le territoire de Cap Excellence, le TCSP prendra la forme d'un Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), mutualisé avec le projet de TCSP interurbain porté par le Syndicat Mixte des Transports (SMT) et la Région Guadeloupe.

### *ZAE*

La définition de la zone d'activité économique est introduite avec la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 qui l'inscrit au Code de l'urbanisme par l'article 318-8-1. Ces zones sont définies, aménagées et gérées par la collectivité territoriale à laquelle elle appartient ; depuis la loi NOTRe du 7 août 2015, ce sont uniquement les établissements publics de coopération intercommunale qui ont cette compétence. Les zones d'activité économique (ZAE) sont des sites d'emprise définie, réservés à l'implantation d'activités industrielles, commerciales, artisanales, portuaires, aéroportuaires....

Le communauté d'agglomération de Cap Excellence gère 18 ZAE.

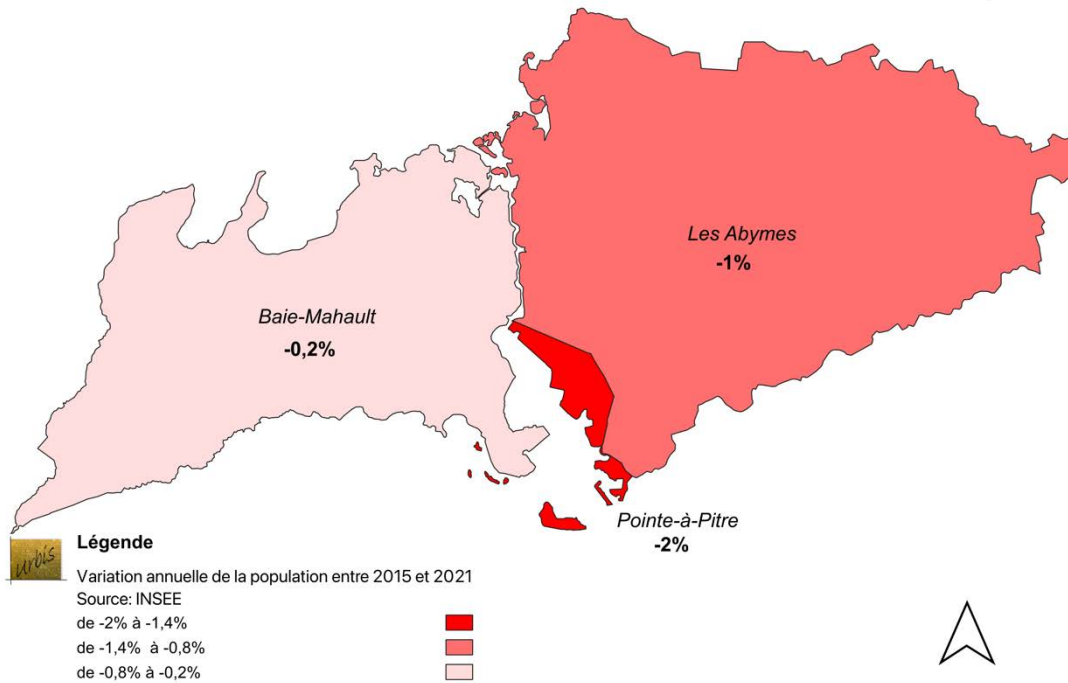
### *Zone inondable*

Une zone inondable est une zone géographique susceptible d'être touchée par une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors d'eau. Ce phénomène peut être d'origine naturelle ou anthropique.

# PRÉAMBULE

## A. Le territoire de Cap Excellence

Evolution de la population de Cap Excellence entre 2015 et 2021

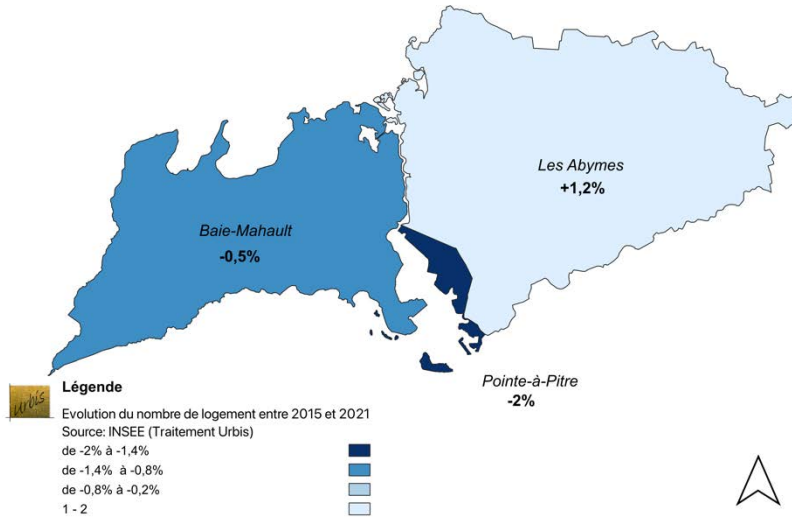


## CHIFFRES CLÉS

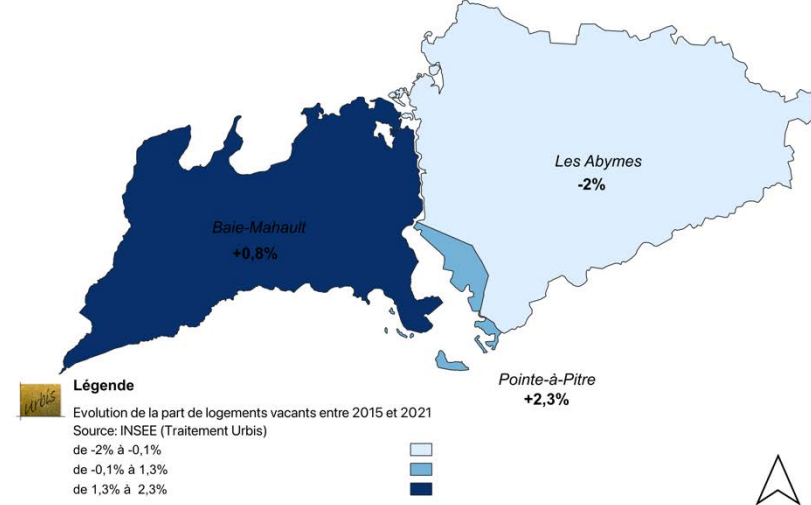
Cap Excellence compte sur son territoire :

- **97 513 habitants** en 2021
- **-0,9%** Entre 2015 et 2021
- **56 471 logements** en 2021
- **+1,5%** Entre 2015 et 2021
- **dont 15,2% de logements vacants** en 2021  
(Égale en 2015)

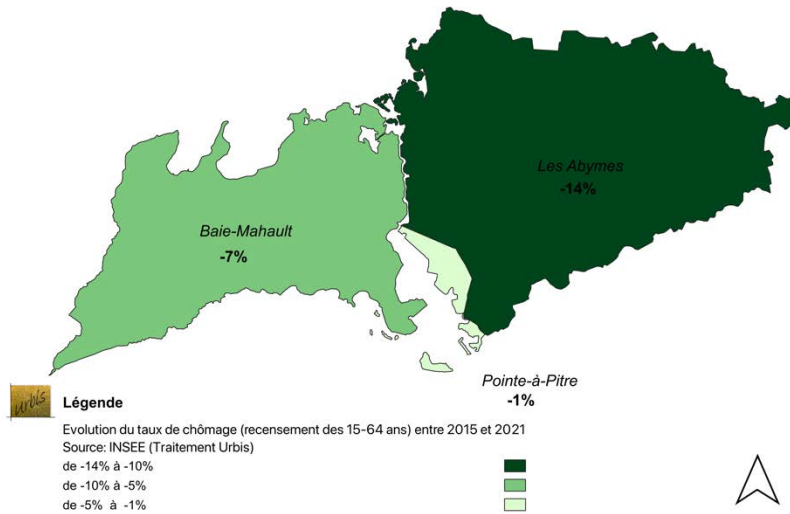
Evolution du nombre de logements entre 2015 et 2021 sur le territoire de Cap Excellence



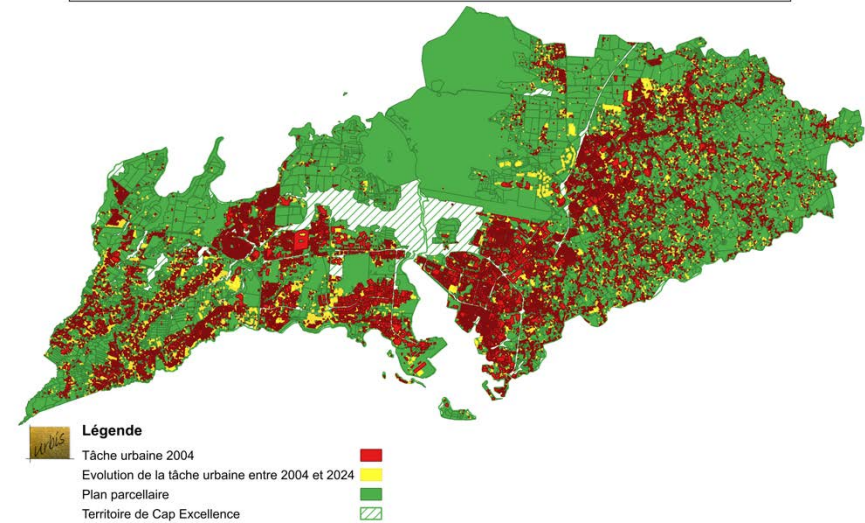
Evolution de la part de logements vacants entre 2015 et 2021 sur le territoire de Cap Excellence



Evolution du taux de chômage entre 2015 et 2021 sur le territoire de Cap Excellence



Consommation foncière entre 2004 et 2024 sur le territoire de Cap Excellence



## B. Rappel des orientations du Plan d'Aménagement Stratégique (PAS)

Clé de voute du SCoT, le **Projet d'Aménagement Stratégique exprime le projet politique**, stratégique et prospectif de la communauté d'agglomération de Cap Excellence. Ce dernier a été mis en débat le 13 mars 2024 en conseil communautaire.

Différents échanges de co-construction et de concertation ont permis de définir des différentes orientations, dans l'ambition de **relever trois défis majeurs** afin de répondre aux grands enjeux environnementaux, économiques et sociaux pour les 20 prochaines années.

# 1

### LE DEFI DE L'ACCUEIL

Inverser le déclin démographique engagé par la reconfiguration d'un cadre de vie de qualité porteur d'attractivité.

L'objectif démographique est de **112 000 habitats et 7 600 logements à construire horizon 2040.**

# 2

### LE DEFI DE L'ATTRACTIVITÉ

Territoire de convergence et de congestion, une **réorganisation territoriale** s'impose afin de permettre l'épanouissement d'une mobilité durable et d'un dynamisme économique et d'emplois équilibré.

Le PAS définit les **conditions de développement d'un territoire attractif** inscrit dans les logiques de développement durable, garant de la préservation d'un cadre de vie urbain, paysager, naturel et agricole

# 3

### LE DEFI DE LA TRANSITION

Le SCoT s'attache à relever le défi des **transitions, écologique, sociétale et économique** pour son projet de territoire pour les 20 prochaines années

La stratégie du PAS de Cap Excellence horizon 2040 se structure autour de **5 axes**.

#### CADRE DE VIE

AXE STRATÉGIQUE I : Garantir un **cadre de vie de qualité**, en cohérence avec les atouts naturels environnementaux et paysagers de l'agglomération centre

#### HABITAT

AXE STRATÉGIQUE II : Structurer un **territoire de la proximité, durabilité et résilience**, autour d'une politique de l'habitat renouvelé

#### ÉCONOMIE

AXE STRATÉGIQUE III : Consolider et affirmer le **rôle structurant du tissu économique**

#### MOBILITÉ

AXE STRATÉGIQUE IV : Assurer une **accessibilité pour tous** et une **mobilité plus durable et efficiente**

#### LITTORAL

AXE STRATÉGIQUE V : **Protéger et valoriser l'espace littoral et maritime** en préservant les ressources et les milieux

## C. Cadre réglementaire du DOO

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) est le second volet du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cap Excellence.

Le diagnostic stratégique préalable a permis de mettre en exergue les forces et faiblesses du territoire et d'établir les premiers enjeux de développement. À l'appui de cette base de réflexion, le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) est venu définir et formaliser un projet de territoire énonçant les priorités politiques en matière d'aménagement du territoire. De grandes orientations d'aménagement ont été définies pour le territoire de Cap Excellence afin de planifier son développement sur les 20 prochaines années.

« Le DOO détermine les conditions d'application du projet d'aménagement stratégique. Il définit les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires.

L'ensemble de ces orientations s'inscrit dans un objectif de développement équilibré du territoire et des différents espaces, urbains et ruraux, qui le composent. Il repose sur la complémentarité entre :

- 1° Les activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestières ;
- 2° Une offre de logement et d'habitat renouvelée, l'implantation des grands équipements et services qui structurent le territoire, ainsi que l'organisation des mobilités assurant le lien et la desserte de celui-ci ;
- 3° les transitions écologiques et énergétiques, qui impliquent la lutte contre l'étalement urbain et le réchauffement climatique, l'adaptation et l'atténuation des effets de ce dernier, le développement des énergies renouvelables, ainsi que la prévention des risques naturels, technologiques et miniers, la préservation et la valorisation de la biodiversité, des ressources naturelles, des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que des

paysages, dans un objectif d'insertion et de qualité paysagères des différentes activités humaines, notamment des installations de production et de transport des énergies renouvelables.

Le DOO peut décliner toute autre orientation nécessaire à la traduction du PAS » art. L.141-4 du code de l'urbanisme.

Le DOO se compose d'un volet spécifique, le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) qui a pour objectif de déterminer les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.

Le DOO s'inscrit pleinement dans le cadre fixé par les récentes évolutions législatives nationales et leur déclinaison dans les territoires ultramarins :

- La loi Climat et Résilience (22 août 2021), complétée par la loi du 20 juillet 2023, fixe l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050. Elle engage les documents de planification (SAR, SCoT, PLU(i)) à intégrer une trajectoire de sobriété foncière, visant à limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et à promouvoir la requalification et la densification maîtrisée des espaces déjà urbanisés.
- La loi Littoral (3 janvier 1986), dans sa transposition adaptée aux territoires ultramarins, impose la maîtrise de l'urbanisation du littoral, la préservation des espaces remarquables et la garantie de l'accès au rivage. Elle constitue un principe structurant pour le SCoT de Cap Excellence, qui veille à assurer la continuité urbaine et l'équilibre entre développement et préservation des milieux littoraux.

## D. Un caractère prescriptif et un rapport de compatibilité

Le DOO s'impose aux documents d'urbanisme de norme inférieure. Il est destiné à encadrer les documents de planification locaux (PLU, PLUi, cartes communales), ainsi que les politiques sectorielles telles que le PLH (programme local de l'habitat), le PDM (plan de mobilité) et les principales opérations d'aménagement et d'urbanisme. Représentant le mode d'application pratique et opposable du SCoT, il doit être rendu compatible avec les documents précités.

Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur, le SCoT. L'esprit de la règle du DOO doit être respectée.

## E. Guide de lecture du document

Afin de faciliter la mise en œuvre du PAS et faciliter la lecture du document, le DOO est organisé en cinq orientations, qui reprennent les axes du PAS :

- Axe 1 : Garantir un cadre de vie de qualité, en cohérence avec les atouts naturels, environnementaux et paysagers de l'agglomération centre
- Axe 2 : Structurer un territoire de la proximité, durabilité et résilience, autour d'une politique de l'habitat renouvelée
- Axe 3 : Consolider et affirmer le rôle structurant du tissu économique
- Axe 4 : Assurer une accessibilité pour tous et une mobilité plus durable et efficiente
- Axe 5 : Protéger et valoriser l'espace littoral et maritime en préservant les ressources et les milieux

Afin de mettre en œuvre les ambitions contenues dans le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) présente une traduction opérationnelle de celles-ci selon deux types de règles, formalisées ainsi :

### Prescription n°

Les prescriptions sont des modalités d'action pour tendre vers les ambitions définies par les élus dans le PAS. Celles-ci ont vocation à s'imposer dans un rapport de compatibilité aux documents (PLU...) et programmes thématiques (PLH, PDU...) de rang inférieur.

En matière de prescription il convient de lire les actions de la manière suivante : « le SCoT impose aux documents d'urbanisme locaux de... ».

### Recommandation

Les recommandations sont des mesures incitatives qui faciliteront la mise en application du PAS, mais qui n'ont pas de caractère opposable et de portée juridique. Il s'agit :

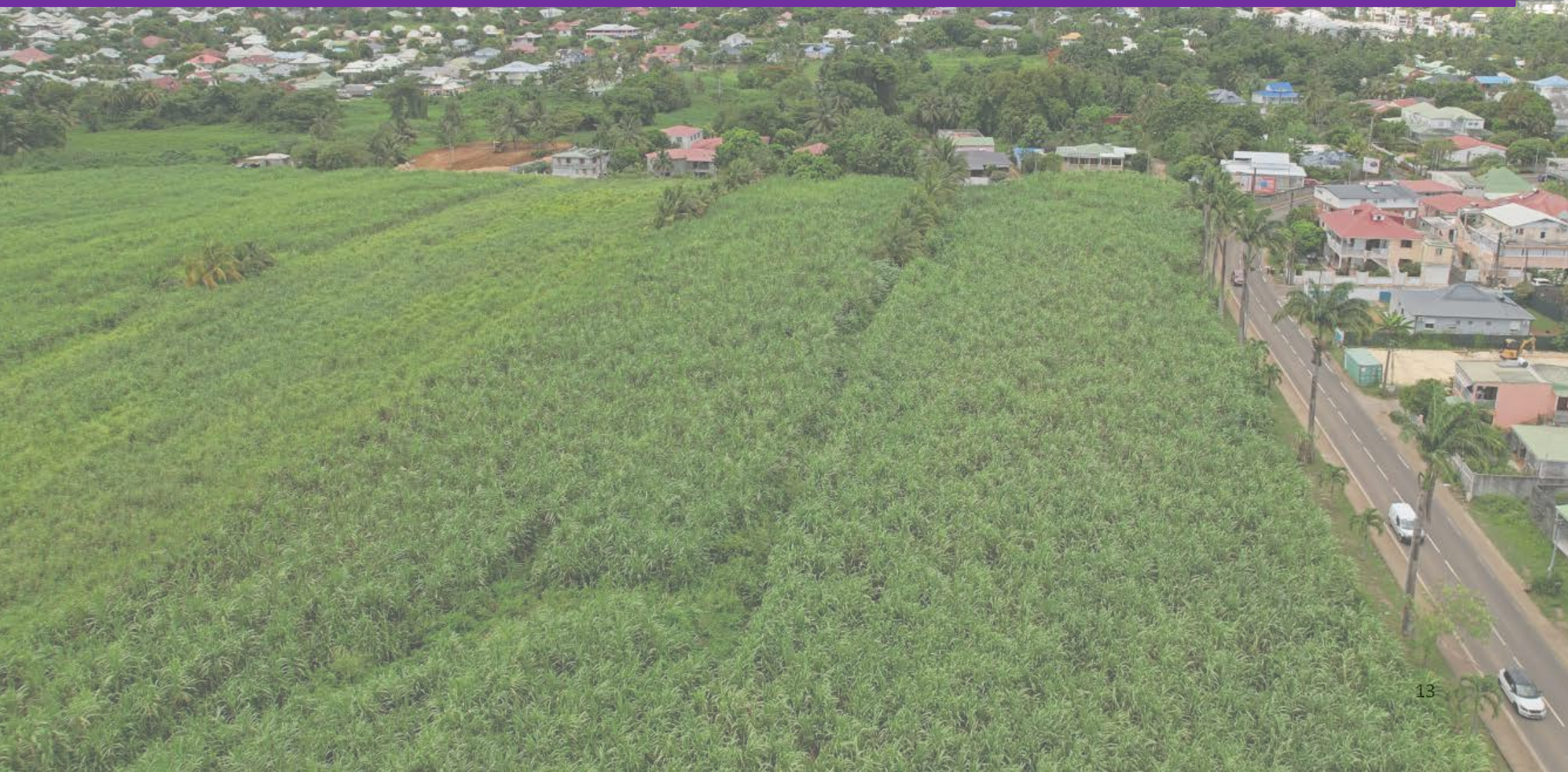
- Soit de mesures qui ne relèvent pas directement du champ de compétence et d'opposabilité du SCoT
- Soit de propositions ou suggestions qui peuvent être mises en application dans les documents de rang inférieur (mesure d'accompagnement, outils mobilisables...), de nature optionnelle.

En matière de recommandations, il convient de les lire de la manière suivante : « le SCoT recommande – incite – encourage (...) les documents d'urbanisme locaux de... ».

Pour garantir l'opérationnalité du DOO et son évolution dans le temps, des outils de suivi et de mise en œuvre sont définis dans le rapport de présentation.

# AXE I

**GARANTIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE, EN COHERENCE AVEC LES ATOUTS NATURELS, ENVIRONNEMENTAUX, ET PAYSAGERS DE L'AGGLOMERATION CENTRE**



**ORIENTATION 1 : Préserver et restaurer durablement la biodiversité et les espaces remarquables du territoire et les valoriser comme une marque d'exception de Cap Excellence**

Restaurer et protéger les espaces naturels du territoire

Préserver les continuités écologiques

Préserver les continuités aquatiques

**ORIENTATION 2 : Promouvoir et affirmer les valeurs paysagères et patrimoniales en tant que vecteurs d'identité du territoire**

Préserver la qualité et la diversité paysagère du territoire

Mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain du territoire

**ORIENTATION 3 : Inciter la végétalisation de l'espace urbain pour mettre en valeurs les paysages et garantir un cadre de vie de qualité**

Développer et valoriser la présence de la nature en milieu urbain

Promouvoir la nature comme élément central du cadre urbain

**ORIENTATION 4 : Maintenir et protéger les espaces agricoles prioritaires de l'agglomération par une politique urbaine cohérente avec les enjeux socioéconomiques agricoles**

Définir la place de l'agriculture dans l'agglomération de Cap Excellence et développer une politique d'urbanisation cohérente avec la préservation des espaces agricoles

Assurer une gestion équilibrée des espaces agricoles urbains

**ORIENTATION 5 : Assurer une gestion durable du cycle de l'eau**

Identifier et garantir la conservation et le bon état des zones humides

Protéger, économiser et sécuriser la ressource en eau

Limiter le risque inondation en cohérence avec la stratégie de lutte contre les inondations

**ORIENTATION 6 : Accompagner la transition énergétique et la résilience du territoire face au changement climatique, en cohérence avec les objectifs du PCAET**

Anticiper l'effet d'îlot de chaleur urbaine qui sera augmenté en raison de la hausse des températures

Limiter les risques liés au changement climatique

Limiter l'impact des risques écologiques

Viser la performance énergétique des bâtiments et favoriser les énergies renouvelables en limitant leurs

Cap Excellence, cœur de l'agglomération centre, s'impose comme un territoire aux multiples richesses naturelles, environnementales et paysagères. Ces atouts confèrent une identité unique à l'ensemble du bassin de vie, offrant un cadre de vie propice au bien-être des habitants et à l'attractivité du territoire. Toutefois, cette qualité de vie doit être préservée et valorisée face aux dynamiques urbaines et aux pressions liées au développement.

**Le SCoT s'engage à garantir un cadre de vie de qualité en adoptant une démarche équilibrée, qui concilie une stratégie globale visant à intégrer les caractéristiques environnementales et paysagères dans toutes les politiques publiques et projets d'aménagement du territoire.**

Cap Excellence se dote ainsi d'une vision ambitieuse pour un cadre de vie résilient et harmonieux, adapté aux besoins des générations actuelles et futures. En misant sur une cohérence entre développement et préservation, l'agglomération centre aspire à devenir un modèle de durabilité, où la qualité du cadre de vie est un moteur du développement économique, social et environnemental.

## **ORIENTATION 1 : Préserver et restaurer durablement la biodiversité et les espaces remarquables du territoire et les valoriser comme une marque d'exception de Cap Excellence**

Le territoire du SCoT de Cap Excellence abrite un ensemble d'espaces naturels riches et variés dont la pluralité d'expressions se décline depuis le Grand-Cul-de Sac à l'Ouest vers les Grands-Fonds à l'Est pour offrir une grande biodiversité.

L'épaisse frange forestière (Mangrove et Forêt marécageuse) qui précède les espaces de marais et de prairies humides ouvertes à la pâture, caractérise le cortège floristique de Cap Excellence qui comptent parmi les zones humides les plus importantes de l'archipel guadeloupéen, abritant des espaces qui constituent des écosystèmes très riches. La préservation de ces ensembles naturels est essentielle tant ils constituent des « réservoirs de biodiversité », des habitats naturels, des espaces de refuge et de gagnage où les espèces animales marines, mais également terrestres peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie. Ils abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent. Ils sont également susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

Avec les plaines agricoles qui se développent en arrière du littoral, ces vastes zones ennoyées forment un élément majeur de la trame paysagère de ce territoire.

Les valeurs environnementales et paysagères des Grands-Fonds ne sont plus à présenter tant la multiplicité morphologique des lieux a favorisé une juxtaposition de milieux naturels tout à fait exceptionnelle au sein d'un massif qui se déploie largement sur cinq communes.

## A. Restaurer et protéger les espaces naturels du territoire

### Prescription 1

Les politiques publiques et les documents d'urbanisme locaux veilleront à **préserver, restaurer et valoriser le cadre paysager et environnemental et les ressources naturelles identitaires du territoire et à mettre en valeur les sites remarquables ou classés.**

Pour ce faire, les PLU veilleront à :

- **1.1** Délimiter dans leur règlement graphique tous les espaces naturels identifiés par les zonages réglementaires et inventaires en vigueur, à travers un zonage Naturel (N) spécifique. Il s'agira des sites classés et inscrits, site Ramsar, les sites identifiés dans l'Arrêté préfectoral de protection Biotope, la Réserve Naturelle et cœur de Parc, les sites du Conservatoire du Littoral et les Espaces Naturels Sensibles (ENS) et dans la trame verte et bleue (TVB) régionale délimitée dans le Schéma Régional du Patrimoine Naturel et de la Biodiversité (SRPNB) de la Guadeloupe. Ces corridors seront intégrés aux règlements des communes et feront l'objet de prescriptions spécifiques de protection.
- **1.2** Identifier, préserver et mettre en scène les points et cônes de vue à enjeux paysager.
- **1.3** Sanctuariser les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité, notamment ceux identifiés comme les plus menacés par la pression urbaine dans la trame verte et bleue (TVB) régionale délimitée dans le Schéma Régional du Patrimoine Naturel et de la Biodiversité (SRPNB) de la Guadeloupe.

### Recommandation

Le SCOT incite à la conservation et la valorisation des structures végétales existantes, notamment les plus emblématiques du territoire.

### Prescription 2

Dans les zones reconnues comme à enjeux écologiques (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, forêts xéro-mésophiles, zones humides, mangroves, etc.), les documents d'urbanisme locaux **devront intégrer le principe de réversibilité des usages et des aménagements.** Cela implique :

- **2.1.** De limiter l'artificialisation irréversible des sols dans les secteurs sensibles, notamment par le recours à des techniques d'aménagement légères, démontables, ou réversibles (bâtiments temporaires, structures sur pilotis, revêtements perméables).
- **2.2** D'encadrer les changements d'affectation du sol dans les espaces naturels dégradés ou en friche, afin de laisser la possibilité de restaurer leur fonctionnalité écologique à moyen terme.
- **2.3** De promouvoir la reconversion écologique des espaces artificialisés ou abandonnés (friches urbaines, anciennes zones d'activités, délaissés d'infrastructures...) en continuité écologique ou espaces de nature ;

- **2.4** D'interdire toute opération conduisant à la destruction définitive de milieux naturels remarquables ou en voie de reconstitution (herbiers, forêts sèches, mares temporaires, formations des zones intertidales, etc.). L'application de ce principe devra être précisée par des orientations d'aménagement spécifiques dans les secteurs concernés, et appuyée par des outils contractuels (préemptions, conventions de gestion, mesures compensatoires ciblées, etc.). Elle contribuera à la mise en œuvre locale des objectifs de restauration écologique inscrits dans la Trame Verte et Bleue régionale et la Stratégie Régionale de la Biodiversité.

### Prescription 3

#### *Éléments de contexte*

Les Plans Locaux d'Urbanisme confortent la vocation des espaces agricoles, naturels et forestiers qu'ils jugent stratégiques dans leur règlement graphique en identifiant un zonage adapté (N ou A) à des situations où l'agriculture peut cohabiter au contact voire au sein de zones naturelles, si elle n'y porte pas atteinte à leurs qualités.

En dehors des zonages réglementaires, les espaces naturels, agricoles et forestiers « plus ordinaires » sont majoritairement préservés de l'urbanisation. La Loi portant lutte contre le dérèglement climatique, dite « Climat-Résilience », promulguée le 22 août 2021, institue la division par deux du rythme d'artificialisation de ces espaces d'ici 2030 et l'objectif du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), à l'horizon 2050.

Ces espaces sont préservés de tout mode d'occupation et d'utilisation qui porterait atteinte à leurs caractéristiques. Dans les zones agricoles (A) la constructibilité est strictement régie au profit d'extensions limitées, d'annexes, de bâtiments nécessaires à l'activité agricole. La construction de logements peut être permise quand l'activité à laquelle elle est liée l'impose (élevage, maraîchage).

Cap Excellence s'engage à **préserver les zones humides, qui jouent un rôle capital dans la modération du risque inondation.**

Pour la protection des zones humides, il est demandé à l'ensemble des partenaires intervenant sur la thématique de :

- **3.1** Repérer ces zones lors des diagnostics locaux, sur la base des inventaires et pré-inventaires existants sur la Trame Verte et Bleue qui identifie dans son Atlas l'ensemble des zones humides (dont, le cas échéant, les inventaires consécutifs réalisés par les partenaires clés OFB, Conservatoire du Littoral, Parc National, etc.), en précisant leur état (fonctionnel ou dégradé).
- **3.2** Inventorier ces zones (en amont dans la démarche) sur les secteurs envisagés pour l'urbanisation, en se basant sur l'Atlas de la Trame Verte et Bleue Régionale, afin de mettre en œuvre la démarche « éviter-réduire-compenser ».
- **3.3** Intégrer la préservation des zones humides dans les règlements et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### Recommandation

Les collectivités sont invitées à engager leur territoire dans la reconquête des milieux humides notamment par la réhabilitation de terrain et la restauration des capacités hydrauliques naturelles des zones humides, en limitant les obstacles à l'écoulement et à la submersion naturelle.

### Prescription 4

Afin de protéger la biodiversité locale, Cap Excellence s'engage à **limiter la pollution lumineuse sur les zones sur lesquelles elle a la gestion de l'éclairage**. La lumière artificielle nocturne perturbe les cycles naturels des écosystèmes, notamment ceux des espèces nocturnes, et peut affecter les écosystèmes et plus directement la faune terrestre et marine qu'ils accueillent. Pour minimiser ces impacts, les communes pourront adapter leur éclairage public. Cela peut inclure l'utilisation d'éclairages à faible intensité, l'orientation des sources lumineuses vers le bas, ainsi que l'installation de dispositifs qui réduisent l'éclairage à certaines heures de la nuit.

Cette action contribue non seulement à la préservation des habitats naturels, mais elle participe également à la réduction des consommations d'énergie, en ligne avec les objectifs de transition énergétique de Cap Excellence. En protégeant les écosystèmes de la pollution lumineuse, l'EPCI affirme son engagement pour un territoire durable, où cohabitent harmonieusement développement urbain et respect de l'environnement.

Cette action permet également de respecter la « trame noire » qui est le réseau formé de corridors écologiques empruntés par la faune nocturne et caractérisé par une réelle obscurité. Son objectif est de protéger la biodiversité nocturne de la pollution lumineuse et elle est étroitement liée aux corridors écologiques de la trame verte et bleue.

### Recommandation

Les collectivités sont invitées à sensibiliser l'ensemble des acteurs de l'aménagement et de la construction sur l'enjeu de la trame noire et également à sensibiliser les particuliers et les entreprises locales aux bonnes pratiques, telles que l'extinction des lumières inutiles en dehors des heures d'activité.

## B. Préserver les continuités écologiques

Les continuités écologiques sont des liaisons fonctionnelles permettant des connexions (donc des possibilités d'échanges) entre des réservoirs de biodiversité en traversant préférentiellement les zones de forte perméabilité. Ils offrent aux espèces des conditions favorables à leur déplacement (dispersion et/ou migration) et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Ils correspondent aux voies de déplacement préférentiel empruntées par la faune et la flore et ne présentent pas nécessairement des valeurs naturelles remarquables.

### Prescription 5

Les documents d'urbanisme devront **contribuer à la protection effective et immédiate des continuités écologiques identifiées** dans l'atlas régional de la Trame Verte et Bleue, en mobilisant des outils réglementaires adaptés (zonages de protection, servitudes, OAP environnementales, mesures compensatoires, etc.). De plus, le SCoT fixe comme objectif la remise en bon état des continuités écologiques dégradées, en cohérence avec les objectifs du SRPNB, en identifiant :

- **5.1** Des zones préférentielles de renaturation, notamment parmi les friches urbaines, les emprises sous-utilisées, les anciennes infrastructures ou zones de remblais en déclin fonctionnel.
- **5.2** Des sites propices à la restauration des corridors écologiques, par requalification de coupures (routes, clôtures, zones imperméabilisées) et reconstitution de milieux relais (haies, noues, boisements, zones humides secondaires).

- **5.3** Des secteurs pouvant accueillir des mesures de compensation écologique ou des projets de restauration active de milieux naturels (mangrove, prairies humides, forêts secondaires, etc.), dans une logique d'aménagement durable et multifonctionnel.

Ces zones de restauration ou de compensation devront être cartographiées à l'échelle intercommunale ou communale, et faire l'objet de priorisations dans les projets d'aménagement ou les démarches de compensation réglementaire, en articulation avec les objectifs de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et les documents régionaux de planification environnementale.

### Prescription 6

En attendant la mise en place complète de la Trame Verte et Bleue (TVB) régionale, les documents d'urbanisme locaux devront **strictement encadrer, les constructions dans les corridors écologiques**.

Cette autorisation se limitera aux installations légères, sans emprise lourde au sol et totalement mobiles, nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics. Les prescriptions spécifiques sont les suivantes :

- **6.1** Interdire toute urbanisation autre que des installations légères et mobiles, nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics.
- **6.2** Prévoir que, lors de l'élaboration, modification ou révision des PLU, les secteurs d'ouverture à l'urbanisation situés dans les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité identifiés par le SCoT soient systématiquement évités.

- **6.3** Obliger la collectivité à justifier l'ouverture à l'urbanisation dans un secteur situé dans un corridor écologique en réalisant une évaluation environnementale démontrant que des solutions alternatives ont été explorées et que l'ouverture n'altérera pas la fonctionnalité écologique du corridor ou du réservoir de biodiversité.
- **6.4** Imposer que les incidences résiduelles après réduction des impacts soient compensées par des mesures concrètes. Ces compensations écologiques doivent être réalisées à proximité immédiate de la zone dégradée, dans le but de restaurer la fonctionnalité écologique du corridor ou réservoir affecté.

#### Prescription 7

La communauté d'agglomération et ses communes veilleront à **mettre en œuvre une stratégie foncière visant la préservation des espaces naturels littoraux, singulièrement des mangroves et des formations forestières littorales, par la constitution d'une réserve foncière.**

À cet effet, les documents d'urbanisme devront :

- **7.1** Identifier comme espaces à enjeux forts les secteurs de mangroves et de formations forestières littorales non dégradés ainsi que les zones historiquement remblayées présentant un potentiel de restauration.
- **7.2** Préserver les secteurs non artificialisés et restaurer des espaces tampons en arrière-mangrove pour favoriser leur recolonisation naturelle ou leur renaturation active.

Pour constituer progressivement cette réserve foncière, les collectivités pourront mobiliser en priorité des outils tels que le droit de préemption, l'acquisition amiable ou les conventions de gestion écologique.

Cette action pourra être conduite en partenariat avec l'Agence Régionale de la Biodiversité des îles de Guadeloupe (CBIG) et contribuer ainsi à la résilience territoriale, en inversant la dynamique de recul de ces écosystèmes littoraux essentiels.

#### Prescription 8

Les communes de la Communauté d'agglomération de Cap Excellence **veilleront à la déclinaison de la Trame Verte et Bleue (TVB) au niveau communal et à assurer la protection des maillages de biodiversité.**

Elles devront :

- **8.1** Veiller à ce que la Trame Verte et Bleue approuvée soit intégrée dans les PLU des communes, ainsi que dans les autres documents de planification, avec des mesures spécifiques de préservation et de gestion des maillages de biodiversité. Cette intégration devra comprendre la définition précise des zones à protéger, ainsi que des actions concrètes à mettre en place pour assurer la continuité écologique des corridors.
- **8.2** Incrire dans les documents d'urbanisme des actions de préservation des grandes pénétrantes, des coulées vertes et bleues, et des corridors écologiques. Les communes devront favoriser des aménagements qui respectent ces éléments naturels essentiels, tout en soutenant leur restauration lorsque cela est nécessaire pour renforcer leur efficacité écologique.

- **8.3** Promouvoir dans les PLU des projets d'aménagement qui intègrent la création d'espaces verts urbains connectés, la limitation des surfaces imperméabilisées et l'augmentation des zones de filtration des eaux de pluie. Cela contribuera à améliorer la gestion de l'eau, à favoriser l'infiltration et à limiter les risques d'inondation.
- **8.4** Encourager la mise en place de pratiques d'aménagement durable dans les zones urbaines, en prenant en compte la nécessité de préserver les espaces naturels. Ces efforts permettront d'offrir aux habitants des espaces de détente et de loisirs tout en soutenant un développement urbain qui respecte les principes de durabilité et d'équilibre écologique.

#### Prescription 9

Dans le cas de projets d'aménagements autorisés par le SCoT sur les espaces de la TVB, il s'agira de **garantir le fonctionnement écologique, de réduire les impacts du projet sur l'espace et notamment d'identifier les besoins en équipements nécessaires à l'accueil du public, d'organiser les usages, les activités, la fréquentation du public, etc.**

Des mesures compensatoires devront, si nécessaire, être proposées.

#### Prescription 10

Cap Excellence devra **affirmer la Promenade verte et bleue (PVB) de son territoire, en tant qu'élément central de son engagement envers le développement durable, la préservation de la biodiversité et la promotion de la mobilité douce.**

Cette promenade, reliant des espaces naturels et des zones urbaines, constituera un parcours accessible et agréable, favorisant à la fois la découverte de la faune et de la flore locales, et le bien-être des résidents et des visiteurs. Pour ce faire, Cap Excellence devra :

- **10.1** Veiller à la bonne gestion des aménagements déjà en place le long de la PVB et à leur entretien régulier et leur adaptation aux évolutions du territoire. Cela inclura le maintien de la qualité des infrastructures existantes et la mise à jour des aménagements pour garantir leur pérennité et leur sécurité.
- **10.2** Ajouter des éléments d'intérêt tout au long de la PVB, tels que des zones d'observation de la faune, des panneaux informatifs sur les écosystèmes locaux, et des installations éducatives sur la biodiversité. Ces ajouts permettront de renforcer l'attractivité de la promenade et d'encourager la sensibilisation du public aux enjeux environnementaux.
- **10.3** Encourager l'usage de la PVB pour des déplacements non motorisés, en y intégrant des infrastructures propices à la marche, au vélo ou à d'autres formes de mobilité douce. Cette approche contribuera à la réduction de l'empreinte carbone de la communauté tout en offrant un cadre agréable et sécurisé pour les usagers.
- **10.4** Mettre en place des mesures pour garantir la sécurité et l'accessibilité de la PVB, afin d'en faire un lieu fréquenté et apprécié par les résidents et les visiteurs. Cela inclura l'éclairage, l'aménagement de points de repos, et des dispositifs visant à renforcer la sécurité des usagers tout au long du parcours.

## C. Préserver les continuités aquatiques

Le territoire abrite de petites lignes d'eau, des ravines définies par le SDAGE comme des axes essentiels au déplacement des espèces locales. Ces éléments associés aux zones humides forment des espaces d'intérêt patrimonial et constituent les « corridors écologiques majeurs » du territoire conformément à l'atlas « Trame Verte et Bleue ».

### Prescription 11

La communauté d'agglomération et ses communes veilleront à **préserver et intégrer les continuités écologiques liées aux cours d'eau et aux corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue dans les documents d'urbanisme.**

À cet effet, les PLU devront :

- **11.1** Identifier et cartographier, dans leur règlement graphique, les cours d'eau classés au titre de la Loi sur l'eau ainsi que les corridors écologiques majeurs associés, tels qu'identifiés dans l'atlas de la Trame verte et bleue.
- **11.2** Intégrer le zonage de gestion des eaux, en prenant en compte les cours d'eau reconnus comme corridors écologiques primaires et secondaires de la Trame Verte et Bleue, ainsi que les fossés et les noues.
- **11.3** Préciser, dans les documents d'urbanisme, les corridors écologiques principaux et secondaires en s'appuyant sur les caractéristiques écologiques locales et sur la Trame verte et bleue régionale.

- **11.4** Veiller à ce que ces espaces soient protégés et intégrés aux projets d'aménagement, en tenant compte de la nature des milieux et des besoins spécifiques des espèces. Les règlements devront comporter des prescriptions garantissant leur conservation et leur protection.

### Recommandation

Les propriétaires concernés veillent à l'entretien des fossés, des noues, afin d'assurer le bon écoulement de l'eau et d'éviter les inondations, conformément aux principes repris par le SDAGE de la Guadeloupe.

## Prescription 12

Les documents d'urbanisme locaux, ainsi que les opérations d'aménagement, doivent **garantir la préservation et la protection des corridors écologiques aquatiques, en veillant à leur intégrité et à leur fonctionnalité à long terme**. Ces espaces naturels jouent un rôle crucial dans la connectivité des écosystèmes, facilitant les déplacements des espèces et la régulation des services écologiques. Il est nécessaire de mettre en place des mesures adaptées pour leur maintien tout en permettant un développement urbain cohérent.

Les PLU veilleront à :

- **12.1** Limiter au maximum les coupures artificielles, comme les infrastructures ou les projets d'urbanisation, qui constituent des obstacles pour le déplacement des espèces. Les documents d'urbanisme devront mettre en place des mesures permettant de réduire ces obstacles, notamment en prévoyant des dispositifs de passage pour la faune ou en ajustant les projets urbains pour préserver la continuité des corridors.
- **12.2** Traduire dans les règlements d'urbanisme et dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) spécifiques les modalités d'urbanisation des espaces urbains situés à proximité des corridors écologiques. Les projets d'urbanisation devront éviter les ruptures écologiques et garantir la fonctionnalité des continuités écologiques en imposant des mesures de gestion adaptées.

## ORIENTATION 2 : Promouvoir et affirmer les valeurs paysagères et patrimoniales en tant que vecteurs d'identité du territoire

### A. Préserver la qualité et la diversité paysagère du territoire

#### Prescription 13

Afin de préserver et valoriser la diversité paysagère de Cap Excellence, l'EPCI doit **intégrer les enjeux paysagers dans les politiques d'aménagement du territoire du Plan Paysage.**

#### Recommandation

Le SCoT recommande d'intégrer les différentes initiatives et projets portés par les acteurs du territoire (exemple du projet de création de l'Observatoire des arbres et de l'Observatoire des paysages de Guadeloupe porté par le CAUE) comme des outils de référence pour la planification territoriale. Il est également préconisé de valoriser les arbres remarquables et les structures végétales identitaires, en s'appuyant sur les concours et initiatives portées par les acteurs locaux. Ces démarches contribuent à renforcer le lien affectif des habitants à leur territoire, à préserver la trame paysagère et à intégrer le patrimoine arboré comme composante à part entière de l'aménagement durable. Les documents d'urbanisme locaux pourront s'appuyer sur ces outils pour identifier, protéger et mettre en valeur les entités paysagères structurantes.

#### Prescription 14

Les acteurs du territoire s'engageront à **protéger les lieux de respiration existants et les arbres remarquables afin de préserver les espaces végétalisés et les essences remarquables du territoire pour lutter contre les îlots de chaleur urbaine et d'améliorer la qualité de vie.**

#### Prescription 15

Les documents d'urbanisme sont garants de **mener une politique active en matière de qualité architecturale et paysagère afin de promouvoir des constructions et aménagements qui s'intègrent harmonieusement dans le paysage local tout en respectant les spécificités culturelles et naturelles du territoire.**

Pour ce faire, les PLU devront :

- **15.1** Encadrer les nouveaux projets d'urbanisation avec des règles d'intégration paysagère, en privilégiant la végétalisation des espaces publics et des bâtiments.
- **15.2** Améliorer la qualité des espaces publics, notamment dans les centralités urbaines, par des interventions ciblées comme la végétalisation des places et l'installation de mobiliers esthétiques et durables.
- **15.3** Valoriser le patrimoine bâti en mettant en œuvre des requalifications qui respectent l'identité visuelle des quartiers et en maîtrisant les nuisances visuelles, comme l'affichage publicitaire excessif.

## Prescription 16

Les sols à vocation pastorale de Cap Excellence, en particulier dans les zones humides ouvertes ou les franges agricoles, jouent un rôle clé dans le maintien d'une activité d'élevage extensive respectueuse des milieux. Leur valeur agronomique réside dans leur capacité à produire une biomasse naturelle sans intrants lourds, contribuant à l'autonomie alimentaire du territoire et à la préservation de paysages ouverts. Intégrer et valoriser ces sols dans le SCoT permet de concilier agriculture durable, biodiversité fonctionnelle et cadre de vie, tout en limitant la pression foncière sur les milieux sensibles.

Cap Excellence entend **préserver les espaces agricoles pour en faire des leviers de développement durable et de résilience territoriale** en menant ces actions. À ce titre les PLU devront :

- **16.1** Encadrer l'urbanisation dans les zones agricoles pour éviter leur fragmentation, tout en soutenant des pratiques agricoles respectueuses de l'environnement.
- **16.2** Mettre en valeur les paysages agricoles, comme les champs de canne à sucre et les jardins créoles, par des itinéraires pédagogiques et des événements locaux.
- **16.3** Accompagner les agriculteurs via des dispositifs spécifiques pour favoriser la multifonctionnalité des espaces agricoles, avec des projets de diversification comme l'agritourisme ou la valorisation des circuits courts.

## B. Mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain du territoire

### Prescription 17

Les documents d'urbanisme proposent des dispositions qui permettent de **participer activement à la préservation du patrimoine bâti et des formes urbaines locales, tout en assurant une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement**. Ces mesures visent à renforcer l'identité territoriale, à protéger les éléments historiques et traditionnels, et à maintenir la qualité du cadre de vie. En ce sens, elles devront :

- **17.1** Assurer une intégration paysagère adaptée des nouveaux bâtiments dans leur site d'implantation en imposant un volet paysager dans les permis de construire pour démontrer la compatibilité des projets avec le contexte environnant.
- **17.2** Procéder au recensement, à la description et à la cartographie des éléments bâtis traditionnels et historiques.
- **17.3** Assurer la valorisation des constructions en respectant leur identité et leur échelle tout en permettant une certaine adaptabilité des constructions réclamée, notamment, par les enjeux liés au réchauffement climatique.

## Recommandation

Il est recommandé aux PLU, notamment sur les secteurs concernés par un périmètre de monument historique, d'intégrer des dispositions précises sur l'aspect extérieur des constructions en respectant les formes urbaines historiques environnantes (compacité, alignement, etc.) et les ambiances paysagères.

Il est également recommandé que ces dispositions fassent l'objet d'une concertation très en amont entre élus, habitants, partenaires institutionnels (DRAC, DEAL, ADEME, CAUE, ABF, etc.) et les professionnels (promoteurs, SEM, artisans, etc.) afin d'aboutir à des règles partagées par tous et générant un minimum de surcoût dans les travaux de rénovation/construction.

## Prescription 18

Au-delà de la mise en valeur des patrimoines existants, **les collectivités accompagnent le renouvellement des modes d'urbanisation et d'occupation des espaces urbains afin de répondre aux attentes de diversités urbaines et de développement durable des habitants.** Pour cela, les documents d'urbanisme locaux seront tenus de :

- **18.1** Encourager la création et l'innovation architecturale, patrimoine de demain, notamment en matière de conception écologique, à la condition de respecter l'identité paysagère locale.
- **18.2** Permettre de développer les initiatives d'appropriation paysagère et jardinière, notamment dans les friches et les lisières urbaines.

- **18.3** Veiller particulièrement aux choix des palettes végétales pour mettre en valeur les espèces endémiques (jardins partagés, parcs urbains...). Les espèces exotiques envahissantes sont proscrites.
- **18.4** Intégrer et promouvoir des mesures d'adaptation au changement climatique, telles que la désimperméabilisation des sols pour favoriser l'utilisation de revêtements perméables et la création d'espaces verts urbains, tels que des parcs, des jardins partagés ou des toitures végétalisées, encourager les constructions durables qui intègrent des matériaux biosourcés, et valorisent des solutions bioclimatiques pour réduire l'empreinte énergétique des bâtiments. Ces mesures garantiront des modes d'urbanisation plus résilients, inclusifs et adaptés aux défis environnementaux actuels.
- **18.5** Développer les mobilités douces (piétons et cycles, liaisons connectées spécialement aux cœurs de villes...), dans une logique qui se conjugue avec les stratégies végétales de reconquête de l'environnement, de renaturation pour donner un meilleur confort d'usages, une nouvelle qualité du cadre de vie et d'habiter la ville.
- **18.6** Intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables.
- **18.7** Intégrer les dispositifs de gestion des eaux pluviales et favoriser les revêtements perméables.
- **18.8** Favoriser des conceptions bioclimatiques (orientation du bâti, choix des matériaux...).

## Prescription 19

Les documents d'urbanisme devront **favoriser le réinvestissement, la réhabilitation et la reconversion des bâtiments anciens ou vacants, en priorité dans les centres-bourgs, les tissus anciens et les secteurs en déprise**. Ce « recyclage foncier et bâti », conciliant préservation du patrimoine et adaptation aux usages contemporains, contribue à :

- **19.1** Limiter l'extension urbaine sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers,
- **19.2** Réduire la consommation d'espace et l'imperméabilisation des sols, préserver l'identité patrimoniale et paysagère du territoire,
- **19.3** Diminuer l'empreinte environnementale liée à la construction neuve (ressources, déchets, énergie grise).

Les PLU et projets urbains devront intégrer des objectifs de réversibilité et de densification douce, et mobiliser les outils d'observation et de stratégie foncière pour identifier et réutiliser en priorité ces gisements bâtis sous-utilisés.

## ORIENTATION 3 : Inciter la végétalisation de l'espace urbain pour mettre en valeur les paysages et garantir un cadre de vie de qualité

La loi Climat & Résilience du 22 août 2021 impose de renforcer la nature en milieu urbain via deux leviers réglementaires majeurs afin de répondre aux enjeux de zéro artificialisation nette, de résilience climatique, et de biodiversité en ville pour les décennies à venir. Elle impose aux PLU(i) et SCoT d'intégrer des objectifs visant à limiter l'artificialisation des sols et à accroître la biodiversité urbaine, notamment par des surfaces non imperméabilisées minimales ou éco-aménageables (friches renaturées, jardins collectifs, etc.) à incorporer au zonage territorial et des dérogations aux règles de hauteur ou d'aspect, facilitant la végétalisation des façades et toitures. La loi instaure également la possibilité de fixer dans le PLU(i) un Coefficient de Biotope par Surface (CBS), définissant une part minimale de surface végétalisée ou favorable à la biodiversité sur chaque parcelle. Il s'agit d'assurer que chaque projet (constructions neuves ou rénovations avec extension) intègre une proportion de nature selon un ratio fixé localement. L'objectif est double : préserver la nature en ville et refroidir le climat urbain, tout en contribuant à la trame verte.

### A. Développer et valoriser la présence de la nature en milieu urbain

Les espaces de nature en ville (parcs, jardins, coulées vertes, cours d'eau, zones humides, etc.) constituent un atout majeur pour la qualité de vie et la biodiversité en milieu urbain. Ils offrent des lieux de détente, améliorent la qualité de l'air, participent à la régulation climatique et favorisent la présence d'espèces animales et végétales.

Consciente de ces enjeux, à travers le SCoT, Cap Excellence s'engage à préserver, entretenir et mettre en valeur ces milieux, en intégrant leur protection dans les politiques publiques et les documents d'urbanisme. La valorisation des espaces verts, la restauration des zones dégradées et la sensibilisation des habitants sont autant d'actions qui contribuent à un environnement plus résilient, apaisé et attractif pour l'ensemble du territoire.

#### Prescription 20

Les documents d'urbanisme locaux devront **intégrer le principe de zones de respiration en milieu urbain et périurbain, en aménageant des espaces végétalisés accessibles**, contribuant à la qualité de vie, à la biodiversité ordinaire et à la régulation climatique. Ces zones ou nouvelles zones de respiration peuvent prendre la forme de :

- Parcs et squares publics,
- Jardins de proximité et corridors végétalisés,
- Friches urbaines renaturées,
- Coulées vertes, berges aménagées, ou mail paysager.

Elles devront être réparties de façon équilibrée dans les tissus bâtis, avec une accessibilité piétonne privilégiée, en visant une distance maximale de 300 à 500 mètres depuis les zones d'habitat dense. Les projets urbains futurs devront intégrer ces espaces comme infrastructures essentielles, et non comme surfaces résiduelles.

#### Prescription 21

Afin de renforcer la présence de la nature en ville, de lutter contre l'artificialisation des sols et d'améliorer la résilience climatique des espaces urbanisés, les PLU des communes membres de Cap Excellence devront **intégrer un Coefficient de Biotope par Surface (CBS)**, applicable aux nouvelles constructions ainsi qu'aux projets d'extension ou de réhabilitation lourde.

Le CBS fixe une proportion minimale de surface par parcelle devant être consacrée à des éléments favorables à la biodiversité et à la gestion naturelle de l'eau, tels que pleine terre végétalisée (jardins, haies, arbres), toitures ou murs végétalisés, revêtements perméables plantés ou gravillonnés, noues paysagères et bassins d'infiltration végétalisés.

L'introduction du CBS contribuera à limiter l'imperméabilisation progressive des parcelles, favoriser la biodiversité ordinaire et les continuités écologiques intra-urbaines, rafraîchir les tissus urbains exposés aux îlots de chaleur, promouvoir une ville plus végétale, perméable et vivable.

Les PLU devront définir les modalités de calcul, les types de surfaces comptabilisables, et pourront accorder des bonus réglementaires (gabarit, densité) en cas de dépassement des seuils. Un accompagnement technique et pédagogique pourra être prévu pour les maîtres d'ouvrage, afin d'assurer une appropriation de la démarche.

#### Prescription 22

Au-delà de l'objectif de végétalisation, les documents d'urbanisme devront préserver, restaurer et valoriser les milieux naturels à forte capacité de séquestration carbone (mangroves, zones humides, forêts xéromésophiles, prairies naturelles, sols agricoles vivants, etc.). Ces actions devront contribuer à maintenir et renforcer le rôle de ces écosystèmes comme réservoir de carbone.

À cet effet, les PLU devront :

- **22.1** Identifier ces milieux comme des réservoirs de carbone naturel à préserver et en conditionnant l'évolution à des diagnostics de sol ou d'impact carbone.
- **22.2** Limiter l'artificialisation des sols riches en matière organique
- **22.3** Encourager des pratiques de gestion écologique des espaces végétalisés, y compris agricoles (couverture végétale permanente, agroforesterie, etc.)

 Prescription 23

La communauté d'agglomération et ses communes veilleront à **maintenir et renforcer le potentiel de séquestration carbone en milieu urbain et dans les espaces artificialisés**, afin de contribuer à l'atteinte de la neutralité carbone à l'horizon 2050.

Les projets d'aménagement devront :

- **23.1** Intégrer des zones de renaturation dans les friches ou espaces dégradés pour renforcer la capacité de séquestration du territoire.

## B. Promouvoir la nature comme élément central du cadre urbain

 Prescription 24

Les PLU devront **assurer l'insertion des projets dans leur environnement ainsi que l'intégration de la nature dans tous les projets d'aménagement**, avec des préconisations :

- **24.1** Végétaliser ou renaturer les espaces (pieds de bâtiments, murs et toits, cour, accès, stationnement...) de même que les modes de construction et d'aménagement intégrant davantage la nature.
- **24.2** Désimperméabiliser les espaces tels que les sols humides, perméables et drainants.
- **24.3** Valoriser la présence de l'eau en favorisant l'accessibilité visuelle et physique des plans d'eau, en dégagant les cours d'eau enfouis et en renaturant les cours d'eau pour restaurer leurs fonctions écologiques et paysagères.
- **24.4** Gérer les eaux pluviales y compris au bénéfice de la qualité du cadre de vie (jardins pluviaux, noues, fossés...).

## Prescription 25

Le SCoT prescrit de **renforcer la vigilance dans le choix des essences végétales intégrées aux projets d'aménagements, paysagers ou en milieux naturels, afin d'éviter toute introduction ou dissémination d'espèces exotiques envahissantes (EEE)**. Ces espèces, parfois sélectionnées à des fins ornementales ou de croissance rapide, peuvent profondément perturber les écosystèmes locaux, appauvrir la biodiversité indigène, modifier les régimes hydriques ou aggraver les risques incendie.

À cet effet, les projets d'aménagement devront :

- **25.1** Mettre en place un contrôle préalable des palettes végétales en privilégiant systématiquement les espèces locales, endémiques ou non envahissantes, en cohérence avec les milieux concernés.
- **25.2** Ne pas permettre le recours aux espèces exotiques présentant un risque écologique avéré, notamment celles choisies uniquement pour leur croissance rapide ou leur aspect ornemental.

## Recommandation

Un guide intercommunal d'aménagement végétal raisonné pourrait être élaboré à l'échelle de Cap Excellence, en lien avec les gestionnaires d'espaces naturels et les services de l'État, pour fournir des références claires sur les espèces à éviter et celles à promouvoir. La sensibilisation des maîtres d'ouvrage, aménageurs, paysagistes et collectivités est essentielle pour faire de la végétalisation un levier de restauration écologique, et non un facteur de dégradation involontaire des milieux.

## ORIENTATION 4 : Maintenir et protéger les espaces agricoles prioritaires de l'agglomération par une politique urbaine cohérente avec les enjeux socio-économiques agricoles

### A. Définir la place de l'agriculture dans l'agglomération de Cap Excellence et développer une politique d'urbanisation cohérente avec la préservation des espaces agricoles

Les espaces agricoles ne représentent que 26% de l'occupation du sol du territoire en 2020. Pourtant, la préservation de ces parcelles et de leurs qualités productives est un enjeu essentiel pour l'indépendance alimentaire locale. Il est donc important que Cap Excellence reconnaisse l'agriculture comme un pilier du développement territorial et de la résilience alimentaire.

En définissant des zones agricoles protégées, elle assure la pérennité des exploitations locales et prévient l'artificialisation des sols. Pour cela, une politique d'urbanisation cohérente est essentielle, visant à limiter l'étalement urbain et à concentrer le développement sur des zones déjà urbanisées. Cette approche permet de préserver les espaces agricoles, de soutenir les productions locales, et de renforcer les circuits courts, tout en contribuant à un aménagement du territoire équilibré et respectueux de l'environnement. Cela contribue également directement aux enjeux climat de l'agglomération.

#### Prescription 26

Les PLU sont encouragés à **inscrire les zones agricoles identifiées dans le SCoT, en priorité en zone A ou zone N des PLU, afin de leur assurer un caractère inconstructible, sauf pour les bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole.**

Les secteurs agricoles peuvent être inscrits en Agricole non constructible, à constructibilité limitée ou en zone Naturelle au regard des enjeux paysagers ou environnementaux.

#### Prescription 27

Les documents d'urbanisme devront **contribuer à la préservation des espaces agricoles stratégiques en définissant des règles strictes pour leur protection et en limitant l'urbanisation à des cas exceptionnels.**

Pour préserver ces espaces, les documents d'urbanisme devront :

- **27.1** Intégrer des dispositions strictes, empêchant toute construction ou usage non agricole dans ces zones, sauf pour :
  - Les aménagements nécessaires au développement ou à la modernisation de l'activité agricole.
  - Les équipements publics ou d'intérêt collectif répondant à des besoins essentiels.
  - Les projets ayant fait l'objet de démarches concertées et démontrant leur compatibilité avec les enjeux agricoles et environnementaux.

En protégeant ces espaces, Cap Excellence favorise une croissance maîtrisée qui respecte les ressources naturelles et soutient l'agriculture locale. Cette politique assure ainsi une gestion durable des sols, garantissant leur usage au bénéfice des générations futures et renforçant la sécurité alimentaire du territoire.

#### Prescription 28

Chaque projet d'aménagement met en place des mesures visant dans un premier temps à **éviter la consommation d'espaces agricoles puis réduire l'impact du développement urbain sur l'activité agricole**. En cas de consommation d'espaces agricoles, les communes, Cap Excellence et le cas échéant les porteurs de projets doivent justifier de l'impossibilité de reporter la consommation hors de l'espace agricole et mettre en œuvre une démarche ERC (Éviter-Réduire- Compenser).

#### Prescription 29

Cap Excellence s'assurera de **ne pas fragiliser les exploitations et éviter le morcellement des parcelles agricoles au profit de l'urbanisation** au sein des documents d'urbanisme.

La fragmentation des terres agricoles compromet la viabilité économique des exploitations et réduit leur capacité à contribuer à la production locale. Les documents d'urbanisme doivent donc inclure des mesures visant à maintenir des parcelles agricoles d'une taille suffisante pour soutenir une activité productive durable. Cela implique de restreindre les projets d'urbanisation qui morcellent ou empiètent sur ces terres. En adoptant cette approche, Cap Excellence protège non seulement les exploitations agricoles, mais aussi la biodiversité et la sécurité alimentaire du territoire.

Cette politique renforce ainsi le rôle de l'agriculture dans l'agglomération, en soutenant une gestion cohérente et responsable des ressources foncières.

#### Prescription 30

L'EPCI et ses communes s'engagent à **éviter l'enclavement des parcelles agricoles** et veiller à leur bon fonctionnement dans le zonage des PLU.

L'enclavement nuit à la viabilité des exploitations agricoles, en restreignant les accès nécessaires aux activités de production et de transport. Les documents d'urbanisme doivent donc prévoir des voies d'accès et des espaces de circulation adaptés pour les exploitants, et s'assurer que le zonage protège ces parcelles contre des usages incompatibles. En préservant la connexion des terres agricoles aux infrastructures locales, Cap Excellence renforce la durabilité de l'activité agricole et soutient les productions locales. Cette démarche est essentielle pour maintenir la vitalité des exploitations agricoles et promouvoir un développement territorial équilibré et respectueux des besoins des agriculteurs.

### 🌐 Prescription 31

Les collectivités devront **veiller au traitement des limites (clôtures et espaces de transition), avec les espaces urbanisés existants, les espaces naturels ou les espaces agricoles.**

Pour les zones ouvertes à l'urbanisation jouxtant des zones agricoles susceptibles de générer des conflits d'usages ou des nuisances pour les agriculteurs et pour les habitants, les PLU doivent prévoir la création d'une zone tampon arborée, boisée ou plantée de haies d'au moins 10 mètres d'épaisseur entre les espaces bâtis ou à bâtir, et les espaces de production agricole.

Ces zones tampons ne doivent pas impacter le potentiel agricole des parcelles concernées en les amputant de la surface nécessaire à leur aménagement. Elles ne sont pas considérées comme de l'espace consommé ou artificialisé.

### 🌐 Prescription 32

#### *Éléments de contexte*

Les espaces agricoles jouent un rôle essentiel dans la gestion des risques d'inondation en absorbant les eaux de pluie et en réduisant le ruissellement ; Cap Excellence reconnaît cette fonction écologique dans ses politiques d'urbanisme.

En préservant les terres agricoles, particulièrement en amont des zones inondables, l'agglomération contribue à la réduction des effets des événements climatiques.

Les documents d'urbanisme devront **inclure des mesures pour valoriser ces terres comme barrières naturelles, et contribuer à réduction du ruissellement à l'origine des inondations.**

Ces mesures permettront de :

- **32.1** Préserver ou reconquérir les zones agricoles inondables qui constituent des zones d'expansion de crue.
- **32.2** Favoriser le ralentissement du ruissellement de surface grâce à l'adaptation (culturelle, etc.) des zones agricoles situées en amont des zones inondables, par la sanctuarisation du foncier agricole.
- **32.3** Développer une stratégie de ralentissement dynamique des eaux de surface en zone agricole par la végétalisation de drains agricoles, la création de haies végétales en bordure de parcelle, la mise en place de bandes enherbées, etc.).
- **32.4** Sensibiliser les exploitants agricoles sur les aménagements et bonnes pratiques pour limiter les effets du ruissellement.

### 🌐 Prescription 33

À l'instar de la large frange de terres ennoyées qui caractérisent le littoral Nord de Cap Excellence, la protection des espaces naturels de grande sensibilité suppose d'établir un dispositif de protection s'appliquant aux espaces agricoles. Dans cette interface entre la zone naturelle et les espaces urbains, la pratique agricole se doit d'être respectueuse de la dimension naturelle du littoral qui borde le Grand Cul-de-sac marin.

Les Plans locaux d'urbanisme devront **définir réglementairement la nature des usages et des pratiques agricoles (telles que le pastoralisme) adaptés pour ne pas porter atteinte aux espaces naturels et aux enjeux environnementaux qu'ils accueillent.**

## B. Assurer une gestion équilibrée des espaces agricoles urbains

### Prescription 34

Les collectivités locales veilleront à **prévoir la possibilité de diversification (vente directe, hébergement touristique, agritourisme, etc.) dans les secteurs agricoles.**

Cap Excellence encourage cette diversification des activités agricoles pour renforcer l'économie locale et promouvoir le tourisme durable. Les communes devront identifier des zones adaptées à des activités complémentaires, comme la vente directe de produits locaux, l'hébergement en milieu rural, et l'agritourisme. Cette stratégie soutient les agriculteurs en élargissant leurs sources de revenus tout en offrant aux visiteurs une expérience authentique. Les PLU devront intégrer ces secteurs afin de favoriser un développement harmonieux de l'agriculture et du tourisme.

### Prescription 35

Cap Excellence doit préserver l'esthétique rurale en **veillant à la qualité paysagère, architecturale et à l'insertion harmonieuse des bâtiments d'exploitation dans leur environnement.** Les communes incluent dans leurs documents d'urbanisme des recommandations sur la qualité architecturale et l'intégration paysagère des constructions. Cela permet de maintenir l'identité visuelle des territoires agricoles, de protéger les vues panoramiques, et de renforcer l'attractivité du cadre de vie.

Les bâtiments agricoles doivent respecter des principes d'aménagement et de conception qui favorisent leur insertion douce dans le paysage environnant.

### Prescription 36

Les communes seront tenues **d'identifier les besoins de circulation des engins agricoles afin de faciliter leur déplacement et les intégrer au sein des PLU.**

Pour ce faire, elles devront identifier et cartographier les axes prioritaires pour le déplacement de ces véhicules, en tenant compte des enjeux de sécurité et d'accessibilité. Cette intégration au sein des PLU permettra de réduire les conflits d'usage et de favoriser un réseau de transport adapté aux activités agricoles. Une circulation fluide des engins contribue au bon fonctionnement des exploitations et à la pérennité de l'agriculture locale.

### Prescription 37

Le SCoT demande aux collectivités **d'engager un recensement des terres agricoles en friche pour favoriser leur remise en culture** par un travail partenarial avec la SAFER et autres partenaires compétents.

L'objectif est d'identifier les parcelles inutilisées afin de promouvoir leur remise en culture et de renforcer la production locale. Ce travail partenarial permet de valoriser les terres disponibles et de soutenir de nouveaux projets agricoles, tout en évitant l'abandon de terres. Cette démarche contribue à la préservation des ressources agricoles et à un aménagement du territoire cohérent avec les enjeux de durabilité et de sécurité alimentaire.

## ORIENTATION 5 : Assurer une gestion durable du cycle de l'eau

### A. Protéger, économiser et sécuriser la ressource en eau

Cap Excellence s'engage à préserver la ressource en eau, essentielle à la vie et au développement durable de son territoire. Face aux défis climatiques et à l'augmentation des besoins, il est crucial d'adopter des stratégies de protection, de gestion efficace, et de sécurisation de cette ressource. Les Collectivités doivent ainsi mettre en œuvre des actions pour limiter la pollution des cours d'eau et des nappes phréatiques, promouvoir des techniques d'économie d'eau, et optimiser les infrastructures d'approvisionnement et de distribution. En renforçant la résilience du réseau, Cap Excellence vise également à garantir un accès équitable à l'eau pour tous les habitants, tout en soutenant les activités agricoles et économiques locales. La gestion responsable de l'eau est donc un axe prioritaire, permettant de concilier bien-être des citoyens, préservation des écosystèmes et développement territorial.

### Prescription 38

Les documents d'urbanisme locaux doivent **intégrer des mesures pour optimiser la gestion durable de l'eau et des réseaux.**

Ils devront :

- **38.1** S'assurer d'être en conformité avec les orientations et objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de Guadeloupe
- **38.2** Optimiser et anticiper la connexion aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement des futures constructions sur le territoire, en accord avec les mesures du SDAGE et en partenariat avec les opérateurs compétents.
- **38.3** Conditionner l'ouverture de toute nouvelle urbanisation :
  - Aux capacités du réseau d'épuration
  - À la disponibilité en eau potable

Dans les communes desservies par l'assainissement collectif, l'ouverture de zones à l'urbanisation est priorisée au sein des secteurs pourvus d'un réseau d'assainissement collectif (ou qui vont l'être) et à la possibilité technique de s'y raccorder. Dans le cas où le réseau d'assainissement collectif aurait atteint sa capacité et sa performance maximales, toute nouvelle ouverture à l'urbanisation ou construction, est subordonnée à la mise à niveau de ses capacités.

## Recommandation

Le SCoT recommande d'encourager la récupération des eaux pluviales sur toutes les toitures (bâtiments publics, logements, bâtiments touristiques, etc.) pour couvrir certains besoins (arrosage public/jardins, chasses d'eau, lavages des sols, etc.).

## Prescription 39

Les politiques publiques et les documents d'urbanisme locaux veilleront à **identifier et matérialiser les cours d'eau pour se réappropriier les abords des rivières et ravines existantes.**

Les cours d'eau, en plus de leur rôle écologique, sont des éléments structurants du paysage et participent à la régulation des eaux pluviales, à la prévention des inondations et à la préservation de la biodiversité. Cependant, dans de nombreuses zones, ils sont sous-exploités ou mal intégrés dans l'aménagement urbain. Leur réappropriation constitue une opportunité de redonner une place centrale à l'eau dans les projets de développement, tout en sensibilisant les populations à leur importance environnementale.

## Prescription 40

Les politiques publiques et les documents d'urbanisme locaux veilleront à **gérer les eaux pluviales au bénéfice de la qualité du cadre de vie** (jardins pluviaux, noues, fossés, puits, mare, etc.).

Les événements climatiques extrêmes, notamment les fortes pluies, sont de plus en plus fréquents et peuvent entraîner des inondations locales, des dommages aux infrastructures et des nuisances environnementales. La gestion des eaux pluviales devient donc une priorité pour les collectivités,

notamment en milieu urbain, où l'imperméabilisation des sols limite l'infiltration naturelle des eaux. Face à ce défi, des solutions alternatives et naturelles sont privilégiées pour une gestion plus résiliente, durable et respectueuse de l'environnement.

## Prescription 41

Les politiques publiques et les documents d'urbanisme locaux veilleront à **valoriser la présence de l'eau** (accessibilité visuelle et physique, découverte de cours d'eau enfouis, renaturation des cours d'eau, etc.)

L'eau est un élément fondamental de nos écosystèmes, et sa gestion dans les environnements urbains est primordiale pour assurer une qualité de vie durable. Cependant, dans de nombreuses zones urbaines, les cours d'eau ont été enfouis ou couverts au fil des décennies en raison de l'urbanisation (exemple du Canal Vatable). Cette artificialisation limite non seulement la circulation naturelle de l'eau mais prive également les citoyens de l'accès à ces éléments naturels. De plus, la renaturation des cours d'eau présente de multiples avantages, en contribuant à la gestion des eaux pluviales, à la protection de la biodiversité, et en améliorant la qualité des paysages.

## B. Identifier et garantir la conservation et le bon état des zones humides

### Prescription 42

Les PLU **inscrivent les zones humides en zone naturelle (N) et interdisent strictement les travaux d'affouillement et de remblaiement du sol et l'extraction de matériaux.**

Dans les zones proches des zones inondables ouvertes à la pâture (prairies humides), le règlement des PLU définit les usages et occupations du sol pouvant être autorisés.

Pour ce faire, le SCOT se reposera sur l'Atlas des zones humides réalisé dans le cadre du Schéma Régional du Patrimoine Naturel et de la Biodiversité (SRPNB) de Guadeloupe.

### Recommandation

Toute nouvelle infrastructure franchissant les corridors écologiques de la Trame verte et bleue ne peut porter atteinte à la continuité des berges et des milieux associés du cours d'eau. Pour les travaux lourds portant sur les infrastructures existantes grevant les continuités, la remise en bon état de ces dernières par un réaménagement qualitatif est envisagée.

### Prescription 43

Lors de l'élaboration ou la révision de leur document d'urbanisme, **les communes ou leur groupement s'appuient sur les cartographies des zones humides les plus sensibles du territoire réalisées par les services compétents de l'État.**

Les Zones Humides cartographiées doivent bénéficier d'un zonage naturel (N). Le règlement afférent impose des règles d'inconstructibilité sur ces espaces, l'interdiction d'affouillement ou exhaussement de sols soumis à déclaration ou à permis d'aménager au titre du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Environnement.

### Prescription 44

Les PLU concourent à **la conservation du caractère naturel des zones humides.** Par la mise en œuvre des outils à leur disposition, ils interdisent les occupations ou utilisations du sol qui seraient susceptibles de porter atteinte à la qualité et la continuité de ces espaces.

Les PLU contribuent :

- Au maintien et à la restauration des végétations des berges,
- Au maintien et au rétablissement des continuités écologiques terrestres et semi-aquatiques.

Les plans locaux d'urbanisme mettent en place les mesures appropriées (notamment dans le règlement) pour éviter l'imperméabilisation (article relatif aux espaces libres), les affouillements et les exhaussements (interdiction ou autorisation).

## C. Limiter le risque inondation en cohérence avec la stratégie de lutte contre les inondations

### Prescription 45

Les politiques publiques et les documents d'urbanisme locaux veilleront à **intégrer les objectifs des différents documents réglementaires existants (PPRN, SDEP, PCS, Plan intercommunal de Sauvegarde, etc.) et des documents de connaissance relatifs aux risques naturels (diagnostic du PAPI, PCAET, etc.) afin d'identifier les risques et les moyens de préventions nécessaires et envisageables.**

### Prescription 46

**Pour les aléas inondations et submersion marine, indépendamment du niveau d'aléa, en secteurs non construits et en habitats diffus, dans le but de préserver le caractère non construit de ces zones pour maintenir les champs d'expansion de crues naturels**, seuls sont autorisés :

- Les aménagements nécessaires à la gestion des risques et des espaces naturels et/ou indispensables au fonctionnement des services publics, à la sécurité des personnes et des biens ;
- Le développement des projets agricoles dans les secteurs les moins exposés (aléas moyen et faible).

Les documents d'urbanisme sont adaptés en conséquence pour favoriser un aménagement durable intégrant les risques d'inondation et contribuant à la protection des zones habités, tout en préservant les équilibres écologiques locaux.

### Prescription 47

Les politiques publiques et les documents d'urbanisme locaux veilleront à **préserver de l'urbanisation les zones exposées au risque inondation non encore artificialisées**. En ce sens, ils devront :

- **47.1** Prioriser la protection des zones exposées au risque d'inondation qui restent naturelles. Ces zones non artificialisées jouent un rôle essentiel dans la gestion des crues, en permettant l'absorption et le ralentissement des flux d'eau lors des fortes pluies. En interdisant l'urbanisation dans ces secteurs, les communes contribuent à la sécurité des habitants et à la préservation des écosystèmes.  
Inclure des mesures de restriction pour ces espaces, encourageant des solutions basées sur la nature, telles que les zones humides et les prairies inondables, qui renforcent la résilience du territoire face aux événements climatiques. Cette approche contribue à un développement équilibré et durable, tout en protégeant les ressources naturelles essentielles à la gestion des risques d'inondation.
- **47.2** Permettre les projets de création et de renouvellement urbain au sein des dents creuses des secteurs urbanisés où l'aléa inondation et submersion est fort, sous couvert du respect de prescriptions spécifiques afin de prendre en compte l'intensité des phénomènes et de garantir la sécurité des biens et des personnes.
- **47.3** Permettre la constructibilité dans les secteurs où l'aléa inondation et submersion est faible à modéré, sous couvert du respect de prescriptions spécifiques afin de prendre en compte l'intensité des phénomènes et de garantir la sécurité des biens et des personnes.

## Prescription 48

Le SCoT demande, dans une approche globale, de **prendre en compte la problématique du ruissellement pluvial dans tous les projets d'aménagement**, qui seront tenus de :

- **48.1** Limiter l'imperméabilisation des sols.
- **48.2** Mettre en œuvre des dispositifs de rétentions.
- **48.3** Privilégier la mise en place de réseaux séparatif.
- **48.4** Limiter les rejets en traitant les éventuelles pollutions.

## Recommandation

Le SCoT recommande de :

- Renaturer les espaces délaissés, telles que les dents creuses, afin de limiter l'imperméabilisation du territoire (équilibre entre nature en ville et urbanisation)
- Améliorer la sensibilisation, l'information préventive et les connaissances sur les risques naturels.

## ORIENTATION 6 : Accompagner la transition énergétique et la résilience du territoire face au changement climatique, en cohérence avec les objectifs du PCAET

### A. Anticiper l'effet d'îlot de chaleur urbaine qui sera augmenté en raison de la hausse des températures attendues.

Le SCoT de Cap Excellence doit pleinement intégrer les enjeux d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, en guidant les politiques d'aménagement vers un territoire plus résilient et vivable. Dans un contexte insulaire marqué par la hausse progressive des températures, l'agglomération doit anticiper l'aggravation de l'effet d'îlot de chaleur urbaine, amplifié par l'imperméabilisation des sols, la minéralité des espaces et la densification mal maîtrisée. Pour limiter ces effets, les documents d'urbanisme devront inclure des mesures concrètes et opérationnelles : végétalisation massive des espaces publics et privés, développement de zones ombragées, choix de matériaux perméables ou réfléchissants, limitation des emprises imperméabilisées. Ces aménagements permettront de réduire les températures en milieu urbain, de préserver la santé publique, et d'améliorer le confort thermique des habitants, tout en contribuant à la qualité paysagère et à la biodiversité locale.

Il est précisé que *les PLU sont tenus d'une obligation de compatibilité avec les PCAET en application de l'article L. 131-5 du Code de l'urbanisme, et non d'une obligation de conformité.*

### Prescription 49

Les politiques publiques et les documents d'urbanisme locaux veilleront à **intégrer les objectifs, orientations et le plan d'actions du PCAET de Cap Excellence.**

Le PCAET de Cap Excellence vise à lutter contre les effets et impacts du changement climatique en termes d'atténuation et d'adaptation, à améliorer la qualité de l'air et à favoriser la transition énergétique sur le territoire. En incorporant les orientations du PCAET dans son SCoT, Cap Excellence s'assure que ses projets d'aménagement sont en cohérence avec les engagements climat-air-énergie de l'agglomération.

Les PLU et autres documents devront donc aligner leurs prescriptions sur les actions du PCAET, telles que la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la promotion des énergies renouvelables, et l'amélioration de l'efficacité énergétique. Cette approche intégrée soutient un développement territorial respectueux de l'environnement et résilient face aux défis climatiques.

Le PCAET de Cap Excellence s'articule autour de plusieurs axes stratégiques et orientations prioritaires visant à accompagner le territoire dans sa transition écologique et énergétique, à savoir :

AXES	ORIENTATIONS
GOUVERNANCE DU PCAET	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte les orientations du PCAET dans tous les documents cadres existants et en cours d'élaboration</li> </ul>
TRANSPORTS ET MOBILITÉ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer une transition - Prendre en compte les orientations du PCAET dans tous les documents cadres existants et en cours d'élaboration vers une mobilité décarbonée</li> </ul>
MAITRISE DE LA DEMANDE EN ÉNERGIE ET DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Déployer les actions de maîtrise de la demande en énergie dans le tertiaire et le résidentiel</li> <li>• Accompagner prioritairement la valorisation du gisement photovoltaïque sur le territoire</li> </ul>
CONSOMMATION, GESTION ET TRAITEMENT DES DÉCHETS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consommer responsable, local et de proximité</li> <li>• Accompagner la mise en œuvre de l'économie circulaire sur le territoire</li> </ul>
ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définir une gestion cohérente, territorialisée et partagée des risques induits par le changement climatique à l'échelle de Cap Excellence</li> </ul>
SEQUESTRATION CARBONE - VEGETALISATION	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Végétaliser le territoire et préserver les espaces naturels existants</li> </ul>
AMELIORATION DE LA QUALITE DE L'AIR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Quantifier l'impact sur la qualité de l'air des sites/secteurs émetteurs et mettre en œuvre des plans d'actions adaptés</li> </ul>
ACCOMPAGNEMENT AU CHANGEMENT - COMMUNICATION	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accompagner les acteurs économiques et la population au changement de comportement afin d'atteindre les objectifs du PCAET</li> </ul>
EXEMPLARITÉ DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer au fonctionnement de l'agglomération les enjeux Air Energie Climat</li> </ul>

### Prescription 50

Les politiques publiques et les documents d'urbanisme locaux veilleront à **renforcer la place et la présence du végétal dans les modes de construction et les projets d'aménagement et intégrer la prise en compte du climat en termes d'alizés et d'ensoleillement pour la conception des espaces extérieurs et des bâtiments notamment.**

Cela inclut la végétalisation des espaces publics et privés pour atténuer les îlots de chaleur et améliorer la qualité de vie. La conception des bâtiments et des espaces extérieurs doit également prendre en compte les spécificités climatiques locales, telles que les alizés et l'ensoleillement, pour favoriser une meilleure adaptation aux conditions naturelles. Cela permet de concevoir des espaces plus agréables et durables, en optimisant la ventilation naturelle et la gestion de la lumière.

### Prescription 51

Les documents d'urbanisme **favoriseront la conception bioclimatique des bâtiments pour s'adapter aux conditions climatiques et minimiser l'impact environnemental.** Les techniques de construction haute qualité environnementale (HQE) doivent être privilégiées, en utilisant des matériaux innovants et écologiques. L'orientation des bâtiments, la ventilation naturelle, et l'ajout de dispositifs comme les brise-soleil, pergolas et auvents doivent être intégrés pour améliorer l'efficacité énergétique. Cette approche réduit la consommation d'énergie tout en offrant un confort thermique optimal aux habitants.

### Prescription 52

Les documents d'urbanisme devront **soutenir la réduction des émissions de gaz à effet de serre**, en favorisant la rénovation thermique et énergétique du bâti existant, notamment dans les tissus anciens.

Il s'agira de :

- **52.1** Encourager les projets de rénovation globale améliorant l'isolation thermique, la ventilation naturelle et le confort bioclimatique,
- **52.2** Accompagner l'intégration d'énergies renouvelables (solaire thermique, photovoltaïque, etc.) et de systèmes performants de production d'eau chaude et de refroidissement,
- **52.3** Promouvoir l'utilisation de matériaux biosourcés et adaptés au climat tropical,
- **52.4** Inciter à la démarche de réhabilitation plutôt que de démolition-reconstruction, pour limiter les émissions liées aux matériaux et au chantier.

Les opérations de renouvellement urbain, de requalification des quartiers ou de revalorisation du parc privé devront intégrer ces exigences comme leviers prioritaires de la transition énergétique, en lien avec les objectifs du PCAET de Cap Excellence.

## B. Limiter les risques liés au changement climatique

### Recommandation

Le SCOT préconise de communiquer sur les études et outils existants concernant les impacts attendus du changement climatique auprès des acteurs du territoire : promoteurs, bailleurs, villes, citoyens, etc.

### Prescription 53

Les collectivités locales s'assureront de **préparer la réorganisation du territoire pour assurer la protection des biens, des personnes et la continuité de l'activité économique et des services essentiels** (actions E1 du PCAET). Cette prescription vise à anticiper et organiser la réorganisation du territoire afin d'assurer la protection des biens, des personnes, ainsi que la continuité des activités économiques et des services essentiels face aux défis climatiques.

Cap Excellence devra donc assurer ces actions :

- **53.1** Planifier les aménagements en zones à risque en intégrant des zones tampons naturelles et en renforçant les infrastructures critiques contre les inondations, les submersions marines et les aléas climatiques ;
- **53.2** Assurer la continuité des services essentiels grâce à la mise en œuvre de plans de gestion de crise adaptés, incluant des solutions et zones de repli pour les populations vulnérables et des stratégies pour maintenir l'approvisionnement en eau, en énergie et en biens de première nécessité. Ces zones de repli sont des espaces prévus pour accueillir les activités ou populations qui pourraient être déplacées en raison de risques naturels accrus, tels que les

inondations, l'érosion côtière, ou les submersions marines. En identifiant ces zones, les communes renforceront la résilience de leur territoire face aux événements climatiques futurs ;

- **53.3** Réfléchir la conception des aménagements dans ces zones afin de permettre une adaptation progressive aux risques identifiés. Cette approche proactive vise à sécuriser les habitants et à garantir un développement territorial durable en tenant compte des impacts du changement climatique et des risques géologiques.
- **53.4** Encourager la diversification économique pour réduire la dépendance à des secteurs sensibles aux impacts climatiques, tout en favorisant l'économie circulaire et les circuits courts.
- **53.5** Développer des outils de sensibilisation et de communication à destination des habitants et des acteurs économiques pour promouvoir une culture de prévention et de résilience face aux risques climatiques.

Cette réorganisation doit être conduite dans une démarche participative, impliquant les parties prenantes locales afin de garantir une transition juste et adaptée aux spécificités du territoire.

### Prescription 54

Les documents d'urbanisme locaux **délimitent les espaces proches du rivage en tenant compte du zonage indicatif du SCoT**.

Le SCoT définit une limite des EPR selon la combinaison de trois critères majeurs (application de la loi littoral) :

- La distance au rivage
- La co-visibilité terre-mer
- Les caractéristiques environnementales et paysagères

### Prescription 55

Le SCoT inscrit la lutte contre les pollutions atmosphériques comme objectif transversal des politiques d'aménagement. Les documents d'urbanisme locaux devront :

- **55.1** Mettre en place des outils règlementaires (OAP, zonages règlementaires, etc.) afin de limiter l'exposition des populations aux sources de pollution (axes routiers à fort trafic, zones industrielles, incinération de déchets, etc.),
- **55.2** Orienter les projets vers une réduction des émissions liées aux mobilités, en favorisant les modes actifs, les transports collectifs et les aménagements de proximité,

### Recommandation

Des aménagements végétalisés (haies brise-vent, trames boisées, etc.) peuvent être encouragés comme filtres naturels, notamment en bordure de voirie ou de zones d'activités.

## C. Limiter l'impact des risques technologiques

### Prescription 56

Les documents d'urbanisme doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).

Ce plan vise à protéger les habitants, les activités économiques, et l'environnement des risques liés à la présence d'industries dangereuses sur le territoire. Les PLU et autres documents d'urbanisme doivent donc intégrer des mesures de sécurité spécifiques, comme l'éloignement des constructions résidentielles ou la mise en place de zones tampons autour des installations à risque, afin de garantir la sécurité des populations.

### Prescription 57

Dans les PLU, il sera nécessaire de délimiter des zones de maîtrise de l'urbanisation autour des sites Seveso, en conformité avec les périmètres définis dans les Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Ces zones peuvent inclure des restrictions strictes sur la construction de nouveaux logements, d'équipements publics, ou de locaux accueillant du public.

### Recommandation

Le SCoT recommande de :

- Mutualiser les moyens de gestion de crises à l'échelle de l'agglomération
- Encourager l'implantation de zones tampon (espaces verts, ...) autour des installations SEVESO pour limiter les conséquences en cas d'incident.

 Prescription 58

Les projets d'aménagement, d'infrastructures et d'activités génératrices d'émissions atmosphériques **devront être compatibles avec les objectifs et mesures du Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) en vigueur.**

**D. Viser la performance énergétique des bâtiments et favoriser les énergies renouvelables en limitant leurs impacts**

 Prescription 59

Cap Excellence s'engage à **encourager l'efficacité énergétique et le développement des énergies renouvelables.** A cet effet, les PLU devront :

- **59.1** Se référer à la réglementation thermique pour la Guadeloupe (RTG) visant à accroître la performance énergétique des bâtiments.
- **59.2** Prendre en compte les enjeux et objectifs liés au développement des énergies renouvelables et aux risques liés à la précarité énergétique définis dans le cadre du PCAET de Cap Excellence, pour tous les projets d'aménagement et d'urbanisme.
- **59.3** Veiller à l'application du décret tertiaire qui impose une réduction progressive de la consommation d'énergie dans les bâtiments et parties de bâtiments de 1 000 m<sup>2</sup>, et plus, à usage tertiaire afin de lutter contre le changement climatique.
- **59.4** Poursuivre les actions en faveur de la rénovation du bâti.
- **59.5** Favoriser les énergies renouvelables en limitant leurs impacts, notamment le photovoltaïque. Implanter prioritairement les installations solaires en toiture ou en ombrière (sur les parkings), équiper les parcs de stationnement d'ombrières.

# AXE II

**STRUCTURER UN TERRITOIRE DE LA PROXIMITÉ, DURABILITÉ ET RÉSILIENCE,  
AUTOUR D'UNE POLITIQUE DE L'HABITAT RENOUVELÉ**



## ORIENTATION 7 : Conforter une organisation territoriale multipolaire équilibrée

Répartir la production de logements de sorte à consolider les pôles structurants de l'armature territoriale

Intégrer les exigences liées à son caractère littoral

➔ Application Loi Littoral

## ORIENTATION 8 : Assurer un habitat qualitatif adapté aux besoins

Adapter l'offre de logements aux besoins des ménages et faciliter les parcours résidentiels

Moderniser et adapter le parc de logements dans un contexte de renouvellement urbain

Offrir un parc de logements répondant à des objectifs de durabilité et de performance énergétique

Conforter le maillage d'une offre en équipements et services adaptée aux besoins de la population

## **ORIENTATION 9 : S'engager pour un urbanisme sobre et durable**

**Assurer une gestion économe de l'espace**

**Tendre vers le Zéro Artificialisation Net**

## **ORIENTATION 10 : Réduire la vulnérabilité aux risques et nuisances et anticiper l'évolution des aléas**

**Assurer un développement urbain maîtrisé et résilient**

**Anticiper et définir des zones de repli potentielles**

L'agglomération de Cap Excellence est un territoire attractif dont la trame bâtie amorcée par l'implantation du centre historique de Pointe-à-Pitre, s'est progressivement développée pour former un développement économique et urbain majeur à l'échelle de la Guadeloupe. Il a été soumis, au cours de ces trois dernières décennies, à des dynamiques contradictoires, où les cœurs historiques ont été exposés à une désaffectation progressive au profit de quartiers périphériques accueillant des développements économiques et urbains sur des espaces denses, avant que cette dynamique ne soit relayée par un développement centrifuge moins maîtrisé allant jusqu'à concerner les campagnes et peser sur les espaces à vocation agricole voire même naturelle.

**Dans le but de pérenniser les valeurs plurielles du territoire conformément à la volonté d'assurer la maîtrise du développement urbain autour des pôles constitués et de préserver la dimension agricole et le cadre environnemental et paysager qui fonde la qualité du territoire, la croissance urbaine sera permise selon des principes précisés et des attentes exprimées notamment par la loi Climat et Résilience.**

Il s'agit à la fois de limiter les impacts du développement économique et urbain sur l'environnement et les paysages, mais aussi d'être à même de proposer une offre urbaine établie au contact des logements au cœur des pôles constitués où la dimension d'équipements et d'emplois est suffisante et adaptée aux besoins actuels et futurs d'une population qui compte selon l'INSEE en 2021, 97 500 habitants, mais qui depuis la fin des années 1990 décroît et est désormais affecté par un réel vieillissement, à l'instar de la Guadeloupe. Elle affiche, pour une large part, des ressources des plus modestes.

**A travers les programmes de requalification urbaine annoncés sur nombre de grands quartiers de l'agglomération, l'ambition affichée est d'insuffler un nouvel élan démographique avec le scénario d'atteindre à l'horizon 2050, environ 112 000 habitants.**

## **ORIENTATION 7 : Conforter une organisation territoriale multipolaire équilibrée**

L'ambition portée par Cap Excellence est d'orienter le développement autour d'une organisation durable et équilibrée du territoire. La réorganisation urbaine s'articule autour de différents pôles urbains hiérarchisés qui assurent une répartition équilibrée des fonctions urbaines à l'échelle de l'EPCI.

L'armature portée par le SCoT résulte de la situation actuelle en matière de répartition des logements, emplois, commerces, équipements et services et du projet politique des territoires, dont la mise en œuvre nécessitera des actions coordonnées. Par ailleurs, cette organisation spatiale répond aux exigences liées à son caractère littoral.

## A. Répartir la production de logements de sorte à consolider les pôles structurants de l'armature territoriale

La Communauté d'Agglomération de Cap Excellence est un territoire qui concentre près de la moitié des emplois offerts à l'échelle de l'archipel guadeloupéen, les équipements majeurs à l'instar de l'appareil de santé, et de fait joue un rôle majeur dans le fonctionnement global du territoire générant une concentration de flux de population qui réinterroge régulièrement les questions d'accessibilité et de transport.

Les formes urbaines héritées des dynamiques en matière d'habitat, du développement économique et commercial, des moyens de transport mis en place, révèlent une hiérarchie organisée à travers des unités urbaines qui influencent la distribution bâtie sur le territoire :

*Le centre de l'agglomération* amorcé depuis la ville de Pointe-à-Pitre, développé sur les grands quartiers des Abymes et dont l'affirmation économique a pris une toute autre dimension avec les ZAE de Jarry-Moudong. Cette unité dense et maillée en transports en commun, concentre des zones économiques imposantes qui en font le poumon économique de la Guadeloupe, de nombreux équipements et services, dont l'offre répond aux besoins des habitants, mais aussi des actifs et des visiteurs venant y travailler ou la fréquenter ;

*Des centres-villes* dont l'offre en équipements, commerces et emplois devra être étoffée pour confirmer leur rôle de pôles principaux pour lesquels le maillage des transports en commun nécessitera parfois, d'être étoffé pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants ;

*Des pôles secondaires* et pôles ruraux, au rôle de proximité essentiel pour l'équilibre et l'irrigation du territoire en services, équipements et commerces dont l'offre pourra être renforcée.

A ces différents niveaux de polarités sont adossés des objectifs en termes d'accueil de population, d'offre de logements, d'emplois et d'équipements.

### Prescription 60

Dans la perspective de **renforcer la structuration du territoire de Cap Excellence**, les PLU devront appliquer l'armature urbaine définie dans le SCOT vis-à-vis de la localisation du développement futur de l'habitat, du commerce et des équipements, l'organisation des déplacements, selon les principes suivants :

- **60.1** Renforcer le développement dans les centralités en tant que cœurs d'attractivité et de services.
- **60.2** Affirmer les pôles secondaires pour qu'ils jouent pleinement leur rôle de relais aux centralités.
- **60.3** Conforter les pôles ruraux en permettant de maintenir une vitalité démographique.

 Prescription 61

**Pour accompagner la croissance démographique et structurer le développement du territoire, les projections établies à l'échelle des communes et des polarités existantes constitueront une base de référence utile à la planification urbaine.** Ces projections serviront à dimensionner de manière cohérente les capacités d'accueil en habitat, au sein de pôles dont l'offre urbaine (équipements, commerce et services) sera adaptée à la dimension urbaine et à ses besoins, dans le respect de l'armature territoriale préalablement définie.

**Cette planification devra contribuer à atteindre l'objectif de 112 000 habitants à l'horizon 2040**, en garantissant de :

- **61.1** Répartir de manière équilibrée des capacités d'accueil entre les centralités, les pôles secondaires et les secteurs ruraux, en fonction de leur potentiel de développement.
- **61.2** Assurer l'adéquation entre l'offre et les besoins locaux, favorisant des formes urbaines adaptées à la diversité des contextes territoriaux.
- **61.3** Renforcer la coordination des politiques publiques, afin d'assurer une croissance maîtrisée et durable, respectueuse des spécificités de chaque territoire.

 Prescription 62

Le DOO reprend les objectifs du PLH, qui prévoit la réalisation de 7 500 nouveaux logements (en construction neuve ou en réhabilitation) à l'échelle de l'EPCI d'ici 2030. En appliquant la même méthodologie de calcul des besoins en logements que celle utilisée dans le PLH, **le SCoT estime ce besoin à 7 600 logements à l'horizon 2040.**

Pour conforter les polarités identifiées dans l'armature territoriale, cette production sera répartie de la manière suivante :

	BESOIN DE PRODUCTION DE LOGEMENTS	PAR AN	%
<b>LES ABYMES</b>	4 587	241	60%
<b>BAIE-MAHAULT</b>	1 147	60	15%
<b>POINTE-A-PITRE</b>	1 865	98	24%
<b>CAP EXCELLENCE</b>	7 600	400	100%

### 🌐 Prescription 63

À l'échelle communale, les objectifs de construction, hors projets de réhabilitation, seront intégrés et ajustés afin de répondre efficacement aux besoins spécifiques du territoire. Cette planification reposera sur une analyse approfondie prenant en compte les critères suivants :

- **63.1** Limiter l'artificialisation des sols, garantir la protection des espaces naturels, agricoles, ou patrimoniaux.
- **63.2** S'assurer que les zones de construction envisagées soient en conformité avec les normes de sécurité et les contraintes environnementales, notamment au regard des risques naturels et technologiques.
- **63.3** Privilégier les localisations proches des infrastructures des transports collectifs pour renforcer l'intermodalité et limiter l'usage de la voiture individuelle.
- **63.4** Favoriser les implantations permettant un accès direct aux services du quotidien, garantissant ainsi une qualité de vie optimale.
- **63.5** Soutenir les secteurs disposant d'équipements structurants, tels que des établissements scolaires, sportifs, culturels ou des pôles économiques.

### 🌐 Prescription 64

Les documents d'urbanisme locaux favoriseront **l'utilisation du foncier disponible au sein des enveloppes urbaines constituées pour répondre aux besoins de logements et éviter l'étalement urbain.**

La notion d'optimisation de l'enveloppe urbaine orientera la localisation des nouveaux logements, recherchée prioritairement au sein ou au contact immédiat des enveloppes bâties et de l'offre urbaine (commerces, services, équipements, réseaux existants, transports en commun). La mobilisation du foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine constituée est priorisée dans les plans locaux d'urbanisme pour accueillir les nouvelles opérations.

### 👉 Recommandation

Il est recommandé de s'appuyer sur les études menées par la communauté d'agglomération de Cap Excellence concernant la mobilisation des dents creuses, la réhabilitation des friches et le renouvellement urbain, afin d'orienter les actions de mobilisation foncière de manière stratégique et ciblée.

### 🌐 Prescription 65

Pour répondre aux besoins en logement tout en limitant l'artificialisation des sols, les documents d'urbanisme **favoriseront la mobilisation du parc de logements existants, notamment en réduisant les situations de vacance durable**. La résorption de la vacance constitue un levier prioritaire pour renforcer l'attractivité des centralités, optimiser l'usage du bâti et soutenir la revitalisation des tissus urbains déjà constitués.

À ce titre, il est prescrit de :

- **65.1** Identifier les secteurs à forte vacance structurelle afin de cibler les actions de requalification, d'amélioration de l'habitat ou de reconversion.
- **65.2** Intégrer des objectifs de mobilisation des logements vacants dans les politiques locales de l'habitat, notamment via le PLH, les OPAH, les dispositifs fiscaux incitatifs, etc.

### 🌐 Prescription 66

Les acteurs du territoire veilleront à **prioriser la réhabilitation et la remise sur le marché des logements vacants dans le cadre des projets de revitalisation des centralités, en cohérence avec les actions de lutte contre la vacance commerciale**.

Ils adapteront par ailleurs les capacités d'accueil futures en logement en tenant compte du potentiel de requalification et de réutilisation du parc existant, afin de limiter le recours à l'urbanisation de nouveaux espaces.

### 🌐 Prescription 67

Dans un objectif de sobriété foncière et de limitation de l'étalement urbain, le DOO encourage l'optimisation du tissu urbain déjà constitué. Cette approche vise à **répondre aux besoins en logements tout en préservant les espaces naturels, agricoles et forestiers, et en renforçant l'attractivité des centralités existantes**.

À ce titre, le règlement des PLU et les projets d'aménagement devront intégrer les dispositions suivantes :

- **67.1** Permettre le développement des constructions sur plusieurs niveaux dans le respect d'une bonne intégration paysagère et architecturale.
- **67.2** Encourager la mixité fonctionnelle.
- **67.3** Favoriser le stationnement sur parcelle (en sous-sol, rez-de-chaussée, etc.)

## ⊕ Prescription 68

Cap Excellence s'engage à **prioriser et intensifier le développement résidentiel dans les zones bénéficiant d'un accès privilégié aux transports en commun, notamment au TCSP (Transport Collectif en Site Propre), afin de favoriser une urbanisation durable et connectée.** Cette stratégie s'appliquera en particulier aux secteurs situés dans un rayon inférieur à 10 minutes à pied des arrêts et des pôles multimodaux. En ce sens, les documents d'urbanisme devront :

- **68.1** Garantir une augmentation minimale de 20% de la densité résidentielle dans ces périmètres.
- **68.2** Assurer une intégration harmonieuse de cette densification avec la morphologie urbaine existante.
- **68.3** Renforcer l'attractivité et l'accessibilité des secteurs concernés en aménageant des infrastructures adaptées.

## 👉 Recommandation

La mobilisation du foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine constituée peut s'exprimer dans les PLU à travers les opérations d'aménagement et de programmation, permettant de définir les aménagements des espaces libres et des espaces bâtis au sein des dents creuses identifiées.

## B. Intégrer les exigences liées au caractère littoral du territoire – Application Loi Littoral

### ⊕ Prescription 69

Les documents d'urbanisme locaux devront **délimiter précisément les Espaces Proches du Rivage (EPR)**, en s'appuyant sur le tracé indicatif établi dans la carte du SCoT. Cette délimitation, précisée dans l'Axe 5 consacré au Volet Littoral, respecte les principes de la loi Littoral et s'appuie sur une combinaison rigoureuse de trois critères majeurs :

- Distance au rivage : évaluation des zones situées à proximité immédiate des côtes pour garantir une gestion adaptée des usages et des aménagements.
- Co-visibilité terre-mer : identification des secteurs où l'interaction visuelle entre le rivage et les espaces terrestres est significative, afin de préserver les paysages littoraux et leur perception.
- Caractéristiques environnementales et paysagères : prise en compte des particularités écologiques, géographiques et esthétiques des espaces concernés pour assurer leur protection et leur valorisation.

Les documents d'urbanisme locaux devront traduire ces orientations en zonages clairs et en prescriptions spécifiques, visant à préserver les paysages littoraux, limiter l'artificialisation des sols et encadrer les aménagements dans ces secteurs sensibles. Cette approche garantira une gestion équilibrée entre développement territorial et respect des dynamiques environnementales et paysagères du littoral.

### Prescription 70

Les documents d'urbanisme devront strictement **interdire toute construction au sein de la bande des 50 pas géométriques, en dehors des pôles constitués, conformément aux principes de protection du littoral.**

Cette interdiction vise à maintenir l'intégrité des écosystèmes littoraux, à prévenir les risques liés à l'érosion côtière et à préserver les usages publics du rivage. Seules les constructions ou installations répondant aux critères suivants seront autorisées à titre exceptionnel :

- Services publics : infrastructures indispensables au bon fonctionnement des services publics, notamment dans les domaines de la sécurité, de la santé ou de l'environnement, nécessitant une implantation dans cette zone.
- Activités économiques liées à la mer : installations directement dépendantes de la proximité immédiate du rivage, telles que les activités portuaires, de pêche, ou de tourisme nautique, pour lesquelles aucune alternative d'implantation en dehors de cette bande n'est envisageable.

Les documents devront inclure des prescriptions précises garantissant que ces aménagements respectent les contraintes environnementales et paysagères, tout en minimisant leur impact sur les écosystèmes littoraux et en préservant l'accès et l'usage public des espaces côtiers.

### Prescription 71

**L'identification et la délimitation des coupures d'urbanisation dans les documents d'urbanisme locaux constituent un levier pour préserver les continuités écologiques, paysagères et agricoles, et maintenir des espaces ouverts entre les entités urbaines.**

Aucune nouvelle urbanisation ne pourra être autorisée dans les coupures d'urbanisation, garantissant ainsi leur vocation première de protection et leur rôle dans la structuration du territoire.

À titre dérogatoire, seules des structures légères, temporaires ou démontables pourront être envisagées, telles que :

- Espaces d'accueil légers : abris, kiosques d'information, points de repos.
- Zones de loisirs ou pratiques sportives : terrains de sport ou activités de plein air, à condition qu'ils respectent les critères environnementaux stricts.

Les documents d'urbanisme PLU pourront s'appuyer sur une cartographie détaillée des coupures d'urbanisation, élaborée à partir d'études paysagères et écologiques. Ils intégreront des règlements spécifiques définissant les types d'aménagements autorisés et les conditions de leur mise en œuvre.

### 🌐 Prescription 72

Les documents d'urbanisme locaux veilleront à **mettre en œuvre le principe de continuité de l'urbanisation des agglomérations et quartiers, conformément aux exigences de la loi Littoral, en favorisant un développement urbain cohérent et harmonieux tout en respectant les contraintes environnementales et paysagères.** Cette continuité, fondamentale pour préserver l'intégrité du territoire et limiter l'étalement urbain, permettra d'assurer une extension maîtrisée et rationnelle des zones urbanisées.

Pour ce faire, les PLU pourront :

- **72.1** Établir un zonage compatible avec cette approche de continuité de l'urbanisation, définissant les secteurs potentiellement ouverts à l'urbanisation au-delà des périmètres administratifs tout en garantissant leur intégration harmonieuse dans le tissu urbain et paysager existant. Des études d'impact et des concertations avec les parties prenantes locales seront nécessaires pour assurer la prise en compte des enjeux spécifiques à chaque territoire.

### 🌐 Prescription 73

Les documents d'urbanisme locaux sont invités à **soutenir la densification des noyaux bâtis, afin de répondre de manière équilibrée aux besoins de la population tout en respectant les capacités d'accueil des infrastructures existantes.** Cette démarche vise à optimiser l'usage des espaces urbanisés, tout en garantissant une intégration harmonieuse avec le cadre territorial et administratif.

Pour cela, les PLU veilleront à :

- **73.1** Favoriser des projets qui renforcent les zones déjà urbanisées, en tenant compte de la disponibilité des réseaux, des services publics et des équipements.
- **73.2** Assurer que cette densification respecte la morphologie urbaine et les caractéristiques paysagères des noyaux bâtis, tout en renforçant la qualité de vie et l'attractivité de ces zones.

### 🌐 Prescription 74

Les documents d'urbanisme locaux devront **identifier et délimiter avec précision les secteurs d'habitat diffus situés dans les espaces proches du rivage, en conformité avec les principes de la loi Littoral.** Ces secteurs pourront être ouverts à des extensions limitées, sous réserve du respect des critères rigoureux visant à garantir une urbanisation raisonnée et durable.

À travers cette démarche, il conviendra de :

- **74.1** Procéder à une analyse approfondie des risques en intégrant les études sur les aléas naturels et en prenant en compte les vulnérabilités spécifiques au secteur.
- **74.2** S'assurer que toute extension respecte les écosystèmes locaux, les espaces naturels et les paysages remarquables, en limitant les impacts sur la biodiversité.
- **74.3** Garantir que le secteur dispose des réseaux nécessaires (eau, assainissement, électricité, télécommunications) pour répondre aux besoins d'une éventuelle extension sans générer de surcharge.

## ORIENTATION 8 : Assurer un habitat qualitatif adapté aux besoins

Dans un contexte de rénovation urbaine marqué, le SCoT se donne pour ambition de poursuivre ses efforts et d'orienter ses actions dans la réhabilitation et la reconquête de son parc de logements, afin d'offrir un parc adapté, accessible et performant aux exigences environnementales.

Cette reconstitution de l'offre se conjuguera à des opérations de requalification urbaine et paysagère, constitutives d'un cadre de vie qu'il s'agira de faire évoluer au profit des habitants.

Les actions dans le parc ancien et neuf permettront de répondre aux besoins des ménages et à leur parcours résidentiel, en diversifiant l'offre de logements. L'identité créole de l'habitat sera affirmée, tout en intégrant les logiques de performance énergétique et de durabilité.

### A. Adapter l'offre de logements aux besoins des ménages et faciliter les parcours résidentiels

#### Prescription 75

Toutes les communes **contribueront activement à l'objectif de mixité sociale en veillant à intégrer des dispositions spécifiques dans leurs documents d'urbanisme**. Ces dispositions devront traduire un engagement clair pour la production de logements sociaux, définie en adéquation avec les besoins locaux identifiés par le Programme Local de l'Habitat (PLH).

En ce sens, les documents d'urbanisme devront :

- **75.1** Identifier et réserver des espaces dédiés à la construction de logements sociaux dans les zones urbaines, notamment dans les secteurs bien desservis par les infrastructures et services publics.

- **75.2** Assurer une localisation des logements sociaux qui contribue à une mixité harmonieuse au sein des quartiers.
- **75.3** Intégrer les projets de logements sociaux dans une démarche d'urbanisme de qualité, respectant l'environnement et favorisant une cohésion sociale durable.

#### Prescription 76

Les communes de Cap Excellence s'engagent à **renforcer la mixité sociale sur leur territoire, dans une logique de solidarité intercommunale**. Elles devront garantir une part minimale de 25 % de logements locatifs sociaux sur leur parc résidentiel, conformément aux objectifs fixés par les politiques publiques de l'habitat.

#### Prescription 77

Dans une démarche de renouvellement et de diversification du parc résidentiel, les collectivités de Cap Excellence s'engagent à **garantir une production de logements équilibrée et adaptée aux besoins de la population**, conformément aux orientations définies dans le PLH, selon la répartition suivante :

TYPE DE LOGEMENT	RÉPARTITION SUR LE TERRITOIRE DE CAP EXCELLENCE
LOGEMENT SOCIAL	40%
LOGEMENT INTERMEDIAIRE	25%
LOGEMENT LIBRE	35%

 Prescription 78

Conformément au principe de réduction de l’artificialisation des sols, Cap Excellence prend l’engagement **d’inscrire la production de nouveaux logements sur le territoire dans une logique de diversification des formes urbaines**. Les objectifs suivants, traduits dans le PLH, serviront de cadre pour la production de nouveaux logements :

FORME URBAINE	RÉPARTITION SUR LE TERRITOIRE DE CAP EXCELLENCE
INDIVIDUEL PUR	17%
INDIVIDUEL GROUPE	30%
COLLECTIF	53%

 Prescription 79

Dans l’objectif de répondre à l’ensemble des besoins en logement, les communes s’engagent à **diversifier l’offre en termes de statuts d’occupation (locatif aidé, locatif libre, accession, accession aidée), de types de logements (surface du logement, type d’habitat, localisation, etc.), et à les inscrire dans l’identité créole**.

 Prescription 80

Les communes **veilleront à intégrer les objectifs chiffrés fixés à l’échelle intercommunale, notamment ceux définis dans le PLH de Cap Excellence dans leurs documents d’urbanisme locaux**. Cette déclinaison pourra être réalisée de manière précise et mesurable, avec des indicateurs permettant de suivre les progrès dans la réalisation de ces objectifs.

Dans le cas où l’application des objectifs intercommunaux n’est pas encore réalisée ou nécessite des ajustements, chaque commune devra intégrer ces objectifs dans le cadre de la révision de ses documents d’urbanisme.

 Prescription 81

Les documents d’urbanisme locaux intégreront **la promotion d’une diversification des formes d’habitat, en tenant compte des besoins de logement diversifiés et des spécificités du territoire**. Il conviendra de :

- **81.1** Élaborer des Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) en prenant en compte les dynamiques locales de peuplement et les typologies de logements nécessaires.
- **81.2** Rédiger des règles précises et qualitatives concernant les formes et la hauteur des nouvelles constructions, l’intégration paysagère et l’implantation (voies et emprises publiques, limites séparatives...).

## 📍 Prescription 82

Conformément aux orientations du PLH, Cap Excellence encourage **la production d'une offre de logements diversifiée qualitative et attractive.**

Pour ce faire, il sera tenu de :

- **82.1** Proposer des logements aidés pour les publics fragiles.
- **82.2** Offrir des programmes de qualité pour créer des logements en accession à la propriété et en location.
- **82.3** Privilégier la construction de logements inclusifs, adaptés ou adaptables pour les populations spécifiques, notamment pour les personnes âgées, les étudiants et les personnes en situation de handicap.
- **82.4** Favoriser l'implantation de ces logements dans les centralités et les secteurs à enjeux définis par le PLH (Iris prioritaires).

## B. Moderniser et adapter le parc de logements dans un contexte de renouvellement urbain

### 📍 Prescription 83

L'EPCI s'engage à **créer et alimenter un observatoire du foncier de l'habitat et de l'immobilier, afin d'assurer une gestion proactive et stratégique du foncier sur son territoire.** Cet observatoire jouera un rôle central dans la planification de l'urbanisme et l'optimisation de l'utilisation des espaces, en suivant l'évolution du marché immobilier et de l'habitat.

Il permettra en partie de :

- **83.1** Collecter, centraliser et analyser les données relatives à l'offre et à la demande de foncier et d'immobilier.
- **83.2** Mener une analyse régulière et systématique des logements vacants.
- **83.3** Suivre les dynamiques de transformation des quartiers, de rénovation du bâti ancien et des friches.

### 📍 Prescription 84

Les documents d'urbanisme locaux s'attacheront à **intégrer une analyse approfondie de la vacance des logements et des locaux, afin de contribuer à la mise en place d'une stratégie de remobilisation ciblée et cohérente avec les spécificités locales.**

Cette approche permettra de mieux anticiper les besoins en réhabilitation et de favoriser l'utilisation optimale du parc immobilier existant.

### 🕒 Prescription 85

L'EPCI s'engage à **réduire le taux de vacance des logements et des locaux commerciaux, avec pour objectif de passer de 20% en 2018 à 16% en 2040**, soit une diminution progressive du taux de vacance sur la période. Cette stratégie vise à passer d'une évolution de +2,1% par an entre 2008 et 2018 à +0,8% par an entre 2018 et 2040.

### 🕒 Prescription 86

L'EPCI s'engage à **renforcer l'attractivité des centralités où se concentrent la vacance et l'indignité du parc de logements**, en associant aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) des projets d'amélioration de la qualité urbaine et fonctionnelle.

Les actions suivantes seront mises en œuvre :

- **86.1** Intégrer des projets d'îlots de fraîcheur et de nature en ville pour améliorer le confort thermique et la qualité environnementale des centralités.
- **86.2** Reconfigurer les espaces publics afin de favoriser une meilleure circulation piétonne, l'accessibilité et la convivialité des lieux.
- **86.3** Installer un mobilier urbain fonctionnel et esthétique qui participe à la mise en valeur de l'espace public et l'amélioration du cadre de vie.
- **86.4** Développer des infrastructures vertes et des aménagements durables, en cohérence avec les enjeux de résilience climatique et de qualité de vie urbaine.

### 🕒 Prescription 87

Dans le cadre de la politique de la ville et notamment du NPNRU, **les programmes de rénovation urbaine et sociale seront renforcés pour redynamiser les quartiers fragilisés et participer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre du territoire.**

Pour les secteurs concernés, il s'agira de :

- **87.1** Rénover les logements insalubres ou dégradés afin de garantir des conditions de vie décentes pour les habitants et assurer des logements moins consommateurs d'énergie et moins émetteurs de gaz à effet de serre.
- **87.2** Réaménager les espaces publics en intégrant des projets d'embellissement et de végétalisation pour renforcer l'attractivité des quartiers.
- **87.3** Promouvoir la mixité sociale et fonctionnelle à travers la création d'espaces de rencontre, de commerces de proximité et d'infrastructures collectives.
- **87.4** Impliquer les habitants dans le processus de transformation, en intégrant leurs besoins et aspirations dans les projets de réaménagement.

### 👤 Recommandation

Le SCoT encourage la préservation de l'identité créole du territoire en intégrant les spécificités culturelles et environnementales dans la conception des logements. Afin de garantir une architecture et des aménagements qui respectent les valeurs locales, il encouragera l'utilisation des savoir-faire traditionnels et des techniques de construction adaptées au contexte insulaire et aux besoins des habitants.

 Prescription 88

L'EPCI et ses communes s'engagent à **mobiliser l'ensemble des moyens à leur disposition, notamment les outils réglementaires issus des documents d'urbanisme locaux, pour encourager et faciliter les opérations de requalification urbaine, en visant une amélioration continue du cadre de vie des habitants.** Ces actions devront intégrer les principes suivants :

- **88.1** Développer la nature en ville, en favorisant l'intégration de végétalisation dans les espaces urbains, tels que la création d'îlots de verdure, de jardins partagés et d'espaces plantés, pour améliorer la qualité de l'air et favoriser la biodiversité.
- **88.2** Aménager ou créer des espaces publics inclusifs, accessibles à tous les usagers, avec des équipements de qualité (mobilier urbain, éclairage public, espaces de détente) et en garantissant la sécurité et le confort des piétons, cyclistes et personnes à mobilité réduite.
- **88.3** Implanter des espaces récréatifs et de loisirs au sein des quartiers, tels que des aires de jeux, des parcs, des terrains sportifs, afin d'offrir aux habitants des lieux propices à la détente et aux activités sociales, tout en favorisant le lien social et la convivialité.

 Prescription 89

Les collectivités et les acteurs de l'habitat devront **accorder une attention particulière à l'amélioration continue de la qualité urbaine et du cadre de vie dans les logements collectifs.**

Dans cette démarche, le SCoT encourage la valorisation de ces bâtiments en tant que supports d'expression artistique, afin de renforcer leur intégration dans l'identité et l'histoire des quartiers ou de l'agglomération.

## C. Offrir un parc de logements répondant à des objectifs de durabilité et de performance énergétique

### Prescription 90

Les collectivités et les acteurs de l'habitat seront tenus de **prioriser les efforts de rénovation thermique sur les logements des parcs privé et public identifiés comme énergivores, dont le diagnostic de performance énergétique est classé E, F ou G, ainsi que sur les copropriétés dégradées.**

Cette priorité s'inscrit dans une démarche de transition énergétique et d'amélioration du confort de vie des habitants, en cohérence avec les objectifs du PCAET qui vise notamment à améliorer la performance énergétique des constructions neuves et à réhabiliter le parc existant. La collectivité s'est fixée comme objectif de réduire d'au moins 10% les émissions de gaz à effet de serre du secteur résidentiel.

Pour atteindre cet objectif, les actions suivantes seront mises en place :

- **90.1** Identifier et recenser les logements et copropriétés concernés par les classements énergétiques E, F et G afin de cibler efficacement les zones à rénover en priorité.
- **90.2** Développer des programmes de rénovation énergétique dans le parc public et privé, en intégrant des solutions de performance énergétique adaptées aux spécificités des bâtiments et en favorisant l'utilisation de matériaux et techniques écologiques.
- **90.3** Accompagner les copropriétés dégradées dans des projets de réhabilitation thermique, en impliquant les syndicats de copropriétaires et en facilitant l'accès à des financements et à des expertises techniques.

### Prescription 91

Les documents d'urbanisme locaux seront chargés de **promouvoir l'intégration des principes de l'architecture bioclimatique dans toutes les opérations d'aménagement et de construction, afin de favoriser des pratiques respectueuses de l'environnement et adaptées aux spécificités climatiques et culturelles du territoire.** Cette démarche devra être traduite de manière opérationnelle dans les différents articles des règlements d'urbanisme.

### Prescription 92

Les documents d'urbanisme locaux pourront **intégrer des dispositions visant à encourager l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments, tout en veillant à ce que ces initiatives soient compatibles avec la préservation du patrimoine architectural et paysager du territoire.** Cette approche devra être traduite dans les règlements d'urbanisme par des orientations claires :

- **92.1** Autoriser, dans le respect des contraintes patrimoniales, l'installation de solutions telles que les panneaux solaires, les systèmes de récupération d'eau de pluie ou les dispositifs de ventilation naturelle.
- **92.2** Adapter les règles d'urbanisme pour que les solutions énergétiques puissent être mises en œuvre sans dénaturer les ensembles architecturaux remarquables ou les paysages sensibles.
- **92.3** Identifier les secteurs où les bâtiments énergivores sont concentrés et favoriser des opérations de rénovation énergétique collectives.

### Recommandation

Les documents d'urbanisme et les politiques publiques encourageront l'emploi des produits bois, des végétaux et de matériaux biosourcés ou géosourcés utilisés dans le mode de construction ou second œuvre, visibles ou non depuis l'espace public.

### Prescription 93

Les collectivités locales s'assureront **d'intégrer des exigences ambitieuses en matière de performance énergétique et de qualité environnementale dans leurs programmes de construction, en vue de répondre aux enjeux de durabilité et de préservation du patrimoine.** Ces objectifs devront être traduits en orientations concrètes dans les projets d'aménagement et les documents d'urbanisme :

- **93.1** Fixer des objectifs de construction de bâtiments conformes aux standards de type « bâtiment passif » ou « à énergie positive », réduisant significativement la consommation énergétique et maximisant la production d'énergie renouvelable.
- **93.2** Exiger l'intégration de solutions durables dans les constructions, telles que l'utilisation de matériaux écologiques, la gestion efficiente des eaux pluviales et la réduction de l'empreinte carbone des chantiers.
- **93.3** Imposer des critères de conception respectueux du patrimoine architectural local et des paysages.

### Prescription 94

Les collectivités locales et les acteurs de l'aménagement ont intérêt à **favoriser un développement massif des installations solaires sur les toitures des bâtiments résidentiels, publics et tertiaires, ainsi que sur les parkings (via des ombrières) et les friches.** Ce déploiement doit être encadré par des règles garantissant une intégration harmonieuse dans les paysages urbains et le respect du patrimoine architectural.

### Recommandation

Les collectivités locales, en partenariat avec les structures compétentes (CAUE, CEREMA, ADEME...) accompagneront les porteurs de projets privés à l'intégration de critères de qualité environnementale, paysagère et patrimoniale.

## D. Conforter le maillage d'une offre en équipements et services adaptée aux besoins de la population

### 🌐 Prescription 95

Les documents d'urbanisme locaux pourront **encourager le développement et le renforcement des équipements et services de proximité, notamment dans les domaines de la santé, des services administratifs, de l'éducation et des loisirs, au sein des différentes polarités définies dans l'armature territoriale.** Cette démarche exigera de :

- **95.1** Réaliser un diagnostic précis pour chaque polarité définie, afin de cibler les équipements et services manquants, en fonction des caractéristiques démographiques, économiques et géographiques locales.
- **95.2** Assurer une localisation stratégique des nouveaux équipements dans les centralités et pôles secondaires, pour éviter les déséquilibres territoriaux et répondre aux besoins des populations urbaines et rurales.
- **95.3** Inscrire des emplacements réservés pour les équipements de proximité dans les plans locaux d'urbanisme (PLU), en privilégiant leur accessibilité via des modes de transport doux ou en commun.

### 🌐 Prescription 96

Les conditions d'urbanisation définies dans les documents d'urbanisme locaux ont l'obligation de **tenir compte des objectifs et prescriptions établis par les différents cadres réglementaires (PPRN, SDEP, PCS, Plan Intercommunal de Sauvegarde, etc.) ainsi que des données issues des documents de connaissance relatifs aux risques naturels (diagnostic du PAPI, PCAET, etc.).** Cette intégration vise à renforcer la sécurité des habitants et à prévenir les conséquences des aléas naturels sur le territoire.

### 🌐 Prescription 97

Les PLU **établiront des conditions strictes pour l'ouverture de toute nouvelle urbanisation, garantissant une adéquation avec les capacités des infrastructures essentielles,** notamment :

- Les capacités du réseau d'épuration des eaux usées.
- La disponibilité en eau potable.

### 👏 Recommandation

Pour tout nouveau projet, la gestion des eaux pluviales à la parcelle est fortement encouragée, notamment grâce à l'aménagement de dispositifs favorisant l'infiltration, tels que des noues enherbées, des bassins d'infiltration, des toitures végétalisées, ou encore la végétalisation des espaces de stationnement.

## Prescription 98

Pour favoriser un développement cohérent, durable et équilibré du territoire, les documents d'urbanisme locaux **permettront l'intégration de projets d'équipements structurants et de desserte en transports collectifs à l'échelle de l'agglomération**. Cette intégration visera à optimiser l'accessibilité, encourager le report modal et structurer l'armature urbaine autour d'un réseau de transports efficace.

Cette planification devra contribuer à :

- **98.1** Intégrer les infrastructures de transport collectif existantes et à venir (tous modes terrestre, maritimes, aériens, etc.) notamment le projet de BHNS et les pôles d'échanges multimodaux, comme axes prioritaires du développement urbain.
- **98.2** Localiser prioritairement les projets d'urbanisation et d'équipements publics à proximité des axes desservis, afin de garantir leur accessibilité à tous, y compris aux personnes à mobilité réduite.
- **98.3** Structurer les centralités urbaines constituées, appuyées sur un maillage performant de transports collectifs.
- **98.4** Orienter les dynamiques d'aménagement vers la sobriété foncière, la lutte contre l'étalement urbain, et la réduction des émissions de gaz à effet de serre.
- **98.5** Assurer la cohérence et la coordination avec les documents de planification des mobilités (PDM - ex PDU) et les calendriers de réalisation des infrastructures de transports collectifs.

## Prescription 99

Les documents d'urbanisme locaux pourront **s'appuyer sur l'atlas régional de la Trame Verte et Bleue, réalisé dans le cadre du Schéma Régional du Patrimoine Naturel et de la Biodiversité (SRPNB) de Guadeloupe, pour identifier, protéger et valoriser les continuités écologiques à l'échelle communale et intercommunale**.

À ce titre, les PLU s'attacheront à :

- **99.1** Identifier et qualifier les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques présents sur leur territoire, en se référant à l'atlas régional et en intégrant leurs objectifs assignés (préservation, consolidation ou restauration de la fonctionnalité) ;
- **99.2** Mobiliser les outils réglementaires adéquats (zonages spécifiques, protections environnementales, OAP écologiques) pour assurer la continuité, la perméabilité et la fonctionnalité des milieux naturels, y compris en milieu urbain ou en périphérie des enveloppes urbaines ;
- **99.3** Effectuer un repérage précis des espaces verts, agricoles, boisés et non bâtis, en analysant leur rôle écologique, paysager et social, et en veillant à leur intégration dans une trame locale cohérente avec les objectifs régionaux ;
- **99.4** Encourager l'aménagement multifonctionnel de ces espaces (jardins partagés, parcs naturels urbains, friches écologiques), dans le respect de leur valeur écologique et de leur contribution à la biodiversité ordinaire.

### 🌐 Prescription 100

Les documents d'urbanisme locaux **détermineront les emplacements stratégiques pour l'implantation d'installations de stockage, de déchetteries et de valorisation des matériaux et déchets**. Ces sites devront répondre aux exigences environnementales et de gestion des nuisances, dans le respect des principes suivants :

- **100.1** S'assurer que les nouvelles installations soient situées en dehors des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques identifiés par les PLU (cf. Prescription 99), afin de préserver les zones sensibles et les écosystèmes locaux.
- **100.2** Privilégier la réhabilitation des friches industrielles et des terrains dégradés pour l'implantation de ces installations, afin de limiter l'étalement urbain et de contribuer à la reconversion des sites inutilisés.
- **100.3** Préserver les populations riveraines des nuisances occasionnées (sonores, visuelles, olfactives).
- **100.4** Prévoir des dispositifs de suivi et de réhabilitation après la fermeture des sites, afin d'assurer la remise en état des terrains et la réintégration des espaces dans le paysage urbain.

### 🌐 Prescription 101

Les documents d'urbanisme locaux **veilleront à leur conformité au Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés (PLPDMA)**.

À ce titre, ils devront :

- **101.1** Intégrer, dans les opérations d'aménagement d'ensemble et les secteurs de rénovation, des solutions favorisant l'intégration paysagère des installations de stockage des déchets.

### 🌐 Prescription 102

Les politiques publiques seront tenues de **promouvoir une gestion optimisée des déchets en intégrant des dispositifs facilitant le tri à la source, tant dans les zones résidentielles que dans les zones économiques**. Les actions suivantes devront être mises en œuvre dans les PLU :

- **102.1** Prévoir des locaux ou espaces communs dédiés au tri des déchets, facilement accessibles et conçus pour recevoir les différents types de déchets recyclables, non recyclables et compostables, tout en respectant les normes en vigueur.
- **102.2** Concevoir des emplacements de collecte et de stockage des déchets à des distances raisonnables, dans des zones de passage facilement accessibles pour tous les usagers, y compris les personnes à mobilité réduite.
- **102.3** Adapter les zones d'habitat et économiques pour permettre un accès optimal aux véhicules de collecte des déchets, en veillant à la fluidité du trafic, à la sécurité des riverains et à la réduction des nuisances liées à la collecte.
- **102.4** Mettre en place des actions de sensibilisation pour encourager les habitants, les usagers et les entreprises à adopter des pratiques de tri à la source efficaces.

### Recommandation

Le SCoT recommande aux acteurs de mener une politique de gestion des déchets permettant de :

- Supprimer les dépôts sauvages et éviter l'apparition de nouveaux.
- Valoriser et réutiliser les déchets créés sur le territoire (boues issues de dragage des bassins, déchets du BTP, etc.).

### Recommandation

Les collectivités et politiques publiques accompagnent les professionnels et entreprises pour le développement des filières de recyclage et pour la réutilisation des matières recyclées sur le territoire. Cet accompagnement s'opère également auprès de la population, par la mise en œuvre d'actions visant à réduire le gaspillage alimentaire et en communiquant sur les bonnes pratiques.

### Prescription 103

Dans un objectif de protection de l'environnement et de santé publique, les acteurs du territoire **veilleront à ce que la gestion des déchets dangereux issus des activités économiques, des chantiers ou des usages domestiques soit assurée par des filières agréées et adaptées à leur nature.**

Les documents d'urbanismes et les projets d'aménagement devront intégrer des dispositions garantissant :

- Le tri et le stockage sécurisé de ces déchets à la source ;
- Leur évacuation et traitement via des opérateurs habilités ;
- La prévention des risques de pollution des sols, de l'air et de l'eau.

### Prescription 104

Les PLU doivent **intégrer des mesures visant à renforcer l'accessibilité numérique sur l'ensemble du territoire, en particulier pour les nouvelles opérations d'aménagement.** Ces mesures seront tenues de :

- **104.1** Assurer que toute opération d'aménagement d'ensemble bénéficie d'un raccordement prioritaire au réseau numérique à Très Haut Débit, garantissant un accès rapide et fiable à Internet pour les résidents, entreprises et services publics.
- **104.2** Intégrer, dans les projets d'aménagement, les nouvelles techniques de connexion numérique, telles que la fibre optique, le 5G ou d'autres solutions adaptées aux besoins des usagers et à l'évolution technologique.
- **104.3** Veiller à ce que les quartiers nouvellement aménagés bénéficient d'une couverture numérique égale à celle des zones déjà équipées, en s'assurant de l'accessibilité pour tous, y compris dans les zones rurales et isolées.

### Recommandation

Le SCoT recommande d'anticiper le risque de fracture numérique en favorisant l'implantation d'équipements nécessaires au très haut débit et/ou toutes nouvelles techniques de connexion numérique dans les secteurs à enjeux (actions cœur de ville, ORT, Bourg-centre, quartiers prioritaires, quartier en veille active, zones rurales, etc.).

---

## Recommandation

Le SCoT préconise, à l'occasion des travaux de raccordement, des opérations complémentaires d'enfouissement des réseaux en vue d'améliorer la qualité des paysages urbains.

## ORIENTATION 9 : S'engager pour un urbanisme sobre et durable

L'ambition de Cap Excellence est d'assurer les conditions de maîtrise du développement urbain. Pour ce faire, l'urbanisation devra être contenue au maximum dans l'enveloppe urbaine. L'enjeu principal réside dans l'attribution du foncier, il s'agira d'orienter les nouveaux projets, opérations d'ensembles ou individuelles, vers les dents creuses, les friches, la densification des espaces bâtis, l'optimisation des espaces artificialisés et le renouvellement urbain, tout en s'inscrivant dans le cadre national du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Outre l'objectif quantitatif de réduction de la consommation d'espace fixé par le présent document, l'enjeu foncier se traduit également par des ambitions qualitatives, notamment pour les zones d'extension et de création.

### A. Assurer une gestion économe de l'espace

#### Prescription 105

Les PLU, doivent **définir précisément les possibilités de densification foncière sur l'ensemble du territoire en tenant compte des enjeux de développement durable et de gestion équilibrée du foncier**. À cet égard, les mesures suivantes devront être mises en place :

- **105.1** Identifier les parcelles inutilisées ou sous-exploitées au sein des zones urbaines déjà existantes (dents creuses) et privilégier leur mobilisation pour le développement de nouveaux logements ou équipements, afin de renforcer la continuité urbaine sans étendre l'urbanisation.

- **105.2** Repérer les secteurs où la parcelle peut être divisée ou redéveloppée pour augmenter la densité tout en respectant les contraintes urbaines, environnementales et paysagères. Ces secteurs devront faire l'objet d'une attention particulière dans le cadre de la planification afin de garantir un cadre de vie de qualité.
- **105.3** Promouvoir la réutilisation des terrains et bâtiments vacants dans les zones urbaines existantes, en favorisant les projets de réhabilitation, de rénovation et de renouvellement urbain.

#### Prescription 106

L'objectif de **renforcer l'intensification et le renouvellement urbain dans les enveloppes urbaines** sera intégré dans les PLU et le PLH. Les documents de planification devront permettre et encourager les opérations d'intensification foncière et de renouvellement, en veillant à la qualité de l'intégration urbaine et paysagère.

#### Prescription 107

Cap Excellence s'engage à **favoriser l'urbanisation des dents creuses, îlots urbains et parcelles potentiellement divisibles situées à proximité des centralités et pôles secondaires, tout en respectant les enjeux de risques, paysagers et patrimoniaux**. Ces objectifs devront être retranscrits dans les PLU.

### Prescription 108

L'objectif de limiter l'extension des zones urbanisables est essentiel pour optimiser l'utilisation des ressources foncières disponibles et répondre aux besoins en matière d'habitat, tout en préservant un développement équilibré et durable. À cette fin, le SCoT préconise de **prendre en compte les critères suivants lors de la délimitation et de la réduction des zones urbanisables :**

- **108.1** Respecter la morphologie urbaine de la commune, en veillant à une intégration harmonieuse avec l'existant.
- **108.2** Analyser la position de la zone par rapport aux centralités et aux secteurs stratégiques (zones d'emploi, équipements publics, etc.).
- **108.3** Évaluer la desserte en transports alternatifs à la voiture, ainsi que l'accessibilité aux réseaux d'infrastructures nécessaires.
- **108.4** Prendre en compte les enjeux environnementaux, agricoles et paysagers, pour préserver les espaces sensibles et les corridors écologiques.

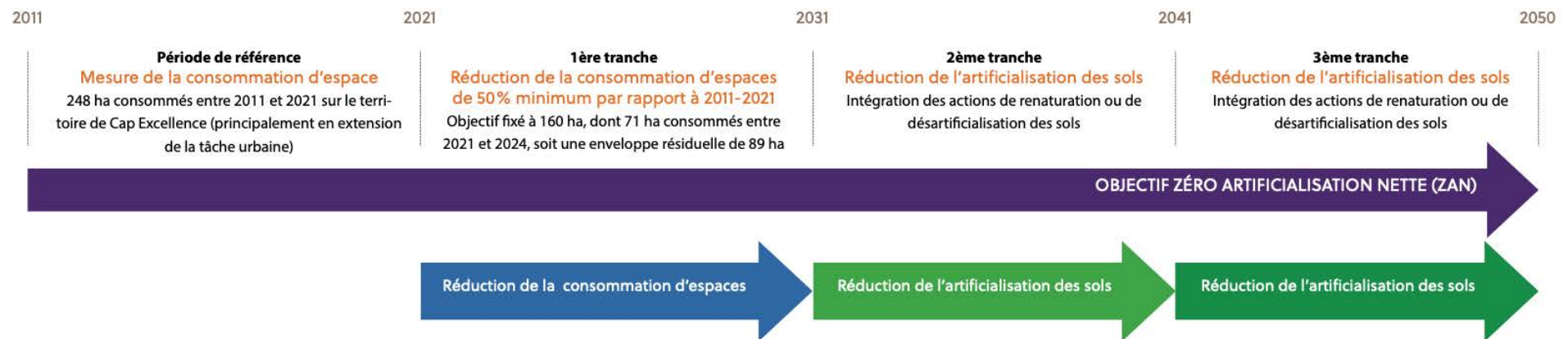
### Prescription 109

L'ouverture de nouvelles zones urbaines doit rester une solution de dernier recours, afin de préserver la continuité et l'intégrité du tissu urbain existant. Dans cette optique, les collectivités devront **justifier cette ouverture par une démonstration probante de l'incapacité à mobiliser les fonciers déjà disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, notamment en valorisant les zones non encore urbanisées ou les terrains vacants.** L'extension urbaine ne sera autorisée que si des solutions internes de densification, de réhabilitation des friches et de reconversion des

espaces sous-utilisés ne permettent pas de répondre aux besoins de développement. Cette démarche devra s'accompagner d'une analyse approfondie de l'impact environnemental, paysager et social de l'extension, en s'assurant qu'elle respecte les principes de développement durable et d'aménagement équilibré du territoire.

## B. Tendre vers le Zéro Artificialisation Nette en 2050

En cohérence avec la trajectoire vers le Zéro artificialisation nette des sols à l'horizon 2050, le SCoT affirme un principe de réduction du rythme de l'artificialisation des sols et d'usage rationnel de l'espace. Ce principe est traduit en objectifs de sobriété foncière qui doivent s'appliquer dans un cadre de solidarité, de respect des spécificités territoriales et de réponse aux besoins nécessaires au développement du territoire.



L'objectif de sobriété foncière est décliné à deux échelles dans une logique de solidarité territoriale et pour répondre aux besoins locaux.

<b>60 HA</b>	<b>Projets dimension SCoT :</b> Consommations foncières dédiées à des projets à échelle supra-communale et qui sont porteurs de développement économique, d'autonomie énergétique et/ou d'amélioration/création d'équipements et d'infrastructures (TCSP, Équipements de santé, filière alimentaire locale ...)
<b>29 HA</b>	<b>Développement urbain et équilibre territorial :</b> Attractivité résidentielle, développement économique...)

### Prescription 110

Les objectifs de développement urbain et les capacités de densification identifiées permettent de définir des objectifs clairs pour la gestion de l'espace, en particulier pour limiter l'étalement urbain et réduire l'artificialisation des sols. Dans cette optique, conformément aux objectifs énoncés par la conférence régionale ZAN, **Cap Excellence fixe un objectif chiffré de consommation de l'espace, visant à ne pas dépasser une superficie de 89 ha d'ici 2031**, en adéquation avec les impératifs de développement durable et de préservation des espaces naturels et agricoles.

### Prescription 111

**La consommation des espaces non bâtis doit être strictement encadrée afin de limiter l'étalement urbain et préserver les espaces naturels, agricoles et paysagers.** À cet effet, des objectifs de densité moyenne devront être définis et intégrés dans les documents d'urbanisme, notamment à travers les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), pour assurer une urbanisation maîtrisée et durable. Ces objectifs visent à concentrer l'effort de développement sur les secteurs déjà urbanisés ou en reconversion, tout en garantissant une qualité de vie et un cadre urbain équilibré.

Les objectifs de densité à respecter, selon les formes urbaines de logements, sont les suivants :

FORME URBAINE	OBJECTIF DE DENSITÉ
INDIVIDUEL PUR	15 lgt/ha
INDIVIDUEL GROUPÉ	30 lgt/ha
COLLECTIF	50 lgt/ha

### Prescription 112

Le SCoT encourage la mise en œuvre d'un urbanisme de projets qui privilégie la qualité et l'attractivité des espaces urbains tout en répondant aux enjeux environnementaux, sociaux et fonctionnels. Pour ce faire, les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement doivent **s'engager activement dans une démarche de cohérence et de durabilité en intégrant plusieurs axes de développement essentiels.**

Les principales priorités à inclure dans cette approche sont les suivantes :

- **112.1** Améliorer la présence de la nature dans les projets urbains par la mise en œuvre d'une stratégie végétale, la valorisation de l'eau, l'affirmation d'une armature verte.
- **112.2** Promouvoir une diversité architecturale, en respectant les spécificités locales et en harmonisant les nouvelles constructions avec l'échelle et l'identité des quartiers existants.
- **112.3** Qualifier les espaces publics de manière à offrir des lieux de vie de qualité, accessibles et inclusifs.

### 🕒 Prescription 113

Cap Excellence **met en place une stratégie foncière proactive visant à atteindre les objectifs de production de logements définis dans le cadre de son PLH.** Cette stratégie repose sur une gestion optimisée des ressources foncières et sur l'identification des terrains adaptés aux besoins de développement urbain, tout en garantissant un équilibre entre urbanisation et préservation des espaces naturels et agricoles.

### 👏 Recommandation :

À l'échelle de Cap Excellence, 238,8 ha ont été identifiés par le CEREMA comme foncier potentiellement mobilisable dans le cadre de la conférence régionale ZAN. Le SCoT encourage à utiliser ce foncier en densification pour accueillir de nouveaux projets d'aménagement, qu'ils soient publics ou privés.

## ORIENTATION 10 : Réduire la vulnérabilité aux risques et nuisances et anticiper l'évolution des aléas

### A. Assurer un développement urbain maîtrisé et résilient

#### 🕒 Prescription 114

En cohérence avec les prescriptions du PPRN, les politiques publiques et les documents d'urbanisme locaux prévoient :

- **114.1** La possibilité de surélever des constructions :  
Promouvoir la surélévation des constructions existantes et futures dans les zones à risque d'inondation, en imposant des normes minimales de hauteur des planchers par rapport au niveau de référence des crues.

Et veilleront à :

- **114.2** La préservation de l'accessibilité :  
Garantir que les mesures de surélévation, notamment des bâtiments résidentiels et des équipements publics, soient conçues de manière à maintenir une accessibilité optimale pour tous les usagers, y compris les personnes à mobilité réduite.

#### 🕒 Prescription 115

Les politiques publiques et les documents d'urbanisme locaux devront **développer des stratégies de réduction de la vulnérabilité face aux inondations en combinant les solutions de surélévation avec des solutions d'adaptation du bâti.**

Prescription 116

Les directives de gestion de la vulnérabilité devront être déclinées selon des principes d'adaptation du bâti et d'aménagement du territoire, en tenant compte des contextes locaux et des spécificités des zones à risque :

Source : Expertise hydrauliques quartiers NPNRU Cap Excellence

ZONE VERTE ALEA MOYEN INONDATION	RECONSTRUCTION Si surface plancher et emprise au sol projet < surface plancher au sol existante	CRÉATION Sinon
Habitations	La construction ne doit pas avoir été sinistrée par un phénomène de submersion + Respect des conditions de la création	Zones de sommeil hors d'eau (minimum 1m) + Intégrer les mesures de réduction de la vulnérabilité (côte de référence 1m/TN) OU Surélévation du plancher bas à 1 m par rapport au TN
Commerces	La construction ne doit pas avoir été sinistrée par un phénomène de submersion + Respect des conditions de la création	Zones de stockage hors d'eau (minimum 1m) + Intégrer les mesures de réduction de la vulnérabilité (côte de référence 1m/TN) OU Surélévation du plancher bas à 1 m par rapport au TN



1 Zone de sommeil à +1m minimum et mesures de réduction de la vulnérabilité  
 2 Surélévation du plancher bas à 1m/TN (pilotis)  
 3 Surélévation du plancher bas à 1m/TN (remblais)  
 4 RDC ouverts pour la circulation, les espaces partagés, le stockage des vélos ou autre



1 Zone de stockage à +1m minimum et mesures de réduction de la vulnérabilité  
 2 Surélévation du plancher bas à 1m/TN (pilotis)  
 3 Surélévation du plancher bas à 1m/TN (remblais)

---

## B. Anticiper et définir des zones de repli potentielles

### Prescription 117

Les documents d'urbanisme locaux devront **intégrer les prescriptions des zones de repli dès lors qu'elles sont définies par les acteurs institutionnels locaux.**

Ces zones de repli sont des espaces prévus pour accueillir les activités ou populations qui pourraient être déplacées en raison de risques naturels accrus, tels que les inondations, l'érosion côtière, le recul du trait de côte, ou les submersions marines. En précisant ces zones dans les PLU, les communes renforceront la résilience de leur territoire face aux événements climatiques futurs. Les aménagements dans ces zones devront donc être conçus pour permettre une adaptation progressive aux risques identifiés. Cette approche proactive vise à sécuriser les habitants et à garantir un développement territorial durable en tenant compte des impacts du changement climatique et des risques géologiques.

# AXE III

CONSOLIDER ET AFFIRMER LE RÔLE STRUCTURANT DU TISSU ÉCONOMIQUE



## **ORIENTATION 11 : Affirmer le rôle de porte d'entrée régionale de Cap Excellence**

**Structurer et valoriser les fonctions portuaires et maritimes du territoire**

**Consolider le rôle structurant de la desserte aéroportuaire**

## **ORIENTATION 12 : Favoriser un épanouissement économique de rayonnement régional équilibré**

**Garantir un développement économique équilibré et économe en foncier**

**Viser une amélioration qualitative et exemplaire des aménagements des espaces économiques du territoire**

## **ORIENTATION 13 : Des filières économiques fortes, structurées par leur pôle d'excellence**

**Soutenir la filière du nautisme et de la plaisance**

**Réduire l'impact environnemental du commerce et de la logistique**

**Développer la filière agro-alimentaire**

**Structurer le tertiaire et le numérique**

**Organiser la filière de la santé**

## **ORIENTATION 14 : Encadrer le développement de la filière commerciale, artisanale et logistique**

**Définir les localisations préférentielles**

**Pérenniser le maillage de commerces de proximité dans les centres-villes et centres-bourg**

**Encadrer qualitativement le développement des polarités**

**Encadrer la logistique commerciale**

### **+ Volet DAACL**

## **ORIENTATION 15 : Structurer le développement d'une économie touristique plurielle**

**Rendre lisible, promouvoir et mettre en réseau les sites et équipements du touristique du territoire**

**Développer un tourisme patrimonial, culturel et artistique**

**Développer les hébergements et équipements adaptés à un tourisme de séjour**

## **ORIENTATION 16 : Conforter et promouvoir une filière agricole diversifiée**

**Pérenniser et diversifier des terres agricoles et l'ensemble des valeurs qu'elles portent**

**Promouvoir une activité agricole de proximité et de qualité**

Cap Excellence, en tant que bassin économique de rayonnement régional, se positionne au cœur des échanges économiques tant au niveau local qu'international. Cette situation stratégique offre des opportunités significatives pour le développement économique, qui nécessitent d'être réorganisées.

**Le SCoT s'engage ainsi à structurer les filières économiques et ses lieux d'expression de manière équilibrée et cohérente, en prenant compte des spécificités environnementales et paysagères qui caractérisent Cap Excellence.**

Dans ce cadre, les actions visent le renouvellement et la recomposition des sites économiques existants, dans la limite de leur empreinte actuelle. L'ambition est d'intégrer ces espaces dans une organisation territoriale cohérente et vertueuse, dans une dynamique de développement durable, répondant aux exigences de qualité urbaine et de sobriété foncière, en accord avec l'objectif du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

## ORIENTATION 11 : Affirmer le rôle de porte d'entrée régionale de Cap Excellence

### A. Structurer et valoriser les fonctions portuaires et maritimes du territoire

#### Prescription 118

Afin de conforter le rôle du Grand Port Maritime de Guadeloupe (Jarry, Pointe-à-Pitre), il convient **d'optimiser l'usage du foncier disponible, d'organiser les emprises portuaires et d'en clarifier les vocations**. L'objectif est de favoriser une cohabitation harmonieuse des différentes fonctions (fret, croisière, inter-îles) et de renforcer les connexions multimodales. À ce titre, les documents d'urbanisme sont invités à :

- **118.1** Repérer et protéger les espaces clés pour les activités logistiques et portuaires.
- **118.2** Limiter l'installation d'activités incompatibles avec ces fonctions.
- **118.3** Prévoir des aménagements qui facilitent les échanges entre le port et l'aéroport.

## Recommandation

Le littoral de Pointe-à-Pitre présente un véritable potentiel pour devenir un lieu d'animation nautique reconnu dans la région. Sa qualification devrait allier activités économiques, valorisation urbaine et attrait touristique. À cet effet, le SCoT recommande un accompagnement des projets de requalification des installations portuaires et maritimes pour conforter un pôle nautique d'excellence à rayonnement caribéen.

## Prescription 119

Les documents d'urbanisme devront **favoriser la création et la structuration d'un pôle de réparation navale de dimension régionale en regroupant les activités sur des sites adaptés**. Pour ce faire, ils peuvent :

- **119.1** Identifier un espace adapté à ces activités, avec un bon accès terrestre et maritime.
- **119.2** Faciliter la concentration d'ateliers et services liés à la filière.
- **119.3** Encourager les pratiques les plus propres et des équipements innovants.

## B. Consolider le rôle structurant de la desserte aéroportuaire

### Prescription 120

Les projets de développement et de modernisation affichés pour l'aéroport Maryse Condé répondent à l'ambition de **conforter son rayonnement à l'international et à l'échelle de la Caraïbe**. Il est nécessaire d'anticiper ses besoins de développement spatial et veiller à l'intégration des nouveaux projets dans l'environnement. Les documents d'urbanisme sont invités à :

- **120.1** Veiller à la compatibilité des vocations du foncier autour de l'aéroport avec les besoins liés à l'activité aéroportuaire.
- **120.2** Prendre en compte les contraintes réglementaires liées au bruit et à la sécurité.
- **120.3** Inciter à construire des bâtiments sobres et efficaces d'un point de vue énergétique.

### Prescription 121

Cap Excellence s'engage à **veiller à l'accessibilité multimodale de la zone aéroportuaire, en articulant les projets d'aménagement, à l'échelle de l'agglomération, avec les réseaux routiers, de transport en commun, et les fonctions logistiques**.

## ORIENTATION 12: Favoriser un épanouissement économique de rayonnement régional équilibré

Capitale économique de l'archipel guadeloupéen, l'agglomération de Cap Excellence concentre une grande partie des emplois et des activités de la région. Le développement économique a été dans un premier temps intimement lié à l'expression et à la croissance de ville avant que l'économie productive ne s'en détache et influence une mutation spatiale de l'économie présentielle s'inscrivant en marge des espaces urbains constitués selon une dynamique centrifuge amorcée dans les années 1980. Cette spécialisation fonctionnelle s'est produite aux dépens des pôles urbains historiques de l'agglomération.

La politique de développement stratégique souhaitée pour le territoire de Cap Excellence suppose de favoriser la réinscription et la densification d'une économie présentielle au sein des tissus urbains constitués.

Le SCoT de Cap Excellence s'engage à revitaliser le pôle d'emplois régional sur la base d'une stratégie économique au service d'une armature territoriale équilibrée, favorable au développement des centralités, non concurrencées par les sites économiques périphériques.

La communauté d'agglomération vise la création de près de 2 800 emplois à l'horizon 2040, afin de retrouver un niveau d'emploi similaire à celui de 2013 et enrayer le développement du chômage.

### A. Garantir un développement économique équilibré et économe en foncier

#### Prescription 122

Confronté à des défis de reconversion économique, une dynamique démographique hétérogène et des pressions environnementales croissantes, l'EPCI Cap Excellence doit **mener une révision de son Schéma de Développement Économique (SDE) et de son Plan d'Actions Stratégiques et Économiques (PASEC)**.

Cette révision a pour objectif de positionner le territoire comme un moteur économique régional tout en répondant aux spécificités locales, aux besoins des entreprises, et aux exigences de durabilité.

Par ailleurs, le parcours résidentiel des entreprises devra être structuré de manière fluide et cohérente, afin de les accompagner à chaque étape de leur évolution : de la création et la croissance jusqu'à la consolidation et, le cas échéant, la transmission.

## Prescription 123

Le SCoT **définit une armature économique qui repose sur la hiérarchisation et la définition des vocations majeures des zones d'activités** dont les objectifs seront traduits dans les documents d'urbanisme :

- **123.1** Implanter prioritairement les activités économiques liées à l'habitat au cœur des tissus urbains constitués des centres et des quartiers afin
  - D'y entretenir une dynamique économique compatible avec l'habitat,
  - De favoriser la mixité urbaine à toutes les échelles et singulièrement dans les quartiers concernés par les actions de rénovation urbaine
  - De reconsidérer la destination de quartiers ou de zones monofonctionnelles
  - De garantir une offre urbaine de relais dans les polarités urbaines.
- **123.2** Inscrire au sein de zones d'activités économiques les activités dont la nature est peu compatible avec les espaces d'habitat, à travers des objectifs traduits dans les documents d'urbanisme, pour des activités qui concernent :
  - Les filières économiques fortes portées par les pôles d'excellence (cf Orientation 13)
  - L'industrie, la logistique et l'artisanat.

Au sein de ces zones d'activités économiques, sont interdits :

- L'habitat sauf quand il est nécessaire et lié aux bâtiments de production ;
- Les activités commerciales, à l'exception de celles directement liées au fonctionnement de la zone, et uniquement si elles ne concurrencent pas l'offre en équipements, commerces et services existante dans les polarités urbaines et rurales.

L'armature économique est définie sur la hiérarchisation et la vocation majeure des zones d'activités, dans le but de rendre plus lisible et équilibrée l'offre sur le territoire, de favoriser les équilibres et de garantir une organisation harmonieuse des activités économiques dans l'aménagement global.

La hiérarchisation retenue est déclinée à travers une typologie retenant quatre zones afin de répondre à des stratégies différenciées :

- *Zones d'activité principales*

Les zones d'activité principales profitent de bonnes conditions d'accès et sont destinées au développement de la sphère productive et à l'accueil d'activités nécessitant des surfaces d'exploitation importante pour des entreprises de services, de production, de transformation, de logistique, répondant à des logiques de rayonnement régional.

- *Zones d'activité secondaires*

Les zones d'activité secondaires, bien desservies, répondent à des besoins d'échelle intercommunale. Elles sont destinées à renforcer l'armature économique de l'EPCI en développant la capacité d'accueil d'activités de services, de commerces, d'artisanat et d'industrie.

- *Zones d'activité relais*

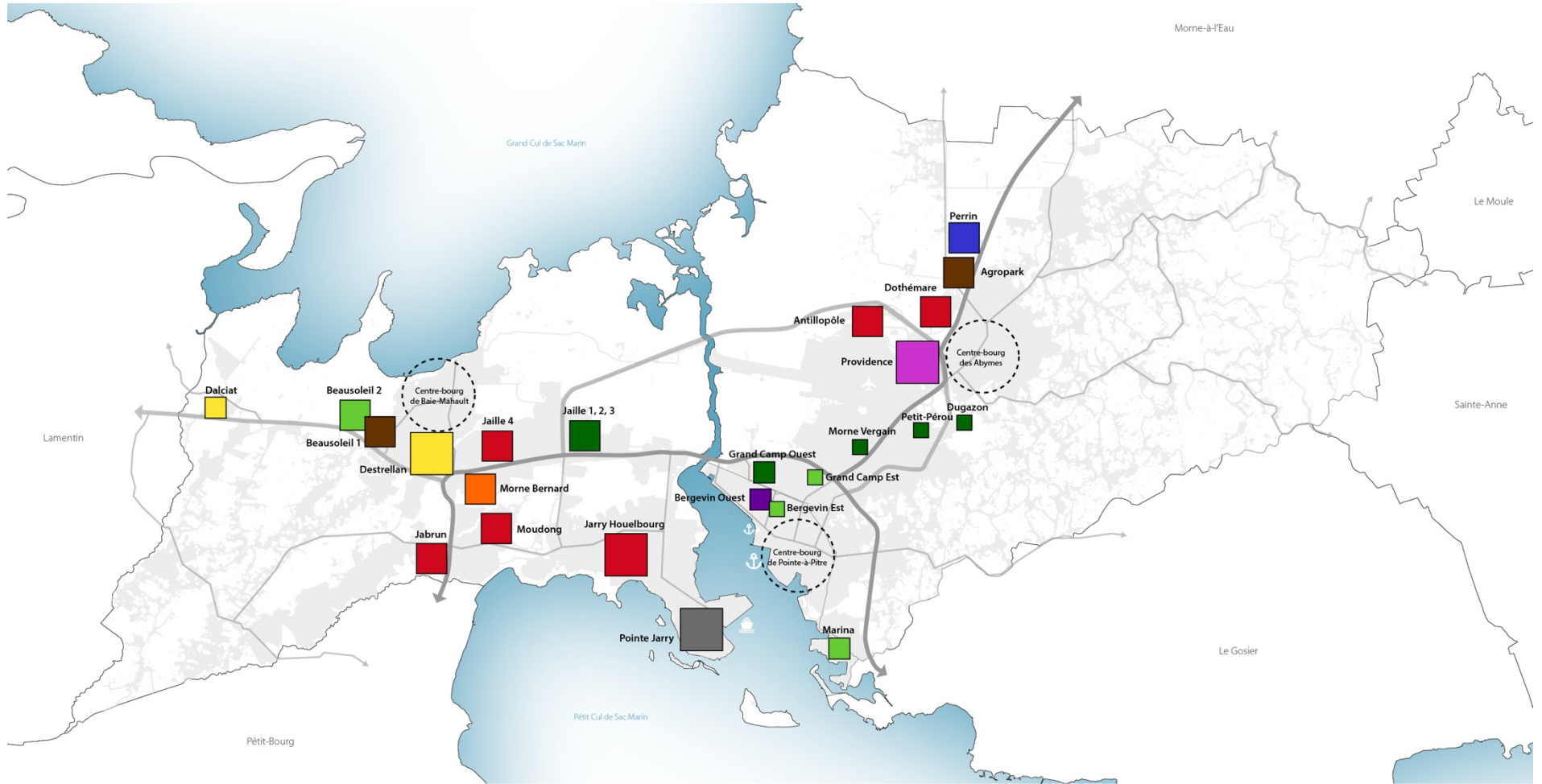
Les zones d'activité relais, bien desservies et de tailles intermédiaires, sont davantage destinées à des activités de commerces, de services et d'artisanat pouvant nécessiter des emprises moyennes.

- *Zones d'activité de proximité*

Les zones d'activité de proximité, de petites tailles, initialement destinées à des activités artisanale et industrielles, accueillent des vocations plurielles liées à leur implantation urbaine. Elles sont soumises à des opérations de requalification visant à les moderniser et à offrir des possibilités de développement nouveau pour les petites entreprises artisanales notamment.

ZONES	VOCATIONS ECONOMIQUES ACTUELLES	VOCATIONS FUTURES A CONFIRMER	HIERARCHISATION DES ZONES D'ACTIVITÉ
Jarry – Pointe Sud Est	Industrie et logistique	Industrie et logistique	Principale
Jarry Houelbourg	Commerce et service	Commerce et service	Principale
Jarry - Ouest	Commerce et service	Commerce et service	Principale
Destrellan	Commerce	Commerce	Principale
Providence	Commerce, service et logistique	Commerce, service et logistique	Principale
La Jaille 1, 2, 3	Commerce, service et artisanat	Commerce, service et artisanat	Secondaire
La Jaille 4	Commerce et service	Commerce et service	Secondaire
Moudong	Commerce et service	Commerce et service	Secondaire
Jabrun	Commerce et service	Commerce et service	Secondaire
Dothémare	Commerce et service	Commerce et service	Secondaire
Morne Bernard	Service	Service	Secondaire
Beausoleil 1	Industrie et artisanat	Industrie et artisanat	Secondaire
Beausoleil 2	Commerce et artisanat	Commerce et artisanat	Secondaire
Perrin	Équipement, commerce et service	Équipement, commerce et service	Secondaire
Agropark	Industrie	Industrie et artisanat	Secondaire
Dalciat	Commerce	Commerce	Relais
La Marina	Commerce et artisanat	Commerce et artisanat	Relais
Antillopôle	Commerce et service	Commerce et service	Relais
Grand Camp Ouest	Commerce, service et artisanat	Commerce, service et artisanat	Relais
Bergevin Ouest	Industrie, artisanat et commerce	Industrie, artisanat et commerce	Relais
Grand Camp Est	Commerce et artisanat	Commerce et artisanat	Proximité
Bergevin Est	Commerce et artisanat	Commerce et artisanat	Proximité
Petit Pérou	Commerce et service	Commerce, service et artisanat	Proximité
Dugazon de Bourgogne	Commerce et artisanat	Commerce, service et artisanat	Proximité
Morne Vergain	Commerce, service et artisanat	Commerce, service et artisanat	Proximité

# ARMATURE ÉCONOMIQUE DE CAP EXCELLENCE



## HIERARCHISATION DES ZONES D'ACTIVITÉS

- Zone d'activité principale
- Zone d'activité secondaire
- Zone d'activité relais
- Zone d'activité de proximité
- Centre-bourg

## VOCATIONS MAJEURES DES ZONES ÉCONOMIQUES

- Commerce
- Service
- Commerce / Service
- Commerce / Service / Logistique
- Commerce / Artisanat
- Commerce / Service / Artisanat
- Équipement / Commerce / Service
- Industrie / Logistique
- Industrie / Artisanat
- Industrie / Artisanat / Commerce

 Prescription 124

Dans le cadre du SCoT de Cap Excellence, il est primordial d'**assurer une gestion rationnelle et durable du foncier économique**, en privilégiant la réutilisation et la densification des espaces déjà urbanisés.

- L'ouverture à l'urbanisation ou l'extension des zones économiques n'est pas permise, sauf en cas d'impossibilité de mobiliser le foncier et les locaux d'activités existants (à justifier). La requalification et la densification des zones d'activités existantes est la priorité absolue.
- En cas d'ouverture ou extension d'urbanisation dans ces espaces, celles-ci sont conditionnées à la justification de l'utilisation optimale des espaces urbanisés déjà existants situés sur la commune ou sur les communes limitrophes et doit être défini dans un projet d'aménagement d'ensemble (densité, implantation du bâti, mutualisation du stationnement...).

## B. Accompagner le développement de l'économie présentielle

 Prescription 125

Dans un souci de gestion durable du foncier et de revitalisation des trames urbaines constituées, le SCoT **encourage le développement des nouvelles entreprises liées aux activités présentielles dans les centralités, au sein de l'enveloppe urbaine ou en continuité du tissu urbain existant** afin d'y favoriser une réelle mixité fonctionnelle en maintenant une économie présentielle et en soutenant l'artisanat ainsi que le développement d'une économie locale dynamique.

Ces implantations doivent, dans la mesure du possible, se réaliser au sein du tissu urbain existant, en privilégiant les activités économiques qui s'intègrent harmonieusement à leur environnement urbain.

Les activités ne doivent pas générer de nuisances (olfactives, sonores, polluantes, génératrices de circulation accrue, de flux logistiques, d'impact sur les espaces publics et les lieux de vie) incompatibles avec la fonction d'habitat.

### C. Viser une amélioration qualitative et exemplaire des aménagements des espaces économiques du territoire

#### Prescription 126

Cap Excellence s'assurera de **privilégier les Zones d'Activités Économiques (ZAE) pour l'implantation de nouvelles activités ou la relocalisation d'activités existantes, en particulier celles dont les besoins fonciers sont importants ou qui génèrent des nuisances incompatibles avec un environnement urbain** (forte circulation de poids lourds, nuisances sonores, pollution, etc.).

Ces zones offrent un cadre adapté pour des activités nécessitant des surfaces conséquentes, tout en permettant de limiter les impacts négatifs sur les quartiers résidentiels et les espaces urbains.

#### Prescription 127

Il est impératif d'éviter l'implantation excessive de commerces dans les zones initialement prévues pour des activités industrielles, logistiques ou toute activité incompatible avec le commerce. Ce phénomène peut compromettre leur vocation première et perturber le bon fonctionnement des activités économiques, en réduisant la surface disponible pour des projets industriels et logistiques essentiels au dynamisme économique local.

Les communes **doivent intégrer dans leurs documents d'urbanisme, des réglementations claires encadrant l'implantation de commerces dans ces zones.**

Ainsi, les PLU devront :

- **127.1** Interdire l'implantation de commerces dans les zones industrielles, à l'exception des commerces de gros, qui pourront y être autorisés sous conditions strictes.
- **127.2** Garantir, pour les autres zones (hors industrielles), le respect des prescriptions du Document d'Aménagement et d'Application des Commerces Locaux (DAACL).

#### Prescription 128

Cap Excellence a pour ambition de **renforcer l'attractivité de ses zones économiques en améliorant leurs conditions d'accueil** et en répondant aux exigences qualitatives des zones économiques suivantes :

- **128.1** Offrir une diversité de services aux entreprises, en complément des parcs d'activités existants et de leurs extensions éventuelles, tout en veillant à une intégration cohérente avec les centres-villes, afin d'éviter les concurrences directes et d'assurer un développement harmonieux du territoire.
- **128.2** Poursuivre les actions de promotion économique et mettre en place un marketing territorial stratégique valorisant l'utilisation des espaces économiques existants, afin de maximiser leur potentiel et attirer de nouvelles entreprises.
- **128.3** Offrir des infrastructures modernes et de qualité, adaptées aux besoins des entreprises et aux exigences environnementales.
- **128.4** Favoriser l'accès au Très Haut Débit et/ou aux nouvelles technologies de connexion numérique pour l'ensemble des acteurs économiques implantés dans les zones économiques du territoire.

- [128.5](#) Réaliser un schéma de circulation destiné à améliorer l'accessibilité multimodale dans les zones économiques, intégrant des solutions pour les continuités piétonnes, le réseau de transport en commun, les mobilités douces et les aires de co-voiturage en s'appuyant sur les diagnostics, orientations et plans d'actions des autorités compétentes (Syndicat Mixte des Transports).

### Prescription 129

Les nouvelles constructions et les actions de renouvellement urbain dans les zones économiques doivent **contribuer à une amélioration qualitative de ces espaces**, en veillant à renforcer leur durabilité et leur intégration dans l'environnement local.

Pour ce faire, les mesures suivantes doivent être appliquées :

- [129.1](#) Requalifier les fonctionnalités des zones économiques favorisant une désimperméabilisation des sols : les voiries, les espaces communs, les aires de stationnement, la desserte numérique et les énergies renouvelables.
- [129.2](#) Réaffecter globalement le stationnement au profit d'une mutualisation des places de stationnement entre les différentes activités, permettant de libérer des espaces qui pourront être réinvestis.
- [129.3](#) Programmer des espaces de stockage à l'arrière des bâtiments et les masquer des axes routiers, afin de préserver l'esthétique des zones.
- [129.4](#) Réhausser des volumes bâtis si nécessaire, dans une logique de densification verticale.
- [129.5](#) Végétaliser et paysager les voiries pour limiter l'imperméabilisation des sols.

- [129.6](#) Assurer un traitement paysager renforcé le long des longues franges urbaines, notamment sur les axes principaux comme la N1, la N2 et la N5, et l'inscrire dans une OAP thématique.
- [129.7](#) Favoriser l'harmonisation de la signalétique, en cohérence avec l'identité du territoire, afin d'améliorer la visibilité et lisibilité des zones économiques.
- [129.8](#) Assurer la végétalisation des zones économiques et le traitement paysagers des vitrines urbaines, des interfaces urbaines et réduire la pollution visuelle de la N1.
- [129.9](#) Assurer un traitement architectural qualitatif et homogène des façades des zones économiques.
- [129.10](#) Assurer, autant que possible, la construction ou la réhabilitation des nouveaux bâtiments intégrant des procédés de production d'énergies renouvelables ou toute autre technologie permettant de favoriser une consommation énergétique modérée.
- [129.11](#) Favoriser un aménagement au bilan carbone minimal, en intégrant des solutions écologiques et des matériaux à faible impact environnemental.

Les Plan Locaux d'Urbanisme devront prendre en compte ces éléments qualitatifs dans les règlements de zones, hors contraintes particulières justifiant un degré d'exigence moindre.

## Recommandation

Le SCoT encourage l'élaboration d'un Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPI) visant à améliorer la qualité visuelle du territoire en régulant les enseignes et les dispositifs publicitaires (numériques, mobiliers urbains, etc.).

Ce règlement pourra assurer une meilleure lisibilité des enseignes, maîtriser l'affichage publicitaire pour réduire les nuisances visuelles, et harmoniser les règles applicables à l'ensemble du territoire, qu'il soit urbain ou rural. L'objectif est de concilier développement économique et attractivité commerciale tout en préservant le cadre de vie et en respectant l'identité locale.

## Prescription 130

L'accueil d'activités économiques doit **privilégier l'utilisation des espaces existants en mobilisant plusieurs leviers stratégiques** :

- **130.1** Exploiter les espaces disponibles dans les zones d'activités déjà aménagées, notamment les parcelles non commercialisées ou les propriétés privées sous valorisées.
- **130.2** Favoriser la densification et l'optimisation des disponibilités foncières dans les zones d'activités existantes via leur réaménagement, à intégrer dans les projets de renouvellement ou modernisation de zones : limiter l'emprise consommée en favorisant la mutualisation des espaces de stationnement, des aires logistiques, divisions parcellaires, etc.
- **130.3** Prioriser la remobilisation de friches avant l'ouverture de zones d'activités économiques ou d'extension de zones existantes sauf si impossibilité technique et/ou financière de réemploi des friches.
- **130.4** Définir des outils d'urbanisme sur le potentiel de mutabilité des espaces économiques et l'assurance de leur remobilisation à travers les outils réglementaires adaptés. L'usage des Opérations d'Aménagements Programmés thématiques est recommandé pour encadrer et structurer ces évolutions.
- **130.5** Évaluer le potentiel de réinvestissement des locaux dans le Plan d'Actions Stratégiques, en s'appuyant sur l'outil « la Bourse aux locaux vacants » disponible grâce à l'Observatoire du Foncier de l'Habitat et de l'Immobilier.

## ORIENTATION 13 : Des filières économiques fortes, structurées par leur pôle d'excellence

Le rééquilibrage du développement économique à l'échelle de l'agglomération repose sur les centralités et les autres polarités de l'armature économique, visant à faire émerger ou à affirmer des pôles de compétences spécifiques et diversifiés.

### A. Soutenir la filière du nautisme et de la plaisance

#### Prescription 131

La communauté d'agglomération et ses communes devront **s'assurer de prévoir et d'encadrer plusieurs actions stratégiques pour favoriser le développement durable et intégré du secteur du yachting, de la plaisance et du nautisme, en tenant compte des enjeux environnementaux et urbains**. Plus précisément, elles devront :

- **131.1** Identifier et réserver les espaces nécessaires au développement de la filière du yachting et de plaisance en encadrant les projets par la définition d'Opération d'Aménagement Programmées (OAP).
- **131.2** Définir les conditions nécessaires au développement des équipements et services dédiés aux croisiéristes et aux plaisanciers, à travers leur stratégie d'aménagement et leur document d'urbanisme locaux.

- **131.3** Soutenir les actions de modernisation des infrastructures portuaires et aéroportuaires qui visent à limiter l'impact environnemental, compatibles avec les exigences de protection du littoral et, le cas échéant, avec les fonctions urbaines (Port de Pointe-à-Pitre, etc.).
- **131.4** Interdire les activités en contradiction avec les prérequis définis par le SCOT
- **131.5** Orienter et encadrer le développement d'une filière du nautisme vertueuse en termes d'impact sur son environnement.

### B. Réduire l'impact environnemental du commerce et de la logistique

#### Recommandation

Cap Excellence souhaite promouvoir les circuits courts, optimiser les flux logistiques et réduire l'impact environnemental des livraisons en milieu urbain.

Pour atteindre ces objectifs, les documents d'urbanisme locaux pourront prévoir des dispositions favorisant l'implantation de petites activités de logistique commerciale de proximité, d'une surface inférieure à 400 m<sup>2</sup>, au sein des centralités urbaines. Cette approche répond aux besoins croissants liés à la desserte du « dernier kilomètre », essentielle pour une distribution efficace et durable des marchandises.

Ces implantations s'inscriront dans un cadre précis, en veillant à leur compatibilité avec les autres fonctions urbaines, notamment en termes de gestion des nuisances (sonores, visuelles, ou liées au trafic) et d'accessibilité, afin de préserver la qualité de vie des habitants et l'attractivité des centralités.

## C. Développer la filière agro-alimentaire

### Prescription 133

Avec pour ambition de développer la filière agro-alimentaire, le SCOT **encourage l'installation, le stockage et le conditionnement des produits issus de l'agriculture et sa transformation, à proximité du pôle d'excellence de l'Agro Park.**

### Prescription 134

Dans une perspective de développement économique durable, de souveraineté alimentaire et de résilience territoriale, l'EPCI et ses communes doivent **assurer une traduction réglementaire appropriée afin de soutenir la diversification et la valorisation des productions locales.**

Plus spécifiquement, les documents d'urbanisme devront :

- **134.1** Identifier et protéger les espaces agricoles stratégiques, en évitant leur artificialisation et en favorisant leur maintien pour des usages productifs diversifiés.
- **134.2** Encourager l'installation de structures et d'infrastructures nécessaires à la transformation, au stockage et à la commercialisation des productions locales, telles que les marchés agricoles, les circuits courts, ou les plateformes logistiques adaptées.
- **134.3** Permettre le développement d'activités agricoles innovantes, y compris en milieu urbain, comme l'agriculture urbaine, les fermes verticales, ou les jardins collectifs, tout en assurant leur compatibilité avec les fonctions urbaines existantes.

- **134.4** Soutenir les filières émergentes et les produits locaux à forte valeur ajoutée, en réservant des espaces adaptés pour les activités artisanales et les productions spécifiques à la région, contribuant ainsi à l'identité locale et au développement économique.

### Prescription 135

Le SCoT **encourage le développement de projets agricoles locaux au sein des enveloppes urbaines**, afin de stimuler l'emploi, renforcer la résilience alimentaire, et promouvoir une agriculture de proximité en phase avec les besoins des populations locales.

L'EPCI et ses communes devront :

- **135.1** Identifier et mobiliser des espaces adaptés au sein des enveloppes urbaines pour accueillir des projets agricoles, tels que des friches urbaines, des terrains vacants ou des toits d'immeubles, en tenant compte de leur potentiel d'aménagement et d'accessibilité.
- **135.2** Favoriser des activités agricoles diversifiées, incluant des initiatives comme les jardins partagés, les fermes urbaines, l'agriculture verticale ou hydroponique, adaptées aux spécificités des zones urbaines.
- **135.3** Mettre en place des dispositifs de soutien pour accompagner les porteurs de projets agricoles, notamment via des aides financières, des simplifications administratives, ou des formations dédiées à l'agriculture urbaine.
- **135.4** Encourager la commercialisation locale des produits issus de ces activités via des circuits courts, des marchés de proximité ou des plateformes logistiques dédiées, afin de renforcer leur impact économique et social.

- **135.5** Assurer la compatibilité de ces projets avec les autres fonctions urbaines, notamment en limitant les nuisances potentielles (odeurs, trafic, bruit) et en respectant les réglementations sanitaires et environnementales.

#### Recommandation

Le SCoT préconise de favoriser une concertation active avec les acteurs de l'agro-transformation, en intégrant dès les premières phases de réflexion les agriculteurs, les entreprises du secteur et les partenaires institutionnels.

#### Recommandation

Il conviendrait pour les collectivités locales de mettre en œuvre une politique d'économie circulaire, visant à optimiser la gestion des ressources, réduire les déchets, favoriser le recyclage, et encourager la réutilisation des matériaux dans une logique de durabilité et de préservation de l'environnement.

#### Recommandation

Les collectivités locales ont intérêt à valoriser les produits transformés issus des filières locales tout en soutenant et en accompagnant les acteurs économiques du secteur, afin de renforcer leur compétitivité, encourager l'innovation et favoriser le développement de circuits courts.

## D. Structurer le tertiaire et le numérique

### Prescription 136

Dans une perspective de développement de la filière tertiaire, l'EPCI et ses communes s'engageront activement à **structurer une offre immobilière diversifiée et attractive, en priorisant le réinvestissement des locaux vacants et des friches urbaines.**

Cette démarche visera à revitaliser les espaces sous-utilisés, tels que les anciens sites industriels, commerciaux ou hospitaliers (par exemple, le site du CHU de Chauvel), pour y implanter de nouvelles activités tertiaires, comme des bureaux, des espaces de coworking, des services ou des infrastructures dédiées à l'innovation et à la recherche.

Afin de garantir la réussite de cette démarche, les collectivités mettront en place plusieurs leviers stratégiques :

- **136.1** Identifier et valoriser les friches et locaux vacants, en collaboration avec les propriétaires privés et publics, en s'appuyant sur l'Observatoire du Foncier et de l'Habitat et de l'Immobilier pour évaluer leur potentiel de reconversion et les adapter aux besoins actuels du marché du tertiaire.
- **136.2** Accompagner les porteurs de projets, notamment par des incitations fiscales ou des dispositifs d'aides à la rénovation, pour encourager la réhabilitation de ces bâtiments.
- **136.3** Collaborer avec les acteurs économiques et les zones d'activité, pour favoriser l'implantation de nouvelles entreprises dans des locaux réhabilités, tout en garantissant une bonne connectivité et une accessibilité optimale aux zones d'emploi.

### 🌐 Prescription 137

L'EPCI et ses communes auront pour mission de **favoriser l'implantation d'équipements multifonctionnels, type tiers-lieux, maison de services, coworking, et autres infrastructures innovantes, conçu pour répondre aux besoins variés des usagers et dynamiser le territoire**. Ces équipements seront développés en partenariat étroit avec la Technopôle AUDACIA, identifiée comme chef de file de l'accompagnement et du déploiement du tertiaire et de l'innovation sur l'ensemble du territoire.

### 🌐 Prescription 138

Le SCoT **encourage la diversification de l'offre immobilière à vocation économique afin de répondre de manière adaptée aux besoins évolutifs des entreprises tout au long de leur parcours résidentiel**.

Cette approche vise à faciliter l'installation, le développement et la pérennisation des entreprises, en proposant une gamme variée de solutions immobilières telles que des pépinières d'entreprises, des hôtels d'entreprise, des ateliers relais, et d'autres structures adaptées.

L'objectif est de favoriser un environnement propice à l'innovation et à la croissance des entreprises, tout en assurant leur mobilité et leur transition entre différentes phases de développement

### 🌐 Prescription 139

Les Plans Locaux d'Urbanisme devront **faciliter le déploiement des réseaux de télécommunication, en garantissant leur intégration respectueuse de l'environnement et en veillant à la protection de la santé publique. Ils doivent définir des conditions strictes concernant l'éloignement des**

**infrastructures sensibles, telles que les sites polluants ou à risques, ainsi que des zones paysagères protégées.**

Ce cadre réglementaire vise à assurer un développement cohérent des infrastructures tout en préservant la qualité des espaces naturels et urbains, et en minimisant l'impact sur la santé des habitants et sur l'environnement.

### 👉 Recommandation

Le SCOT préconise d'anticiper le risque de fracture numérique en favorisant l'implantation d'équipements nécessaires au très haut débit et/ou toutes nouvelles techniques de connexion numérique dans les secteurs à enjeux (actions cœur de ville, ORT, Bourg-centre, quartiers prioritaires, quartier en veille active, ZAE).

## E. Organiser la filière de la santé

### 🌐 Prescription 140

Les projets d'aménagement doivent **intégrer la présence des équipements médico-sociaux, en privilégiant leur connectivité avec les centres urbains, ainsi que la création d'espaces de rencontre et de promenade accessibles**.

Cette approche vise à favoriser une meilleure interaction entre les équipements de santé et les habitants, tout en améliorant la qualité de vie des usagers. Dans le cadre du développement du pôle de santé de Perrin, il est essentiel d'assurer une intégration fonctionnelle et fluide de ces équipements, afin de renforcer leur accessibilité, leur visibilité et leur rôle central au sein du territoire.

---

 Prescription 141

Pour **éviter que l'émergence du Pôle Santé de Perrin ne crée de nouveaux déséquilibres sur le territoire**, le SCoT recommande les actions suivantes :

- **141.1** Encourager l'implantation de services médico-sociaux à proximité des centres de soins existants et dans les centralités urbaines, afin de renforcer l'accessibilité et l'efficacité des soins.
- **141.2** Assurer une desserte numérique optimale dans ces zones pour faciliter l'accès aux soins dématérialisés et aux services de santé à distance, contribuant ainsi à une offre de soins plus inclusive et moderne.

## ORIENTATION 14 : Encadrer le développement de la filière commerciale, artisanale et logistique

### Définitions

*Centralités* : Elles correspondent aux secteurs centraux caractérisés par un tissu urbain dense rassemblant une diversité de fonctions urbaines. Ce sont les centres-villes et les centralités de quartier.

*Secteur d'implantation périphérique (SIP)* : Ils se caractérisent comme une polarité qui rassemble essentiellement des commerces d'une superficie de plus de 300 m<sup>2</sup>, inscrite en périphérie des centralités et/ou en entrée de ville, desservie par un axe routier structurant. Leur implantation en centre-ville est peu compatible vis-à-vis de leur besoin foncier.

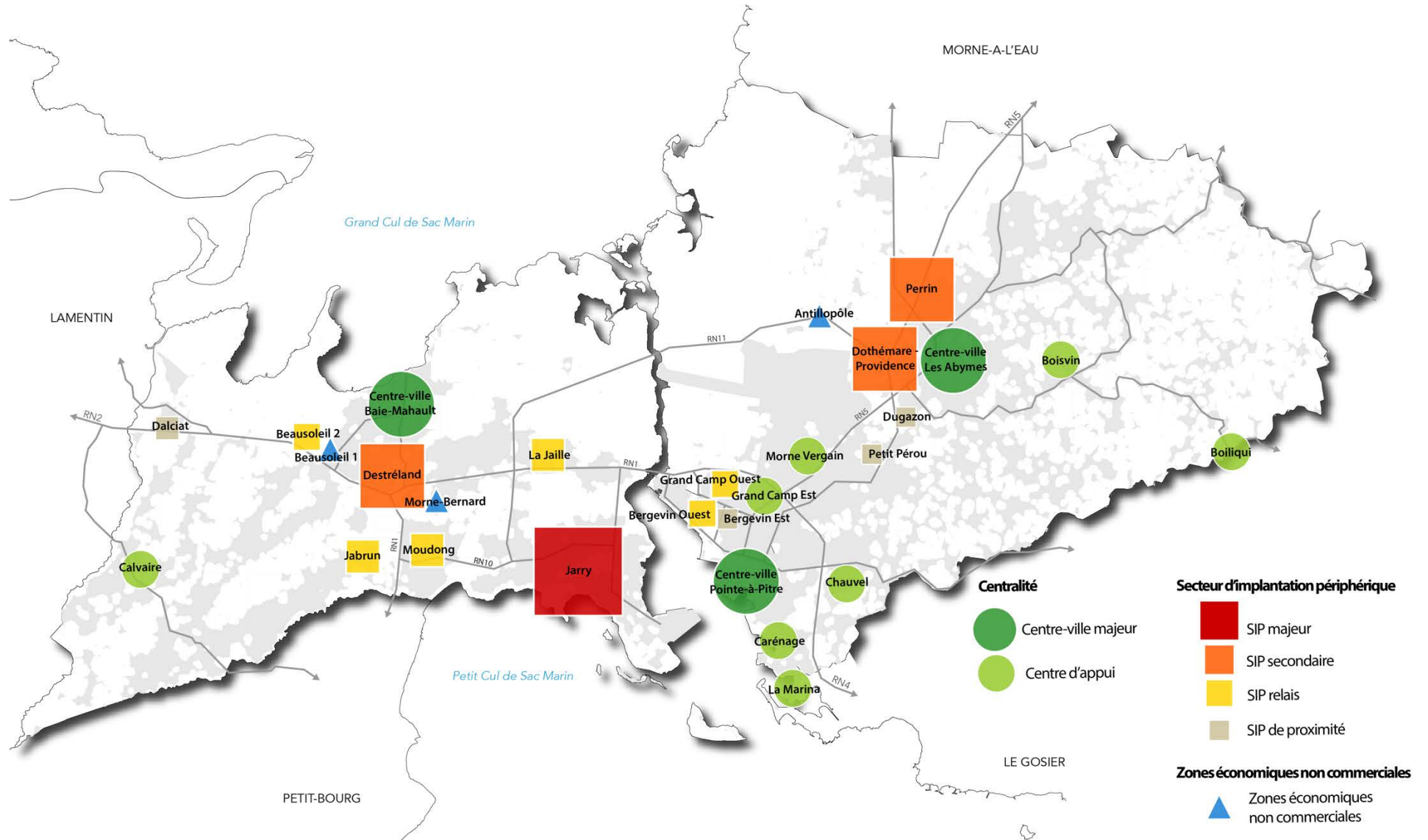
*Commerces de proximité* : Commerces qui répondent à des besoins quotidiens voire occasionnels (petits équipements de la personne ou la maison, culture...) qui vendent des produits « légers » facilement transportables notamment en mobilité douce. Ces commerces doivent s'insérer dans un tissu urbain mixte, à vocation dominante résidentielle, ne dépassant pas une surface de vente de 300 m<sup>2</sup>.

*Commerces intermédiaires* : Commerces qui répondent à des besoins quotidiens voire occasionnels (petits équipements de la personne ou la maison, culture...) qui vendent des produits « légers » facilement transportables notamment en mobilité douce. Ces commerces doivent s'insérer dans un tissu urbain mixte, à vocation dominante résidentielle, ne dépassant pas une surface de vente de 1100 m<sup>2</sup>.

*Commerces d'importance* : Commerces qui vendent des produits « lourds », difficilement transportables et répondent à un besoin occasionnel (jardinage,

bricolage...) ou exceptionnel (voiture, meuble...). Ils respectent une surface minimale de 1100 m<sup>2</sup> de surface de vente et par conséquent s'implantent difficilement en centre urbain.

Les nouvelles implantations et extensions de commerces devront respecter l'armature des localisations préférentielles suivante :



Conditions d'implantation des constructions commerciales d'importance\*

\*plus de 300 m<sup>2</sup>

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit

Polarité – Armature commerciale	Type localisation préférentielle	Surface		Commerce > 300 m <sup>2</sup>				
		Min	Max	Quotidien	Hebdomadaire	Occasionnel Léger	Occasionnel Lourd	Exceptionnel
JARRY – POINTE SUD EST	SIP Majeur	1100 m <sup>2</sup>	-					
JARRY - HOUELBOURG	SIP Majeur	1100 m <sup>2</sup>	-					
JARRY - OUEST	SIP Majeur	1100 m <sup>2</sup>	-					
DESTRELAND	SIP Secondaire	300 m <sup>2</sup>	-					
DOTHEMARE/PROVIDENCE	SIP Secondaire	300 m <sup>2</sup>	-					
PERRIN	SIP Secondaire	300 m <sup>2</sup>	-					
LA JAILLE	SIP Relais	300 m <sup>2</sup>	-					
MOUDONG	SIP Relais	300 m <sup>2</sup>	-					
JABRUN	SIP Relais	300 m <sup>2</sup>	-					
BEAUSOLEIL 2	SIP Relais	300 m <sup>2</sup>	-					
GRAND CAMP OUEST	SIP Relais	300 m <sup>2</sup>	-					
BERGEVIN OUEST	SIP Relais	300 m <sup>2</sup>	-					
DALCIAT	SIP de proximité	300 m <sup>2</sup>	1100 m <sup>2</sup>					
PETIT PEROU	SIP de proximité	300 m <sup>2</sup>	1100 m <sup>2</sup>					
DUGAZON DE BOURGOGNE	SIP de proximité	300 m <sup>2</sup>	1100 m <sup>2</sup>					
BERGEVIN EST	SIP de proximité	300 m <sup>2</sup>	1100 m <sup>2</sup>					
GRAND CAMP EST	Centre d'appui	-	1100 m <sup>2</sup>					
LA MARINA	Centre d'appui	-	1100 m <sup>2</sup>					
CALVAIRE	Centre d'appui	-	1100 m <sup>2</sup>					
CARENAGE	Centre d'appui	-	300 m <sup>2</sup>					
BOISVIN	Centre d'appui	-	300 m <sup>2</sup>					
CHAUVEL	Centre d'appui	-	300 m <sup>2</sup>					
CHAZEAU	Centre d'appui	-	300 m <sup>2</sup>					
BOULIQUI	Centre d'appui	-	300 m <sup>2</sup>					
CENTRE-VILLE BAIE-MAHAULT	Centre-ville majeur	-	1100 m <sup>2</sup>					
CENTRE-VILLE LES ABYMES	Centre-ville majeur	-	1100 m <sup>2</sup>					
CENTRE-VILLE POINTE-À-PITRIE	Centre-ville majeur	-	1100 m <sup>2</sup>					

## A. Définir les localisations préférentielles

### Prescription 142

**Les centralités définies comme centres-villes majeurs et centres d'appui des communes de Cap Excellence constituent les localisations privilégiées pour l'implantation et le développement des commerces de proximité (surface de vente de moins de 300 m<sup>2</sup>).** En ce sens, les documents d'urbanisme locaux devront :

- **142.1** Permettre et encourager le maintien ainsi que le développement des commerces de proximité dans ces centralités.
- **142.2** Définir un zonage clair et spécifique à partir de la cartographie des localisations préférentielles de la définition des centralités, afin de favoriser l'implantation de ces activités dans des espaces cohérents et accessibles.
- **142.3** Exclure l'implantation de commerces de proximité en dehors des centralités, notamment dans les SIP et les ZAE, sauf pour celles identifiées comme adaptées à cet usage dans le DAACL.

### Prescription 143

**Les SIP, identifiés comme localisations préférentielles dans le DAACL, sont spécifiquement destinés à accueillir les commerces non compatibles avec une implantation en tissu urbain.**

Les SIP (majeurs, secondaires, relais et de proximité) sont prioritairement réservés aux commerces d'importance, répondant à des besoins nécessitant de grands espaces ou une accessibilité adaptée à une desserte automobile.

Sous conditions définies par le DAACL, ces secteurs peuvent également recevoir des commerces intermédiaires, tout en respectant les règles de compatibilité et de hiérarchisation des activités commerciales.

À partir de la cartographie des localisations préférentielles et des définitions des secteurs d'implantation édictées précédemment, les documents d'urbanisme devront :

- **143.1** Permettre et encourager le maintien ainsi que le développement des commerces d'importance au sein des SIP.
- **143.2** Établir un zonage spécifique et compatible avec la cartographie des localisations préférentielles et les critères définis pour les SIP.
- **143.3** Respecter les typologies d'activités commerciales définies par les fréquences d'achat.

## Vocation selon la fréquence d'achat

FREQUENCE ACHAT	TYPLOGIE D'ACTIVITES
<b>Quotidienne</b>	Boulangerie, boucherie, tabac, presse, alimentation, fleurs, services
<b>Hebdomadaire</b>	Supermarché, hypermarché
<b>Occasionnelle « légère »</b>	Chaussure, habillement, parfumerie, optique, papeterie, jouets, petite décoration, bijouterie, quincaillerie, petit électroménager
<b>Occasionnelle « lourde »</b>	Bricolage, jardinage
<b>Exceptionnelle</b>	Mobilier, voiture, électroménager, équipement de la maison

### Prescription 144

**L'implantation hors des sites précités, de l'enveloppe urbaine est proscrite**, afin de limiter la consommation foncière, limiter le risque de transferts d'activités des centres-villes, vers les périphéries et singulièrement le long des axes routiers.

## **B. Pérenniser le maillage de commerces de proximité dans les centres-villes**

### Recommandation

Afin de favoriser la pérennité des commerces implantés dans les centres-villes, le SCoT recommande que les documents d'urbanisme se saisissent d'outils règlementaires favorisant leur maintien et leur développement :

- La définition de linéaires commerciaux et artisanaux prioritaires, au sein desquels la destination de commerce est à maintenir ;
- La définition de rez-de-chaussée commerciaux prévu au sein des OAP ;
- Le développement de parking de proximité, stationnement cycles, stationnement mutualisé ;
- La mise en place de charte d'enseignes et de façades ou de Règlement Local de Publicité (RLP).

## C. Encadrer qualitativement le développement des polarités

### Prescription 145

Cap Excellence a pour objectif de **requalifier les espaces commerciaux existants et d'améliorer l'environnement des polarités commerciales**. Les documents d'urbanisme devront :

- **145.1** Assurer la desserte dédiée aux modes doux par des liaisons (cheminements piétonniers sécurisés et ombragés, itinéraires cyclables), depuis les arrêts de transports collectifs et les secteurs d'habitat en cohérence avec l'armature territoriale.
- **145.2** Assurer les conditions d'une insertion urbaine et paysagère harmonieuse des commerces.
  - Définir une stratégie de traitement végétal des espaces non bâtis : aménagement cohérent et régulier de plantation d'arbres de haute tige, arbustes ou massifs.
  - Encourager la qualification des rues, des voies par l'introduction d'espaces verts.
  - Veiller à la qualité des aménagements urbains : revêtement de sol, mobilier urbain...
- **145.3** Veiller à la qualité architecturale des façades commerciales.

### Prescription 146

**Les projets de requalification des localisations préférentielles seront tenus de s'opérer dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, intégrant les principes d'aménagement qualitatifs décrits précédemment.** L'objectif est de garantir des aménagements urbains et paysagers qualitatifs, intégrés harmonieusement dans leur environnement.

## 🌐 Prescription 147

Cap Excellence vise à **renforcer la sobriété foncière en favorisant le recyclage des espaces artificialisés et la protection des sols naturels, agricoles et forestiers**. Les documents d'urbanisme devront :

- **147.1** Privilégier l'utilisation des friches, bâtiments vacants et emprises déjà urbanisées avant toute ouverture à l'urbanisation ou extension sur des terrains naturels, agricoles ou forestiers
- **147.2** Optimiser les surfaces dédiées au stationnement et aux espaces extérieurs par la mutualisation de parkings entre activités voisines ;
- **147.3** Limiter toute artificialisation nette en favorisant :
  - La désimperméabilisation partielle des aires minéralisées ;
  - L'intégration de solutions végétalisées favorisant infiltration, ombrage et continuités écologiques
- **147.4** Exiger, pour tout projet, une justification préalable de l'absence de solution de densification ou de réutilisation du bâti existant dans le périmètre d'implantation préférentielle

## D. Encadrer la logistique commerciale

### 🌐 Prescription 148

Cap Excellence s'engage à **favoriser les améliorations en termes d'accessibilité en centralité pour toutes les activités nécessaires à son fonctionnement**. Il s'agit notamment de :

- **148.1** Prévoir les espaces de déchargement ;
- **148.2** Promouvoir, en particulier au cœur de l'agglomération, l'expérimentation de solutions innovantes contribuant à améliorer la fonctionnalité du territoire et à atteindre les objectifs de développement durable : développement du transport maritime, entrepôts urbains partagés, modes de livraison alternatifs, espaces logistiques de proximité, etc.

### 🌐 Prescription 149

L'EPCI et ses communes s'engagent à **développer des plateformes logistiques sur des espaces sous-utilisés ou délaissés à l'instar de la friche industrielle EDF à Jarry**. Les collectivités locales, en collaboration avec les acteurs économiques et les services compétents, mettront en œuvre une veille stratégique visant à identifier et valoriser les grandes surfaces foncières disponibles, notamment les friches industrielles.

Cette stratégie contribuera à rationaliser les flux de marchandises, renforcer l'attractivité économique et limiter l'artificialisation des sols en réinvestissant des espaces déjà urbanisés.

## LE DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT ARTISANAL, COMMERCIAL ET LOGISTIQUE

### Préambule

Dans une logique de sobriété foncière, de réduction des déplacements et de limitation des émissions de gaz à effet de serre, le DAACL a vocation à décliner les objectifs du SCoT en matière d'aménagement commercial.

Il s'agit notamment de :

- Renforcer et densifier les espaces commerciaux existants en périphérie du périmètre du SCoT,
- Consolider l'offre commerciale dans les centres-villes
- Éviter l'implantation de commerces le long des axes de flux ou dans des secteurs isolés de l'urbanisation.

En cohérence avec les règles du DOO, le DAACL identifie deux types de secteurs préférentiels pour l'accueil du commerce :

- Les centralités : destinées à accueillir tous formats de commerces, sous réserve du respect des règles urbaines ;
- Les SIP (Secteurs d'Implantation Périphérique) : destinés principalement aux commerces de grande taille lorsque leur implantation n'est pas compatible avec le tissu des centralités.

Ces secteurs préférentiels sont définis au regard de cinq enjeux :

- Revitalisation des centres-villes ;
- Maintien d'une offre commerciale diversifiée et de proximité, limitant les déplacements et les émissions de GES ;
- Cohérence entre localisation commerciale et maîtrise des flux de personnes et de marchandises ;
- Utilisation économe du foncier ;
- Préservation de l'environnement, des paysages et de la qualité urbaine.

La délimitation précise des centralités et des SIP s'appuie sur la stratégie commerciale du document, en tenant compte des impératifs d'aménagement du territoire, de protection environnementale et de qualité urbaine (articles L.141-6).

Les objectifs poursuivis à travers ces localisations préférentielles visent à :

- Encadrer le développement des pôles commerciaux périphériques pour renforcer les centralités urbaines ;
- Optimiser l'usage du foncier dans ces pôles en favorisant la densification plutôt que la consommation de terrains non bâtis ;
- Limiter l'étalement urbain en privilégiant le renforcement des pôles existants plutôt que la création de nouveaux développements ;
- Restreindre l'implantation commerciale sur les axes de flux.

### Champ d'application du DAACL

Le Document d'Aménagement Artisanal Commercial et de Logistique (DAACL) est un outil stratégique qui s'inscrit au cœur du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cap Excellence. Il vise à encadrer le développement des activités commerciales et de la logistique commerciale tout en préservant l'équilibre entre les besoins économiques et les spécificités territoriales.

Au sein du DOO, partie opposable du SCoT, le DAACL permet de déterminer les conditions d'implantation des équipements commerciaux et de la logistique commerciale en fonction de leur surface, de leur impact sur l'artificialisation des sols et de leur impact sur les équilibres territoriaux.

Pièce obligatoire du SCoT, annexée au DOO, la révision ou l'annulation du DAACL est néanmoins sans incidence sur les autres pièces du SCoT.

### *Les activités concernées par le DAACL*

La notion de « commerce » de ce document renvoie aux sous-destinations de construction prévues à l'article R 151-28 du code de l'urbanisme, soit « l'artisanat et le commerce de détail » et les « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » à l'exclusion du « commerce et de la réparation automobile », de l'hôtellerie, de la restauration et du commerce de gros (commerce inter-entreprises). Les activités récréatives sportives ou de loisirs ne sont pas non plus concernées.

Cette définition s'applique également aux activités de logistique commerciale. Sont exclus de cette notion les activités de transport de marchandise, les activités de production industrielle ou l'approvisionnement de commerces physiques.

Activités non règlementées par ce chapitre :



- Les café / hôtel / restaurant / campings
- Le commerce de gros
- Les bowlings et parcs de loisirs, activités récréatives
- Les pépinières avec espace de production / activités agricoles ou artisanales avec un point de vente direct sur le lieu de production

## 1. Localisation des secteurs d'implantation préférentielle du commerce

Le DAACL a vocation à définir plus précisément les secteurs et les conditions d'implantation du commerce et de la logistique commerciale qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.

### 1.1 Les centralités commerciales

Les centralités commerciales

- Sont définies par le DAACL en fonction de leur intégration au sein d'une polarité territoriale disposant, a minima, d'une fonction commerciale relais.
- Correspondent aux centres-villes ou centres de quartier, qu'ils soient urbains ou ruraux, caractérisés par une densité bâtie significative, une offre urbaine et une mixité des fonctions (commerce, services, équipements) développées au contact de l'habitat, la présence d'espaces publics favorisant l'accessibilité par les modes actifs (piétons et mobilités douces).

Deux catégories de centralités commerciales sont distinguées, selon leur appartenance à un pôle urbain ou rural et leur rôle commercial :

- Centralités commerciales des polarités urbaines (pôle métropolitain, agglomérations-relais, pôles urbains d'équilibre) : elles présentent une offre commerciale structurante, relais et de proximité. Elles peuvent inclure des centralités de quartier ou de proximité, non identifiées au DAACL, accueillant principalement des commerces de détail répondant aux besoins quotidiens à l'échelle d'un quartier.

- Centralités commerciales en appui aux polarités rurales (bourgs-centres, pôles de proximité disposant d'ores et déjà de fonctions commerciales relais) : elles se caractérisent par une offre de proximité et de relais. Peuvent également être reconnues comme centralités commerciales les secteurs urbains de communes engagées dans des démarches de revitalisation (ORT, Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain).

Les centralités constituent les lieux prioritaires de développement de l'ensemble des formats commerciaux sur le territoire. Le maintien de leur attractivité implique de privilégier l'implantation des commerces au sein des centres-villes et centres de quartiers.

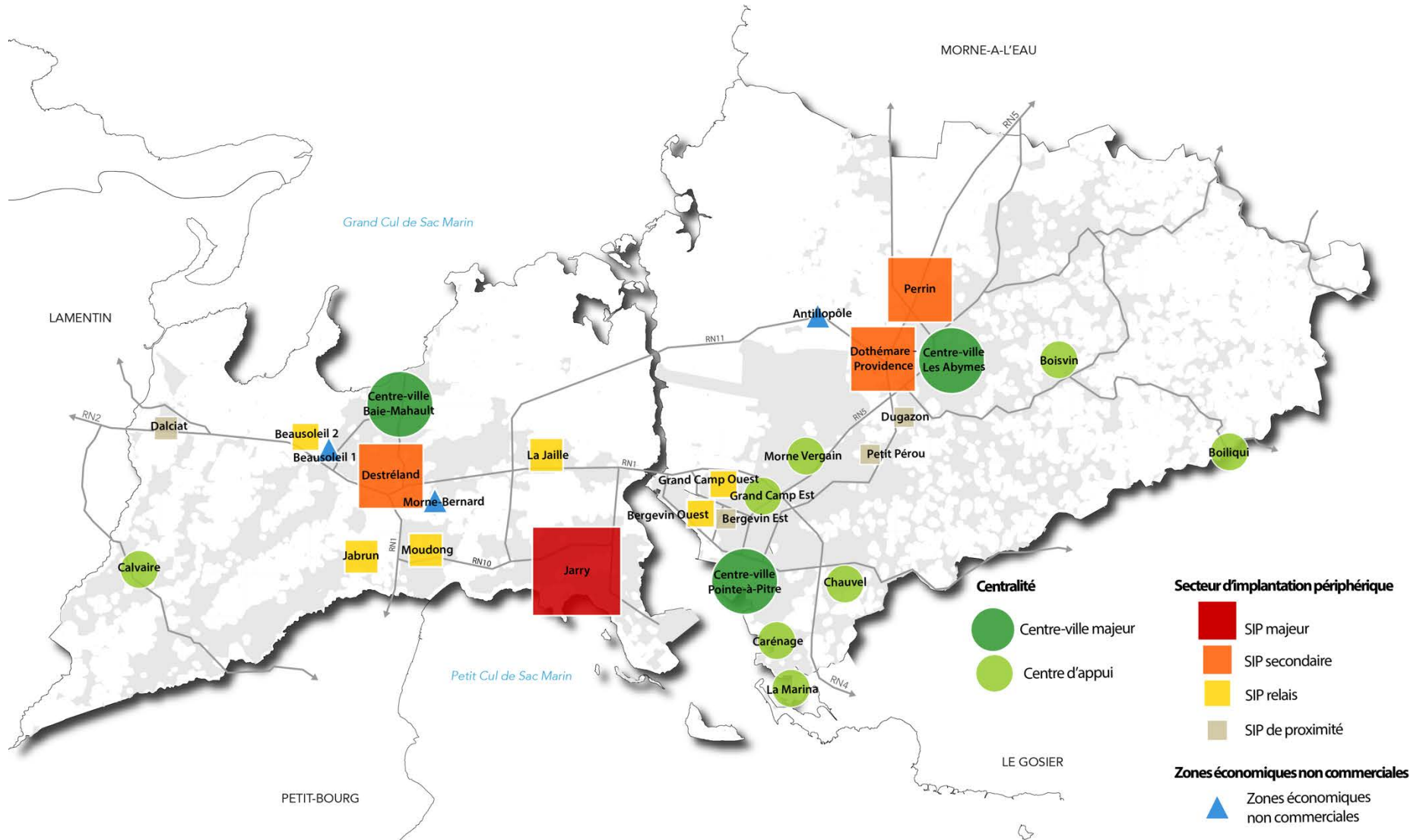
### 1.2 Les secteurs d'implantation périphériques

Les secteurs d'implantation périphérique se caractérisent par une localisation en périphérie des centres urbains, dans le prolongement ou à l'écart de l'enveloppe urbaine.

Ces secteurs ont souvent un fonctionnement déconnecté des zones d'habitat et ne présentent généralement pas d'autres fonctions urbaines que celle relevant du commerce.

Les secteurs périphériques identifiés par le DAACL ont vocation à accueillir uniquement le commerce dont le fonctionnement et la dimension sont incompatibles avec les centralités et à la condition que l'offre commerciale apporte de la diversité et s'inscrive en complémentarité de celle de la centralité commerciale située à proximité.

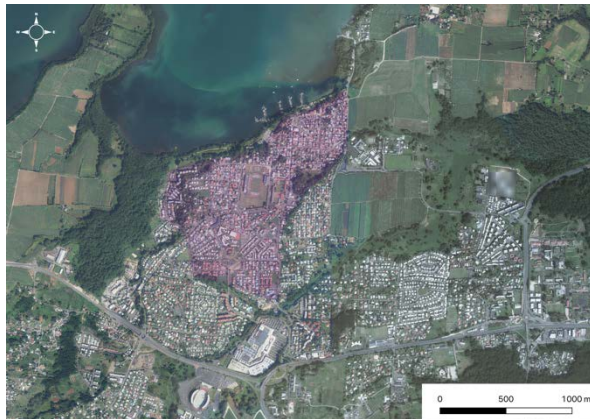
## LOCALISATION PRÉFÉRENTIELLE DES COMMERCES



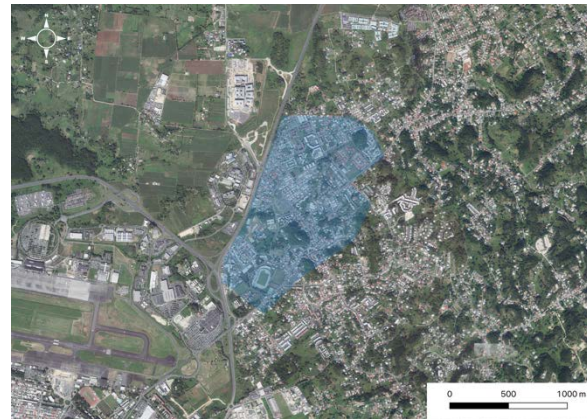
## 2. Conditions d'implantation des constructions commerciales d'importance

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit							
Polarité – Armature commerciale	Type localisation préférentielle	Surface		Commerce > 300 m <sup>2</sup>					
		Min	Max	Quotidien	Hebdomadaire	Occasionnel Léger	Occasionnel Lourd	Exceptionnel	
JARRY – POINTE SUD EST	SIP Majeur	1100 m <sup>2</sup>	-						
JARRY - HOUELBOURG	SIP Majeur	1100 m <sup>2</sup>	-						
JARRY - OUEST	SIP Majeur	1100 m <sup>2</sup>	-						
DESTRELAND	SIP Secondaire	300 m <sup>2</sup>							
DOTHEMARE/PROVIDENCE	SIP Secondaire	300 m <sup>2</sup>	-						
PERRIN	SIP Secondaire	300 m <sup>2</sup>	-						
LA JAILLE	SIP Relais	300 m <sup>2</sup>	-						
MOUDONG	SIP Relais	300 m <sup>2</sup>	-						
JABRUN	SIP Relais	300 m <sup>2</sup>	-						
BEUSOLEIL 2	SIP Relais	300 m <sup>2</sup>	-						
GRAND CAMP OUEST	SIP Relais	300 m <sup>2</sup>	-						
BERGEVIN OUEST	SIP Relais	300 m <sup>2</sup>	-						
DALCIAT	SIP de proximité	300 m <sup>2</sup>	1100 m <sup>2</sup>						
PETIT PEROU	SIP de proximité	300 m <sup>2</sup>	1100 m <sup>2</sup>						
DUGAZON DE BOURGOGNE	SIP de proximité	300 m <sup>2</sup>	1100 m <sup>2</sup>						
BERGEVIN EST	SIP de proximité	300 m <sup>2</sup>	1100 m <sup>2</sup>						
GRAND CAMP EST	Centre d'appui	-	1100 m <sup>2</sup>						
LA MARINA	Centre d'appui	-	1100 m <sup>2</sup>						
CALVAIRE	Centre d'appui	-	1100 m <sup>2</sup>						
CARENAGE	Centre d'appui	-	300 m <sup>2</sup>						
BOISVIN	Centre d'appui	-	300 m <sup>2</sup>						
CHAUVEL	Centre d'appui	-	300 m <sup>2</sup>						
CHAZEAU	Centre d'appui	-	300 m <sup>2</sup>						
BOULIQUI	Centre d'appui	-	300 m <sup>2</sup>						
CENTRE-VILLE BAIE-MAHAULT	Centre-ville majeur	-	1100 m <sup>2</sup>						
CENTRE-VILLE LES ABYMES	Centre-ville majeur	-	1100 m <sup>2</sup>						
CENTRE-VILLE POINTE-À-PITRIE	Centre-ville majeur	-	1100 m <sup>2</sup>						

## CONDITIONS D'IMPLANTATION AU SEIN DES CENTRES-VILLES MAJEURS



CENTRE-VILLE BAIE-MAHAULT



CENTRE-VILLE LES ABYMES



CENTRE-VILLE POINTE-A-PITRE

**SURFACE DE VENTE : 1100 m<sup>2</sup> maximale**

### RAPPEL DU DOO :

*P142 – Au sein des centres-villes, privilégier l'implantation et le développement des commerces de proximité. En ce sens, les documents d'urbanisme locaux devront :*

- *142.1 Permettre et encourager le maintien ainsi que le développement des commerces de proximité dans ces centralités.*
- *142.2 Définir un zonage clair et spécifique à partir de la cartographie des localisations préférentielles de la définition des centralités, afin de favoriser l'implantation de ces activités dans des espaces cohérents et accessibles.*
- *142.3 Exclure l'implantation de commerces de proximité en dehors des centralités, notamment dans les SIP et les ZAE, sauf pour celles identifiées comme adaptées à cet usage dans le DAACL.*

## CONDITIONS D'IMPLANTATION AU SEIN DES CENTRES-VILLES MAJEURS

### CONDITIONS D'OPTIMISATION FONCIERE DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN :

Les nouvelles constructions, tout comme les projets de requalification, doivent contribuer à une gestion économe du foncier. Cela implique de concentrer les interventions dans le cadre du renouvellement urbain : soit par la densification de terrains déjà artificialisés, soit par la réutilisation de bâtiments existants ou de friches.

Par ailleurs, pour toute nouvelle implantation commerciale en centre-ville, il est recommandé de privilégier l'occupation des locaux vacants déjà disponibles.

### CONDITIONS D'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ URBAINE ET ENVIRONNEMENTALE :

Les implantations commerciales doivent profiter d'une accessibilité multimodale, avec des cheminements piétons et cyclables sécurisés, et, en centralité, être situées à proximité des arrêts de transports collectifs.

Les projets neufs ou de requalification doivent participer à améliorer leur environnement urbain.

Les façades sur l'espace public doivent s'intégrer à la forme urbaine existante, tout en assurant une gestion des flux logistiques limitant les nuisances et l'impact environnemental.

Les aménagements extérieurs de type stationnement, livraison, accès doivent être optimisés et, si possible, mutualisés avec les commerces voisins.

Enfin, les projets doivent viser une haute performance environnementale avec, par exemple, la réduction de l'empreinte carbone (matériaux, construction, énergies renouvelables), une gestion économe de l'eau, tant en consommation qu'en rejets, ...

## CONDITIONS D'IMPLANTATION AU SEIN DES CENTRES D'APPUI - 1



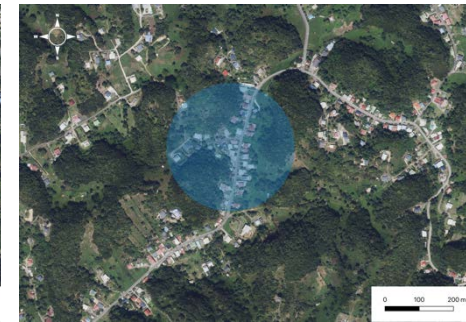
CARENAGE



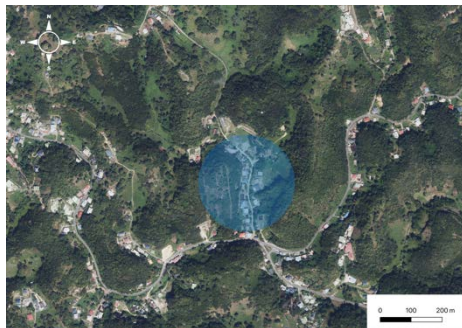
BOISVIN



CHAUVEL



CHAZEAU



BOULIQUI

**SURFACE DE VENTE : 300 m<sup>2</sup> maximale**

### RAPPEL DU DOO :

*P142 – Au sein des centres d'appui, privilégier l'implantation et le développement pour l'implantation et le développement des commerces de proximité. En ce sens, les documents d'urbanisme locaux devront :*

- **142.1** Permettre et encourager le maintien ainsi que le développement des commerces de proximité dans ces centralités.
- **142.2** Définir un zonage clair et spécifique à partir de la cartographie des localisations préférentielles de la définition des centralités, afin de favoriser l'implantation de ces activités dans des espaces cohérents et accessibles.
- **142.3** Exclure l'implantation de commerces de proximité en dehors des centralités, notamment dans les SIP et les ZAE, sauf pour celles identifiées comme adaptées à cet usage dans le DAACL.

## CONDITIONS D'IMPLANTATION AU SEIN DES CENTRES D'APPUI - 1

### CONDITIONS D'OPTIMISATION FONCIERE DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN :

Les nouvelles constructions, tout comme les projets de requalification, doivent contribuer à une gestion économe du foncier. Cela implique de concentrer les interventions dans le cadre du renouvellement urbain : soit par la densification de terrains déjà artificialisés, soit par la réutilisation de bâtiments existants ou de friches.

Par ailleurs, pour toute nouvelle implantation commerciale en centre-ville, il est recommandé de privilégier l'occupation des locaux vacants déjà disponibles.

### CONDITIONS D'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ URBAINE ET ENVIRONNEMENTALE :

Les implantations commerciales doivent garantir une accessibilité multimodale, avec des cheminements piétons et cyclables sécurisés, et, en centralité, être situées à proximité des arrêts de transports collectifs.

Les projets neufs ou de requalification doivent améliorer leur environnement urbain. Les façades sur l'espace public doivent s'intégrer à la forme urbaine existante, tout en assurant une gestion des flux logistiques limitant les nuisances et l'impact environnemental.

Les aménagements extérieurs de type stationnement, livraison, accès doivent être optimisés et, si possible, mutualisés avec les commerces voisins.

Enfin, les projets doivent viser une haute performance environnementale avec, par exemple, la réduction de l'empreinte carbone (matériaux, construction, énergies renouvelables), une gestion économe de l'eau, tant en consommation qu'en rejets, ...

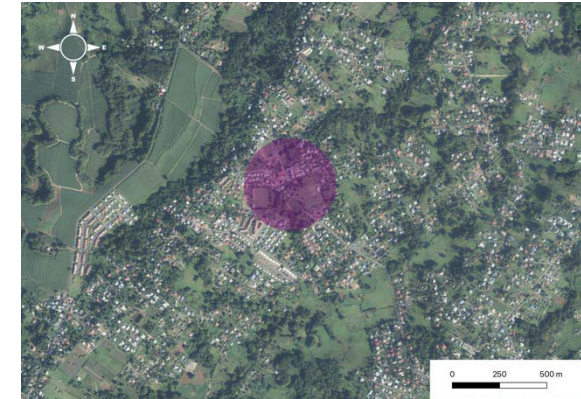
## CONDITIONS D'IMPLANTATION AU SEIN DES CENTRES D'APPUI - 2



GRAND-CAMP EST



LA MARINA



CALVAIRE

**SURFACE DE VENTE : 1100 m<sup>2</sup> maximale**

**RAPPEL DU DOO :**

*P142 – Au sein des centres d'appui, privilégier l'implantation et le développement pour l'implantation et le développement des commerces de proximité. En ce sens, les documents d'urbanisme locaux devront :*

- **142.1** Permettre et encourager le maintien ainsi que le développement des commerces de proximité dans ces centralités.
- **142.2** Définir un zonage clair et spécifique à partir de la cartographie des localisations préférentielles de la définition des centralités, afin de favoriser l'implantation de ces activités dans des espaces cohérents et accessibles.
- **142.3** Exclure l'implantation de commerces de proximité en dehors des centralités, notamment dans les SIP et les ZAE, sauf pour celles identifiées comme adaptées à cet usage dans le DAACL.

## CONDITIONS D'IMPLANTATION AU SEIN DES CENTRES D'APPUI - 2

### CONDITIONS D'OPTIMISATION FONCIERE DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN :

Les nouvelles constructions, tout comme les projets de requalification, doivent contribuer à une gestion économe du foncier. Cela implique de concentrer les interventions dans le cadre du renouvellement urbain, soit par la densification de terrains déjà artificialisés, soit par la réutilisation de bâtiments existants ou de friches.

Par ailleurs, pour toute nouvelle implantation commerciale en centre-ville, il est recommandé de privilégier l'occupation des locaux vacants déjà disponibles.

### CONDITIONS D'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ URBAINE ET ENVIRONNEMENTALE :

Les implantations commerciales doivent garantir une accessibilité multimodale, avec des cheminements piétons et cyclables sécurisés, et, en centralité, être situées à proximité des arrêts de transports collectifs.

Les projets neufs ou de requalification doivent améliorer leur environnement urbain. Les façades sur l'espace public doivent s'intégrer à la forme urbaine existante, tout en assurant une gestion des flux logistiques limitant les nuisances et l'impact environnemental.

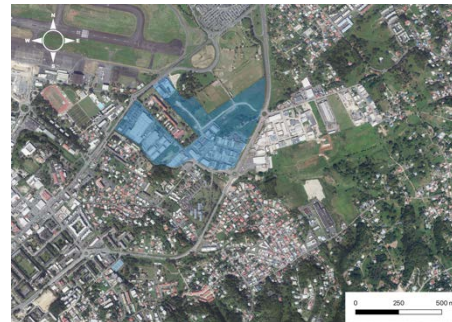
Les aménagements extérieurs de type stationnement, livraison, accès doivent être optimisés et, si possible, mutualisés avec les commerces voisins.

Enfin, les projets doivent viser une haute performance environnementale avec, par exemple, la réduction de l'empreinte carbone (matériaux, construction, énergies renouvelables), une gestion économe de l'eau, tant en consommation qu'en rejets, ...

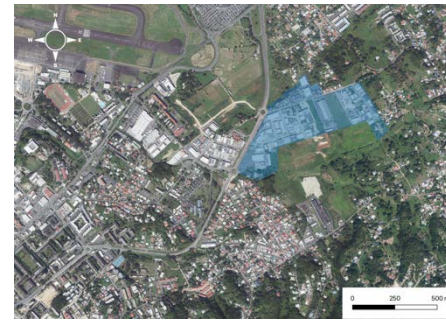
## CONDITIONS D'IMPLANTATION AU SEIN DES SECTEURS D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUES DE PROXIMITÉ



DALCIAT



PETIT-PÉROU



DUGAZON DE BOURGOGNE



BERGEVIN EST

**SURFACE DE VENTE : 300 m<sup>2</sup> minimale et 1100 m<sup>2</sup> maximale**

### RAPPEL DU DOO :

*P143 - Accueillir en SIP les commerces non compatibles avec une implantation en tissu urbain.*

*Les SIP (majeurs, secondaires, relais et de proximité) sont prioritairement réservés aux commerces d'importance, répondant à des besoins nécessitant de grands espaces ou une accessibilité adaptée à une desserte automobile.*

*Sous conditions définies par le DAACL, ces secteurs peuvent également recevoir des commerces intermédiaires, tout en respectant les règles de compatibilité et de hiérarchisation des activités commerciales.*

*À partir de la cartographie des localisations préférentielles et des définitions des secteurs d'implantation édictées précédemment, les documents d'urbanisme devront :*

- *143.1 Permettre et encourager le maintien ainsi que le développement des commerces d'importance au sein des SIP.*
- *143.2 Établir un zonage spécifique et compatible avec la cartographie des localisations préférentielles et les critères définis pour les SIP.*
- *143.3 Respecter les typologies d'activités commerciales définies par les fréquences d'achat.*

## CONDITIONS D'IMPLANTATION AU SEIN DES SECTEURS D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUES DE PROXIMITÉ

### CONDITIONS D'OPTIMISATION FONCIERE DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN :

Un principe de sobriété foncière s'applique, limitant les constructions nouvelles aux projets inscrits dans une logique de renouvellement urbain, c'est-à-dire réalisées par densification de fonciers déjà artificialisés ou par réutilisation de bâtis existants (friches commerciales, ...).

Les opérations de construction ou de requalification doivent :

- Contribuer à l'économie du foncier, à l'amélioration des entrées de ville et à une meilleure accessibilité, en favorisant les mobilités actives (piétons, vélos) et en limitant le recours à la voiture ;
- Intégrer des dispositifs de mutualisation des espaces extérieurs (stationnement, livraisons, accès...) avec les parcelles commerciales adjacentes.

Dans le cadre d'une demande d'autorisation en CDAC, le porteur de projet devra démontrer :

- L'absence de possibilité d'implantation dans une friche ou un bâti existant situé au sein des secteurs de localisation préférentielle ;
- Que le projet n'entraîne pas, directement ou indirectement, le transfert d'activités déjà présentes dans une localisation préférentielle du territoire.

### CONDITIONS D'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ URBAINE ET ENVIRONNEMENTALE :

Les constructions nouvelles ou projets de requalification doivent contribuer à un projet d'ensemble garantissant la qualité urbaine, environnementale et paysagère des sites commerciaux. À ce titre, ils doivent :

- Renforcer les mobilités actives, en prévoyant des cheminements piétons et cyclables continus, sécurisés et connectés aux centralités, aux lieux de vie, aux transports collectifs ainsi qu'aux autres commerces du secteur ;
- Optimiser les espaces de stationnement, en privilégiant leur mutualisation entre établissements et leur intégration au bâti. Lorsque situés en extérieur, ces espaces devront comporter des aménagements favorisant l'ombrage, la perméabilité des sols, la gestion des eaux pluviales et, autant que possible, la production d'énergies renouvelables ;
- Améliorer l'insertion paysagère et architecturale des projets, notamment en entrée de ville, par la végétalisation des espaces libres, le traitement des façades et des limites de parcelle, la dissimulation des zones techniques ou de stockage ;
- Intégrer dès la conception des principes bioclimatiques, tels que l'isolation performante, les protections solaires, les toitures végétalisées ou l'apport de lumière naturelle, ainsi que des dispositifs de production ou de récupération énergétique (photovoltaïque, chaleur fatale, etc.).

## CONDITIONS D'IMPLANTATION AU SEIN DES SECTEURS D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUES RELAIS



LA JAILLE



MOUDONG



JABRUN



BEAUSOLEIL 2



GRAND-CAMP OUEST



BERGEVIN OUEST

**SURFACE DE VENTE : 300 m<sup>2</sup> minimale**

**RAPPEL DU DOO :**

*P143 - Accueillir en SIP les commerces non compatibles avec une implantation en tissu urbain.*

*Les SIP (majeurs, secondaires, relais et de proximité) sont prioritairement réservés aux commerces d'importance, répondant à des besoins nécessitant de grands espaces ou une accessibilité adaptée à une desserte automobile.*

*Sous conditions définies par le DAACL, ces secteurs peuvent également recevoir des commerces intermédiaires, tout en respectant les règles de compatibilité et de hiérarchisation des activités commerciales.*

*À partir de la cartographie des localisations préférentielles et des définitions des secteurs d'implantation édictées précédemment, les documents d'urbanisme devront :*

- **143.1** Permettre et encourager le maintien ainsi que le développement des commerces d'importance au sein des SIP.
- **143.2** Établir un zonage spécifique et compatible avec la cartographie des localisations préférentielles et les critères définis pour les SIP.
- **143.3** Respecter les typologies d'activités commerciales définies par les fréquences d'achat.

## CONDITIONS D'IMPLANTATION AU SEIN DES SECTEURS D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUES RELAIS

### CONDITIONS D'OPTIMISATION FONCIERE DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN :

Un principe de sobriété foncière s'applique, limitant les constructions nouvelles aux projets inscrits dans une logique de renouvellement urbain, c'est-à-dire réalisées par densification de fonciers déjà artificialisés ou par réutilisation de bâtis existants (friches commerciales, ...).

Les opérations de construction ou de requalification doivent :

- Contribuer à l'économie du foncier, à l'amélioration des entrées de ville et à une meilleure accessibilité, en favorisant les mobilités actives (piétons, vélos) et en limitant le recours à la voiture ;
- Intégrer des dispositifs de mutualisation des espaces extérieurs (stationnement, livraisons, accès...) avec les parcelles commerciales adjacentes.

Dans le cadre d'une demande d'autorisation en CDAC, le porteur de projet devra démontrer :

- L'absence de possibilité d'implantation dans une friche ou un bâti existant situé au sein des secteurs de localisation préférentielle ;
- Que le projet n'entraîne pas, directement ou indirectement, le transfert d'activités déjà présentes dans une localisation préférentielle du territoire.

### CONDITIONS D'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ URBAINE ET ENVIRONNEMENTALE :

Les constructions nouvelles ou projets de requalification doivent contribuer à un projet d'ensemble garantissant la qualité urbaine, environnementale et paysagère des sites commerciaux. À ce titre, ils doivent :

- Renforcer les mobilités actives, en prévoyant des cheminements piétons et cyclables continus, sécurisés et connectés aux centralités, aux lieux de vie, aux transports collectifs ainsi qu'aux autres commerces du secteur ;
- Optimiser les espaces de stationnement, en privilégiant leur mutualisation entre établissements et leur intégration au bâti. Lorsque situés en extérieur, ces espaces devront comporter des aménagements favorisant l'ombrage, la perméabilité des sols, la gestion des eaux pluviales et, autant que possible, la production d'énergies renouvelables ;
- Améliorer l'insertion paysagère et architecturale des projets, notamment en entrée de ville, par la végétalisation des espaces libres, le traitement des façades et des limites de parcelle, la dissimulation des zones techniques ou de stockage ;
- Intégrer dès la conception des principes bioclimatiques, tels que l'isolation performante, les protections solaires, les toitures végétalisées ou l'apport de lumière naturelle, ainsi que des dispositifs de production ou de récupération énergétique (photovoltaïque, chaleur fatale, etc.).

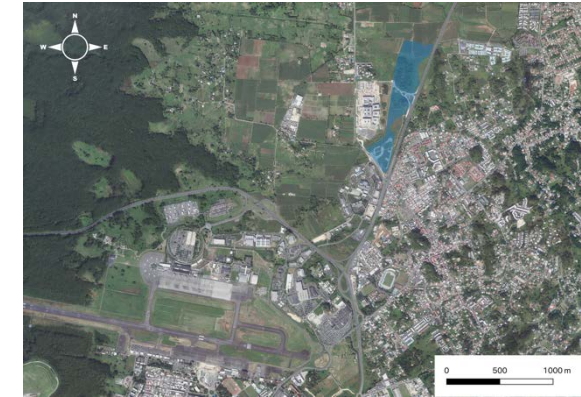
## CONDITIONS D'IMPLANTATION AU SEIN DES SECTEURS D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUES SECONDAIRES



DESTRELAND



DOTHEMARE/PROVIDENCE



PERRIN

**SURFACE DE VENTE : 300 m<sup>2</sup> minimale**

### RAPPEL DU DOO :

*P143 - Accueillir en SIP les commerces non compatibles avec une implantation en tissu urbain.*

*Les SIP (majeurs, secondaires, relais et de proximité) sont prioritairement réservés aux commerces d'importance, répondant à des besoins nécessitant de grands espaces ou une accessibilité adaptée à une desserte automobile. Sous conditions définies par le DAACL, ces secteurs peuvent également recevoir des commerces intermédiaires, tout en respectant les règles de compatibilité et de hiérarchisation des activités commerciales.*

*À partir de la cartographie des localisations préférentielles et des définitions des secteurs d'implantation édictées précédemment, les documents d'urbanisme devront :*

- *143.1 Permettre et encourager le maintien ainsi que le développement des commerces d'importance au sein des SIP.*
- *143.2 Établir un zonage spécifique et compatible avec la cartographie des localisations préférentielles et les critères définis pour les SIP.*
- *143.3 Respecter les typologies d'activités commerciales définies par les fréquences d'achat.*

## CONDITIONS D'IMPLANTATION AU SEIN DES SECTEURS D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUES SECONDAIRES

### CONDITIONS D'OPTIMISATION FONCIERE DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN :

Un principe de sobriété foncière s'applique, limitant les constructions nouvelles aux projets inscrits dans une logique de renouvellement urbain, c'est-à-dire réalisées par densification de fonciers déjà artificialisés ou par réutilisation de bâtis existants (friches commerciales, ...).

Les opérations de construction ou de requalification doivent :

- Contribuer à l'économie du foncier, à l'amélioration des entrées de ville et à une meilleure accessibilité, en favorisant les mobilités actives (piétons, vélos) et en limitant le recours à la voiture ;
- Intégrer des dispositifs de mutualisation des espaces extérieurs (stationnement, livraisons, accès...) avec les parcelles commerciales adjacentes.

Dans le cadre d'une demande d'autorisation en CDAC, le porteur de projet devra démontrer :

- L'absence de possibilité d'implantation dans une friche ou un bâti existant situé au sein des secteurs de localisation préférentielle ;
- Que le projet n'entraîne pas, directement ou indirectement, le transfert d'activités déjà présentes dans une localisation préférentielle du territoire.

### CONDITIONS D'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ URBAINE ET ENVIRONNEMENTALE :

Les constructions nouvelles ou projets de requalification doivent contribuer à un projet d'ensemble garantissant la qualité urbaine, environnementale et paysagère des sites commerciaux. À ce titre, ils doivent :

- Renforcer les mobilités actives, en prévoyant des cheminements piétons et cyclables continus, sécurisés et connectés aux centralités, aux lieux de vie, aux transports collectifs ainsi qu'aux autres commerces du secteur ;
- Optimiser les espaces de stationnement, en privilégiant leur mutualisation entre établissements et leur intégration au bâti. Lorsque situés en extérieur, ces espaces devront comporter des aménagements favorisant l'ombrage, la perméabilité des sols, la gestion des eaux pluviales et, autant que possible, la production d'énergies renouvelables ;
- Améliorer l'insertion paysagère et architecturale des projets, notamment en entrée de ville, par la végétalisation des espaces libres, le traitement des façades, des limites de parcelle et la dissimulation des zones techniques ou de stockage ;
- Intégrer dès la conception des principes bioclimatiques, tels que l'isolation performante, les protections solaires, les toitures végétalisées ou l'apport de lumière naturelle, ainsi que des dispositifs de production ou de récupération énergétique (photovoltaïque, chaleur fatale, etc.).

## CONDITIONS D'IMPLANTATION AU SEIN DES SECTEURS D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUES MAJEURS



JARRY – POINTE SUD EST



JARRY - HOUELBOURG



JARRY - OUEST

**SURFACE DE VENTE : 1100 m<sup>2</sup> minimale**

### RAPPEL DU DOO :

*P143 - Accueillir en SIP les commerces non compatibles avec une implantation en tissu urbain.*

*Les SIP (majeurs, secondaires, relais et de proximité) sont prioritairement réservés aux commerces d'importance, répondant à des besoins nécessitant de grands espaces ou une accessibilité adaptée à une desserte automobile.*

*Sous conditions définies par le DAACL, ces secteurs peuvent également recevoir des commerces intermédiaires, tout en respectant les règles de compatibilité et de hiérarchisation des activités commerciales.*

*À partir de la cartographie des localisations préférentielles et des définitions des secteurs d'implantation édictées précédemment, les documents d'urbanisme devront :*

- *143.1 Permettre et encourager le maintien ainsi que le développement des commerces d'importance au sein des SIP.*
- *143.2 Établir un zonage spécifique et compatible avec la cartographie des localisations préférentielles et les critères définis pour les SIP.*
- *143.3 Respecter les typologies d'activités commerciales définies par les fréquences d'achat.*

## CONDITIONS D'IMPLANTATION AU SEIN DES SECTEURS D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUES MAJEURS

### CONDITIONS D'OPTIMISATION FONCIERE DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN :

Un principe de de sobriété foncière s'applique, limitant les constructions nouvelles aux projets inscrits dans une logique de renouvellement urbain, c'est-à-dire réalisées par densification de fonciers déjà artificialisés ou par réutilisation de bâtis existants (friches commerciales, ...).

Les opérations de construction ou de requalification doivent :

- Contribuer à l'économie du foncier, à l'amélioration des entrées de ville et à une meilleure accessibilité, en favorisant les mobilités actives (piétons, vélos) et en limitant le recours à la voiture ;
- Intégrer des dispositifs de mutualisation des espaces extérieurs (stationnement, livraisons, accès...) avec les parcelles commerciales adjacentes.

Dans le cadre d'une demande d'autorisation en CDAC, le porteur de projet devra démontrer :

- L'absence de possibilité d'implantation dans une friche ou un bâti existant situé au sein des secteurs de localisation préférentielle ;
- Que le projet n'entraîne pas, directement ou indirectement, le transfert d'activités déjà présentes dans une localisation préférentielle du territoire.

### CONDITIONS D'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ URBAINE ET ENVIRONNEMENTALE :

Les constructions nouvelles ou projets de requalification doivent contribuer à un projet d'ensemble garantissant la qualité urbaine, environnementale et paysagère des sites commerciaux. À ce titre, ils doivent :

- Renforcer les mobilités actives, en prévoyant des cheminements piétons et cyclables continus, sécurisés et connectés aux centralités, aux lieux de vie, aux transports collectifs ainsi qu'aux autres commerces du secteur ;
- Optimiser les espaces de stationnement, en privilégiant leur mutualisation entre établissements et leur intégration au bâti. Lorsque situés en extérieur, ces espaces devront comporter des aménagements favorisant l'ombrage, la perméabilité des sols, la gestion des eaux pluviales et, autant que possible, la production d'énergies renouvelables ;
- Améliorer l'insertion paysagère et architecturale des projets, notamment en entrée de ville, par la végétalisation des espaces libres, le traitement des façades, des limites de parcelle et la dissimulation des zones techniques ou de stockage ;
- Intégrer dès la conception des principes bioclimatiques, tels que l'isolation performante, les protections solaires, les toitures végétalisées ou l'apport de lumière naturelle, ainsi que des dispositifs de production ou de récupération énergétique (photovoltaïque, chaleur fatale, etc.).

## CONDITIONS D'IMPLANTATION DES AUTRES SECTEURS (HORS CENTRALITÉS ET SIP)

### SURFACE DE VENTE :

Aucune création de surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup> n'est autorisée, y compris dans le cadre de projets d'ensemble commercial. Cette limite peut être portée à 500 m<sup>2</sup> uniquement au sein des pôles de proximité identifiés dans l'armature territoriale.

Pour les commerces existants dont la surface de vente dépasse 300 m<sup>2</sup>, les extensions sont limitées à 20 % de la surface existante à la date d'approbation du SCoT. Des extensions au-delà de ce seuil ne pourront être envisagées que si elles répondent à un besoin nouveau avéré, notamment en cas de forte croissance de la population à proximité.

Pour les commerces de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, les extensions sont également plafonnées à 20 % de la surface initiale et doivent être réalisées en priorité dans le bâti existant, sans créer de nouvelle artificialisation des sols, sauf dérogation prévue par la loi Climat et Résilience.

### CONDITIONS DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET DE QUALITÉ URBAINE ET ENVIRONNEMENTALE DES EXTENSIONS DES COMMERCES EXISTANTS :

Un principe de non-artificialisation nette s'applique aux projets d'extension des commerces existants dont la surface de vente dépasse 300 m<sup>2</sup>.

Ces projets doivent :

- Intervenir prioritairement sur le bâti existant, en travaillant l'enveloppe et la conception du bâtiment, afin d'améliorer la qualité urbaine et environnementale, selon les exigences applicables aux SIP ;
- Redimensionner les besoins en stationnement liés à l'extension. Si une augmentation de capacité est nécessaire, le stationnement devra être intégré au bâti (sous-sol, rez-de-chaussée). À défaut, les aires extérieures devront intégrer des dispositifs favorisant la gestion durable du site : production d'énergies renouvelables, revêtements adaptés, aménagements hydrauliques ou solutions végétalisées assurant ombrage, perméabilité, infiltration ou évaporation des eaux pluviales, tout en préservant les fonctions écologiques des sols.

### 1. Conditions d'implantation des constructions ne correspondant pas à des équipements commerciaux « importants »

L'implantation des activités commerciales de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente doit répondre à des besoins identifiés.

- Au sein des centralités commerciales

Les conditions d'optimisation foncière des implantations commerciales et de renouvellement urbain et d'amélioration de la qualité urbaine et environnementale des implantations commerciales définies pour les commerces d'importance doivent également s'appliquer aux commerces de moins de 300 m<sup>2</sup>.

- Dans les Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP)

Le seuil de surface permettant l'implantation de commerce sur les SIP étant supérieur à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente, les conditions d'optimisation foncière, de renouvellement urbain et d'amélioration de la qualité urbaine et environnementale des implantations commerciales définies pour les commerces d'importance doivent s'appliquer aux commerces existants inférieurs à ce seuil.

- Hors centralités et SIP

Les conditions de sobriété foncière et de qualité urbaine et environnementale des extensions des commerces existants (> 300 m<sup>2</sup>) doivent également s'appliquer aux commerces de moins de 300 m<sup>2</sup>.

### 2. Localisation et conditions d'implantation des constructions pour la logistique commerciale

Les activités logistiques (dont les drives) doivent garantir une insertion de qualité sur les plans environnemental, architectural et paysager.

Dans les SIP et les zones d'activités économiques (ZAE), les projets doivent :

- Ne pas aggraver les conditions de circulation et de desserte des secteurs traversés pour rejoindre le réseau viaire intercommunal ;
- S'inscrire dans une démarche d'amélioration de la qualité urbaine et environnementale, en cohérence avec les exigences applicables aux implantations commerciales en SIP ;
- Donner la priorité au réemploi de fonciers existants (bâti vacant, friches commerciales), afin de limiter la consommation d'espace ;
- Éviter la traversée de quartiers résidentiels par les flux logistiques générés.

Dans les centralités, les projets doivent :

- S'implanter exclusivement dans des locaux d'activités vacants ou réhabilités, sans occuper des ERP à vocation commerciale en activité ;
- Ne pas rompre la continuité du tissu commerçant ni altérer les linéaires actifs ;
- Être exclus des périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité définis par les collectivités (article L214-1 du Code de l'urbanisme) ;
- Respecter les exigences environnementales, architecturales et paysagères propres aux centralités commerciales ;

## ORIENTATION 15 : Structurer le développement d'une économie touristique plurielle

Le positionnement central de la communauté d'agglomération de Cap Excellence, combiné à la richesse de son patrimoine historique, culturel et naturel, constitue un atout majeur pour le développement touristique du territoire. Ces atouts et ressources offrent de nombreuses opportunités pour promouvoir le tourisme durable et renforcer l'attractivité de la région. Cap Excellence fait le choix de valoriser ses richesses et de développer la filière du tourisme, comme puissant vecteur du développement économique, en complémentarité avec les pôles touristiques voisins.

### A. Rendre lisible, promouvoir et mettre en réseau les sites et équipements du tourisme du territoire

#### Prescription 150

Les politiques publiques et les documents d'urbanisme locaux veilleront à **identifier, préserver et valoriser le cadre paysager et environnemental**.

Cette démarche sera tenue de :

- **150.1** Valoriser les ressources naturelles identitaires du territoire.
- Prendre en compte les Espaces Naturels Sensibles (ENS), en garantissant leur intégration dans les projets d'aménagement.
- **150.2** Mettre en valeur les sites remarquables, notamment les mares et autres éléments paysagers exceptionnels, ou classés.
- **150.3** Identifier et préserver les points et cônes de vue à forts enjeux paysagers et touristiques, en protégeant les panoramas significatifs du territoire.

- **150.4** Valoriser le patrimoine historique remarquable, en préservant et en mettant en lumière les sites et monuments d'intérêt historique, tout en intégrant ces éléments dans le développement urbain.
- **150.5** Identifier et préserver les éléments paysagers structurants du territoire tels que les vues, les réseaux hydrographiques, la végétation, et les éléments de patrimoine naturel, afin d'assurer une cohérence paysagère.

#### Prescription 151

Il est essentiel pour l'EPCI de **définir clairement les destinations phares et les pôles d'attraction majeurs au sein de l'agglomération, afin de les intégrer de manière cohérente dans le fonctionnement et l'organisation du territoire**.

Cette démarche permettra de mieux structurer l'attractivité de l'agglomération et d'optimiser la répartition des flux de visiteurs et des investissements sur l'ensemble du territoire. Il s'agira de :

- **151.1** Identifier les pôles d'attraction en fonction de leurs atouts spécifiques, qu'il s'agisse de sites naturels, culturels, historiques, ou d'infrastructures d'envergure.
- **151.2** S'assurer de la connexion entre ces pôles, en tenant compte des enjeux de mobilité, d'accessibilité et de cohérence paysagère.

### Prescription 152

Afin de mettre en valeur les richesses naturelles, culturelles et patrimoniales du territoire, il est essentiel de **développer un maillage de circuits courts touristiques, en intégrant des solutions de mobilité douce** (vélos, piétons, transports en commun écoresponsables, etc.).

Ces circuits permettront de favoriser une expérience touristique respectueuse de l'environnement. Pour faciliter la mise en place de ces projets, il convient de :

- **152.1** Inscrire les espaces nécessaires à leur développement, tels que les voies de circulation douce, les points d'information et les infrastructures de stationnement, en tant qu'emplacements réservés dans les PLU.

### Recommandation

Les documents d'urbanisme locaux peuvent définir les conditions de l'insertion paysagère et environnementale de leurs aménagements, notamment à travers la réalisation d'OAP paysages.

### Prescription 153

L'EPCI doit **jouer un rôle clé dans la valorisation des paysages de l'agglomération en élaborant et en mettant en œuvre le plan paysage de Cap Excellence**. Ce dispositif visera à :

- **153.1** Garantir le respect du milieu naturel et de ses composantes (faune, flore, eau, sol), en intégrant les principes de durabilité dans les projets d'aménagement.

- **153.2** Mettre en avant l'impact esthétique des aménagements, en particulier l'effet vitrine des espaces publics et des entrées de ville, afin de renforcer l'attractivité du territoire.
- **153.3** Encourager la végétalisation des espaces non bâtis, en privilégiant l'implantation de végétation adaptée pour favoriser la biodiversité, améliorer la qualité de l'air et renforcer la résilience face aux changements climatiques.
- **153.4** Assurer une harmonisation de la qualité architecturale des constructions et aménagements afin de préserver une identité visuelle cohérente et respectueuse du paysage, tout en répondant aux besoins fonctionnels et esthétiques de la collectivité.

### Recommandation

Pour structurer l'offre touristique et favoriser l'attractivité et la compétitivité du territoire à l'échelle locale et régionale, le SCoT recommande aux collectivités de :

- Renforcer les partenariats et la collaboration avec les acteurs locaux du tourisme afin de favoriser une dynamique collective et cohérente ;
- Consolider les relations et la solidarité avec les territoires voisins, notamment le pôle touristique de la CARL, afin d'inscrire une politique touristique adaptée et complémentaire ;
- Renforcer l'articulation entre les différentes politiques publiques (mobilité, culture, valorisation du patrimoine, paysages, etc.) qui contribuent à l'attractivité du territoire, en veillant à leur cohérence et à leur impact sur le rayonnement touristique global.

## B. Développer un tourisme patrimonial, culturel et artistique

### Prescription 154

Les documents d'urbanisme locaux devront **intégrer un diagnostic approfondi des sites touristiques et des valeurs patrimoniales qu'elles soient naturelles, paysagères ou culturelles**. Ce diagnostic permettra de :

- **154.1** Promouvoir les richesses intrinsèques du territoire et garantir une gestion adaptée à leur sensibilité ou fragilité éventuelle.
- **154.2** Identifier leur potentiel pour contribuer à la découverte, à la préservation et à la valorisation du territoire.

Les collectivités devront :

- **154.3** Mobiliser les outils de protection et de gestion appropriés, tels que les périmètres de protection patrimoniale, les Espaces Naturels Sensibles (ENS), les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) ou encore les emplacements réservés.

### Recommandation

Via l'Office du Tourisme Intercommunal, l'EPCI est encouragé à :

- Organiser des événements visant à promouvoir et à mettre en valeur le patrimoine, dans toutes ces dimensions, auprès des populations permanentes et saisonnières ;
- Développer un tourisme axé sur la découverte des savoir-faire locaux notamment dans les domaines culturels artisanaux et traditionnels ;
- Valoriser l'offre culturelle et événementielle ;

- Adapter les activités touristiques aux contraintes climatiques et enjeux environnementaux.

## C. Développer les hébergements et équipements adaptés à un tourisme de séjour

### Prescription 155

Dans le cadre de la lutte contre l'artificialisation des sols et afin de préserver les espaces naturels et agricoles, les collectivités territoriales devront **privilégier, sur le territoire de l'agglomération, l'optimisation et la modernisation de l'offre d'hébergements touristiques existants**.

À travers cette démarche, il sera tenu de :

- **155.1** Requalifier et rénover le parc immobilier touristique actuel, en favorisant l'amélioration de la qualité des infrastructures, leur mise aux normes environnementales et leur adaptation aux nouvelles attentes des visiteurs.
- **155.2** Encourager les projets qui tiennent compte de la réutilisation des bâtiments vacants ou sous-utilisés et s'inscrivant dans une logique de durabilité, en limitant l'empreinte écologique et en valorisant le patrimoine bâti local.

### 🌐 Prescription 156

L'EPCI et ses communes mettront en œuvre les actions nécessaires pour **adapter les structures et équipements touristiques aux exigences écologiques et aux défis environnementaux actuels**. Cela inclut la rénovation énergétique des bâtiments, la promotion de l'utilisation de matériaux durables et biosourcés, ainsi que l'intégration de solutions permettant une gestion écoresponsable des ressources (eau, énergie, déchets).

### 🌐 Prescription 157

Les documents d'urbanisme locaux devront **identifier les espaces les plus adaptés à l'implantation de nouveaux hébergements touristiques, en cohérence avec les principes de la loi Littoral et en tenant compte des spécificités locales**. Cette planification devra :

- **157.1** Organiser les différents types d'hébergements (hôtellerie, gîtes, chambres d'hôtes, hébergements insolites, etc.) en fonction de leur vocation (tourisme familial, affaires, nature...) et de leur capacité d'accueil.
- **157.2** Distinguer les localisations appropriées en fonction des besoins touristiques et des caractéristiques géographiques ou paysagères locales
- **157.3** Intégrer des prescriptions visant à garantir une bonne insertion paysagère et environnementale des projets, en privilégiant des aménagements respectueux du cadre naturel, des écosystèmes et des vues remarquables.

- **157.4** Accorder une attention particulière à la limitation de l'artificialisation des sols, à la végétalisation des abords et à l'utilisation de matériaux durables et locaux pour une intégration harmonieuse dans le territoire.

### 🌐 Prescription 158

L'EPCI et ses communes, en lien avec les documents d'urbanisme locaux, veilleront à **favoriser la diversification de l'offre d'hébergement touristique afin de mieux répondre aux attentes des différents publics et aux dynamiques du territoire**.

Cette démarche aura pour mission de :

- **158.1** Analyser de manière approfondie des besoins et des carences existantes dans les segments de l'hébergement touristique (hôtellerie traditionnelle, hébergements collectifs, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, hébergements insolites, résidences de tourisme, etc.).
- **158.2** Structurer une offre variée, inclusive et durable, qui contribue à renforcer l'attractivité touristique et économique tout en respectant les équilibres locaux et les impératifs écologiques.

---

 Prescription 159

Dans une démarche visant la réduction des consommations énergétiques et l'adaptation aux effets du changement climatique, les projets touristiques devront **intégrer des critères rigoureux de qualité environnementale, paysagère et patrimoniale**. Cela implique l'utilisation de solutions techniques durables favorisant les économies d'énergie, telles que l'optimisation thermique des bâtiments, le recours aux énergies renouvelables et des dispositifs de gestion économe des ressources (eau, déchets, énergie).

## ORIENTATION 16 : Conforter et promouvoir une filière agricole diversifiée

Bien que caractérisée par une identité urbaine marquée, la Communauté d'agglomération de Cap Excellence souhaite valoriser et promouvoir son environnement rural et l'affirmer comme atout préférentiel de son développement économique.

En ce sens, Cap Excellence s'engage dans des logiques de préservation et de diversification des terres agricoles d'une part et dans la valorisation et promotion des produits issus de son agriculture d'autre part.

### A. Pérenniser et diversifier des terres agricoles et l'ensemble des valeurs qu'elles portent

#### Prescription 160

À travers les PLU, les communes veilleront à **préserver l'intégrité des exploitations agricoles en évitant toute fragmentation ou morcellement des parcelles au profit de l'urbanisation**.

Cette démarche implique de :

- **160.1** Cartographier précisément les espaces agricoles afin de les protéger de l'étalement urbain et d'assurer leur cohérence spatiale pour garantir la viabilité économique des exploitations.
- **160.2** Prioriser le maintien de grandes unités foncières agricoles, en favorisant des outils tels que les zones agricoles protégées (ZAP) ou les périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PPEANP).

- 

#### Prescription 161

Les zonages des PLU permettront de **préserver la fonctionnalité et l'accessibilité des parcelles agricoles en évitant leur enclavement**. Cela implique d'assurer une continuité spatiale des espaces agricoles pour permettre une exploitation optimale et pérenne des terres.

#### Prescription 162

Cap Excellence s'engage à **valoriser le rôle essentiel des espaces agricoles dans la prévention et la gestion des risques naturels, notamment des inondations**. Les documents d'urbanisme devront reconnaître et promouvoir les fonctions hydrauliques des terres agricoles, contribuant à l'infiltration naturelle des eaux de pluie, à la régulation des écoulements et à la réduction des phénomènes de ruissellement.

#### Prescription 163

Les Plans Locaux d'Urbanisme devront **anticiper et planifier les secteurs propices à la diversification de l'activité agricole, en particulier pour la vente directe et le développement de l'agritourisme**. Cela inclut de :

- **163.1** Mener l'identification de zones adaptées pour l'installation d'activités liées à l'accueil touristique, telles que les hébergements ruraux (gîtes, chambres d'hôtes), ainsi que les infrastructures permettant la vente directe de produits agricoles, comme les fermes-auberges ou les marchés de producteurs.

- **163.2** Prendre en compte, au sein des projets d'aménagements, des besoins en matière d'accessibilité, d'infrastructures et de services pour soutenir ces activités tout en préservant l'intégrité paysagère et environnementale des espaces agricoles.
- **163.3** Favoriser les synergies entre les exploitations agricoles et le secteur touristique, en valorisant les ressources naturelles, culturelles et patrimoniales locales.

#### Prescription 164

Les politiques publiques devront **mettre en place des mesures incitatives et des dispositifs de soutien pour favoriser la diversification de l'activité agricole, en encourageant notamment la valorisation des produits du terroir**. Cela inclut la promotion des démarches de labellisation, ainsi que le soutien aux circuits courts de distribution pour rapprocher les producteurs des consommateurs.

#### Recommandation

Pour améliorer la circulation des engins agricoles et leur intégration harmonieuse dans les projets d'aménagement du territoire, le SCoT recommande aux collectivités de :

- Identifier les besoins spécifiques en matière de circulation des engins agricoles afin de faciliter leurs déplacements tout en préservant la fluidité du réseau routier local ;
- Intégrer ces besoins dans les PLU afin de garantir une prise en compte optimale des enjeux liés à l'agriculture et à l'urbanisation ;
- Veiller à l'aménagement de voies adaptées permettant une circulation fluide et sécurisée des engins agricoles, tout en préservant les espaces agricoles et leur fonctionnement.

#### Recommandation

Pour promouvoir la diversification des productions agricoles et leur labellisation, le SCoT recommande aux collectivités de :

- Définir un projet agricole partagé qui rassemble les exploitants agricoles et les partenaires locaux, afin de favoriser une approche collaborative et cohérente ;
- Encourager la diversification des productions agricoles en soutenant les initiatives visant à diversifier les cultures et les types d'exploitation ;
- Accompagner la labellisation des produits du terroir en facilitant les démarches de certification et en valorisant les spécificités locales pour garantir leur reconnaissance sur les marchés.

## B. Promouvoir une activité agricole de proximité et de qualité

### Prescription 165

Les Plans Locaux d'Urbanisme devront **inclure des dispositions spécifiques pour traiter les espaces urbanisés ou à urbaniser situés en interface avec les zones agricoles, en veillant à préserver l'équilibre entre les usages urbains et agricoles**. Ces mesures veilleront à :

- **165.1** Minimiser les conflits d'usages potentiels, en tenant compte des besoins des exploitations agricoles tout en favorisant une urbanisation harmonieuse.
- **165.2** Définir des zones tampons, la gestion de la circulation des engins agricoles, la protection des paysages et de l'environnement, ainsi que la prise en compte des nuisances liées aux activités agricoles, afin de garantir un bon fonctionnement des deux typologies d'espaces et de promouvoir une cohabitation durable et respectueuse.

### Prescription 166

Cap Excellence s'engage activement à **soutenir le développement de la filière agro-transformation**. Pour ce faire, la communauté d'agglomération devra :

- **166.1** Faciliter l'implantation d'initiatives locales.
- **166.2** Inclure la création de partenariats avec les acteurs éducatifs, les entreprises du secteur et les organismes professionnels.
- **166.3** Encourager la mise en place de formations spécialisées.

### Prescription 167

L'EPCI doit mettre en place le Projet Alimentaire Territorial (PAT), un projet stratégique visant à **renforcer la résilience et la durabilité des systèmes alimentaires locaux**. Ce projet comportera plusieurs enjeux :

- **167.1** Développer et valoriser les circuits courts, en soutenant la commercialisation directe des produits locaux et en favorisant l'accès aux produits du terroir, pour renforcer l'économie locale et réduire l'empreinte carbone liée au transport des denrées alimentaires.
- **167.2** Proposer une offre alimentaire de qualité et accessible, en s'assurant que les produits locaux répondent à des critères de qualité nutritionnelle et sont accessibles à l'ensemble de la population, en particulier dans les zones rurales et les quartiers éloignés des grands centres commerciaux.
- **167.3** Réduire l'impact environnemental de l'alimentation, en soutenant des pratiques agricoles durables qui respectent l'environnement, en favorisant la consommation de produits de saison et en mettant en place des initiatives contre le gaspillage alimentaire, tout en développant des filières de retraitement des déchets organiques (compostage, recyclage, etc.).

### Recommandation

Le SCoT recommande que les collectivités engagent un recensement des terres agricoles en friche pour favoriser leur remise en culture par un travail partenarial avec la SAFER et autres partenaires compétents.

# AXE IV

ASSURER UNE ACCESSIBILITÉ POUR TOUS ET UNE MOBILITÉ PLUS DURABLE ET EFFICIENTE



## **ORIENTATION 17 : Améliorer l'accessibilité d'une agglomération centrale par une offre de mobilité renouvelée et un meilleur accompagnement des Personnes à Mobilité Réduite**

**Favoriser l'intermodalité**

**Améliorer l'accessibilité PMR**

**Développer le parc électrique**

## **ORIENTATION 18 : Favoriser la réduction de la place de la voiture individuelle dans l'agglomération**

**Développer une stratégie de stationnement pour les centralités**

**Développer une politique contraignant la voiture en centre-ville, en faveur des autres modes de déplacements**

**Développer et favoriser la mise en œuvre de transports collectifs dans un objectif de report modal**

## **ORIENTATION 19 : Offrir les conditions de mise en œuvre des mobilités douces et alternatives à la voiture individuelle**

:

**Améliorer les transports collectifs pour les trajets quotidiens**

**Améliorer les conditions de déplacement par des mobilités actives pour les déplacements quotidiens**

## **ORIENTATION 20 : Réduire les flux et les émissions carbone liées au transport de marchandises**

**Aménager des zones de stockage réparties de manière stratégique sur le territoire, permettant une réduction des flux de marchandises terrestres**

**Optimiser le dernier kilomètre et favoriser la mutualisation logistique dans les flux et les équipements**

Territoire de convergences, de par son positionnement central de portes d'entrée et de sortie du territoire et de la concentration d'entreprises et d'emplois qu'il contient, la Communauté d'Agglomération de Cap Excellence bénéficie d'une localisation stratégique à l'échelle régionale, avantage qu'elle entend conserver en améliorant le fonctionnement du réseau routier sans favoriser davantage les déplacements automobiles, mais en visant une meilleure accessibilité par une offre en mobilité renouvelée.

**La communauté d'agglomération s'engage dans la réduction de la place de la voiture au profit de solutions alternatives efficaces et dans l'offre des conditions nécessaires à l'intermodalité.**

## **ORIENTATION 17 : Améliorer l'accessibilité d'une agglomération centrale par une offre de mobilité renouvelée et un meilleur accompagnement des personnes à mobilité réduite**

Plusieurs lignes de bus permettent de se déplacer au cœur de Cap Excellence et au-delà... Leur bonne articulation avec les horaires de travail est une préoccupation forte, essentielle à la mobilité des actifs locaux. Le service régional des bus de mer est une option amorcée qui devrait compléter une offre du transport en commun élargie au-delà de l'agglomération pointoise. Afin de rendre plus attractive l'offre de transport en commun, il convient de renforcer la fréquence et le cadencement, d'accroître les connexions inter-EPCI, vers la CARL, la CANGT et la CANBT, et enfin de compléter le maillage pour multiplier les échanges résidentiels et économiques.

### **A. Favoriser l'intermodalité**

#### Prescription 168

Les Plans Locaux d'Urbanisme sont tenus **d'intégrer les besoins fonciers nécessaires à la réalisation des projets d'infrastructures de transport, en particulier du Transport en Commun en Site Propre (TCSP), reconnus dans le SCoT.** Cette intégration permettra de garantir la disponibilité des terrains nécessaires à la mise en œuvre des projets, tout en évitant les conflits d'usage et en assurant une cohérence avec les objectifs d'aménagement du territoire définis dans le SCoT.

#### Prescription 169

Afin d'assurer une cohérence optimale entre le développement urbain et la gestion des déplacements, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ainsi que le Plan Local de l'Habitat (PLH) devront **prioriser l'intensification des zones déjà urbanisées ou en cours d'urbanisation, particulièrement celles situées à proximité des secteurs les mieux desservis par les transports en commun, qu'ils soient existants ou programmés, notamment le Transport en Commun en Site Propre (TCSP).** Cette démarche devra :

- **169.1** Identifier les sites stratégiques de densification, en particulier autour des pôles multimodaux et des arrêts de transport en commun, afin de favoriser un développement urbain proche des infrastructures de transport.
- **169.2** Faciliter cette densification au sein des PLU, en prévoyant des règles d'urbanisme adaptées qui permettent de mieux exploiter les zones existantes, tout en respectant les enjeux de qualité de vie, d'environnement et d'accessibilité.

La création de nouvelles zones d'habitat suppose en préalable de s'assurer de la desserte en transports existante et de son possible développement, principalement pour le transport scolaire et les déplacements domicile-travail.

#### Prescription 170

Afin d'améliorer l'accessibilité et de favoriser une mobilité durable au sein de l'agglomération, les collectivités devront **aménager des pôles d'échanges multimodaux (PEM) aux entrées de l'agglomération et les intégrer de manière cohérente dans les documents d'urbanisme locaux.**

Ces pôles, stratégiquement situés, devraient être développés sur des secteurs clés tels que Perrin/Dothémare, Beausoleil, Jabrun/ Moudong, et Convenance, en prenant en compte le projet de Transport en Commun en Site Propre (TCSP). Ces PEM devront servir de points de convergence entre différents modes de transport (bus, voiture, vélo, etc.) et de facilitateurs pour la mobilité intermodale, tout en permettant une meilleure gestion des flux de transport et une réduction des congestions.

#### Prescription 171

Afin d'optimiser leur efficacité, Cap Excellence et les Autorités Organisatrices de la Mobilité (AOM) s'assureront **d'organiser les pôles d'échanges multimodaux (PEM) et les transports en commun (TC) qui les desservent en cohérence avec les horaires de pointe, et ainsi, de maximiser leur utilisation.** Cela implique de :

- **171.1** Synchroniser les horaires des différents modes de transport pour garantir des correspondances fluides et des transferts rapides entre les usagers.

- **171.2** Intégrer des infrastructures complémentaires aux PEM telles que des espaces de stationnement adaptés, des bornes de recharge pour véhicules électriques, des garages à vélos sécurisés, des espaces dédiés au covoiturage.

#### Prescription 172

Les Plans Locaux d'Urbanisme seront tenus **d'intégrer le développement de l'intermodalité dans les choix d'aménagement, notamment pour les projets de requalification, de réaménagement ou de création de voirie.**

Pour cela, ils devront :

- **172.1** Faciliter les connexions vers les arrêts des lignes de transports en commun (terrestres, maritimes ou aériennes) structurantes avec les modes actifs.
- **172.2** Encourager des réseaux piétons et cyclables sécurisés afin d'assurer la connexion entre les principaux pôles générateurs de déplacements (zones d'emplois, équipements scolaires, autres équipements structurants) et les zones d'habitat.
- **172.3** Prendre en compte les besoins fonciers nécessaires aux projets d'infrastructures promus par le SCOT.

#### Prescription 173

Afin de répondre à la volonté **d'améliorer les déplacements domicile-travail**, les plans locaux d'urbanisme inscrivent des Emplacements Réservés nécessaires :

- Aux projets de développement de ces infrastructures.
- A la création de sites de parking relais, de covoiturage, ou d'aménagements cyclables.

## Prescription 174

Le SCoT affirme la nécessité de **prioriser l'amélioration de la desserte et la visibilité de la gare maritime de Bergevin dans les projets d'aménagement.**

Afin d'en faire un véritable pôle d'échanges multimodal, il est nécessaire d'intégrer dans les documents d'urbanisme et les règlements plusieurs actions clés :

- **174.1** Améliorer les connexions avec les transports en commun, afin de garantir une accessibilité optimale depuis et vers la gare maritime, en intégrant des lignes de transport terrestres et maritimes
- **174.2** Mettre en place des solutions de stationnements adaptées pour les véhicules, mais aussi pour les vélos.
- **174.3** Optimiser les lignes de transports reliant la gare maritime à d'autres pôles stratégiques du territoire, en particulier les zones d'activités économiques et les points d'intérêt touristique.

## Recommandation

Le SCoT encourage et accompagne l'autorité organisatrice des transports à repenser le projet de navettes maritimes qui peut jouer un rôle important et complémentaire dans l'offre future de transports en commun sur le territoire et spécialement vers le pôle d'emplois de Jarry, en créant un système associant navettes maritimes et terrestres permettant une continuité du service. Les plans locaux d'urbanisme pourront prévoir les équipements nécessaires à l'aménagement des liaisons structurantes en mer (pontons, équipements portuaires, espaces de stationnement) pour accueillir les navettes maritimes et optimiser l'accueil des passagers.

## Recommandation

Le SCoT encourage et accompagne l'autorité organisatrice des transports à explorer de nouveaux modes de transport collectif en site propre, tels que le téléphérique urbain ou d'autres solutions innovantes, afin de compléter l'offre existante et d'améliorer la desserte des zones spécifiques.

### B. Améliorer l'accessibilité PMR

## Prescription 175

Pour toute nouvelle opération d'aménagement, il est impératif d'**intégrer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR) dès la phase de conception.** Cette intégration devra être systématique et respecter les normes en vigueur.

## Prescription 176

Les règlements et les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) des PLU doivent **garantir la mise en place d'une accessibilité universelle, en particulier dans les centres-villes des différentes communes, afin de permettre un accès facilité à tous, y compris aux personnes à mobilité réduite (PMR).**

Pour cela, il convient de :

- **176.1** Définir les critères d'accessibilité spécifiques pour les infrastructures publiques et les bâtiments situés dans les centres-villes, en tenant compte des exigences actuelles en matière de normes PMR.

- **176.2** Assurer la continuité des cheminements piétons accessibles, en prévoyant des rampes, des passages piétons adaptés et des zones de repos le long des itinéraires de circulation.
- **176.3** Intégrer des aménagements spécifiques dans les places publiques, les espaces commerçants et les équipements collectifs, afin de garantir un accès facile et sécurisé pour les personnes à mobilité réduite.
- **176.4** Mettre en place une signalétique claire et lisible, afin de faciliter l'orientation des PMR dans les différents espaces urbains et dans les bâtiments publics.

### C. Développer le parc électrique

#### Prescription 177

Les projets d'aménagement comportant des espaces de stationnement devront être systématiquement incités à **intégrer des bornes de recharge pour véhicules électriques, en particulier dans les zones d'activités, afin de favoriser la recharge des véhicules tout au long de la journée**. Pour cela, il est nécessaire de :

- **177.1** Prévoir un nombre suffisant de bornes de recharge dans les zones de stationnement des zones d'activités, en tenant compte de l'augmentation attendue du parc de véhicules électriques.
- **177.2** Répartir stratégiquement les bornes pour assurer une couverture optimale, notamment à proximité des entrées de bâtiments et des zones de travail les plus fréquentées.

#### Recommandation

Le SCoT recommande de favoriser l'utilisation du vélo à assistance électrique en développant des infrastructures spécifiques telles que des bornes de recharge et des services adaptés, afin de soutenir cette pratique écologique et durable.

## ORIENTATION 18 : Favoriser la réduction de la place de la voiture individuelle dans l'agglomération

### A. Développer une stratégie de stationnement pour les centralités

#### Prescription 178

Dans le cadre de chaque nouvelle opération d'aménagement, les PLU incitent à **mutualiser les espaces de stationnement**.

Cette approche vise à optimiser l'utilisation des surfaces disponibles en permettant le partage des parkings entre plusieurs équipements ou bâtiments, qu'ils soient publics ou privés.

Cette stratégie permet de réduire l'empreinte foncière, d'améliorer l'efficacité des infrastructures de stationnement et de minimiser l'artificialisation des sols, tout en répondant aux besoins croissants en matière de stationnement dans les zones urbaines.

#### Prescription 179

Afin de promouvoir la pratique du covoiturage, les documents d'urbanisme locaux doivent **favoriser l'aménagement de zones de stationnement dédiées spécifiquement au covoiturage**.

Ces espaces devront être situés stratégiquement sur de grands parkings publics ou privés, tels que ceux des centres commerciaux, des parkings relais, ou dans des zones à forte attractivité.

Les sites prioritaires incluent des secteurs bien desservis par les transports en commun et les principaux pôles d'échanges multimodaux (PEM), tels que Perrin, Université, Moudong, Convenance, ainsi que des pôles attractifs comme Destreland ou Millenis.

#### Recommandation

Le SCOT préconise d'encourager les entreprises à intégrer l'autopartage dans leurs Plans de Mobilité Employeur (PDME). Cette incitation pourra se concrétiser par la mise en place de partenariats avec des opérateurs d'autopartage ou de la mise à disposition d'espaces dédiés au stationnement de véhicules partagés.

### B. Développer une politique contraignant la voiture en centre-ville, en faveur des autres modes de déplacements

#### Prescription 180

Les PLU s'assureront de **prévoir l'extension et la démocratisation de l'usage du vélo en lui réservant davantage d'espace sur la voirie, notamment à travers la création de bandes cyclables et de pistes cyclables sécurisées, en particulier dans les centres-villes**. Il est également recommandé de favoriser l'utilisation des vélos en libre-service, en intégrant cette option dans les projets d'aménagement urbains, pour encourager une mobilité douce et durable.

Cette approche doit être inscrite comme une priorité dans les PLU, en particulier celui de Pointe-à-Pitre, afin de renforcer la connectivité entre les différents quartiers.

### C. Développer et favoriser la mise en œuvre de transports collectifs dans un objectif de report modal

#### Prescription 181

Les Autorités Organisatrices de la Mobilité (AOM) auront pour mission de **travailler sur l'optimisation des horaires et la réduction des temps de parcours des transports en commun afin de les rendre plus attractifs**. Cela passera notamment par la création et l'aménagement de voies dédiées aux transports en commun.

#### Prescription 182

Les Autorités Organisatrices de la Mobilité (AOM) devront **veiller à coordonner efficacement les actions et à organiser le système de transports en commun de manière à :**

- **182.1** Offrir des alternatives à l'usage de la voiture, en garantissant un accès facile et rapide aux principaux pôles d'emplois, aux zones commerciales, aux services publics, ainsi qu'aux équipements scolaires, sportifs, culturels et de loisirs qui structurent le territoire de Cap Excellence. Cette démarche visera à favoriser la mobilité durable et à réduire la dépendance à la voiture individuelle.
- **182.2** Prendre en compte la structure multipolaire de l'agglomération, en améliorant notamment les liaisons entre les

différents pôles de vie et les zones économiques, véritables viviers d'emplois. L'objectif sera d'assurer une mobilité fluide entre ces zones afin de faciliter l'accès à l'emploi et aux services tout en soutenant le développement économique et l'attractivité du territoire.

#### Recommandation

Le SCOT préconise de définir des OAP thématiques « mobilité » au sein des PADD dans les PLU, visant l'organisation des déplacements motorisés et doux.

#### Recommandation

Le SCoT recommande de développer des solutions de mobilité alternatives à la voiture individuelle, notamment en expérimentant la fermeture temporaire de certaines voies à des horaires précis pour encourager l'usage des transports collectifs, des modes doux ou partagés.

## ORIENTATION 19 : Offrir les conditions de mise en œuvre des mobilités douces et alternatives à la voiture individuelle

Le développement des liaisons douces dans les centralités renforce la dimension de proximité du territoire et l'animation des centres-villes. Il s'agit dans un premier temps de favoriser les modes actifs (marche à pied et vélo) à usage quotidien. Parallèlement, le réseau local de liaisons douces doit être relié aux grands itinéraires touristiques qui sont destinés à la fois aux habitants et aux visiteurs.

### A. Améliorer les transports collectifs pour les trajets quotidiens

#### Prescription 183

Les documents d'urbanisme locaux permettront de **favoriser le déplacement actif et durable, en facilitant le développement des liaisons douces et en renforçant la connectivité entre les quartiers par un maillage continu et cohérent qui renforce la perméabilité des tissus bâtis.**

#### Prescription 184

Les opérations d'aménagement doivent **intégrer des dispositifs propices au développement des circulations douces, en facilitant les déplacements piétons et cyclables de manière sécurisée, continue et agréable.**

Une attention particulière sera portée sur la création de liaisons efficaces vers les pôles générateurs de flux (zones d'emploi, établissements scolaires, équipements publics, espaces commerciaux), les pôles

d'échanges multimodaux et les arrêts de transports en commun les plus proches.

#### Prescription 185

Les documents d'urbanisme devront **intégrer des parcours cyclables sécurisés pour favoriser les déplacements quotidiens à vélo.** Ces infrastructures devront assurer des liaisons continues et adaptées entre les zones d'habitat et les pôles d'activités (zones économiques, établissements scolaires, équipements publics), ainsi qu'entre les parkings relais et les principales zones d'emploi. En inscrivant ces aménagements dans les PLU, les collectivités contribueront à structurer un réseau cyclable fonctionnel et attractif.

#### Prescription 186

Les Autorités Organisatrices de la Mobilité (AOM) s'attacheront à **améliorer significativement la performance des transports collectifs** afin de les rendre plus compétitifs par rapport à l'usage de la voiture individuelle. Cela passera par l'optimisation des temps de parcours, l'amélioration de la régularité, l'augmentation des fréquences de passage et l'adaptation des horaires aux besoins des usagers, notamment lors des heures de pointe.

## Recommandation

Le SCoT préconise l'élaboration d'OAP visant à intégrer des aménagements paysagers favorisant les déplacements doux dans les documents d'urbanisme locaux. Ces aménagements devront inclure des éléments tels que la végétation, des zones ombragées et des espaces de repos, en priorité dans les centres-villes, afin d'offrir un cadre agréable et attractif pour les piétons et cyclistes.

## B. Améliorer les conditions de déplacement par des mobilités actives pour les déplacements quotidiens

### Prescription 187

Les collectivités territoriales s'engagent à **encourager activement les entreprises, en particulier celles regroupant un grand nombre de salariés, à élaborer des Plans de Mobilité Employeur (PDME)**. Ces plans visent à optimiser et rationaliser les déplacements liés aux activités professionnelles en favorisant des alternatives durables à l'usage individuel de la voiture, telles que le covoiturage, l'autopartage, l'usage des transports en commun et des mobilités douces (vélo, marche).

Pour soutenir cette démarche, les documents d'urbanisme locaux, tels que les PLU (Plans Locaux d'Urbanisme), ainsi que les schémas directeurs de déplacements, devront intégrer des dispositions facilitant la mise en œuvre de ces plans. Cela inclut de :

- **187.1** Localiser de manière stratégique des zones d'activités et des espaces économiques à proximité des infrastructures de transports en commun ou des pôles d'échanges multimodaux.
- **187.2** Mutualiser des espaces de stationnement avec l'aménagement de zones dédiées au covoiturage et à l'autopartage.
- **187.3** Inclure des réseaux cyclables sécurisés pour favoriser l'accessibilité douce aux sites d'emploi.

### Prescription 188

Les Autorités Organisatrices de la Mobilité (AOM) s'assureront de **développer les itinéraires des transports en commun afin de desservir notamment les zones d'activités économiques et les pôles d'emploi**. Cette démarche vise à offrir une alternative crédible et efficace à l'usage individuel de la voiture pour les trajets domicile-travail, en répondant aux besoins de mobilité quotidienne des actifs.

### Prescription 189

Les collectivités veilleront à **intégrer et appliquer les prescriptions, orientations et plans d'actions issus du Plan Local De Mobilité (PDM) dans l'élaboration et la mise en œuvre des différents documents d'urbanisme locaux**. Cette démarche vise à assurer une cohérence globale entre les politiques d'aménagement du territoire et les stratégies de mobilité durable.

Pour cela, il convient de :

- **189.1** Aligner les objectifs des documents d'urbanisme avec les priorités définies dans le PDM, notamment en matière de réduction des déplacements motorisés individuels, de développement des mobilités douces et de renforcement des réseaux de transports collectifs.
- **189.2** Prévoir les aménagements nécessaires pour améliorer l'accessibilité aux pôles de vie et d'activités, en tenant compte des enjeux de continuité des itinéraires cyclables et piétons, ainsi que des liaisons intermodales.

- **189.3** Faciliter l'intégration des infrastructures de mobilité durable dans les zonages et règlements des PLU, en encourageant notamment des stationnements mutualisés, des bornes de recharge électrique, des parkings relais et des voies réservées aux transports en commun.
- **189.4** Articuler les projets d'urbanisation avec les actions du PDM pour limiter l'étalement urbain, favoriser une densification raisonnée et organiser les zones résidentielles et économiques autour des axes de transport structurants.

### Prescription 190

Les documents d'urbanisme locaux ainsi que les maîtres d'ouvrages chargés des projets d'aménagement de voirie et des opérations d'urbanisme devront s'attacher à **favoriser l'essor des mobilités actives en intégrant des aménagements adaptés et sécurisés dans les espaces publics**. À cet effet, ils veilleront à :

- **190.1** Étendre et optimiser l'espace dédié aux piétons et aux cyclistes le long des axes de circulation, en garantissant des conditions de déplacement confortables, sécurisées et accessibles à tous.
- **190.2** Développer des équipements adaptés pour le stationnement des vélos dans les secteurs stratégiques tels que les centralités urbaines, les zones d'activités économiques, les pôles multimodaux et les lieux générant une forte fréquentation (équipements publics, commerces, gares, etc.).
- **190.3** Créer des infrastructures cyclables séparées de la chaussée lorsque cela est possible, afin d'assurer une meilleure sécurité et une qualité de circulation optimale pour les cyclistes.

- **190.4** Renforcer la sécurité des déplacements en modes doux en zone urbaine et périurbaine par des aménagements spécifiques tels que des passages protégés, des ralentisseurs de vitesse et des continuités piétonnes et cyclables.
- **190.5** Associer systématiquement toute nouvelle opération d'aménagement à une réflexion approfondie sur son maillage en modes doux et sur ses connexions avec les équipements et pôles de vie environnants (transports en commun, zones résidentielles, écoles, commerces, etc.).

#### Recommandation

Le SCoT recommande de construire un réseau cyclable et un réseau piétonnier intercommunal, en créant des itinéraires modes actifs entre les centres-villes, les principaux équipements, les principales zones d'emplois.

## ORIENTATION 20 : Réduire les flux et les émissions carbone liées au transport de marchandises

### A. Aménager des zones de stockage réparties de manière stratégique sur le territoire, permettant une réduction des flux de marchandises terrestres

#### Prescription 191

Les documents d'urbanisme locaux veilleront à **intégrer des orientations stratégiques visant à optimiser la logistique urbaine et l'organisation des flux de marchandises sur le territoire**. À cette fin, ils encourageront :

- **191.1** L'implantation de zones logistiques de stockage sur des points stratégiques, notamment aux portes de l'agglomération (par exemple : Lamentin, Morne-à-l'Eau, Gosier, Petit-Bourg). Ces zones joueront un rôle central dans la redistribution des livraisons vers les différents secteurs géographiques (Nord/Sud, Grande-Terre/Basse-Terre).
- **191.2** La répartition des livraisons de manière organisée et adaptée en fonction des spécificités et besoins des différentes zones du territoire, afin de fluidifier les flux de marchandises et réduire les nuisances liées au trafic (congestion, pollution sonore et atmosphérique).
- **191.3** La traduction de ces orientations dans les PLU, afin de garantir leur cohérence avec l'organisation territoriale et le fonctionnement des axes routiers principaux.

#### Prescription 192

Cap Excellence s'engage à **lancer une étude approfondie sur l'analyse des flux de marchandises circulant sur l'agglomération, en tenant compte des lieux de stockage, des points d'entrée et de sortie** (tels que l'aéroport et les ports), afin de :

- **192.1** Optimiser la gestion des flux logistiques en identifiant les zones clés de stockage et de transit, et en évaluant leur efficacité en termes de volumes, de temps et de coûts.
- **192.2** Rationaliser les trajets de transport de marchandises en définissant des circuits plus efficaces et moins polluants, tout en réduisant les impacts sur la circulation urbaine et les zones résidentielles.
- **192.3** Proposer des solutions d'aménagement adaptées aux besoins logistiques tout en prenant en compte les enjeux de durabilité, comme la réduction des émissions de gaz à effet de serre et l'amélioration de la qualité de l'air dans les zones sensibles.
- **192.4** Mettre en place des outils de coordination entre les différents acteurs du secteur (opérateurs logistiques, autorités publiques, entreprises) pour mieux synchroniser les flux et anticiper les besoins futurs.

Les résultats de cette étude devront être traduits dans les documents d'urbanisme locaux, en intégrant des recommandations précises pour l'optimisation des infrastructures logistiques, la gestion des points de stockage, et le développement de solutions adaptées aux défis liés à la croissance démographique et économique de l'agglomération.

## **B. Optimiser le dernier kilomètre et favoriser la mutualisation logistique dans les flux et les équipements**

### Recommandation

Il est recommandé que les documents d'urbanisme locaux prévoient des dispositions favorisant l'implantation d'activités logistiques de proximité (moins de 400 m<sup>2</sup>) au sein des centralités urbaines, afin d'améliorer l'organisation du « dernier kilomètre » et la desserte des zones denses.

À ce titre, il est recommandé de :

- Favoriser l'accueil de petites activités logistiques commerciales dans les secteurs urbains bien desservis par les transports et proches des pôles de consommation (centres-villes, quartiers résidentiels, zones commerciales).
- Encourager des formes d'aménagement adaptées, permettant des livraisons de faible volume dans des conditions respectueuses de l'environnement, de la circulation et de la qualité de vie, afin de limiter les trajets motorisés et la congestion urbaine.
- Veiller à l'intégration urbaine de ces implantations, en s'assurant qu'elles s'inscrivent harmonieusement dans le tissu résidentiel ou commercial existant, tout en contribuant à une logistique plus souple et réactive.

Cette démarche vise à optimiser les flux de marchandises de proximité et à réduire l'empreinte environnementale des livraisons dans les secteurs urbains à forte densité.

### Recommandation

Le SCoT recommande de favoriser la mutualisation des livraisons pour les entreprises éloignées de Jarry en créant une organisation permettant de regrouper les livraisons et donc les trajets.

# AXE V

PROTEGER ET VALORISER L'ESPACE LITTORAL ET MARITIME EN PRESERVANT LES RESSOURCES ET LES MILIEUX



## **ORIENTATION 21 : Maîtriser le développement de l'urbanisation sur le littoral**

:

**Structurer les enveloppes urbaines et les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)**

**Encadrer le potentiel de densification et préserver les espaces non urbanisés**

## **ORIENTATION 22 : Préserver le milieu littoral et maritime du territoire**

:

**Accompagner la population sur des bonnes pratiques**

**Veiller à la mise en place des pratiques nautiques respectueuses de l'environnement**

**Développer et organiser l'urbanisation du littoral**

## **ORIENTATION 23 : Permettre un développement touristique et économique de la mer responsable et respectueux du milieu**

:

**Former et éduquer aux métiers de la mer**

**Développer, promouvoir et redynamiser le secteur du tourisme**

### *Loi Littoral, le cadre réglementaire*

La loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « Loi littoral » a pour ambition de protéger et mettre en valeur les espaces littoraux.

Cette loi a introduit les principes d'application des besoins et a mis en place une protection graduée en fonction de la proximité avec le rivage.

L'objectif est ainsi de parvenir à un aménagement durable des territoires littoraux permettant la réalisation de projets proportionnés et adaptés aux enjeux économiques et environnementaux.

Les trois communes littorales de la Communauté d'Agglomération de Cap Excellence sont concernées par cette loi.

À l'échelle de l'agglomération, ce volet s'apparente à une déclinaison locale des principes du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) du Schéma d'Aménagement Régional (SAR), tout en se distinguant par son contenu spécifique et son échelle d'application.

Démarche innovante encore peu répandue, le VLM vise à approfondir la connaissance de ce territoire stratégique pour formuler des orientations claires. Ces dernières ambitionnent de préserver et valoriser le littoral et les milieux marins, d'organiser un développement économique durable axé sur l'attractivité touristique et l'offre de loisirs côtiers, de gérer les flux marins et littoraux, et d'améliorer l'accessibilité à ces espaces.

Les orientations et prescriptions retenues pour répondre à ces enjeux sont présentées dans le présent document, traduisant l'ambition des élus de Cap Excellence pour un développement harmonieux et durable de leur territoire littoral.

### *Définition de l'empreinte urbaine*

L'empreinte urbaine circonscrit un ensemble de constructions inscrites en contiguïté les unes des autres. En plus des objets bâtis, l'empreinte urbaine regroupe les espaces artificialisés liés à la construction (jardin, ...), les espaces imperméabilisés comme les parkings ou les voies, ...

L'empreinte urbaine est définie par l'artificialisation effective produite par la construction et l'appropriation foncière alentours qu'elle génère ; elle ne tient pas compte du zonage réglementaire avec lequel elle ne correspond pas nécessairement. Entre espaces contigus et discontinuités du bâti, plusieurs enveloppes pourront se succéder pour révéler l'empreinte urbaine.

L'empreinte urbaine sera superposée au parcellaire afin d'interroger ou de déterminer la capacité de densification résiduelle et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.

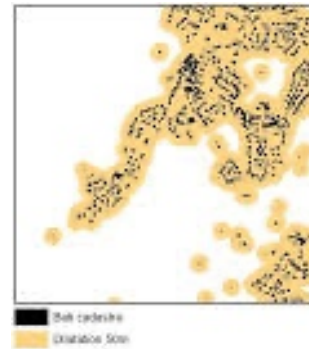
Elle permettra de juger de la consommation de l'espace en distinguant ce qui relève de l'intensification urbaine (dans l'enveloppe), de ce qui relève de l'extension urbaine (hors enveloppe) ».

*Présentation de la méthode retenue pour produire l’empreinte urbaine*

La définition de l’empreinte urbaine se décline en plusieurs étapes :

**ÉTAPE 1**

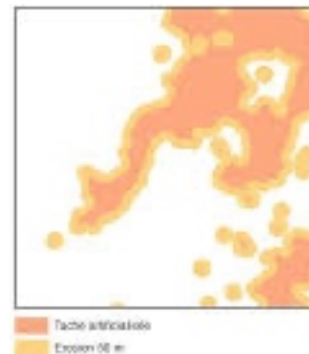
Restitution de la réalité bâtie sur la base de la BD Topo bâti et des compléments d’informations mobilisables à partir de supports plus actuels (orthophotos, visites sur site), autant d’éléments qui permettent de restituer la réalité de l’occupation du territoire au plus près de l’actualité.



Cette première étape ne retiendra pas les éléments bâtis dont la surface est inférieure à 20 m<sup>2</sup> et qui ne suppose pas la délivrance d’un permis de construire.

**ÉTAPE 2**

Application d’un buffer, permettant de dilater l’objet de référence pour restituer la zone artificialisée estimée : application d’une zone tampon de +25m autour de chaque objet bâti et assemblage du résultat.

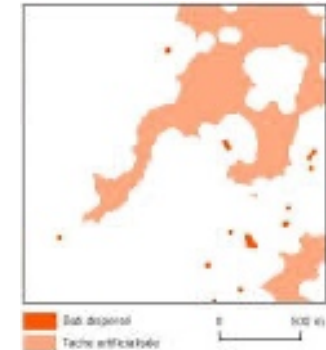


Erosion autour du bâti de -20m de la zone tampon générée à l’étape précédente (permettant de regrouper des bâtis distants de 50m environ

mais ne conservant au final qu’un tampon de 10 m autour de chaque bâti de plus 20 m<sup>2</sup>).

**ÉTAPE 3**

Comblement des creux. Développement de l’empreinte urbaine à l’ensemble de la parcelle quand la surface présente à l’extérieur du tampon ne permet pas de nouvelle construction. Surface maximale des résidus à supprimer de l’enveloppe (seuil par défaut de 400 m<sup>2</sup>).



## ORIENTATION 21 : Maîtriser le développement de l'urbanisation sur le littoral

L'urbanisation est permise dans les espaces littoraux si elle est justifiée au regard des besoins en logements et du développement économique, et si elle s'inscrit en densification de pôles urbains constitués, agglomérations et quartiers et dans des secteurs déjà urbanisés. Afin d'en limiter l'impact, le développement de ces espaces proches du rivage est encouragé en profondeur plus que de dans un sens d'extension latérale.

Le présent chapitre détermine les critères d'identification des agglomérations, quartiers (villages) et autres secteurs déjà urbanisés du littoral de Cap Excellence.

1. Quelle est la forme urbaine au sens de la loi littoral ?					
		Continuité urbaine			Absence de continuité
		5 critères socles à évaluer	continuité	<p><b>Critère relatif au regroupement de bâtis distants de moins de X m</b> =&gt; à partir de quelle distance 2 constructions sont en continuité ? Travail d'analyse: création d'enveloppes du bâti fusionnées permettant de visualiser les continuités : tests avec différents buffers de 30, 40, 50 mètres etc.</p> <p>↓</p> <p>Analyse de chaque enveloppe : nombre de constructions, densité, organisation du tissu urbain, présence ou pas de réseaux de voiries et techniques etc. (critère à adapter au contexte local)</p>	
	↙		↓	↘	↓
nombre de constructions	important		assez important	assez important	faible
densité	compacte		significative	assez significative	faible
tissu urbain	bien structuré		structuré autour d'un lieu collectif	assez structuré	aléatoire
réseaux	importants	assez importants	présence	présence faible	
1 critère additionnel	fonctions urbaines + présence d'un noyau ancien + notion de vie collective	multiplicité des fonctions et usages dimension stratégique	présence d'équipements de la vie collective ou de services courants	présence éventuelle d'équipements de la vie collective ou de services courants	peu ou sans
Critères d'identification et de localisation définis dans le DOO du SCOT		↓ <b>agglomération</b> ↓	↓ <b>village</b> ↓	↓ <b>SDU</b> entre le village et l'urbanisation diffuse ↓	↓ <b>urbanisation diffuse</b> ↓

### Définitions des formes urbaines

Sur la base de critères relatifs à la densité bâtie, à la composition urbaine, le SCoT détermine les différentes formes urbaines des agglomérations, des villages (quartiers) et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation.

**Agglomérations** : L'agglomération concerne un ensemble bâti au caractère urbain marqué par une densité importante à l'échelle communale ou supra-communale et par une offre urbaine étoffée (équipements, services, commerces) lui conférant un rôle de centralité.

**Quartiers (Villages)** : Le quartier (village) se définit comme une centralité secondaire à l'échelle de la commune, présentant une densité bâtie autour d'un noyau structuré (présence de réseaux) et organisé. Sa dimension polarisante est affirmée par une offre urbaine (équipements, services, commerces) de rayonnement infra-communal.

Les prescriptions applicables aux quartiers le sont également aux zones économiques.

**Secteurs Déjà Urbanisés–SDU** : Les critères identifiant un secteur déjà urbanisé sont les suivants :

- Densité de l'urbanisation, avec *a minima* 40 bâtis de plus de 20m<sup>2</sup>, et continuité distincte d'une urbanisation diffuse ;
- Situé en dehors des espaces proches du rivage ;
- Structuration de l'espace par des voies de circulation hiérarchisées ;
- Structuration de l'espace par la présence de réseaux (eau potable, électricité, assainissement, collecte des déchets ménagers, ...).

Un secteur déjà urbanisé est considéré à partir d'un groupe de constructions structuré, différent de l'agglomération ou du village.

Il est desservi par les réseaux et présente les caractères d'une organisation urbaine, le distinguant d'un espace d'urbanisation diffuse.

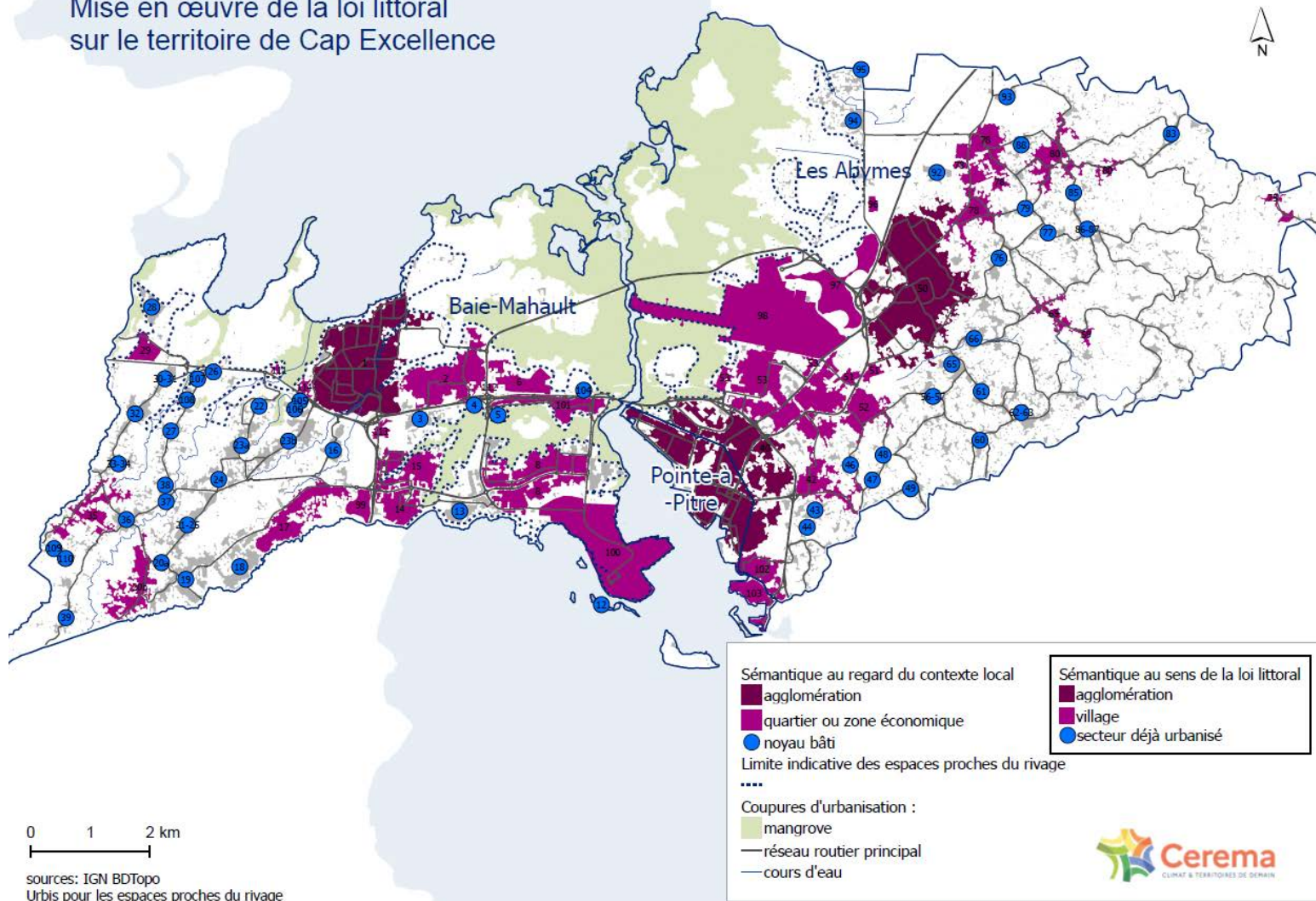
Tel que le précise l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme,

« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité des agglomérations et villages existants. Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées :

- En dehors de la bande littorale des cent mètres et des espaces proches du rivage ;
- A des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics ;
- Lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative des caractéristiques de ce bâti.

Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. »

# Mise en œuvre de la loi littoral sur le territoire de Cap Excellence



## A. Structurer les enveloppes urbaines et les Secteurs Déjà urbanisés (SDU)

### Prescription 194

Les PLU doivent **justifier et délimiter, à leur échelle, les enveloppes urbaines inscrites au sein des agglomérations, conformément aux orientations et critères définis par le SCoT**. Ces enveloppes urbaines, établies à partir de données précises, telles que la densité de population, l'accès aux services, la disponibilité des infrastructures, et la préservation des espaces naturels et agricoles, constituent un outil essentiel pour structurer et maîtriser le développement territorial. À travers cette démarche, ils devront également :

- **194.1** Définir de façon spécifique la densité des constructions au sein de ces enveloppes pour garantir une utilisation optimale des sols.
- **194.2** Identifier des zones à urbaniser en continuité immédiate des enveloppes urbaines existantes.

### Prescription 195

**Les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU), identifiés par le SCoT doivent être précisément délimités dans les PLU**, conformément aux critères énoncés par le SCoT et en cohérence avec les objectifs du développement durable et de l'aménagement maîtrisé des territoires.

Le périmètre des SDU doit être défini avec rigueur dans le règlement graphique des PLU, tel que prévu par le Code de l'Urbanisme.

## B. Encadrer le potentiel de densification et préserver les espaces non urbanisés

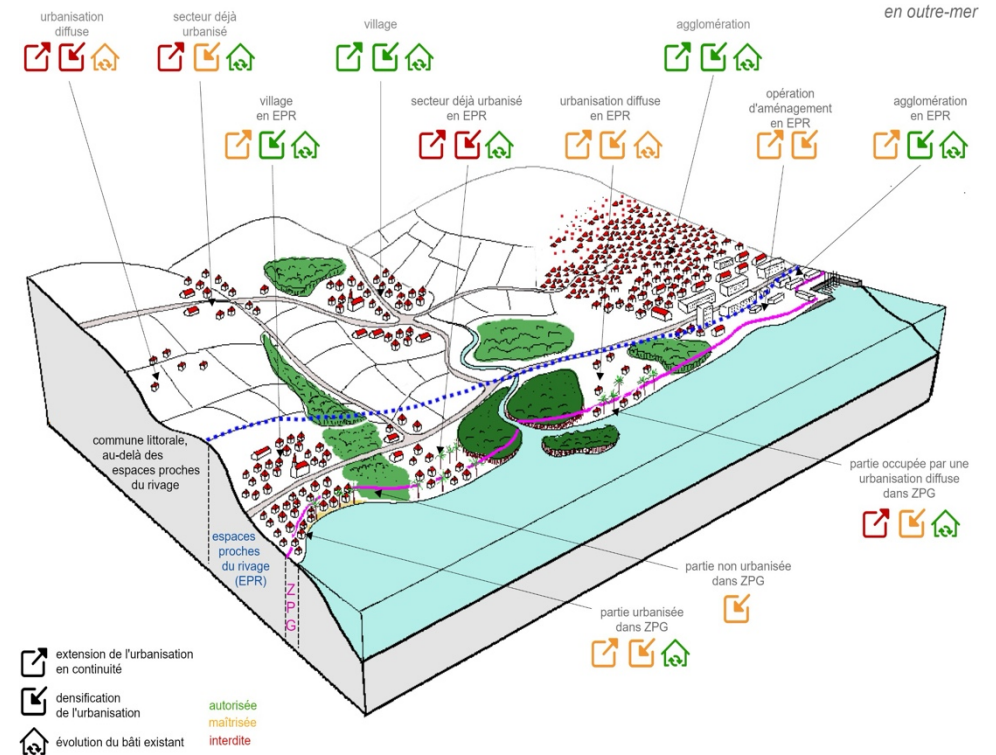
### 🎯 Prescription 196

Les PLU seront tenus **d'établir une vision claire du potentiel de densification** en s'appuyant sur l'enveloppe urbaine, soigneusement délimitée selon les critères fixés par le SCoT. Cette démarche inclut une analyse approfondie des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU), qui doivent faire l'objet d'une attention particulière pour répondre aux objectifs d'urbanisation maîtrisée et de durabilité.

### 🎯 Prescription 197

En dehors des périmètres de l'agglomération, des quartiers et des secteurs déjà urbanisés, les éléments bâtis épars, échappant à toute logique de polarité, sont considérés comme diffus.

Ces secteurs ne sont pas voués à se développer ou à accueillir de nouvelles constructions. À ce titre, **les documents d'urbanisme privilégieront un classement en zone urbaine à constructibilité limitée aux travaux ou aménagement visant à une reconstruction à l'identique, aux extensions limitées des bâtiments existants ou aux annexes**. Seules la reconstruction à l'identique, les extensions limitées des bâtiments existants ou les annexes, peuvent être autorisées.



Synthèse sur les possibilités d'urbanisation selon les formes urbaines en Outre-mer  
(source : CEREMA)

## ORIENTATION 22: Préserver le milieu littoral et maritime du territoire

### A. Accompagner la population sur de bonnes pratiques environnementales

#### Prescription 198

Les politiques publiques s'attacheront à **sensibiliser la population et les usagers autour de préoccupations liées à la préservation du littoral, en collaboration avec les écoles, les associations locales et les acteurs économiques.**

Des journées de sensibilisation, des ateliers de nettoyage collectif, ainsi que des supports pédagogiques, tels que des panneaux informatifs sur les sites sensibles, permettront de renforcer la prise de conscience sur les impacts des actions humaines sur les milieux littoraux et marins, réalisés en collaboration avec l'Office National des Forêts (ONF) (sur Jarry notamment) et le Conservatoire du Littoral.

#### Prescription 199

Le développement territorial dans les zones littorales et maritimes requiert une approche équilibrée, visant à protéger les écosystèmes fragiles tout en répondant aux besoins des habitants et des activités économiques. Les politiques publiques et documents d'urbanisme locaux doivent intégrer des stratégies claires pour garantir la durabilité des milieux littoraux et maritimes.

Ces stratégies devront **concilier la préservation des ressources et des milieux naturels qu'ils soient littoraux ou maritimes, avec l'occupation urbaine de l'espace, dans une perspective de valorisation durable.**

#### Prescription 200

Les espaces littoraux sensibles, tels que les mangroves, les plages et récifs coralliens, sont des écosystèmes essentiels à la biodiversité, la résilience climatique, et la protection contre les aléas côtiers.

Face à la pression de l'urbanisation et des activités humaines, il est indispensable **d'adopter des mesures d'aménagement durable intégrant des zones tampons écologiques et des régulations strictes sur les nouvelles constructions dans ces espaces.**

#### Prescription 201

Les politiques publiques et les documents d'urbanisme locaux devront **promouvoir des solutions innovantes, telles que les infrastructures vertes, afin de minimiser les impacts de l'urbanisation sur les écosystèmes littoraux et marins.**

Ces infrastructures, incluant des aménagements comme les zones tampons végétalisées, les systèmes de gestion écologique des eaux pluviales, et les récifs artificiels, permettent de protéger la biodiversité tout en renforçant la résilience des espaces côtiers face aux pressions humaines et aux changements climatiques.

En intégrant ces approches dans les projets d'aménagement, les collectivités peuvent allier développement urbain et préservation des

écosystèmes naturels, assurant ainsi un équilibre durable entre activités humaines et environnement.

#### Prescription 202

Cap Excellence et ses communes s'engagent à **mener une politique ferme de remise en cause des remblais sauvages et des pollutions anthropiques sur les milieux naturels**. Il s'agira d'inciter les acteurs gestionnaires des espaces littoraux à renforcer les contrôles et à appliquer des sanctions dissuasives contre les remblais sauvages et les activités polluantes, en particulier sur les zones de mangrove et de marais.

#### Prescription 203

Cap Excellence devra **allouer un budget spécifique pour assurer le suivi régulier des sites sensibles, en mettant en place un système participatif impliquant les habitants à travers des comités locaux de veille environnementale**. En lien avec les services de police de l'urbanisme et de surveillance du territoire, ce suivi aura pour objectif de détecter rapidement les dégradations environnementales, de prévenir les risques liés aux activités humaines, et d'évaluer l'efficacité des mesures de protection et de restauration.

#### Prescription 204

A travers les documents d'urbanisme locaux, les collectivités s'assureront de **limiter les impacts des usages en mer sur les écosystèmes marins en développant une réglementation stricte et adaptée aux enjeux environnementaux**. Cette réglementation devra :

- **204.1** Inclure des mesures telles que l'interdiction formelle du mouillage sur les herbiers marins et les récifs coralliens, afin de préserver ces habitats essentiels à la biodiversité.
- **204.2** Limiter les vitesses des embarcations dans les zones maritimes sensibles, pour réduire les nuisances sonores, le risque de collision avec la faune marine, et les effets de la turbidité.
- **204.3** Être complétée par des campagnes de sensibilisation et de formation ciblées, destinées aux plaisanciers, aux professionnels des activités maritimes, et aux acteurs du tourisme nautique. L'objectif sera de promouvoir des pratiques respectueuses de l'environnement marin, tout en garantissant une gestion durable et équilibrée des usages en mer.

## B. Veiller à la mise en place des pratiques nautiques respectueuses de l'environnement

### Prescription 205

Les documents d'urbanisme locaux veilleront à **concilier le développement du nautisme avec la protection des écosystèmes littoraux et marins, en intégrant des critères environnementaux stricts et adaptés aux spécificités du territoire**. Cela inclura la mise en place de mesures permettant de limiter les impacts des activités nautiques sur les milieux naturels, tout en favorisant des pratiques respectueuses de l'environnement.

Cette approche devra :

- **205.1** Promouvoir l'harmonisation des projets de développement du nautisme sur le territoire, en veillant à ce que chaque équipement ou infrastructure réponde à des critères environnementaux précis, notamment en matière de préservation des milieux fragiles.
- **205.2** Prendre en compte les spécificités écologiques du territoire en aménageant des infrastructures favorisant des pratiques nautiques douces, comme le kayak ou le paddle, qui ont un impact environnemental réduit, tout en garantissant une accessibilité optimale à ces activités pour les usagers.

### Prescription 206

Les documents d'urbanisme locaux **encourageront les usagers du littoral à adopter des pratiques respectueuses du milieu marin, en mettant en place des mesures visant à promouvoir des activités maritimes durables et responsables**. Ces actions incluront :

- **206.1** L'élaboration d'une charte de bonne conduite pour les activités maritimes, en collaboration avec les gestionnaires du domaine public maritime, afin de définir des règles claires et partagées pour la préservation des milieux marins et littoraux. Cette charte servira de référence pour tous les acteurs impliqués dans l'utilisation des espaces maritimes, en veillant à limiter les impacts environnementaux des différentes activités.
- **206.2** La formation des acteurs locaux, y compris les professionnels du secteur maritime et les gestionnaires des espaces littoraux, pour leur fournir les outils nécessaires à une gestion durable et respectueuse de l'environnement. Ces formations porteront sur les bonnes pratiques à adopter pour protéger les écosystèmes marins et côtiers tout en soutenant les activités humaines.

## C. Gérer et organiser l'urbanisation du littoral

### Prescription 207

Les documents d'urbanisme locaux devront **encadrer et limiter l'expansion des zones d'activité telles que celle de Jarry afin de préserver les milieux naturels environnants**. Un plan d'aménagement stratégique pour la zone sera adopté, avec pour objectifs :

- **207.1** Établir des limites claires à l'expansion urbaine et industrielle de ces zones, afin de garantir un développement maîtrisé et de protéger les espaces naturels adjacents. Ce plan intégrera des critères environnementaux rigoureux et des études d'impact pour évaluer les conséquences potentielles des projets d'urbanisation sur les milieux naturels.
- **207.2** Créer des corridors écologiques reliant les espaces naturels environnants, afin de permettre la circulation de la faune et de maintenir la biodiversité dans un territoire sous pression. Ces corridors devront être préservés et renforcés à travers des mesures d'aménagement adaptées, garantissant la continuité écologique entre les différentes zones de la commune.

### Prescription 208

Les plans locaux d'urbanisme **assureront la continuité des cheminements piétons existants ou projetés, notamment via la servitude de sentier du littoral, le cas échéant par des emplacements réservés**.

Il s'agira de garantir un accès public au littoral en aménageant des sentiers sécurisés et en empêchant la privatisation des bords de mer et de développer des infrastructures légères permettant une accessibilité respectueuse des sites naturels, notamment pour les loisirs doux comme la marche ou le cyclisme.

### Prescription 209

Les collectivités s'engageront à **garantir la mise en œuvre concrète d'une urbanisation durable et contrôlée du littoral de Cap Excellence**. L'objectif est de développer le littoral de manière raisonnée, en prenant en compte les enjeux environnementaux et en privilégiant des solutions respectueuses du milieu naturel. Cette démarche nécessitera d'adopter une approche concertée avec les acteurs locaux pour intégrer des aménagements limitant l'imperméabilisation des sols et promouvant des alternatives écologiques dans les zones à forte urbanisation.

 Prescription 210

Les politiques publiques et les documents d'urbanisme locaux s'attacheront à **développer une politique d'aménagement et d'animation pérenne sur la bande littorale** en mettant en place un programme d'animation et de revalorisation des espaces littoraux, incluant des aires de loisirs, des promenades aménagées, et des installations culturelles pour valoriser le patrimoine local tout en respectant l'environnement.

## **ORIENTATION 23 : Permettre un développement touristique et économique de la mer responsable et respectueux du milieu**

### **A. Former et éduquer aux métiers de la mer**

 Prescription 211

Les collectivités s'engageront à **moderniser et renforcer les infrastructures existantes liées aux métiers de la mer**, telles que le centre nautique de Lauricisque et le site de carénage, afin de répondre aux besoins croissants en matière de formation et de diversification des activités maritimes, tout en intégrant des objectifs de durabilité.

 Prescription 212

Cap Excellence et ses communes devront **proposer des dispositifs de soutien pour diversifier les activités des marins-pêcheurs**, comme l'écotourisme ou les visites guidées en mer, afin de valoriser leur savoir-faire tout en réduisant la pression sur les ressources halieutiques.

### Prescription 213

Les politiques publiques s'engageront à **soutenir le développement de pratiques récréatives et sportives de nautisme afin de valoriser la mer et ses éco-usages, en intégrant des stratégies durables et respectueuses de l'environnement.**

Ainsi, cette politique aura pour objectif de concilier la valorisation des espaces marins et littoraux avec une gestion durable et respectueuse de l'environnement, tout en contribuant à dynamiser le secteur du nautisme à Cap Excellence et à sensibiliser le public à la préservation de la mer et de ses écosystèmes.

### Prescription 214

Pour soutenir les filières locales et **diversifier les activités du littoral, les documents d'urbanisme permettront le développement maîtrisé des activités aquacoles, en cohérence avec les potentiels du territoire et les équilibres écologiques.**

Ce développement devra répondre à des objectifs de souveraineté alimentaire, de valorisation du milieu marin et de dynamisation économique des zones littorales.

À ce titre, il est prescrit de :

- **214.1** Identifier et préserver les zones propices à l'aquaculture, en s'appuyant sur les documents de planification sectoriels (SRDAM, SDAGE, schémas conchylicoles) et les données environnementales disponibles.

- **214.2** Intégrer les projets aquacoles dans les documents d'urbanisme, en assurant leur compatibilité avec les autres usages du littoral (tourisme, pêche, activités portuaires, préservation des milieux sensibles).
- **214.3** Favoriser l'émergence de projets innovants ou pilotes en aquaculture durable (circuits courts, valorisation locale, polyculture), en lien avec les dynamiques de l'économie bleue.
- **214.4** Encourager l'intégration paysagère et environnementale des installations aquacoles, notamment par des prescriptions adaptées dans les zones proches du rivage ou soumises à des protections environnementales.

## B. Développer, promouvoir et redynamiser le secteur du tourisme

### Prescription 215

La communauté d'agglomération s'assurera de **positionner le territoire comme une destination de choix pour le tourisme d'affaires, en proposant des infrastructures adaptées et en promouvant l'organisation d'événements professionnels en lien avec la mer pour revaloriser ce secteur.**

### Prescription 216

Les collectivités locales, en collaboration avec les acteurs du territoire, œuvreront pour **renforcer l'attractivité des espaces littoraux ou d'arrière littoral comme le site de Taonaba en mettant en place des initiatives visant à en faire un modèle de tourisme durable et d'éducation à l'environnement.** Cela nécessitera de :

- **216.1** Développer des circuits pédagogiques immersifs qui valorisent la biodiversité locale, les écosystèmes fragiles et les richesses naturelles du site de Taonaba.
- **216.2** Encourager la mise en place d'activités d'écotourisme, telles que l'observation des oiseaux, les randonnées nature, ou encore des ateliers de sensibilisation à l'agriculture durable.
- **216.3** Mettre en place des partenariats stratégiques avec des opérateurs locaux, tels que des associations, des guides touristiques, des entreprises d'activités de plein air et des producteurs locaux.

### Prescription 217

Les PLU s'assureront de **créer une continuité des sentiers existants sur l'ensemble des trois communes, des Abymes à Baie-Mahault, avec des aménagements adaptés pour valoriser les paysages et sensibiliser les visiteurs à l'écologie de la mangrove.**

### Prescription 218

Les politiques publiques et les documents d'urbanisme locaux devront **mettre en place un cadre rigoureux et intégré pour le développement des activités économiques marines, telles que la pêche et le nautisme, tout en garantissant la préservation des espaces naturels et la prise en compte des enjeux sanitaires.**

Ce projet contribuera à une croissance durable des activités économiques maritimes tout en protégeant les milieux naturels et en garantissant la sécurité sanitaire des habitants et des usagers.

---

 Prescription 219

La communauté d'agglomération s'engage à **mettre en place une stratégie de marketing territorial visant à valoriser le littoral de manière durable.**

Cette stratégie comprendra une campagne de communication structurée pour promouvoir les atouts de cet espace tout en mettant l'accent sur les activités touristiques respectueuses de l'environnement. Les actions suivantes seront intégrées dans cette démarche :

- **219.1** Promouvoir les atouts naturels du littoral en valorisant des sites emblématiques tels que les plages, les mangroves, les récifs coraliens, et les zones protégées, tout en soulignant l'importance de leur préservation.
- **219.2** Encourager la pratique d'activités touristiques respectueuses de l'environnement.
- **219.3** Intégrer un volet de sensibilisation au respect des écosystèmes littoraux.
- **219.4** Développer une identité visuelle forte et reconnaissable autour du littoral, en mettant en avant son caractère unique et ses spécificités écologiques et culturelles.



**Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**

Document d'Orientations et d'Objectifs

Novembre 2025

