# PLU

Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Bouillante

Pièce 1

# Rapport de Présentation

## Partie 3

## Justification des choix retenus pour établir le PADD, la délimitation des zones, le règlement écrit et les OAP

Commune de Bouillante
PLAN LOCAL D'URBANISME
Prospectives DAU Guadeloupe - Territoires Durables - Aiset Consulting

PLU DE BOUILLANTE
**DOSSIER ARRET DU PLU**
Délibération du Conseil Municipal du
19 mai 2022 portant Arrêt
du Plan Local d'Urbanisme de Bouillante

*Prospectives DAU Guadeloupe - Territoires Durables - Aiset Consulting*

PLU DE BOUILLANTE
RAPPORT DE PRESENTATION
TROISIEME PARTIE

# SOMMAIRE


Page

PREAMBULE 4

CHAPITRE 1
Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 5

CHAPITRE 2
Les choix retenus pour établir la délimitation des Zones Urbaines et des Zones Naturelles 9
- SOUS-CHAPITRE 2.1. La structure du règlement graphique retenue 9
- SOUS-CHAPITRE 2.2. Le zonage proposé : une stratégie d'équilibre du territoire 27

CHAPITRE 3
Les choix retenus pour établir le règlement écrit 43
- SOUS-CHAPITRE 3.1. Présentation et justification des choix des dispositions du règlement pour la mise en œuvre du PADD 43
- SOUS-CHAPITRE 3.2. Justification des règles d'urbanisme et des évolutions du règlement écrit 54

CHAPITRE 4
Les chois retenus pour la traduction du PADD en Orientations d'Aménagement
Et de Programmation (OAP) 72

# PREAMBULE

## Article R151-2

Le rapport de présentation comporte les justifications de :
1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.
Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

CHAPITRE 1

# Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

## A. Un PADD pour Bouillante : des objectifs de développement et d'aménagement autour de trois axes

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables pour Bouillante s'appuie sur un ensemble d'interrogations et d'enjeux qui visent à préciser (justifications, objectifs) le périmètre du projet de développement communal, sa portée et son contenu :**

- **Garantir un développement équilibré de la commune et concilier la préservation de l'environnement de qualité et de grande valeur écologique, paysagère et patrimoniale de Bouillante, le développement économique et la qualité du cadre de vie - facteur d'attractivité.**
- **Répondre aux besoins futurs en habitat, équipements et services pour une population « dimensionnée autour de 7 200 personnes à l'horizon 2035, dans un contexte sociodémographique et socioéconomique en changement, tout en maîtrisant l'urbanisation dans les espaces ruraux et en limitant d'étalement de la construction par une structuration plus compacte de la trame urbaine.**
- **Fonder le développement du territoire sur une ambition de pôles d'activités et d'emploi, de pôles de vie structurés et sur la capacité d'attractivité économique et résidentielle de Bouillante au sein de la région de la Côte sous le Vent.**

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Bouillante est articulé autour de trois grands objectifs qui traduisent trois ambitions complémentaires.**

- **OBJECTIF 1**

### La préservation d'un environnement naturel de qualité et de grande valeur paysagère et patrimoniale qui porte l'identité de Bouillante

**La commune de Bouillante présente la caractéristique d'un territoire riche d'espaces naturels patrimoniaux, terrestres, littoraux et marins d'une grande richesse écologique et paysagère à l'intérieur desquels sont imbriqués des espaces agricoles d'intérêt agronomique et paysager reconnu.**

**L'enjeu de préservation de l'environnement constitue un objectif essentiel de l'aménagement de la commune, la Trame Verte et Bleue qui en assure l'expression se présentant comme outil stratégique pour atteindre les objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain dans l'espace rural selon un rapport d'équilibre entre espaces naturels + espaces agricoles et espaces urbanisés et à urbaniser, à l'échelle du temps du Plan de :**

- ***80% affectés aux espaces naturels protégés et agricoles, au minimum ;***
- ***20% affectés aux espaces urbanisés et à urbaniser, au maximum.***

- **OBJECTIF 2**

**La maitrise de l'urbanisation dans l'espace et dans le temps pour un territoire mieux structuré**

**Les objectifs de l'axe 2 viennent justifier les objectifs chiffrés sur lesquels la commune entend fonder le Projet. Il s'agit d'abord de conforter le pôle historique (Bourg) et le pôle urbain (Desmarais) de Bouillante ainsi que les agglomérations secondaires ou locales qui composent la trame urbaine Nord et Sud. Il s'agit ensuite de limiter le phénomène de l'étalement urbain par une organisation territoriale raisonnée, adaptée aux réalités du contexte communal et aux besoins (habitat, équipements, activités) des populations et respectueuse des vocations environnementales et patrimoniales.**

**Cette politique reposera en priorité sur la mise en œuvre des principes de densification et qualité urbaine dans le bourg. Elle s'articulera sur un objectif de densification des agglomérations et des hameaux tout en tenant compte des contraintes naturelles, topographiques et environnementales, des formes urbaines et architecturales présentes, et visera :**

- **à faciliter l'attractivité de Bouillante par le biais de la mixité fonctionnelle et de la valorisation des patrimoines de la commune ;**
  **à privilégier le développement d'une offre touristique compatible avec les atouts et les potentialités patrimoniales locales, et d'activités et de structures économiques nouvelles, notamment de proximité.**

- **OBJECTIF 3**

**La volonté de garantir un développement équilibré et durable basé sur la valorisation des ressources locales**

**Il s'agit pour la commune d'opter pour une démarche judicieuse visant en premier lieu à préserver le potentiel des zones agricoles, en second lieu à intensifier les activités urbaines locales et à faciliter la constitution de pôles d'intérêt économique, autour de l'agglomération principale (structures touristiques, énergies renouvelables, activités en lien avec la mer) et des « centralités locales » (équipements et services de proximité, habitat groupé) autour de programmes de promotion des activités dites traditionnelles ou patrimoniales (agricultures, agri tourisme, tourisme vert, écotourisme, …).**

# B. Les objectifs chiffrés sous tendant le PADD

## 1. Les objectifs chiffrés

La commune de Bouillante souhaite réaliser un PLU en capacité de produire un nombre suffisant de logements pour répondre aux besoins démographiques et sociaux d'une population estimée è 7 200 personnes à l'horizon 2035, ce qui donne un effectif total moyen de 3 360 ménages à l'horizon 2025 et 3 690 à 3 750 ménages à l'horizon 2035.

La perspective se décline selon une démarche s'appuyant sur un scénario plausible (évolution annuelle comprise entre 0.2% et 0.4%sur le court-moyen terme) traduisant un retournement de la tendance de baisse actuelle des effectifs de population sur le long terme (horizon 2035), corrélativement aux choix stratégiques de la redynamisation économique et du développement de l'attractivité de Bouillante (objectif 3). Ce scénario découle des enjeux de redynamisation de la population active et d'accroissement de l'indice de concentration de l'emploi (Bouillante, commune de travail).

## 2. Les objectifs en matière d'habitat

**Le PADD s'appuie sur le prolongement de la logique de réduction de la taille des ménages et d'une augmentation de la demande générale en habitat. La taille des ménages devrait être proche de 2.0 ou légèrement inférieure d'ici une vingtaine d'années (2.24 en 2017).**
**Sur cette base, le PADD se fixe un objectif de production de 640 à 690 logements principaux entre 2017 et 2035, soit un rythme de construction annuel moyen de 35 unités environ, inférieur de moitié à celui observé entre 2000 et 2015, mais conforme à la tendance démographique générale de la Guadeloupe. Sur le moyen terme, la prévision serait de l'ordre de 180 logements.**

**Pour atteindre ces objectifs chiffrés et répondre aux besoins d'habitat, le PADD arrête les orientations suivantes :**

- **optimiser le parc de logements actuel en mobilisant le parc de résidences secondaires, en maîtrisant l'évolution de la vacance prioritairement par le développement des actions d'amélioration de l'habitat et de réactivation du marché local de l'immobilier ;**
- **optimiser la capacité d'accueil liée au renouvellement urbain de certains quartiers (Rollier, Courbaril, agglomérations Sud, restructuration des quartiers Les Galets, Palétuviers, sachant que le bourg, compte tenu de sa configuration actuelle, n'offre qu'une capacité résiduelle très restreinte (renouvellement du bâti existant) ;**
- **investir le potentiel foncier non ou peu bâti de Desmarais et des réserves foncières publiques (collectivités et bailleurs sociaux) classé en zone AU) ;**
- **« fixer » l'habitat dans les enveloppes actuellement urbanisées, équipées et desservies, accroître la densité bâtie et faciliter le complètement de la trame urbaine dans les agglomérations rurales au cours de la phase court-moyen terme dans la limite des contraintes imposées par le PPRn;**
- **prévoir les extensions urbaines dans la continuité des parties urbanisées nécessaires dans le moyen-long terme sur les secteurs appelés à bénéficier de conditions d'aménagement sur la base d'objectifs de densité et sous réserve de la faisabilité au regard des risques naturels.**

**D'une manière générale, les objectifs du PADD en matière de développement de l'habitat sont dépendants des options qui seront retenues face aux enjeux globaux de la Guadeloupe (nouveau comportement démographique, processus de vieillissement de la population, relance de l'emploi parallèlement avec la maîtrise des flux migratoires), de la performance des politiques communautaires, de la programmation dans le temps du logement social sur Bouillante et de la capacité financière et opérationnelle de la commune, notamment en matière d'équipements, de réseaux et de transports.**

CHAPITRE 2

# Les choix retenus pour établir la délimitation des zones urbaines et naturelles

*

## SOUS CHAPITRE 2.1
## La structure du règlement graphique retenu

### INTRODUCTION

Le présent chapitre a pour objet d'identifier les espaces, zones, secteurs, parties du territoire ou emplacements à réserver éventuellement auxquels correspondent règlementairement les orientations et les objectifs retenus et présentés dans les chapitres précédents.

Par définition, le plan local d'urbanisme détermine les conditions permettant d'assurer :

1° *l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*
*2° la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la qualité des eaux ;*
*3° une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

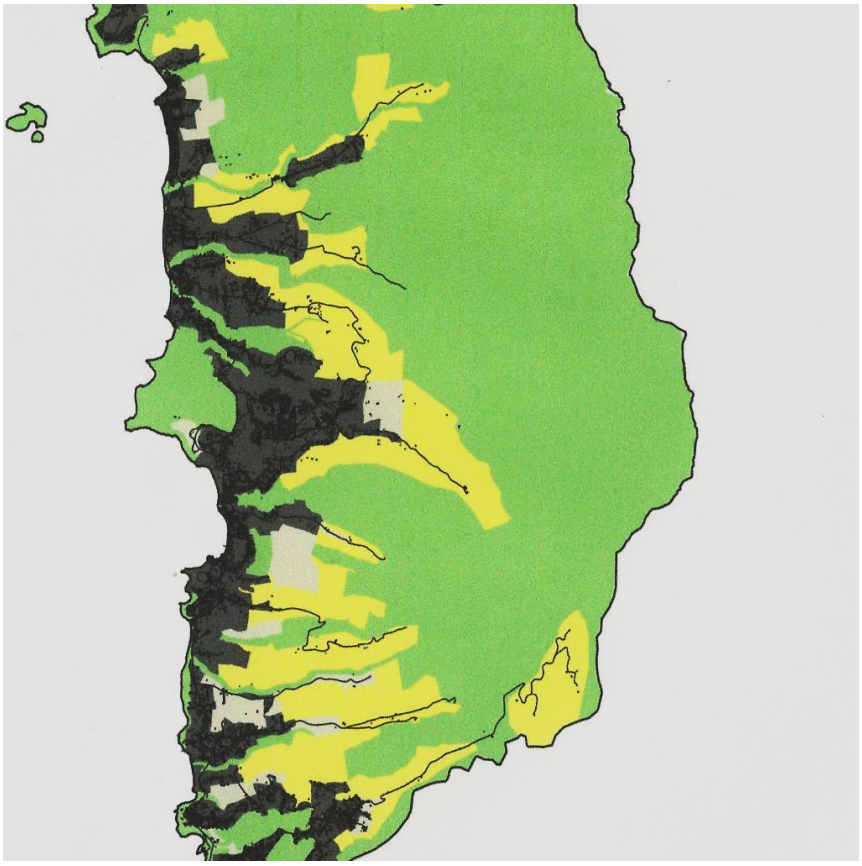
Le champ d'application et le contenu règlementaire du PLU s'appuient dès lors sur :

- ***les principes d'organisation équilibrée et structurée, du développement maitrisé du territoire, notamment la limitation du développement des espaces urbains et de l'habitat ;***
- ***les principes de protection et de valorisation des espaces naturels, agricoles et ruraux, d'une part, de mise en œuvre localement des politiques publiques en matière de développement durable, d'autre part.***

Le PLU de Bouillante délimite les zones selon leur vocation ou leur destination et précise l'affectation principale des sols qui peuvent en être faits ou les activités qui peuvent y être exercées en fonction des orientations et des objectifs du PADD. La traduction spatiale qui en résulte comprend

- ***Les zones urbanisées, les pôles d'habitat, d'équipements et de services au vu de la hiérarchisation dressée dans les parties précédentes du Rapport.***

- ***Les zones à ouvrir à l'urbanisation à court, moyen ou long terme suivant la vocation d'accueil et au sein desquelles se réaliseront les constructions, équipements et les espaces collectifs***
- ***Les zones agricoles dont le PLU entend garantir la vocation, y compris celles identifiées dans les espaces ruraux et préserver le potentiel foncier au sens indiqué dans le SAR révisé de 2011.***
- ***Les zones naturelles de protection forte, dont pour certaines (Espaces Naturels Sensibles, classement de sites, forêt littorale soumise au régime forestier) les périmètres sont fixés par les textes qui les ont institués ou qui les sous-tendent, les espaces naturels ouverts sur le littoral de la commune ainsi que les autres espaces naturels concourant à la structuration du territoire, à la valorisation paysagère et au développement durable.***



*Production DAAF 06.2018 Source DEAL*

DELIMITATION DES ZONES URBAINES, A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES DU PLU DE BOUILLANTE

# A. Les choix pour la délimitation des zones urbaines

## 1. Principes retenus pour la délimitation des zones urbaines

**Les zones urbaines sont dites « zones U ».** L'article R123-5 du code de l'urbanisme indique que « peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La zone urbaine a vocation à accueillir une destination d'habitat, des fonctions économiques, des services et des équipements publics ou d'intérêt général.

La classification des zones urbaines dans le présent PLU a nécessité des modifications du zonage du POS. Les zones et secteurs ont été regroupés sur la base des principes suivants :

- un principe de hiérarchisation et de complémentarité sous-tendant le futur PADD et rendant compte des objectifs d'organisation équilibrée du territoire, de maîtrise du développement urbain et de renforcement de la trame urbaine de la commune, notamment en termes de densité ;
- un principe de mixité urbaine sous-tendant l'objectif de la maîtrise de l'étalement urbain dans les secteurs lors agglomérations principales ;
- un principe de respect des formes et des morphologies urbaines existantes sous-tendant l'objectif de préservation et de valorisation des paysages et des patrimoines urbains.

La zone urbaine peut comprendre des secteurs ayant une vocation spécifique. Cette distinction, qui découle des objectifs du PADD, met en exergue soit le maintien de la morphologie urbaine présente, soit le développement d'activités économiques, soit l'accueil d'équipements et d'infrastructures.

## 2. Déclinaison des zones urbaines

**Les zones urbaines (U) identifiées et délimitées sur les documents graphiques sont au nombre de trois intitulées *zones urbaines mixtes* UA, UB, UC.**

### *2.1. La zone UA*

- **La zone UA** correspond au centre-bourg et à l'agglomération de Bouillante - Desmarais, soit, d'une part, aux parties les plus anciennes du bourg et, d'autre part, aux parties les plus denses et souvent les plus récentes de Desmarais.

  ✓ **La zone UA du bourg** est organisée autour des équipements publics de référence (mairie, écoles, église), des services publics ou d'intérêt général et des services de proximité. Le bâti ne dépasse pas le R+1 et comporte généralement des combles aménagés ou habités. Un processus de densification à R+2 est exprimée dans le quartier de Vanier et pourrait justifier un ajustement de la règle de hauteur et faciliter l'application du principe de mixité sociale et fonctionnelle dans la zone.

  Le bâti est implanté :
  - à l'alignement de la rue, tout en présentant des retraits justifiés par la topographie des lieux (mouvements de reliefs de Rollier et Vanier) et par la structure parcellaire (nature des occupations du sol générant une grande consommation de foncier : usine géothermique, équipements de sports et de nature, équipements et espaces publics ;
  - ou en ordre continu ou en ordre discontinu, selon le mode d'implantation hérité de l'habitat traditionnel (transposition de l'habitat des hameaux).

  La densité est moyenne à forte sauf dans les quartiers de Vanier et Cocagne où elle est faible en raison de la topographie en pente et de la structure foncière faite de grandes et de moyennes parcelles.

  Le bourg traditionnel est identifié par des repères patrimoniaux et comprend les ilots rassemblés sur l'artère principal ouvert sur la mer et à partir duquel l'agglomération s'est développée dans une direction Est en annexant l'habitat rural de Rollier sur les premières pentes de Grand Morne et de Courbaril (tendance Nord-Est), puis dans une direction Sud en intégrant l'urbanisation périphérique de Cocagne et Plateau.

  La zone UA associe les emprises et les installations de l'unité géothermique au Sud des installations sportives et des aires de jeux et les emprises publiques à vocation d'accueil d'équipements et de services collectifs.

✓ **La zone UAa de Desmarais** matérialise l'extension de la ville au-delà des contraintes liées au système hydrographique (rivière de Bouillante) et à la topographie en relief conditionnée par le modelé de Morne Machette et Morne Lézard.

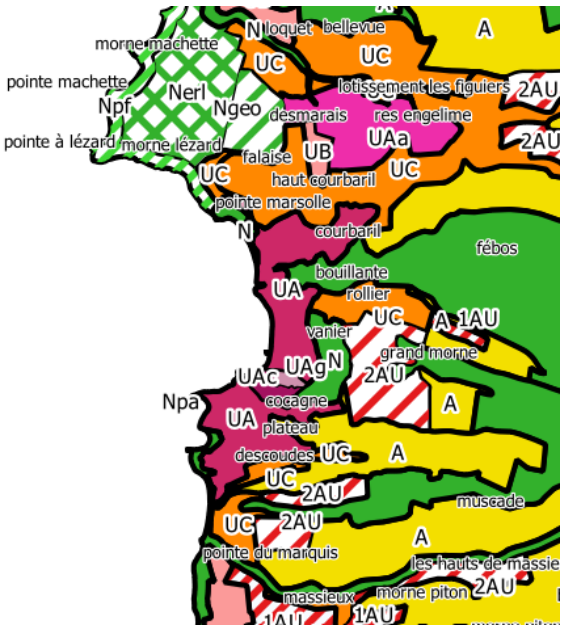
Elle a su anticiper la mise en œuvre des principes et des règles de la loi SRU en matière de diversité sociale de l'habitat et de mixité fonctionnelle (équipements publics

*Morne Machette*
*Morne*
**ZONE UAa DE DESMARAIS**
→

*Option Falaise Ouest Vocation tourisme loisirs*

*Courbaril*
*Rollier*
**ZONE UA DU BOURG** →
*Stade municipal*
*Usine géothermique*
*Pointe de l'Hermitage*
*Cocagne*
*Plateau*

*Lézard*




LE BOURG ET L'AGGLOMERATION-CENTRE UA DE BOUILLANTE ET UAa DE DESMARAIS

### *2.2. La zone UB*

- **La zone UB** correspond aux pôles urbains secondaires qui accompagnent le développement des territoires Nord (Malendure, Les Galets, Pigeon) et Sud (Monchy, Village). L'habitat est généralement de forme individuelle, se compose de services et structures de proximité, publics et privés, et répond aux principes de mixité et de diversité sociale. L'implantation des constructions en alignement des voies (notamment le long de la RN en façade littorale), se renforce, ainsi que la densité (« bourg » de Pigeon, Fromager).

  La densité urbaine est moyenne et autorise l'exploitation du potentiel d'accueil résiduel : constitution de front de rue, évolution du foncier de la zone des « 50 pas ».

- **La zone UB** s'exprime au travers d'enjeux particuliers :
  - L'agglomération de Malendure / Les Galets a su s'ouvrir sur les destinations tournées sur l'écotourisme (produits d'appel des Ilets Pigeon), ouverture du pôle sur la mer (vocation équipements, activités et espaces publics secteur **UBm**) et cherche à concilier la poursuite de la démarche de restructuration urbaine du quartier « Les Palétuviers » (**UBa**) et le

renouvellement urbain (habitat résidentiel, pôle économique de La Lise, conurbation avec le quartier Fromager).

- L'enveloppe urbanisée de Pigeon (RN2) assure désormais le lien entre la plaine littorale étroite (depuis Coton) et l'agglomération haute de Desmarais après avoir raccrocher l'urbanisation linéaire de Poirier. Elle occupe l'ensemble des potentialités définies dans le POS, dont un programme d'habitat social à Kaboua

*Hubert*

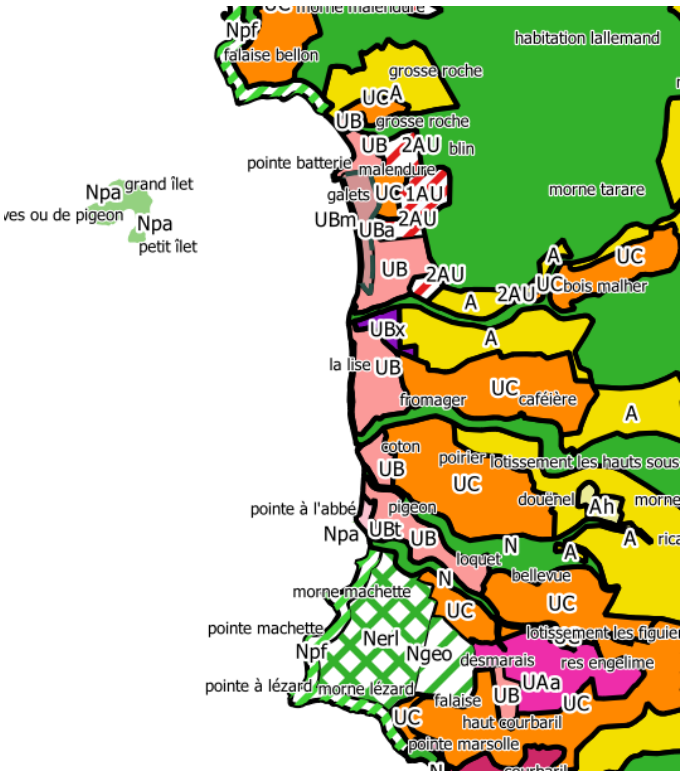
*Morne Malendure*

**POLE SECONDAIRE DE MALENDURE-LES GALETS →**

*Les Ilets Pigeon **Npa***
*Quartier Les Palétuviers*

*Restructuration du littoral Les Galets*
*Pôle d'activités de La Lise **UBx***
*Quartier en devenir de Fromager*

**POLE SECONDAIRE DE PIGEON →**
Quartier Kaboua
Conurbation avec Desmarais
Urbanisation dense à Pointe de l'Abbé
*Morne Machette*
*Morne Lézard Zone **Ngeo***
***Falaise ouest Vocation tourisme - loisirs***




## LES POLES SECONDAIRES UB DE MALENDURE-LES GALETS ET DE PIGEON

- Dans le territoire Sud, l'agglomération de Monchy remplit une fonction de pôle d'équilibre et commande une urbanisation de plus en plus dense développée dans les enveloppes urbanisées de Coreil, Village et Bas Village.

- **La zone UB,** pour des raisons de cohérence territoriale, comprend deux secteurs particuliers qui ont pour intérêt de répondre à l'objectif de redéploiement des activités économiques et de constitution d'un pôle d'activités et d'équipements hors agglomération principale :
  - des secteurs **UBt** portant sur les sites retenus au POS (zone UT) pour l'accueil d'équipements et de structures touristiques (Coreil, Petite Anse) ;
  - un secteur **UBx** correspondant à l'actuelle zone d'activités économiques de La Lise.

**BOURG DE BOUILLANTE**

*Descoudes*

Massieux
Thomas

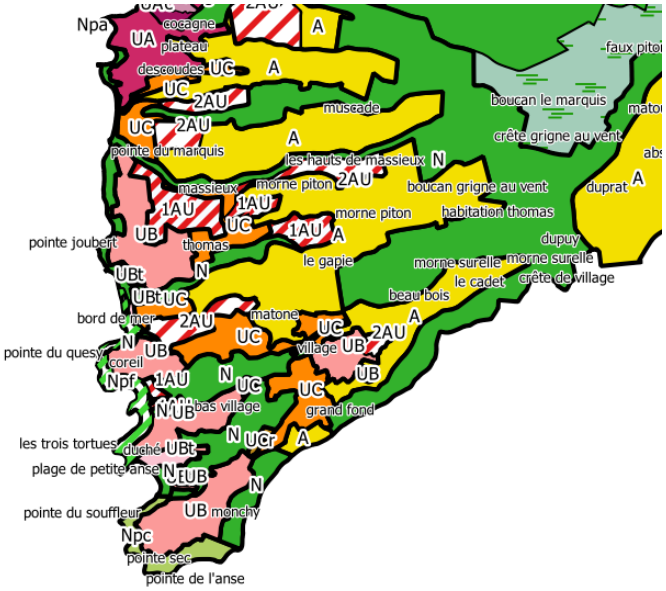
Bord de Mer

Coreil

Duché
*Petite Anse*
*Pointe du Souffleur*

**POLE SECONDAIRE UB DE MONCHY- VILLAGE**

*Anse à la Barque*




### *2.3. La zone UC*

- **La zone UC** recouvre les espaces urbanisés développés dans les principales sections de Bouillante dont l'évolution est marquée par un processus de densification à partir du modèle de village-rue et une tendance à la mixité urbaine. La vocation dominante d'habitat résidentiel de forme individuelle se poursuit et la trame urbaine continue, surtout discontinue, est appelée à se consolider pendant la durée du plan.

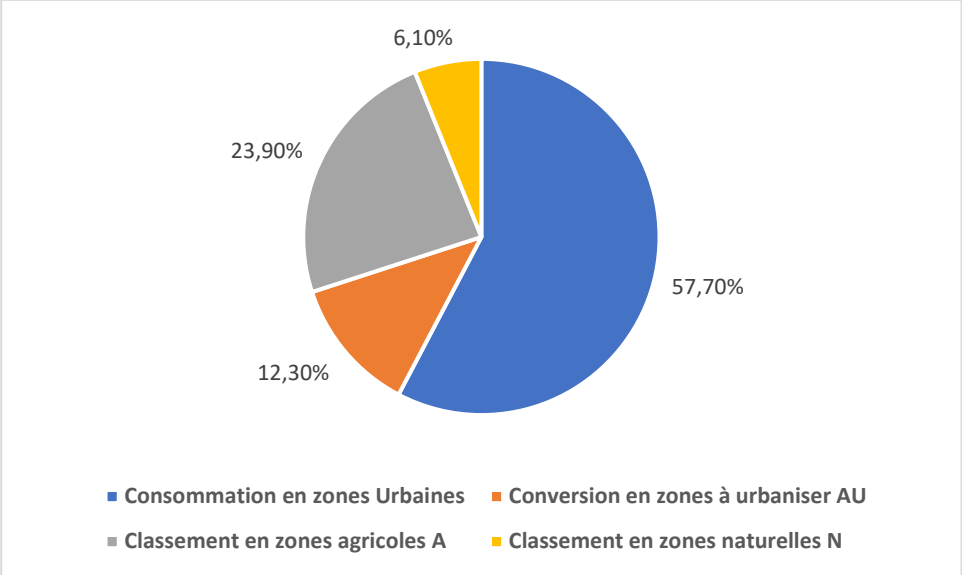
  La desserte viaire s'appuie sur le réseau local de chemins communaux et sur des voies privées aboutissant le plus souvent sur une impasse. On observe que le réseau viaire principale assure une fonction de desserte directe des habitations, celles-ci étant de plus implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement de faible amplitude.

- **La zone UC** du PLU ne correspond pas à la configuration de la zone UC du POS. La zone UC du PLU regroupe des quartiers différents par la densité bâtie, par les modes d'implantation des constructions par rapport aux limités séparatives et par le niveau fonctionnel (équipements et services de proximité). L'objectif assigné par le PLU à la zone UC est de favoriser la promotion d'un habitat gagnant en densité et en formes urbaines diversifiées, individuelles, groupées ou intermédiaires et contribuant à la limitation de la consommation de l'espace, tout en faisant référence aux caractéristiques de l'habitat traditionnel.

- D'autre part, les hameaux figurant en zone NB du POS et retenus en zones urbaines du PLU font partie de la nouvelle zone UC. En effet :
  - un peu plus de 94 ha, soit 57.7% des zones NB, sont bâtis avec une densité généralement faible, et se situent dans le contexte du développement urbain des sections. Les secteurs concernés sont donc potentiellement éligibles en zones urbaines sous forme de hameaux constitués dans le prolongement des points denses ruraux, ou sous forme d'une urbanisation linéaire. Ces secteurs composent une partie de la zone UC ;
  - par contre, les surfaces résiduelles NB sont souvent concernées par des mouvements de terrain d'aléa fort (zones « rouges » du PPRN) ne peuvent être

affectées à un statut de zones à urbaniser AU ; elles seront converties, soit en zones agricoles, soit en zones naturelles ;

- ainsi, seulement 12.3% des zones NB (20ha) pourront avoir une vocation d'extension urbaine. Près de 24% du total des zones NB, soit 39 ha, pourront être classés en zones agricoles, et 6% des zones NB versés en zones naturelles et venir compléter les zones naturelles proches.




DEVENIR DES ZONES D'HABITAT DIFFUS NB DU POS

*Plus de 57.7% des zones NB ont été consommés lors de l'application du POS. Cette consommation intervient pour 50.6% de l'accroissement attendu des zones urbaines.*

- **La zone UC** comporte un secteur **UCz** correspondant au site abritant le parc zoologique des Mamelles renouvelant ainsi la vocation initiale donnée par le POS (zone NB).

# B. Les choix pour la délimitation des zones à urbaniser

## 1. Présentation des zones à urbaniser

En application des orientations du futur PADD relatives à l'aménagement urbain et à l'habitat, à la redynamisation économique, à la structuration du territoire (équipements, trame verte et bleue), le PLU a retenu des options d'ouvertures à l'urbanisation sur des sites placés dans le prolongement des zones agglomérées mentionnées ci-dessus.

L'article R.151-20 du code de l'urbanisme dispose :
« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classées en zones à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées, soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

**La délimitation des zones à urbaniser prend en compte les indications résultant de l'analyse environnementale ayant porté sur les « sites susceptibles d'être concernés de manière durable par le PLU ». L'exercice peut aboutir à des modifications des limites de zones initialement envisagées ou à l'abandon d'options AU.**

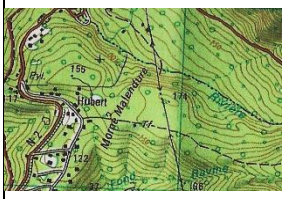
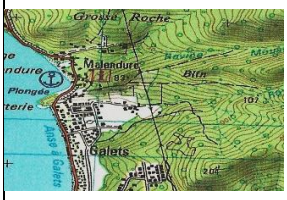
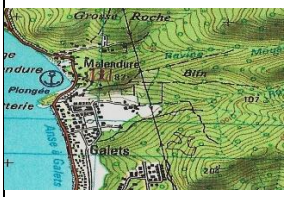
## 2. Déclinaison des zones à urbaniser 1AU et 2AU

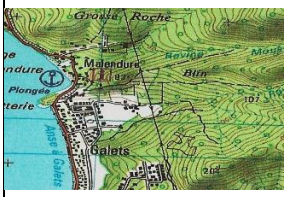
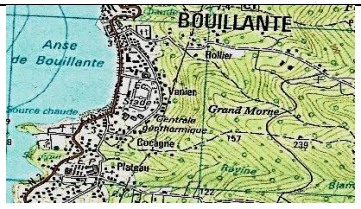
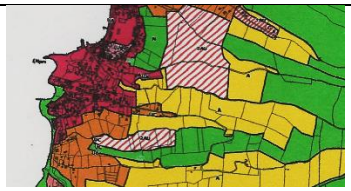
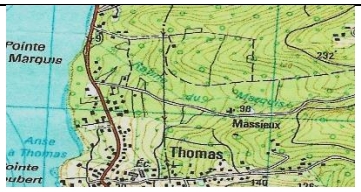
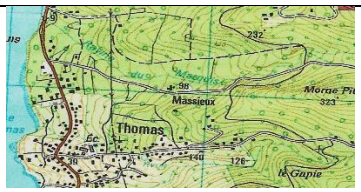
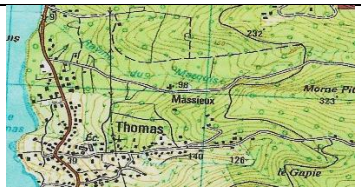
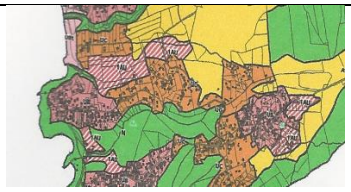
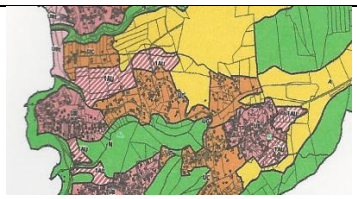
Conformément au code de l'urbanisme et selon l'horizon retenu pour l'ouverture à l'urbanisation, le PLU de Bouillante distingue deux types de zones à urbaniser :

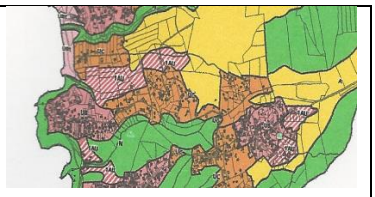
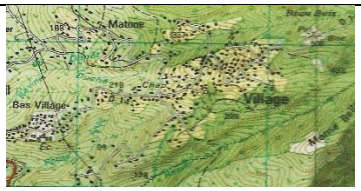
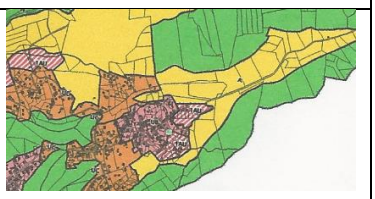
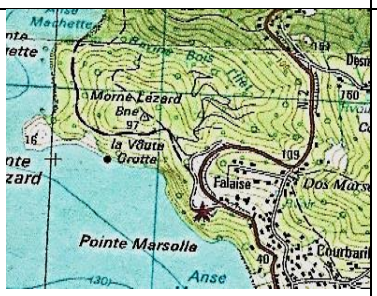
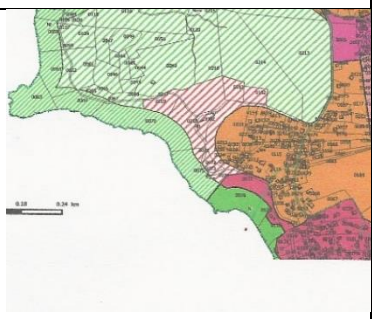
- **Les zones 1AU** sont des zones susceptibles d'être mobilisées à court ou moyen terme et ouvertes à l'urbanisation au fur et à mesure de la mise en place des viabilités, notamment**. Ce sont des zones à urbaniser dites alternatives**. Elles sont au nombre de quatre et intéressent les territoires de développement Nord et Sud de la commune.

- **Les zones 2AU** correspondant aux secteurs de développement identifiés en **secteurs de projets** et dont l'ouverture à l'urbanisation est envisagée sur le moyen-long terme pour permettre de répondre aux besoins en habitat, activités et équipements et aux objectifs de développement portés par le PADD.

Les zones à urbaniser sont identifiées et se déclinent comme suit.

| Lieux-dits | Zonage | Surface ha | Localisation IGN | Périmètres de zone |
|---|---|---|---|---|
| Hubert/Morne Malendure | 1AU | |  |  |
| Malendure | 1AU | |  |  |
| Blin | 1AU | |  |  |
| Galets | 2AU | |  |  |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Galets/Déravin | 2AU | |  |  |
| Rollier | 1AU | |  |  |
| Grand Morne | 2AU | |  |  |
| Descoudes | 2AU | |  |  |
| Massieux | 1AU | |  |  |
| Thomas / La Gapie | 1AU | |  |  |
| Massieux / Thomas | 1AU | |  |  |
| Bord de Mer /Matone | 1AU | |  |  |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Corail | 1AU | |  |  |
| Village | 1AU | |  |  |
| Pointe Marsolle / Falaise | 2AUt | |  |  |

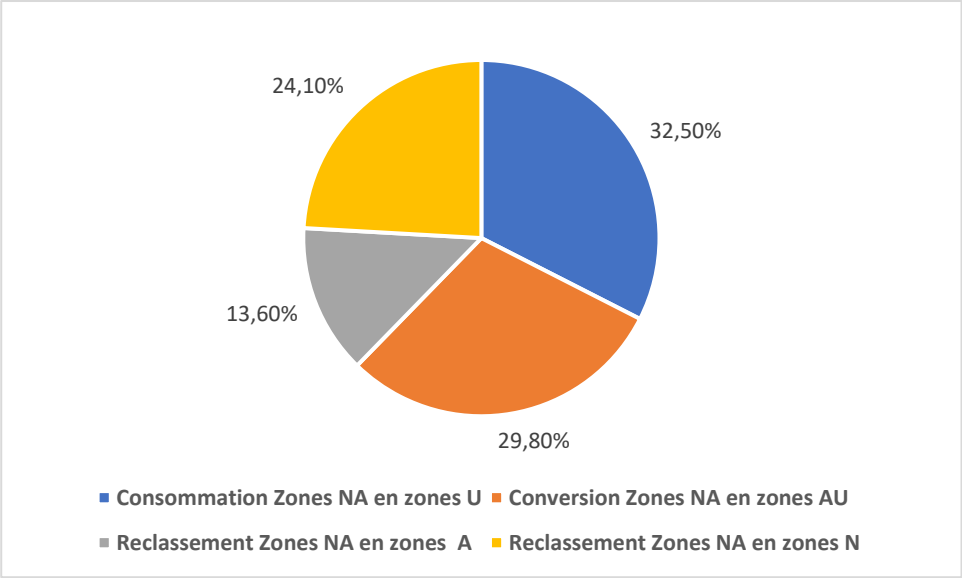
## 3. Délimitation des zones AU et évaluation environnementale

La troisième partie du Rapport de Présentation a été consacrée à l'exposé et à l'analyse du diagnostic environnemental des sites susceptibles d'être touchés de manière notable par le PLU.

Les zones concernées sont principalement les zones classées NA dans le POS, les parties non encore urbanisées des zones d'urbanisation future, les sites à urbaniser dont le passage en PLU sera engagé au regard des orientations du SAR de la Guadeloupe et au regard des options de développement et d'aménagement portées par le PADD.

Du diagnostic mentionné ci-dessus, l'évaluation environnementale a permis de faire ressortir le niveau de sensibilité de chacun des sites et les éléments de fragilité susceptibles de remettre en cause la morphologie des secteurs concernés, notamment la fonctionnalité de la continuité écologique.

Le présent chapitre est donc l'occasion d'une prise en compte des points issus de l'évaluation environnementale pour un cadrage des choix retenus par la commune pour la délimitation des zones à urbaniser. L'évaluation environnementale du PLU en rappelle les principes et établit les éléments descriptifs majeurs, les incidences du projet sur l'environnement et les mesures éventuelles à prendre au regard de l'impact.




DEVENIR DES ZONES D'URBANISATION FUTURE NA DU POS

*La consommation des zones NA a été relative (32.5%) lors de l'application du POS tout en contribuant fortement à d'accroissement de la trame urbaine de Bouillante (64.6%).*

# C. Les choix pour la délimitation des zones agricoles

## 1. Eléments de justification

Les zones agricoles identifient et protègent les parties du territoire communal ayant vocation à abriter des destinations et activités agricoles et rurales. Les choix retenus pour leur délimitation s'appuient sur des critères de valeur agronomique et biologique des terres, d'existence d'un potentiel environnemental et paysager indéniable, d'activités effectivement exercées et de projets innovants ou de relance de l'activité agraire ou œuvrant dans le cadre de la diversification.
En même temps ces choix de zonage rentrent dans le dispositif retenu visant à soumettre les zones classées **A** à une règlementation stricte qui assure leur pérennisation sur le long terme et qui garantit leur contribution au maintien et la valorisation de l'ensemble des espaces naturels de Bouillante.
Cette volonté résulte en grande partie de la Trame Verte et Bleue qui assimile la trame agricole comme sous trame du potentiel d'espaces naturels de la commune.

**L'ensemble des zones classées A du PLU représente 722.0 ha contre 599.0 ha comptabilisés au plan d'occupation des sols, augmente donc de 123.0 ha et représente 16.6% du territoire communal**.

L'évolution des zones agricoles est confrontée aux enjeux suivants :
- maintenir l'ensemble des espaces agricoles dans leur vocation initiale pour respecter les objectifs fixés dans le SAR Guadeloupe de 2011 ;
- prendre en compte les terrains aujourd'hui exploités sur la base des types de cultures relevées en 2013 et figurant dans le RPG de 2014 et de 2017 (*Source DAAF*) et dont certains n'ont pas été couverts par un classement NC
- prendre en compte la présence d'habitations dans certains territoires classés en zones NC.

***Le nouveau classement Ah introduit dans le PLU vient en application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme et couvre une superficie de 5.06 ha, soit 0.1% des zones classées A.***

## 2. Principales dispositions retenues pour la préservation des zones agricoles

La règlementation à laquelle les zones agricoles sont assujetties a pour objectif de préserver les sols pour leur valeur agronomique, biologique, environnementale et paysagère. Les dispositions retenues au titre du règlement de la zone A sont en cohérence avec les prescriptions affichées dans les articles *A1 et A2* qui indiquent respectivement les destinations et les usages qui y sont interdits, et ceux qui sont autorisés sous conditions particulières.
D'autre part, le troisième enjeu mentionné ci-dessus engage la création d'un « STECAL » ou Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées dénommé Ah dans la région de Ricard.

*Article A1. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites*

Dans la zone A et dans le secteur Ah, toutes les constructions et installations, à l'exception de celles mentionnées à l'article A2 ci-après, sont interdites.

*Article A2. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières*

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les locaux d'habitation des exploitants ou de leurs employés situés sur le site de l'exploitation dès lors que leur présence permanente sur place est nécessaire à l'exploitation agricole ;
2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont installées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Les affouillements et exhaussements de sol liés ou non aux occupations et utilisations du sol autorisées sont admis dès lors qu'ils ne sont pas susceptibles d'aggraver le niveau d'aléa en mouvement de terrain.
4. Les extensions ou annexes sont admises sous réserve que leur surface n'excède pas 40% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ou 20 m2 quand l'application du pourcentage aboutit à un chiffre inférieur.
5. La réfection et la réhabilitation de constructions, ouvrages, vestiges historiques, agricoles ou non, de caractère patrimonial et culturel présents dans la zone ou dans le secteur.

## 3. Le STECAL de Ricard

### 3.1. Présentation du site

Le site s'inscrit dans le cadre paysager, rural et agricole dessiné dominé par le Morne Michot (366m), sur le versant incliné de Douënel en direction Ouest de Poirier. On relève une superficie de 5.06 ha extraite d'un foncier cadastré de 10.1 ha et un nombre de constructions autour de 20 dont la desserte est assurée par la route de Poirier.




*Localisation du site de Ricard Carte IGN*

PLAN DE SITUATION DU STECAL DE RICARD

- La caractérisation du bâti est la suivante :
  - destination habitation, à concurrence d'une construction par parcelle bâtie
  - forme individuelle avec rez-de-chaussée pouvant comporter un sous-sol (garage) après adaptation à la pente du terrain, un ou des annexes,
  - toiture traditionnelle à deux ou plusieurs versants,
  - implantation en retrait par rapport à la voie marquée généralement par une clôture à claire-voie doublée de haies vives, et par rapport aux limites séparatives,
  - espaces libres plantés ou jardinés,
  - conditions de desserte par les réseaux assurées (assainissement autonome).

### 3.2. Choix de la délimitation du STECAL

La commune, en vertu de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme, fait le choix d'un STECAL pour entériner la présence d'habitations dans la zone rurale.
Pour ce faire, elle s'appuie sur la « grille de lecture » établie lors de la séance de travail du 23 février 2017 selon des critères de surface foncière et de densité bâtie. La commune décide donc de créer un secteur **Ah** dans la zone agricole A correspondant au périmètre du STECAL et englobant la surface foncière en partie construite. Elle entend ainsi privilégier le caractère naturel et agricole tel qu'il résulte de l'évolution de l'habitat dans la région de Poirier.

### 3.3. Les objectifs du STECAL

Le STECAL doit répondre aux objectifs suivants en grande partie exprimés dans le PADD :

- Organiser l'équilibre entre les différents usages du territoire communal.
- Limiter la consommation de l'espace au détriment des potentialités agricoles et naturelles.
- Préserver le potentiel productif innovant de la région (diversification, techniques culturales, intégration paysagère, agri tourisme).

- Contenir l'urbanisation de la section de Poirier dans les enveloppes déjà constituées sous réserve des aléas mouvements de terrain.
- Préserver la ressource en eau et gérer les ruissellements.

### 3.4. La compatibilité du STECAL avec le caractère agricole et naturel de la zone

- **Le secteur Ah dit STECAL de Ricard** se caractérise par des activités agricoles dites de diversification et par un habitat rural de forme diffuse. La commune a prévu une voie de desserte appropriée au Nord du secteur et opte pour un périmètre maîtrisé où les intérêts agricoles et naturels identifiés sont préservés. Toutefois, en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, elle ouvre la possibilité d'y autoriser des constructions ainsi que des annexes et extensions aux bâtiments à usage d'habitation présents.
- Les extensions correspondent à un agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie. Elles sont admises dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment principal à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.
- Les annexes sont édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions sur le terrain et que la distance par rapport à la construction principale n'excède pas 10m. Les annexes sont autorisées dans la limite de 30m2 de surface de plancher.
- Les constructions et installations doivent être implantées en retrait des limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques et des limites séparatives de fond de parcelle selon la règle L≥H/2 avec un minimum de trois mètres
- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes doivent être implantées hors de la partie de l'unité foncière faisant l'objet d'une exploitation agricole. Le retrait par rapport aux constructions implantées sur le terrain doit être au moins égal à 3 mètres.



**(Zone Ah en jaune paille)** **(Emplacement réservé en hachuré rouge)**

CLASSEMENT DU SITE STECAL DE RICARD EN ZONE Ah




—Périmètre du STECAL de Ricard

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL – SECTION **AT**

# D. Les choix pour la délimitation des zones naturelles

## 1. Présentation des zones naturelles

En application des orientations retenues pour établir le PADD et en fonction des données de la Trame Verte et Bleue, le PLU se base sur une trame de zones naturelles qui se décompose en trois catégories d'espaces :

- les zones naturelles dites classiques qui devront être préservées en raison de la composition et de la richesse des écosystèmes, des paysages et des fonctions exercées dans l'organisation et l'équilibre du territoire : ce sont les zones naturelles ND émargeant dans le POS ;
- les zones naturelles reconnues de grande valeur patrimoniale qui bénéficient de dispositifs de protection stricte pour les motifs de sensibilité environnementale, écologique et paysagère et qui n'ouvrent droit qu'à des aménagements légers compatibles avec cette valeur : le PLU institue un zonage **Np** (espaces naturels patrimoniaux) regroupant toutes les zones soumises à un dispositif de protection stricte ;
- les zones naturelles qui remplissent une fonction particulière ou qui sont appelées à être valorisées en vue d'un intérêt général.

La distinction opérée amène à envisager un classement différencié en zone naturelle des sites concernés et une évolution du zonage et des dispositions règlementaires écrites portées par le POS :

- confirmation des périmètres de sauvegarde des zones naturelles de valeur patrimoniale appartenant au territoire montagneux et boisé (« Cœur de parc », PNG, forêt domaniale) et au littoral Nord et Sud ;
- mise en évidence des espaces littoraux et des milieux marins de l'Anse à la Barque qui bénéficie d'une procédure de classement de site et de l'archipel des Ilets Pigeon ;
- mise en évidence des sites patrimoniaux bâtis ou non bâtis, de portée historique, culturelle et patrimoniale.

## 2. Evolution de la zone naturelle POS/PLU

**L'ensemble des zones classées N du PLU représente 2 786.8 ha contre 2 727.3 ha comptabilisés au POS, et correspond à 64.1% du territoire communal**. L'augmentation nette est de **+59.5 ha**. Le solde enregistré provient essentiellement des mesures de reclassement en zones naturelles justifiées par la mise en place des dispositifs règlementaires de protection (PPRN, Article L121-23, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques) et de déclassements au profit des zones N rendus nécessaires de parties de zones classées NA à l'approbation du POS.

D'autre part, l'évolution des zones naturelles est sous-tendue par la volonté de maintenir le potentiel foncier reconnu pour la valeur agronomique ainsi que le potentiel foncier mis en valeur dans les périmètres naturels du piémont intermédiaire, dans la catégorie des zones agricoles.

## 3. Caractérisation des zones naturelles POS/PLU

**La zone N** correspond aux espaces naturels non équipés mis en évidence dans l'analyse des milieux naturels et des unités paysagères et dans la trame verte et bleue de Bouillante, et contribue au maintien des équilibres écologiques et environnementaux du territoire. Le classement en zone **N** n'interdit pas l'usage agricole des terres.

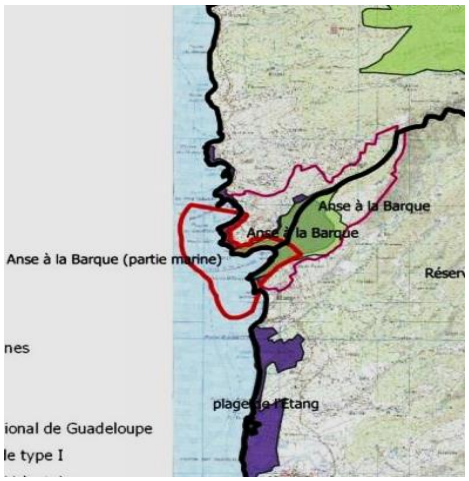
**La zone identifiée N couvre une superficie totale de 1 586.5 ha, soit 56.9% de l'ensemble des zones naturelles,** et rassemble les espaces naturels dits classiques organisés le plus souvent autour du réseau hydrographique, ou regroupant les ensembles de reliefs boisés du piémont intermédiaire ainsi que les espaces traités en zones rouges (aléas élevés) dans le PPRN.

**Les espaces naturels retenus pour leur valeur patrimoniale couvrent une superficie totale de 1 143.8 ha, soit près de 41.0% du total des zones N du PLU.**

**Ils sont repérés par l'indice Np** et correspondent aux zones naturelles protégées au titre de l'article L121-23 du code de l'urbanisme et/ou couverts par un ou plusieurs dispositifs règlementaires de protection :

- les réserves de biodiversité incluant les Znieff et le Parc national de la Guadeloupe ;
- les corridors écologiques ;
- les autres unités écologiques et les rares espaces humides ;
- les espaces boisés classés dont le périmètre délimité dans le POS ne fait l'objet d'aucune modification lors du report dans le PLU.

**La zone naturelle N** comprend des secteurs **Npf** correspondant à l'ancienne zone NDf du POS et à la forêt littorale soumise au régime forestier.






LES ZONES NATURELLES NP COUVRENT 40% DES ESPACES CLASSES N

← CONTEXTE DU SITE CLASSE ET INSCRIT Npc DE L'ANSE A LA BARQUE



SOUS-CHAPITRE 2.2

# Le zonage proposé : une stratégie d'équilibre du territoire

## A. Un objectif de maîtrise de l'équilibre du territoire dans le temps

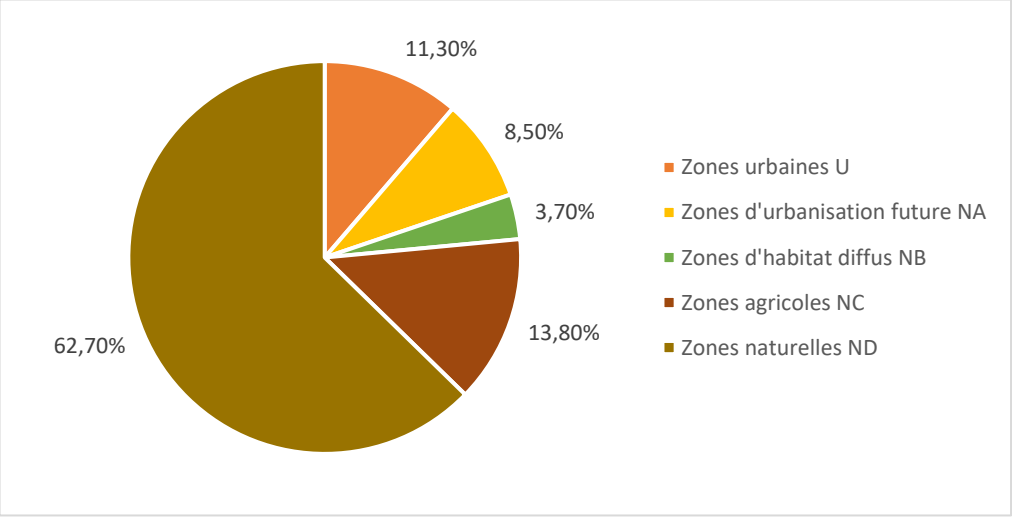
**L'objectif du PLU est d'atteindre un juste équilibre entre les espaces destinés au développement urbain sous couvert d'une maîtrise de l'étalement de la trame des zones constructibles et les surfaces agricoles, naturelles et forestières dans une perspective de préservation de la trame verte et bleue et de développement durable**. Le bilan dressé au titre de la répartition du territoire en zones règlementaires donne un territoire de **4 349.65 ha** contre une superficie globale POS de 4 348.81 **ha**. Le territoire PLU se décompose comme suit :

- Un ensemble d'agglomérations, principale et secondaires, hameaux, agglomérations linéaires, constructions rurales et constructions isolées, totalisant **680.61 ha**, soit **15.6%** du territoire, et comprenant, notamment :

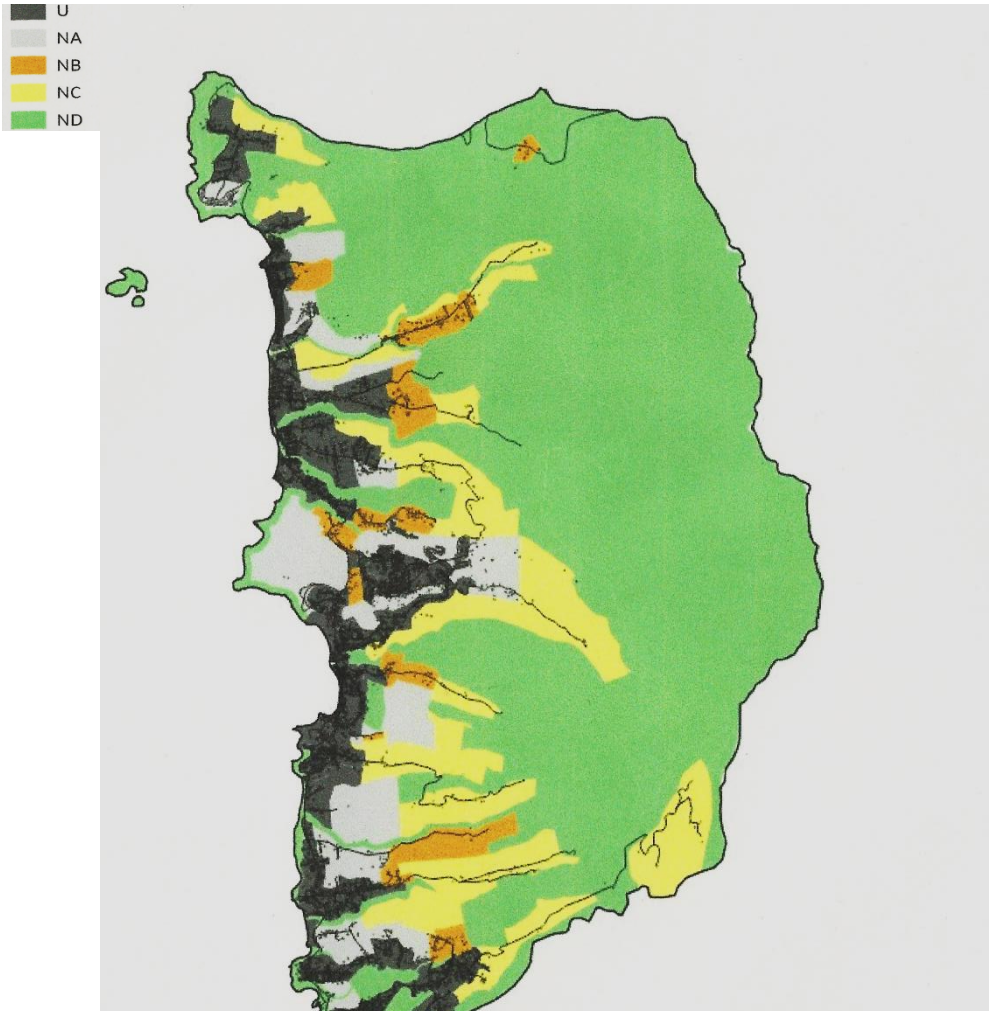
  - les zones urbaines telles que définies dans le POS (490.57 ha) ;
  - une consommation de zones NA de **52.1** ha (surplus à reclasser en zones AU, A et N).
  - les zones d'habitat diffus classés NB dans le POS ayant aujourd'hui vocation à être transférées dans un classement de zones urbaines pour une superficie de **26.1** ha ;
  - une consommation de zones NC à hauteur de 6.0 ha.

- Un ensemble de **3 508.8 ha** non affectés à l'urbanisation comprenant des zones agricoles et des zones naturelles et représentant **80.7%** du territoire communal, ou 84.3% en y associant les zones à urbaniser.

**Face à la consommation foncière d'anciennes zones d'urbanisation future NA et de nouvelles zones à vocation mixte liées aux ouvertures à l'urbanisation et au renforcement de la trame urbaine, le PLU propose un zonage qui repose sur une proportion autour de 80.7% en espaces naturels (zones agricoles et zones naturelles).**



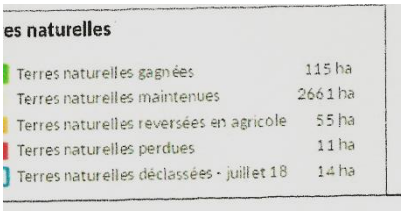

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE BOUILLANTE
REPARTITION DU TERRITOIRE DE VIEUX-HABITANTS PAR ZONES REGLEMENTAIRES




*Production DAAF 06.2018 Source DEAL*

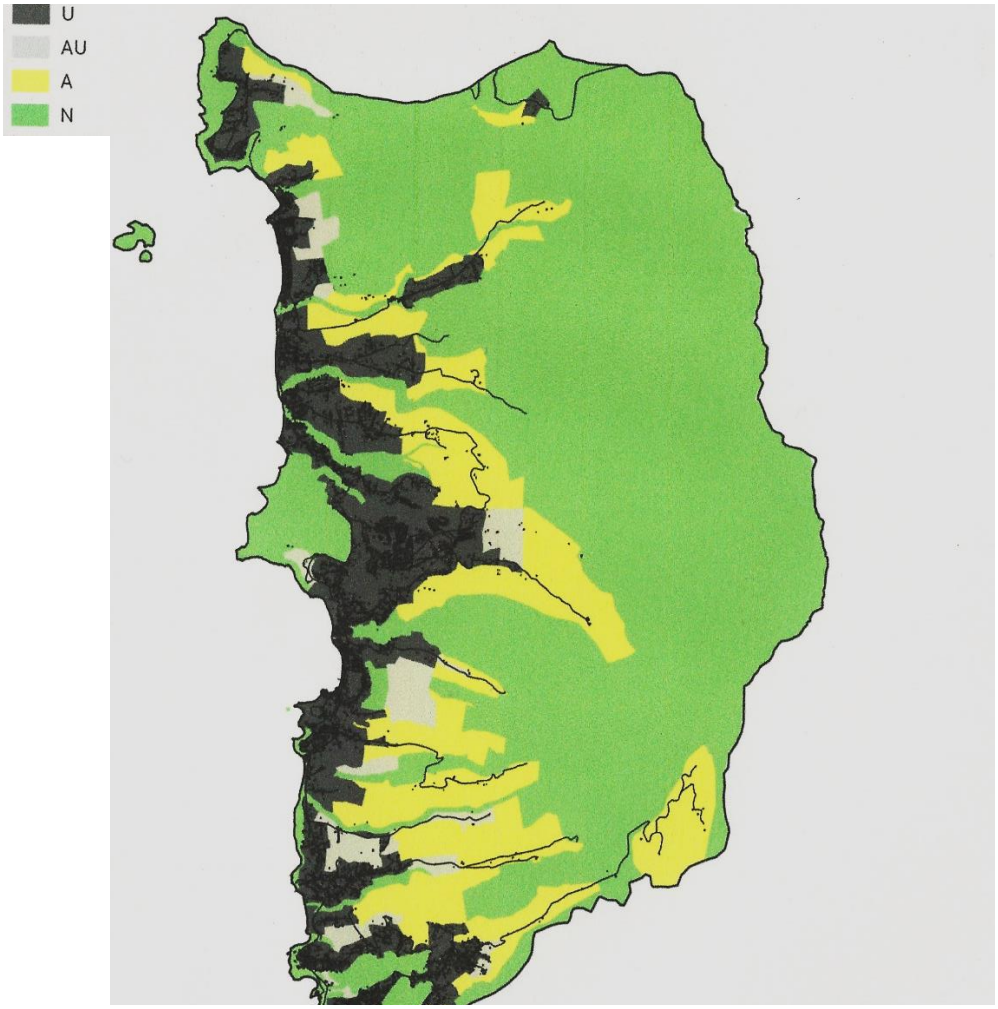
PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE BOUILLANTE / DISTRIBUTION DES ZONES REGLEMENTAIRES

**Les zones NC et ND figurant dans le POS représentent 76.5% du territoire de Bouillante**



**es naturelles**

| | |
|---|---|
| Terres naturelles gagnées | 115 ha |
| Terres naturelles maintenues | 2661 ha |
| Terres naturelles reversées en agricole | 55 ha |
| Terres naturelles perdues | 11 ha |
| Terres naturelles déclassées - juillet 18 | 14 ha |




*Production DAAF 06.2018 Source DEAL*

PROJET DE ZONAGE DU PLU DE BOUILLANTE

**Les zones A (en jaune) et N (en vert) du projet PLU représentent 80.7% du territoire de Bouillante**

# B. Les évolutions attendues au terme des choix arrêtés au titre du PADD

Les perspectives affichées dans le PADD, conformément aux lois SRU, Grenette I et II, ALUR, ont pour objectif la limitation de la consommation foncière et la sauvegarde des éléments de composition de la Trame Verte et Bleue.

**Pour atteindre l'objectif de la maîtrise de consommation foncière et du renforcement de l'équilibre du territoire autour d'un ratio de 80% en espaces naturels et agricoles, le PLU entend s'appuyer sur les orientations spatiales suivantes** :

- **Une augmentation relative (+2.2%) des zones naturelles résultant du « rééquilibrage zones agricoles-zones naturelles et tendant à renforcer la trame verte et bleue ;**
- **Une augmentation des zones classées agricoles A de 20.6% et une articulation plus franche avec les zones naturelles au sens de la caractérisation d'espaces de grande valeur écologique) ;**
- **Une diminution très nette des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation qui ne représentent que 43% de la surfaces des zones NA du POS ou un peu moins de 0.4 % du territoire communal ;**
- **Une augmentation des zones urbaines conforme à l'évolution de la trame urbaine, par suite, notamment des ouvertures à l'urbanisation de zones NA et de la consommation foncière de zones NB du POS depuis l'approbation du POS. Les zones U représentent 15.6% du territoire communal.**

## 1. Une augmentation relative des zones naturelles N

Les zones naturelles classées **N** rassemblent les zones soumises à des procédures de protection stricte et comprennent, au vu de la Trame Verte et Bleue, des espaces de grande valeur écologique, environnementale et patrimoniale.

| POS / PLU | Surface cumulée | % du territoire | Orientation |
|---|---|---|---|
| POS zones **ND** | **2 727.3ha** | **62.7%** | **Augmentation de +2.2% (+59.5ha**) |
| PLU Zones **N** | **2 802.3ha** | **64.4%** | |

### 1.1. Les justifications du classement des zones naturelles

Du fait de leur intérêt écologique, les zones naturelles sont prévues dans le schéma d'aménagement régional et le schéma de mise en valeur de la mer de novembre 2011 et sont répertoriées dans le PLU en zones naturelles à caractère patrimonial **Np.** Par extension, toutes zones naturelles concernées par un dispositif particulier de protection rentrent dans cette catégorie de zones Np.
Le PLU prescrit la préservation des zones présentant des caractéristiques écologiques et paysagères au titre des zones humides (y compris les mares, les points d'eau et les étendues d'eau intérieures présentes dans l'espace agricole initiale du POS), des zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique et des espaces boisés caractéristiques de la géomorphologie de Bouillante (reliefs du piémont intermédiaire, système de vallées patrimoniales, réseau hydrographique).

- L'évolution des zones naturelles est due, d'autre part, à l'application des lois Grenelle I et II qui visent à intégrer dans le nouveau document d'urbanisme les mesures de préservation de la trame verte et bleue. Le PLU apporte ainsi une contribution au réseau écologique à développer à l'échelle de la Côte sous le Vent et devant permettre, *via* les réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, aux espèces animales et végétales *de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer.* Certains des espaces concernés constituent des zones agricoles (exemple de Bois Malher)

- Les zones naturelles dites classiques **N** reprennent les espaces classés ND au POS pour leur intérêt écologique et paysager. La pratique des activités agricoles encore présente dans ces milieux pourra continuer à exercer.

- Les zones naturelles comprennent des secteurs particuliers présentant un intérêt collectif, notamment en termes de valorisation des ressources patrimoniales et culturelles, pour lesquels un dispositif de protection règlementaire est retenu.

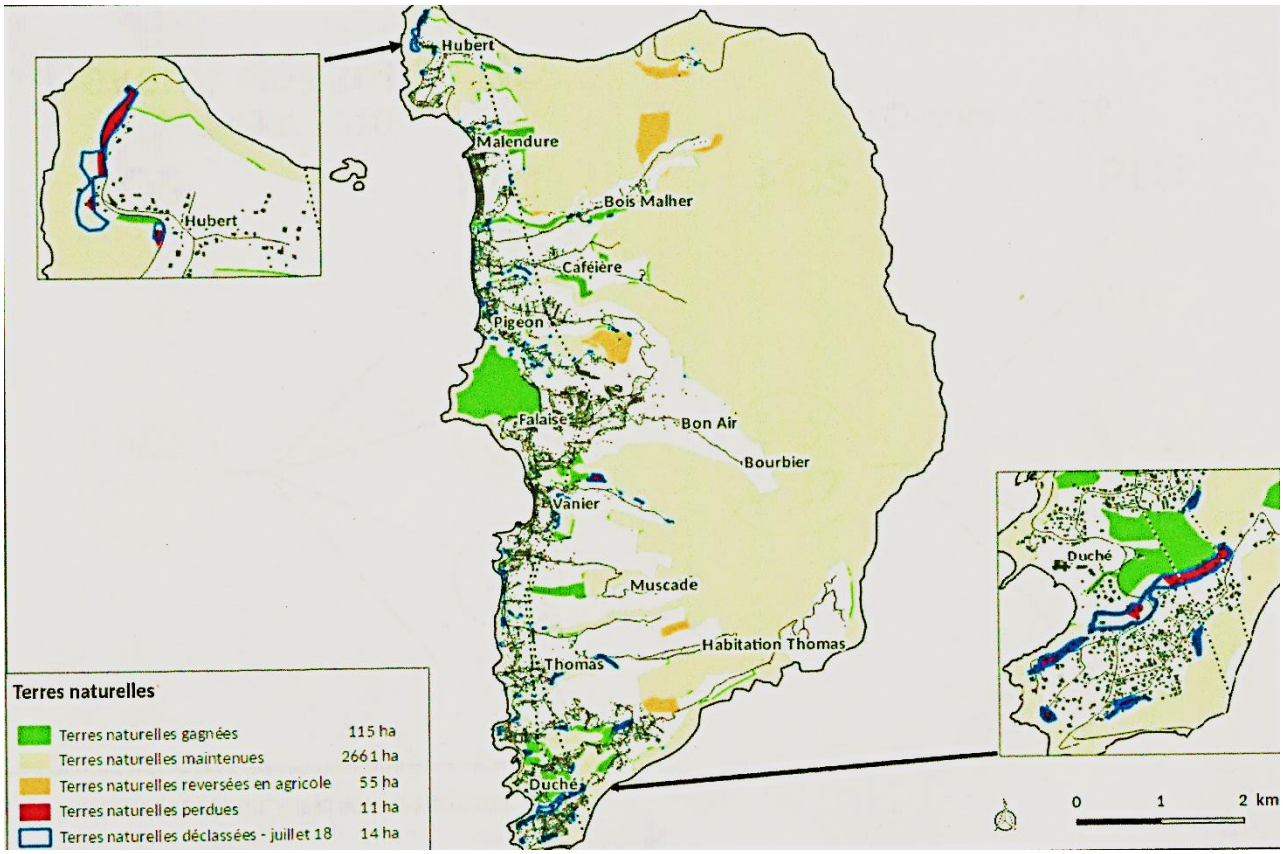
- Les zones nouvelles **Nerl** et **Nenr** créées par le PLU (60.6ha) se substituent à la zone IINA figurant dans le POS pour des raisons écologiques et environnementales des sites qui la composent, de son intérêt général au regard des ressources géothermiques potentielles susceptibles d'être exploitées. Néanmoins, la commune se réserve la possibilité de créer en marge de la zone, dans les sites de Morne Lézard-Pointe Marsolle qui dominent le « cœur de Bouillante », une zone **2AU** dans la partie minéralisée de la zone.

### 1.3. Restitution des zones naturelles N du PLU

| Catégories | Surface cumulée | % des zones N |
|---|---|---|
| Zones naturelles classiques **N** | **1 544.35 ha** | **55.1%** |
| Zones naturelles sensibles protégées **NP** | **1 121.59 ha** | **40.0%** |
| Autres zones naturelles protégées **Npc** | **13.47 ha** | **0.5%** |
| Zones espaces remarquables du littoral **Nerl** | **45,17 ha** | **1.6%** |
| Espaces naturels présentant un intérêt collectif **Ngeo** | **15.47 ha** | **0.6%** |
| Zones naturelles protégées du littoral **Npf** | **49.58 ha** | **1.8%** |
| « Cœur de parc » Ilets de Pigeon **Npa** | **8.07 ha** | **0.3%** |
| Zone parc des mamelles **Nz** | **4,62 ha** | **0.2%** |
| Ensemble des zones naturelles **N** PLU | **2 802.32 ha** | **100.0%** |

QUANTIFICATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE BOUILLANTE

*Au vu de la trame verte et bleue, l'identification des zones naturelles, notamment des zones N et des zones Np (96% de l'ensemble) traduit l'enjeu de la préservation des espaces remarquables et de la reconnaissance des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.*




*Production DAAF 06.2018 Source DEAL*

EVOLUTION DES ZONES NATURELLES POS - PLU

## 2. Une augmentation de près de 21% de la superficie des zones agricoles

Les zones naturelles figurant en **zones A** dans le PLU désignent les espaces qui se caractérisent par un potentiel agronomique, biologique et économique des terres.

| POS / PLU | Surface cumulée | % du territoire | Orientation |
|---|---|---|---|
| POS zones **NC** | **599.01 ha** | **13.8%** | **Augmentation de +20.6% (+123.0ha)** |
| PLU Zones A | **723.17 ha** | **16.6%** | |

- **Justification des « zones agricoles sensibles »**

Les mouvements enregistrés POS/PLU s'expliquent par la restitution qui a été effectuée au profit de la zone agricole, essentiellement à partir des espaces classés ND, NB et NA.

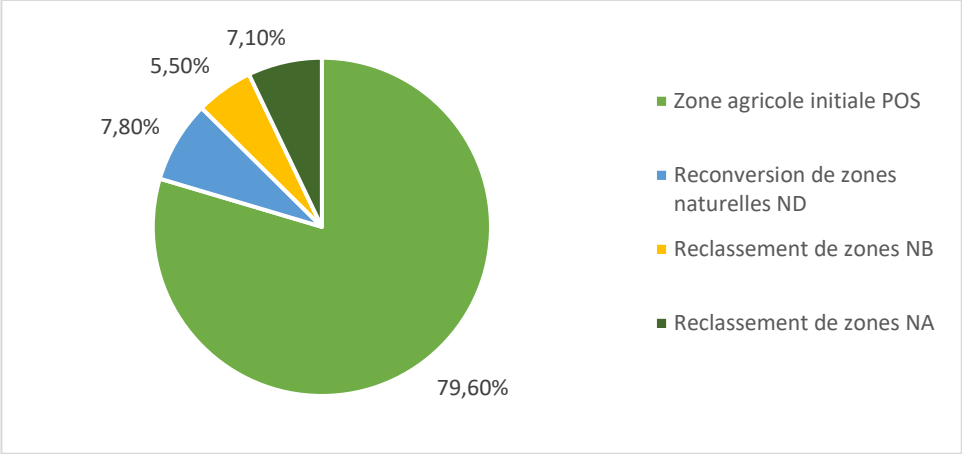
Le maintien de l'enveloppe agricole au-delà du potentiel de 600 ha du POS est conforme à l'enjeu de la préservation des espaces naturels sensibles et de la reconnaissance des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques (NP).

En effet, pour des motifs de sensibilité des milieux concernés, certaines zones agricoles relevant d'anciennes zones à urbaniser NA et d'habitat diffus NB sont répertoriées dans le PLU en tant qu'espaces cultivés ou ayant une vocation productive certaine bien que présentes dans les sites relevant des dispositifs de protection de la loi Littoral. Pour autant, ces espaces continuent à être utilisés à des fins d'activités agricoles ou agroforestières dans le respect de la protection du milieu écologique et du paysage.

- **Evolution de la zone agricole POS / PLU**

La zone agricole POS évolue avec les apports repérés comme suit :

| Origine | Superficie | |
|---|---|---|
| | en ha | en % |
| Zone agricole initiale POS | 562 | 79.6% |
| Reconversion de zones naturelles ND | 55 | 7.8% |
| Reclassement d'anciennes zones NB | 39 | 5.5% |
| Reclassement d'anciennes zones NA | 50 | 7.1% |




EVOLUTION DELA ZONE AGRICOLE A DANS LE PROJET PLU

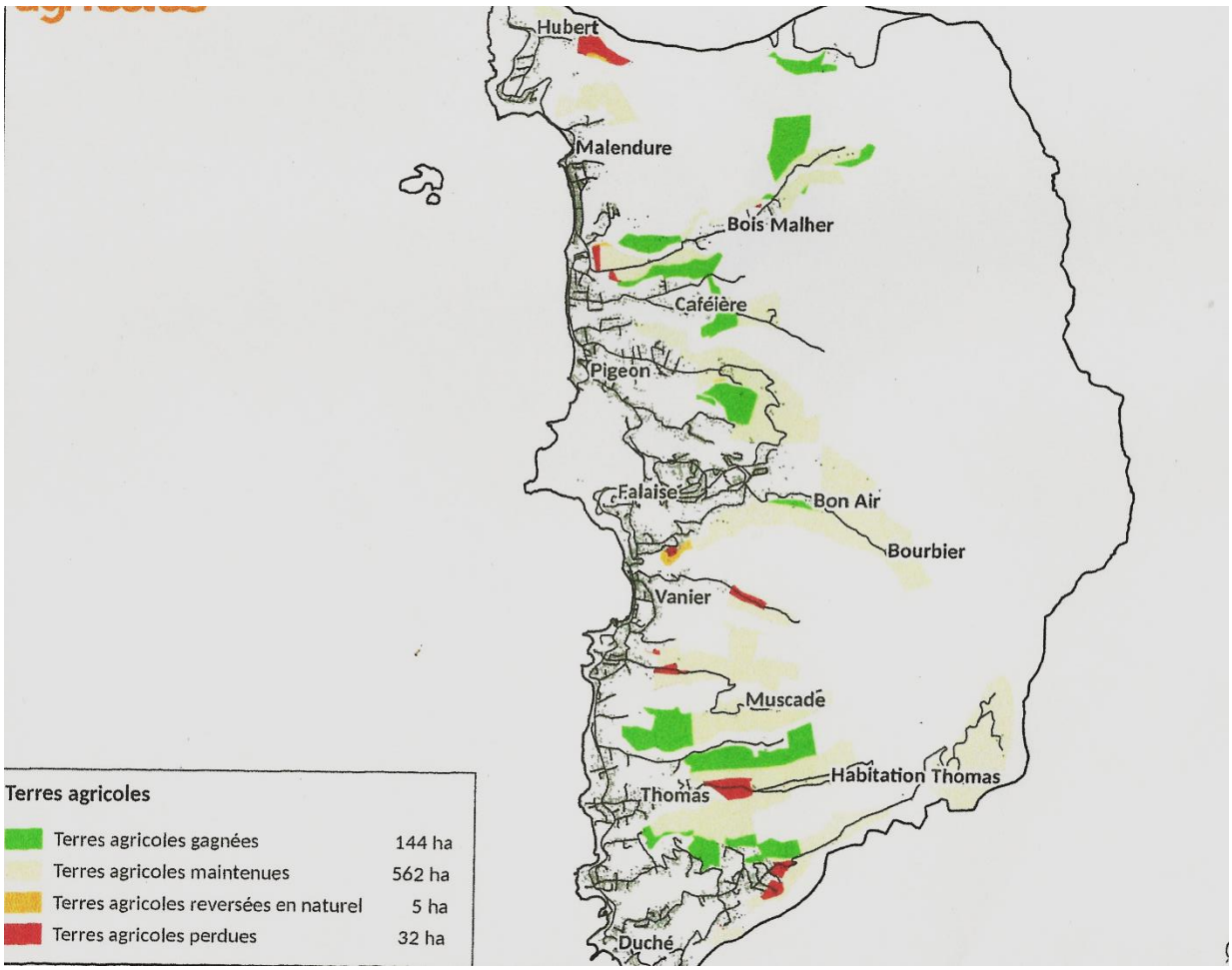
- **Impact des zones à urbaniser AU sur les zones agricoles**

Les sites retenus comme zones à urbaniser **AU** dans le cadre du PLU qui ont une incidence positive ou négative sur l'évolution des zones agricoles sont les suivants :

| Zones NA /AU | Sites | Mouvements des zones A (ha) | |
|---|---|---|---|
| | | Diminution | Augmentation |
| 1AU | Rollier | 3.00 | |
| | La Gapie | 9.00 | |
| | Desmarais | 5.23 | |
| | Hubert | 11.76 | |
| **Total** | | **- 28.99** | - |
| **Impact des zones AU** | | **-28.99** | |

- **Impact des zones d'urbanisation rurale U sur les zones agricoles**

Le bilan dressé de l'évolution des zones d'urbanisation rurale UC donne une augmentation de l'enveloppe urbaine de **5.4** ha en provenance de la zone agricole initiale POS.




*Production DAAF 06.2018 Source DEAL*

EVOLUTION DES ZONES AGRICOLES POS - PLU

## 3. Une nette diminution des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation

Les zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation sont identifiées dans le PLU en **zones AU.** Elles constituent des espaces à caractère naturel, peu ou pas équipées, réservés à une urbanisation future et destinés généralement à une destination mixte d'habitat, d'équipements et d'activités. Les zones AU se substituent aux zones NA figurant dans le POS.

| POS / PLU | Surface cumulée | % du territoire | Orientation |
|---|---|---|---|
| POS zones **NA** | **369.34 ha** | **8.5%** | **Diminution de** |
| PLU Zones AU | **160.18ha** | **3.7%** | **- 57.2% (- 209.16ha)** |

### 3.1. Une mobilisation des zones NA qui alimente la trame urbaine pendant l'application du POS

La diminution des zones à urbaniser AU dans le PLU s'explique d'abord par une consommation conséquente des zones NA du POS. Au vu de la superficie initiale des zones NA (369 ha) on

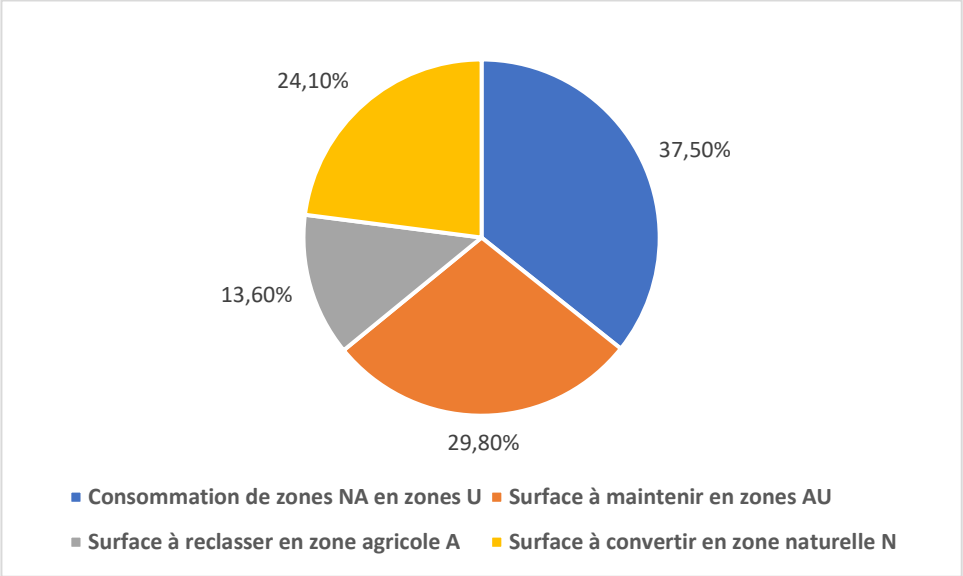
s'attend à une disponibilité en potentialité d'accueil pour le futur et en potentialité de reconversion en espaces naturels ou agricoles.

- Un transfert à hauteur de 32.5% des espaces figurant dans les zones NA et ayant donné lieu à des opérations d'aménagement sous forme de lotissements à vocation mixte habitat ou de programmes de constructions groupées (résidences Morne Malendure, hébergement touristique, programmes de logements sociaux à Desmarais, Caboua).

- Dans la zone de Desmarais une partie du foncier à statut public, dont une partie de la réserve communale, a été engagée pour la réalisation de programmes d'habitat et d'équipements collectifs. La mixité se concrétise avec les opérations d'urbanisme privées qui ont privilégié la forme résidentielle à densité moyenne.

BILAN DES MOUVEMENTS DES ZONES NA

- **Zones NA prévues inscrites dans le POS : 369.3ha**
- **Consommation foncière effective : 120ha, soit 35.3% de la prévision du POS**
- **Surface NA susceptible d'être reconduite en zone à urbaniser : 110 ha**
- **Surface NA à reclasser en zone agricole : 50ha**
- **Surface NA à convertir en zone naturelle : 89ha**




MOUVEMENTS ATTENDUS DES ZONES NA DU POS

## 3.2. La prise en compte du principe de maîtrise de la consommation foncière

***La diminution des zones AU s'explique également par la prise en compte***

- ***de l'option affichée par le PADD d'une limitation substantielle de la consommation foncière : avec une réduction de plus de 57% de zones d'extension de l'urbanisation prévues au POS, le PLU aura une incidence moindre sur le foncier et mise sur la mobilisation des disponibilités résiduelles présentes dans les zones constructibles et***

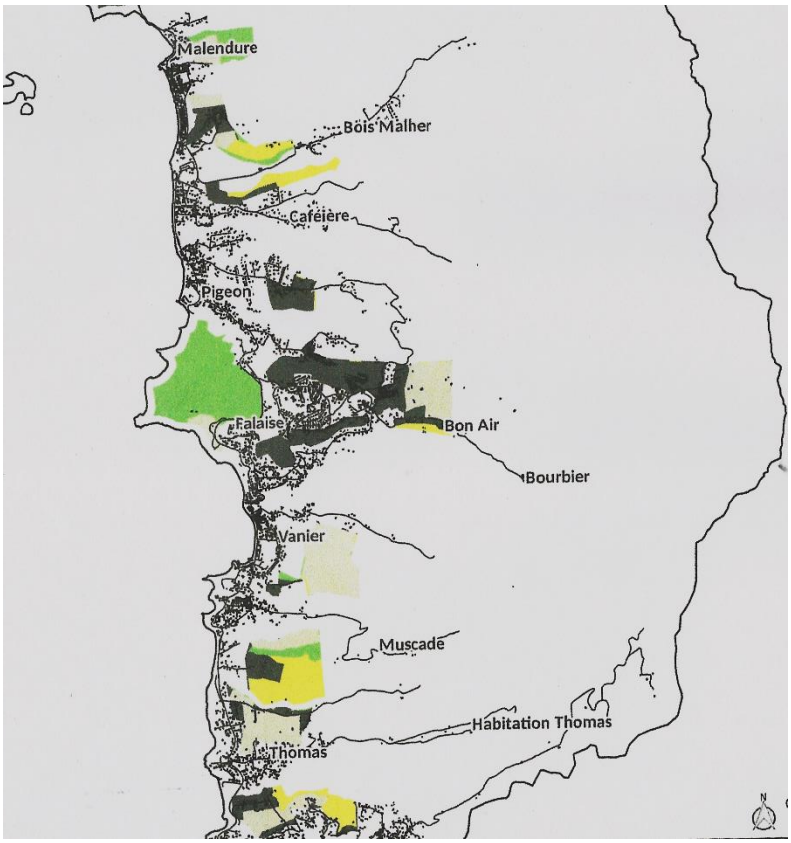
***sur la densification des zones déjà urbanisées ou habitées ou situées dans la continuité de l'enveloppe urbanisée ;***

- ***de la volonté de la commune de réduire les impacts sur l'environnement naturel remarquable de Bouillante, de prendre en compte les espaces classés NA mais exposés à un niveau élevé d'aléa de mouvements de terrain et de préserver les zones agricoles et naturelles par l'abandon d'options NA de type Morne Lézard ou des espaces naturels concernés par l'application de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme) ;***
- ***du principe de maîtrise des futures opérations d'aménagement par des ouvertures progressives à l'urbanisation assujetties à des procédures de modification (concertation, enquête publique, modalités de l'aménagement, mise en place d'OAP en lien avec la procédure d'ouverture à l'urbanisation).***

-

| Origine de la ressource foncière | Surface (ha) | Répartition en % |
|---|---|---|
| • Surface NA POS reconduite en zone AU au PLU | **110** | **70.6%** |
| • Surface de la zone 2AUt de Falaise Ouest | **2.6** | **18.6%** |
| • Zones AU créées à partir de zones NC du POS | **29** | |
| • Zones AU créées en prolongement de l'urbanisation existante | **16.8** | **10.8%** |
| **Total Surface des zones AU du PLU** | **155.8** | **100.0%** |




*Production DAAF 06.2018 source DEAL*

MOUVEMENTS ATTENDUS DES ZONES NA DU POS

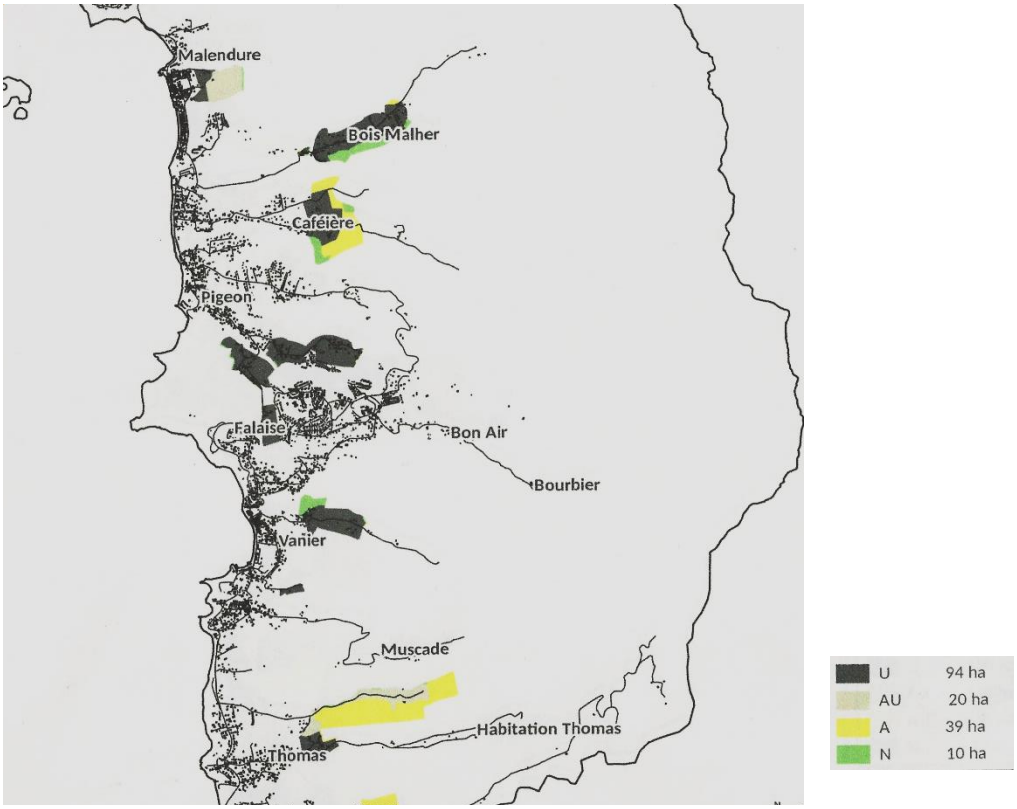
## 4. Une augmentation des zones urbaines conforme à l'évolution de la trame d'agglomérations

Les zones urbaines identifiées en **zones U** rassemblent les quartiers, les secteurs urbanisés, les agglomérations et les hameaux qui structurent les territoires Nord (Malendure, Pigeon, agglomérations secondaires), Centre (Courbaril, Rollier, Descoudes, Cocagne) et Sud (agglomérations secondaires, habitat rural. Ces secteurs se différencient selon la nature et le niveau des fonctions exercées, et selon les caractéristiques liées à la morphologie bâtie et à la densité.
Trois processus influencent l'évolution des zones urbaines depuis le POS :

- un relatif renforcement de l'agglomération principale après développement de l'habitat dans les secteurs périphériques du centre-bourg (Courbaril, Falaise, Dos Marsolle, Rollier) ;
- le développement de l'habitat dans les espaces ruraux avec la mise en place et le renforce ment des réseaux de desserte, de déplacement et des transports ;
- l'ouverture à l'urbanisation de zones INA autour du pôle urbain secondaire de Malendure).

L'augmentation des zones urbaines est due

- **Au passage en tout ou partie des zones NA ouvertes à l'urbanisation en zones urbaines**
  Le passage de zones NA en zones U se traduit par une consommation effective de 120ha, soit 32.5% de la superficie prévue au POS.
- **A l'évolution des zones d'habitat diffus NB**
  L'augmentation de la surface des zones urbaines provient de la consommation effective de 57.7% des zones du POS classées NB, soit une superficie totale de 94ha.




*Production DAAF 06.2018 source DEAL*

MOUVEMENTS ATTENDUS DES ZONES NB DU POS

***L'évolution des zones urbaines de Bouillante est portée par la consommation des zones NB du POS à hauteur de 58% de leur superficie.***

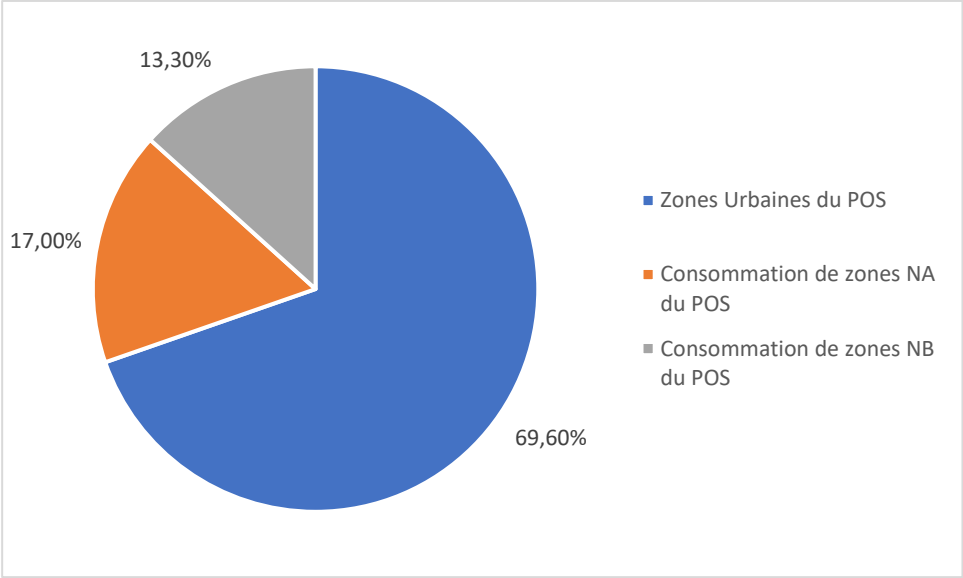
- **A la rationalisation des secteurs urbains**
  - Densification de la trame urbaine autour de Malendure / Les Galets, Fromager / Pigeon ;
  - Consolidation de l'agglomération des Galets avec densification et rattachement des hameaux d'origine de Palétuviers ;
  - Constitution de nouveaux quartiers à Poirier, Caboua (opérations groupées) et Falaise (programmes résidentiels) ;
  - Densification des agglomérations secondaires du littoral Sud à l'appui de la RN2 (véritable axe fédérateur de la conurbation entre Massieux et Monchy.

- **Progression de l'ensemble de la trame urbaine dessinée dans le POS**

  Les zones classées zones urbaines du POS progressent de près de 44% depuis l'approbation du POS et sont concernées par des mouvements de restructuration de la trame foncière (éclatement des petites propriétés, divisions, sorties d'indivision, morcellements, viabilisation,), par l'évolution des zones NA et par la reconversion de zones NB.

| POS / PLU | Surface cumulée | % du territoire | Orientation |
|---|---|---|---|
| POS zones U | 490.6 ha | 11.3% | Accroissement de 190.0ha (+38.7%) |
| PLU Zones U | 680.6ha | 15.8% | |

***Les zones urbaines présentes dans les territoires ruraux et identifiés en zones UC représentent 55.5% des zones U du PLU.***




EVOLUTION DE LA TRAME URBAINE DE BOUILLANTE

# C. L'équilibre du territoire est renforcé par une plus grande protection de l'environnement

## 1. Les zones naturelles couvrent près de 2/3 du territoire communal (64.1%)

Le zonage du projet PLU est cohérent avec la réalité de l'occupation du sol dans la commune, notamment avec la prise en compte des évolutions de l'habitat rural au cours des vingt dernières années.
Les zones naturelles représentent désormais **64.1 %** du territoire de Bouillante, soit un taux légèrement plus élevé que celui exprimé dans le plan d'occupation des sols.

## 2. Le PLU préserve la part réservée aux espaces non destinés à l'urbanisation, à hauteur de 80.0% du territoire

- **L'application du PLU permet d'améliorer la part des espaces agricoles et naturels de près de 4.2% et assure la consolidation de l'équilibre général porté par le POS (76.5% en zones non affectées à l'urbanisation) en application des orientations du PADD.**
  **A l'intérieur des zones non affectées à l'urbanisation, le PLU garantit une augmentation de 18% de la superficie des zones agricoles A par rapport aux zones NC du POS et souligne leur intérêt écologique et patrimonial et leur rôle d'espace de transition dans la trame verte et bleue. Les zones naturelles N représentent environ 64.2% du territoire de Bouillante et leur superficie s'accroit de 59.5 ha (+2.2%).**
- **La prévision en zones à urbaniser baisse de près de 59%, le PLU engageant par là une diminution importante de la consommation foncière et privilégiant la densification dans les périmètres actuellement urbanisés ou habités.**
- **Les zones urbaines augmentent en surface pour représenter 15.8% du territoire communal. L'évolution enregistrée prend en compte deux mouvements :**
  **- d'une part, la progression de l'habitat dans les bassins de vie, notamment dans les territoires Nord et Sud, des formes architecturales individuelles tirées de la construction vernaculaire, l'adaptation des modes de vie aux morphologies de plus en plus groupées ;**
  **- d'autre part, les ouvertures à l'urbanisation qui ont permis la création de nouveaux quartiers urbains de type lotissements résidentiels, logements sociaux collectifs suivant les modèles de Desmarais.**

# 3. Approche globale de la répartition par zone du projet de PLU

## 3.1. Déclinaison de la stratégie d'équilibre sur la base des surfaces de zones

Le tableau ci-après regroupe l'ensemble des zones délimitées dans le nouveau document d'urbanisme et rassemblées dans les quatre grandes catégories de zones arrêtées par la loi SRU. La superficie de référence du territoire communal est de **4 349.6 ha.** Les surfaces indiquées en hectares par zone, secteur de zone et type de zones donnent des ordres de grandeur des quatre grands ensembles

| | Zone | | | % des zones | % du territoire |
|---|---|---|---|---|---|
| | Zone | Zone et secteurs | Surface | | |
| ZONES URBAINES U | UA | UA | 65.7 | | |
| | | UAa | 32.2 | | |
| | | UAc | 3.3 | | |
| | | UAg | 1.8 | | |
| | | Total UA | 103.0 | 15.1% | |
| | UB | UB | 171.0 | | |
| | | UBa | 8.1 | | |
| | | UBm | 0.8 | | |
| | | UBt | 14.8 | | |
| | | UBx | 4.8 | | |
| | | Total UB | 199.6 | 29.3% | |
| | UC | UC | 371.6 | | |
| | | UCr | 1.6 | | |
| | | UCz | 4.6 | | |
| | | Total UC | 377.9 | 55.5% | |
| | Total U | | 680.7 | 100.0% | 15.6% |

| | Zone | Surface | Surface | % des zones | % du territoire |
|---|---|---|---|---|---|
| ZONES A URBANISER AU | 1AU | 53.4 | | 33.3% | |
| | 2AU | 99.5 | | 62.1% | |
| | 2AUt | 7.2 | | 4.5% | |
| | Total AU | 160.2 | | 100.% | 3.7% |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **ZONES AGRICOLES A** | **Zone** | | **Surface** | **% des zones** | **% du territoire** |
| | **A** | | **718.1** | **99.3%** | |
| | **Ah** | | **5.6** | **0.7%** | |
| | **Total A** | | **723.2** | **100.0%** | **16.6%** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **ZONES NATURELLES N** | **N** | **N** | **1 574.6** | **56.5%** | |
| | | **Np** | **1 083.6** | **38.9 %** | |
| | | **Npa** | **8.1** | **0.3%** | |
| | | **Npc** | **13.5** | **0.5%** | |
| | | **Npf** | **36.8** | **1.3%** | |
| | | **Ngeo** | **56.4** | **2.0%** | |
| | **Total N** | | **2 786.8** | **100.0%** | **64.4%** |

TABLEAU DE SYNTHESE DE LA REPARTITION DU TERRITOIRE DE BOUILLANTE
PAR ZONE ET CATEGORIE DE ZONES

## 3.2. Déclinaison de la stratégie d'équilibre sur la base du règlement écrit

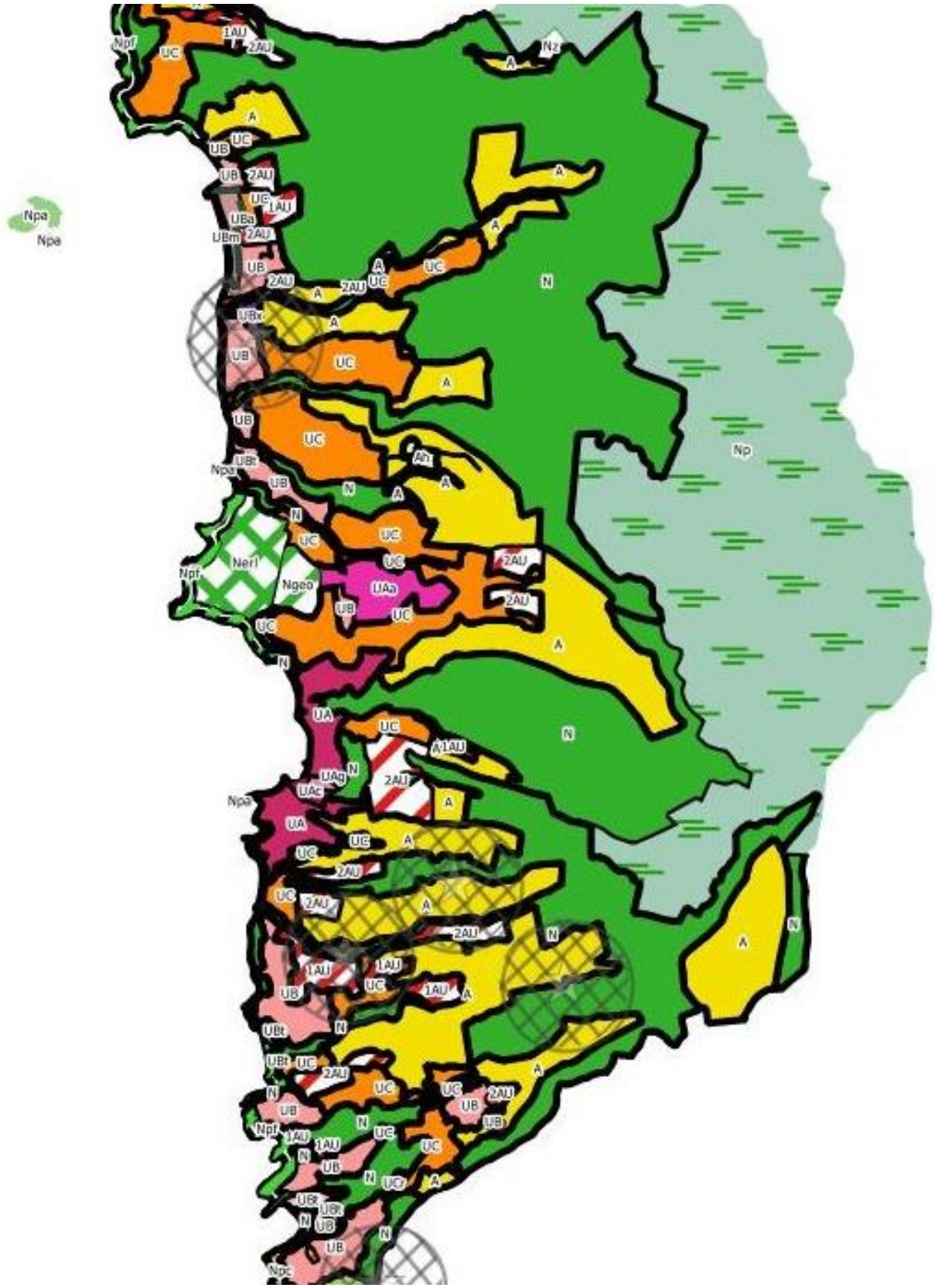
Le PLU a instauré des règles communes et des dispositions particulières adaptées à chacun des quatre types de zones U, AU, A et N.

| Catégorie de zones | Zone | Zone et secteurs | Caractéristiques de la zone ou du secteur |
|---|---|---|---|
| **ZONES U** | **UA** | ***UA*** | Zone à fonction de centralité correspondant à un type d'urbanisation traditionnel à densité bâtie relativement élevée et présentant une trame urbaine généralement en ordre continu. Elle se place dans une évolution en termes de renouvellement, de densification et de mixité (activités, services, équipements). Elle est contrainte par la topographie des secteurs limitrophes de Vanier, Rollier et Courbaril. |
| | | ***UAa*** | Zone à fonction de centralité complémentaire de Desmarais accueillant de grands équipements et des quartiers d'habitat denses de forme individuelle, le plus souvent collective. |
| | | ***UAc*** | Secteur à dominante d'habitat de densité faible à moyenne, situé à Cocagne à proximité des installations géothermiques. Son évolution est contrariée par les nuisances générées par les activités de ces installations, ce qui amène le PLU à restreindre les possibilités de développement de la fonction habitat dans cette partie du bourg. |
| | | ***UAg*** | Secteur spécifique occupé par les constructions et installations composant le pôle géothermique de Bouillante à l'intérieur duquel seront interdites les occupations et utilisations incompatibles avec la nature et l'exercice des activités admises. |
| | **UB** | | Agglomération secondaire disposant d'une fonction de « centralité locale » et recouvrant les espaces urbanisés développés dans les secteurs Nord (Malendure, Les Galets, Pigeon) et Sud (Monchy, Village, Bas Village, Coreil). Ces secteurs se caractérisent par un type d'urbanisation traditionnel (forme individuelle, ordre généralement discontinu. La morphologie linéaire est appelée à évoluer en densité et en diversité de destinations.<br>Dans le secteur UB, les constructions se singularisent par la densité et la hauteur.<br>Dans le secteur des Galets, le quartier restructuré des Palétuviers **UBa** doit faire l'objet d'une opération de régularisation foncière. La façade maritime longeant la RN2 est requalifiée en espace **UBm** destiné à l'accueil d'équipements publics, d'activités économiques et d'espaces de loisirs liés à la mer.<br>Dans le secteur de Fromager / RN, une zone **UBx** est créée à La Lise pour une vocation d'accueil d'activités économiques et d'équipements collectifs. Un secteur **UBt** est institué sur le littoral de Bord de Mer et reprend les périmètres UT du POS. |
| | **UC** | | Dans le prolongement de la zone UB, la zone **UC** recouvre les espaces urbanisés développés dans les principales sections de Bouillante dont l'évolution est marquée par un processus de |

| | | |
|---|---|---|
| | | densification à partir du modèle de village-rue et une tendance à la mixité urbaine (équipements de proximité). La vocation dominante d'habitat résidentiel de forme individuelle se poursuit et la trame urbaine continue, plutôt discontinue, est appelée à se poursuivre pendant la durée du plan par densification des périmètres urbanisés.<br>Un secteur **UCz** est créé à l'appui du périmètre du parc zoologique et touristique des Mamelles et de l'évolution de l'ancienne zone NB du POS. |

| | | |
|---|---|---|
| **ZONES AU** | **1AU** | **La zone 1AU** est une zone à urbaniser destinée à être ouverte à l'urbanisation dès lors que les conditions d'accessibilité et de desserte à proximité existent et sont de capacité suffisante. Elle est soumise à une Orientation d'Aménagement et de Programmation |
| | **2AU** | **La zone 2AU** est une zone à urbaniser à moyen ou à long terme. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation des voiries et réseaux suffisants pour desservir les constructions et les équipements à venir, et à la mise en place d'une procédure de modification ou de révision du PLU comportant, notamment l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone qui en définira les conditions d'aménagement et d'équipement. |
| **ZONES A** | **A**<br>**Ah** | Espace naturel à protéger en raison de la valeur agronomique, biologique et économique des terres et de la qualité des paysages qu'il renferme.<br>Espace créé en application de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme ouvrant la possibilité d'y autoriser des constructions. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONES N** | **N** | **N** | **La zone N** comprend des espaces naturels dits classiques identifiés par le même indice et organisés le plus souvent autour du réseau hydrographique sur le piémont intermédiaire et le littoral de Bouillante. |
| | | **Np** | Les zones naturelles de la commune sont essentiellement des espaces de valeur écologique, environnementale et paysagère qui composent le potentiel naturel patrimonial de Bouillante : périmètre du PNG, « cœurs de Parc » sites classés ou inscrits de l'Anse à la Barque, espaces humides, espaces soumis à l'article L 121-23 du code de l'urbanisme, anciennes habitations. |
| | | Npc | Site classé de l'Anse à la Barque |
| | | Npf | Forêt littorale soumise au régime forestier |
| | | Ngeo | Secteur susceptible de recevoir des installations en rapport avec l'exploitation de ressources géothermiques potentielles des sites de Machette, Morne Lézard dans le respect des équilibres écologiques et environnementales présentes. |
| | | Npa | « Cœur de parc » englobant les Ilets de Pigeon |




**REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU DE BOUILLANTE**

## 4. Analyse comparative POS / PLU des surfaces par catégorie de zones

Les tableaux qui suivent reprennent les données présentées précédemment pour une comparaison du projet PLU par rapport au POS et récapitule les ordres de grandeur par catégorie de zones.

**TABLEAUX COMPARATIFS DES SUPERFICIES DE ZONES POS ET PLU DE BOUILLANTE**

Surfaces en ha

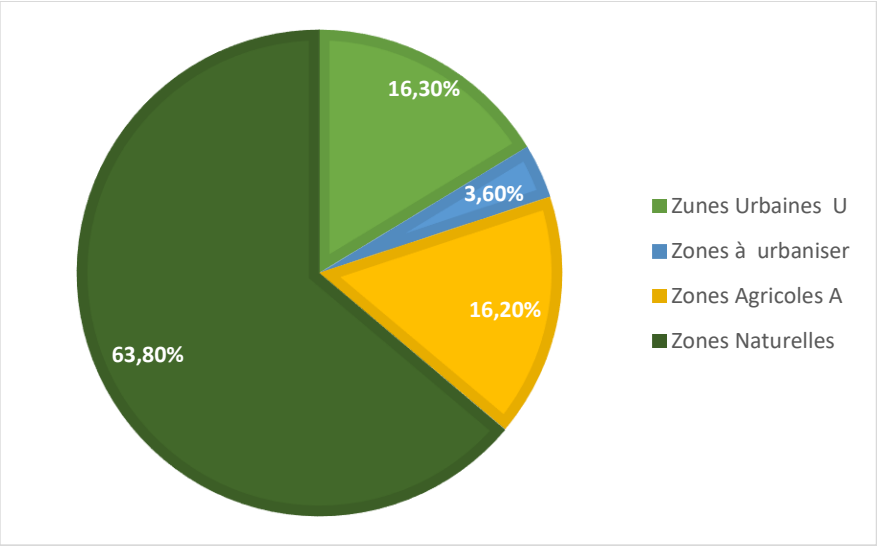
| **POS** (1) | | | | **PLU** (2) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Types de zones** | | **Surfaces** | **%** | **Types de zones** | | **Surfaces** | **%** |
| ZONES URBAINES | **U** | **490.6** | **11.3%** | ZONES URBAINES | **U** | **680.6** | **15.6%** |
| ZONES D'URBANISATION FUTURE | **NA** | **369.3** | **8.5%** | ZONES A URBANISER | **AU** | **160.2** | **3.7%** |
| ZONES D'HABITAT DIFFUS | **NB** | **162.6** | **3.7%** | | | | |
| ZONES AGRICOLES | **NC** | **599.0** | **13.7%** | ZONES AGRICOLES | **A** | **722.1** | **16.6%** |
| ZONES NATURELLES | **ND** | **2 727.3** | **62.7%** | ZONES NATURELLES | **N** | **2 786.8** | **64.1%** |

*(1) Surfaces de zones : Source- DAAF 2017*
*Superficie du territoire de Vieux-Habitants / référence de base POS* : ***4 348.8 ha***
*(2) Superficie du territoire de Vieux-Habitants / référence de base PLU* : **4 349.6 *ha***

**MOUVEMENTS DES ZONES POS -PLU**

| **Types de zones** | **Types de zones (en ha)** | | **Evolution POS-PLU** | |
|---|---|---|---|---|
| | **POS** | **PLU** | **en ha** | **en %** |
| **ZONES URBAINES** | **490.6** | **680.6** | **+ 190.0** | **38.7** |
| **ZONES A URBANISER** | **369.3** | **156.0** | **- 213.3** | **- 57.7** |
| **ZONES HABITAT DIFFUS** | **162.6** | **-** | **-** | **-** |
| **ZONES AGRICOLES** | **599.0** | **723.7** | **+ 124.7** | **20.8** |
| **ZONES NATURELLES** | **2 727.3** | **2 789.6** | **+ 62.3** | **2.3** |

**MOUVEMENTS DES ZONES POS -PLU**




**DISTRIBUTION DU TERRITOIRE EN ZONES REGLEMENTAIRES DU PLU**

CHAPITRE 3

# Les choix retenus pour établir le règlement écrit

*

SOUS-CHAPITRE 3.1

## Présentation et justification des choix des dispositions du règlement pour la mise en œuvre du PADD

Le dispositif règlementaire retenu est organisé dans le respect des dispositions législatives et règlementaires en vigueur et cherche à traduire de manière cohérente les orientations définies dans le PADD.

**Le PLU de Bouillante est bâti, dans le respect des objectifs du développement durable, sur les principes énoncés par l'article L.101-2 (1°) du code de l'urbanisme , et visant « l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et des paysages naturels….».**

Les principes qui ont guidé à l'élaboration sont donc développés ci-après (Sous – Chapitre 2.2).

- **Principes de diversité des fonctions urbaines et de mixité dans l'habitat**
- **Principes règlementaires du développement urbain**
- **Principes règlementaires de protection des espaces agricoles, naturels et paysagers**
- **Principes relatifs au développement durable**

**Principes règlementaires relatifs à l'intégration des constructions dans la trame urbaine existante et dans l'environnement**

# A. Principes de diversité des fonctions urbaines et de mixité dans l'habitat

## 1. La diversité des fonctions dans les zones urbaines

### 1.1. La traduction de la mixité urbaine

Les zones urbaines délimitées sur le territoire communal et les zones à urbaniser à vocation résidentielle dominante sont par définition des zones où la mixité des fonctions est admise. Autrement dit, ce sont des zones instituées par le PLU comme espaces privilégiés pour le développement de l'habitat, mais aussi pour l'accueil de fonctions d'activités économiques non génératrices de nuisances et permettant, notamment, de limiter les déplacements.

**Les enjeux de la diversité des fonctions au travers des objectifs de chacune des orientations du plan, d'une part, et de la valorisation de l'identité du centre principal et des agglomérations secondaires, d'autre part, sont soulignés dans le PADD. Ils se complètent par un enjeu plus général d'intensification de la diversité des fonctions nécessaire au renforcement de l'attractivité urbaine et territoriale de Bouillante.**

Ainsi, les articles 1 et 2 du règlement applicable aux zones **UA, UB, UC** assurent donc le maintien et prônent le développement de la diversité des fonctions urbaines, et indiquent que seules les constructions et installations non compatibles avec la vocation résidentielle sont interdites, « notamment celles qui, par leur nature ou leur importance, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ».

Toutefois, le règlement du PLU (articles 1 et 2) n'écarte pas la possibilité d'admettre, en les soumettant à des conditions particulières, les activités, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) qui seraient nécessaires au fonctionnement d'activités de proximité.

Par ailleurs, pour préserver la qualité urbaine et le cadre de vie dans les zones urbaines instituées dans la commune, les occupations du sol de type entrepôts doivent être de taille limitée et liés à des établissements commerciaux de proximité ou à des activités artisanales.

On précise néanmoins que les zones **UBt** et **UBx** remplissent une fonction spécifique d'accueil de constructions et d'installations à caractère économique ou à caractère d'équipement public ou d'intérêt général. Les zones à urbaniser remplissent une mixité fonctionnelle au même titre que les zones urbaines et pourront accueillir une destination d'entrepôts.

### 1.2. Le principe de la diversité commerciale

- **La diversité commerciale dans le bourg**

Le diagnostic a relevé un faible niveau d'équipement commercial dans le centre-ville et une vocation commerciale spécifique concentrée dans la zone d'activités de La Lise. L'un des enjeux du renforcement du positionnement du bourg, de l'attractivité et de l'animation urbaine réside dans l'amélioration et l'augmentation de l'offre commerciale.

Le PLU entend valoriser et pérenniser la fonction commerciale du centre traditionnel, et décide d'appliquer les dispositions de l'article L.123-1-5§7°bis du code de l'urbanisme qui permet d'identifier les axes de diversité commerciale (commerces de détail, et de proximité, services et activités) en plus de la fonction d'accueil de services publics et d'équipements collectifs, services publics artisanales).
Le PLU retient donc pour objectif le déploiement des activités urbaines et le développement des structures commerciales à partir du noyau urbain dense organisé autour de l'axe Albert Racon (RN2). Pour faciliter ce nouveau dynamisme, le PLU prévoit une exonération de places de stationnement pour les commerces et les activités urbaines qui s'installent dans la zone centrale **UA.**

- **La diversité commerciale dans les pôles ruraux**

Pour encourager l'implantation de commerces et le développement d'une trame commerciale et d'activités de proximité dans les agglomérations secondaires, le PLU stipule que le nombre de places de stationnement n'est pas règlementé pour les commerces et locaux artisanaux de moins de 40 m2 et 80 m2 de surface de plancher respectivement.

D'autre part, le PLU entend faire application du 2° de l'article R.151-37 du code de l'urbanisme qui prévoit que la hauteur du bâtiment peut être augmentée d'un niveau dans la limite de deux niveaux sur rez-de-chaussée sous réserve que le RDC soit affecté à un usage de commerce ou de service.

### 2. L'implantation des équipements collectifs

Le développement de l'offre en équipements de rang communal ou régional constitue un des axes privilégiés par le PADD dans l'optique du renforcement des fonctions de centralité du bourg et du pôle urbain de Desmarais. D'autre part, l'offre en équipements devra s'adapter aux besoins liés à l'évolution démographique, aux besoins sociodémographiques sur le moyen et le long terme.
Le règlement des zones **UA, UB, UC** fixe des règles communes d'implantation pour les constructions :
- Implantation à l'alignement ou en retrait de l'alignement
- implantation sur limites séparatives.

Ces dispositions s'appliquent aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif Toutefois, dans le secteur **UBx** ayant vocation à accueillir des constructions à usage d'équipement à usage d'activités, celles-ci doivent s'implanter à 12 mètres au moins de l'axe de la RN2 et en retrait des limites séparatives.

### 3. La diversité de l'offre de logements

Il n'existe pas de programme local de l'habitat auquel le PLU de Bouillante devrait se référer. En l'absence d'objectifs territorialisés, le futur PLU de Bouillante a traité la question de la diversité de l'offre en logements sous l'angle de l'aménagement urbain (densification de l'enveloppe bâtie) et de l'évolution de la trame d'agglomérations, principales et secondaires de la commune.

Pour favoriser la mixité sociale et répondre aux besoins d'équilibre de l'habitat, et en cohérence avec la Loi du 13 juillet 2010 portant Engagement National pour le Logement, la commune entend réorienter la politique du logement social vers l'accession et la réhabilitation du parc de résidences principales. S'agissant de la réalisation de nouveaux programmes, elle s'aligne sur la programmation du financement Etat tout en misant sur une maîtrise de la taille des opérations futures. Le PLU fait donc le choix de secteurs à privilégier pour la réalisation de programmes de logements aidés :

- dans les agglomérations secondaires **UB** et **UC** et dans la zone **1AU** : application des alinéas 6°et 7° de l'article R 151-37 du code de l'urbanisme débouchant sur une réservation d'une part de 25% des logements créés à des logements locatifs sociaux et à des logements intermédiaires ;
- achèvement des programmes de restructuration du secteur de Les Palétuviers (groupés ou diffus) ;
- prévision d'une part à réserver pour le logement social dans les opérations d'aménagement valant ouverture à l'urbanisation de zones **2AU** maitrisées par la collectivité ;
- prise en compte de l'habitat déstructuré à l'intérieur des agglomérations de Les Galets, Pigeon et bourg littoral Nord.

## B. Principes règlementaires du développement urbain

Le nouveau PLU, au travers des orientations et objectifs du PADD, met en œuvre le principe du développement urbain maîtrisé et équilibré. Les objectifs prioritaires retenus pour le court, moyen et long terme sont rappelés ici :
- mobilisation des disponibilités foncières résiduelles présentes dans le tissu bâti (« dents creuses », renouvellement et densification du centre urbain de Bouillante) ;
- densification et amélioration de la desserte du tissu bâti dans les zones de Rollier, Courbaril et Plateau ;

- complètement du tissu aggloméré et renforcement de la densité des pôles secondaires des sections et de l'habitat rural des lieux-dits, conformément à l'orientation du SAR, sous couvert d'une densité moyenne de 10 à 12 logements / ha et sous réserve de l'application des dispositions du PPRN.

# 1. La gestion de la densité dans les zones urbaines

## 1.1. Zone centrale UA

- **La zone UA portant sur le bourg** est instituée pour répondre à l'objectif de préservation et de valorisation du patrimoine bâti, d'une part, et de restructuration du bâti existant, d'autre part.

- Toutefois, les règles édictées, tout en étant généralement en adéquation avec les caractéristiques urbaines présentes et en harmonie avec le paysage urbain dans la ville, cherchent à concilier une architecture contemporaine et habitat vernaculaire. Il en est ainsi de la règle de hauteur qui fixe une hauteur maximale à deux étages sur rez-de-chaussée (avec combles habitables ou aménageables), soit R+2+C, innovant ainsi la disposition générale du POS (R+1+C).

- Le PLU ne prévoit de règle d'emprise au sol dans la zone centrale UA

- Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (voir ci-après), l prévoient la possibilité d'implanter des constructions en deuxième rang lorsqu'une construction existante est à l'alignement ou selon le retrait règlementé défini sous le bénéfice d'un accès effectif à la voie.

- On rappelle que depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, il n'est plus fait application du coefficient d'occupation du sol.

## 1.2. Zone UB

La zone UB identifie les agglomérations secondaires qui disposent d'une fonction de « centralité locale » et qui recouvrent les espaces urbanisés développés dans les territoires Nord et Sud et caractérisés par un type d'urbanisation traditionnel (forme individuelle, ordre généralement discontinu. La morphologie linéaire est appelée à évoluer en densité et en diversité des destinations.

Entre Les Galets et l'agglomération de Coton-Pigeon, le PLU retient une zone de transition urbaine à vocation économique UBx (La Lise) et a prévu des dispositions règlementaires particulières pour ce secteur.

- S'agissant de l'emprise au sol, le PLU fixe un coefficient d'emprise pour les secteurs d'habitat en rapport avec les morphologies urbaines rencontrées et pour le secteur UBx n'excédant pas 80% de la surface du terrain. Le coefficient est fixé à 50% dans la zone UC
- S'agissant des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, le PLU introduit une souplesse dans le dispositif règlementaire de manière à favoriser une diversité des formes urbaines futures : alignement, retrait de l'alignement. En revanche, dans le secteur UBx, une distance au moins égale à 12m de l'axe de la RN2 est demandée. De même, dans le secteur UCz, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 16m de l'axe de la RD23
- Par rapport aux limites séparatives, des dispositions communes sont retenues : les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales, sauf dans les secteurs à vocation d'accueil d'activités et d'équipements où la discontinuité s'impose
- Pour lutter contre l'imperméabilisation des sols, une surface non imperméabilisée traitée en espaces verts en pleine terre est instituée dans la zone UC (40% de la surface du terrain).
- La règle de hauteur s'inspire des normes présentes, soit une hauteur limitée à R+1+C.

## 1.3. Zone UC

- Les analyses de site par quartier montrent une certaine cohérence dans les densités de construction faibles à moyennes. En conséquence, il est convenu de s'inspirer des normes existantes tout en respectant les règles de recul et d'implantation par rapport aux limites de terrain.

- Les dispositions retenues pour la zone UB s'appliquent en conséquence à la zone UC, sauf la règle d'emprise au sol (coefficient de 40% de la surface du terrain)

### 2. Evolution des dispositions règlementaires en faveur des constructions existantes

Le PLU, en privilégiant les perspectives de restructuration du bâti dans la zone centrale UA et dans certains secteurs des zones UB et UC et des conditions d'habitat énoncées dans le PADD, rend compte que ces opérations participent directement à l'objectif du développement de l'urbanisation. Le règlement prévoit ici les dispositions suivantes.

#### 2.1. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans

En application des articles L.111.15 et L.111.23 du code de l'urbanisme, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard, y compris dans le cadre de sa reconstruction.
Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction est admise sur un même terrain d'un bâtiment de même destination, d'une surface de plancher correspondant à celle du bâtiment détruit dans un délai de deux ans suivant le sinistre, sauf si la cause du sinistre a un lien avec le phénomène naturel qui a entrainé le classement de la zone à risque.
Les constructions qui ne répondent pas à la vocation de la zone, détruites par un incendie ou par un sinistre lié à un phénomène naturel non renouvelable, (ou non susceptible de se renouveler) ne peuvent faire l'objet de reconstruction, avec éventuellement extension mesurée, que si le permis de construire est demandé dans les dix ans suivant le sinistre.
Ces dispositions sont rappelées dans le Titre I « Dispositions générales » du règlement.

#### 2.2. Règlement de zones

Le PLU introduit dans le règlement des zones urbaines des dispositions qui favorisent la réhabilitation des constructions existantes et permettent les travaux suivants :
- aménagements, extensions et surélévations de constructions existantes, s'agissant de l'implantation par rapport aux limites séparatives et entre constructions sur une même propriété
- entretien, amélioration, mise aux normes, travaux d'aménagement.

## C. Principes de protection des espaces agricoles, naturels et paysagers

### 1. Principe de protection des espaces agricoles

#### 1.1. Application du principe de protection dans la zone A

- La protection des zones agricoles identifiées sur le territoire de Bouillante par le classement **A** est soulignée par le règlement et par l'alignement du PLU sur les objectifs du PADD visant « à protéger et à valoriser les espaces agricoles » et du SAR qui fixe un minimum de SAU général à préserver en potentiel foncier agricole pour la Guadeloupe.

  **Le nouveau PLU fait en conséquence application des dispositions de l'article R.151-22 du code de l'urbanisme qui définit la vocation de la zone agricole et indique que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.**

  L'article R.151.22 du code de l'urbanisme précise également que « dans la zone agricole, naturelle ou forestière les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».
  En application de cette dernière disposition, le PLU de Bouillante retient que les extensions ou annexes sont admises dans les conditions suivantes : leur surface ne doit pas excéder 30% de la

surface de plancher existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ou 20 m2 quand l'application du pourcentage aboutit à un chiffre inférieur.

D'autre part, comme admis dans les zones naturelles ou forestières (voir ci-après), sont autorisées dans la zone agricole la réfection et la réhabilitation de constructions, ouvrages, vestiges historiques, agricoles ou non, de caractère patrimonial et culturel existants.

- Autrement dit, aucune construction nouvelle n'est possible dans l'espace agricole **A**, pour tenir compte des caractéristiques économiques et environnementales particulières des espaces concernés. D'autre part, on rappelle ici que les activités développées dans la zone demeurent soumises au règlement sanitaire pour exiger, notamment, des distances d'implantation entre ces activités et les habitations.

### 1.2. Traduction règlementaire du principe de protection

La constructibilité dans la zone **A** est limitée par le règlement qui précise la nature des occupations et utilisations du sol qui y sont autorisées, et les dispositions « permettant d'assurer l'intégration des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel et agricole de la zone ».
Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies sont celles mentionnées dans le POS. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder un niveau avec combles habitables ou aménageables et 4 mètres à l'égout de toiture. Une adaptation à la pente du terrain (plus de 20%) est admise. Celle des hangars ne peut excéder 7 mètres.

Exceptionnellement, il est fait application des dispositions de l'outil STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) dans la région de Richard en application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme pour prendre en compte la présence la présence d'un habitat bas et discontinu et l'existence d'intérêts agricoles et naturels qui méritent d'être préservés. Cette prise en compte ouvre la possibilité d'autoriser dans le secteur des constructions, des annexes et extensions aux bâtiments à usage d'habitation présents.

## 2. Principe de protection des espaces naturels

- La zone **N** correspond aux zones et espaces naturels, équipés ou non équipés, qui composent à titre « d'espaces naturels classiques » **N**, la trame verte et bleue de Bouillante. Elle comprend les espaces qui font l'objet d'une protection stricte ou particulière et qui sont identifiés par les paysages du massif montagneux, par les plans inclinés du piémont intermédiaire et par les sites de la « plaine littorale ».
  - La zone N comprend l'ensemble des milieux naturels boisés qui accompagnent le réseau hydrographique majeur et le réseau secondaire des ravines et qui composent les corridors écologiques identifiés dans la trame verte et bleue de Bouillante.
  - Le PLU introduit un classement **NP** nouveau par rapport au POS**,** reconnaissant par là le caractère patrimonial et écologique porté par les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral. Dans cette classification figurent tous les espaces concernés par la protection instituée par l'article L.121-23 du code de l'urbanisme ou figurant avec un statut de zone écologiquement sensible dans la trame verte et bleue de la commune :

    - l'ensemble de la partie centrale terrestre « cœur du PNG » (zone **Npn)** et de l'aire maritime adjacente pour les Ilets de Pigeon ;
    - le périmètre du site classé de l'Anse à la Barque **(Npc)** ;
    - la forêt littorale de la bande des 50 pas géométriques soumise au régime forestier (**Nf**).

  - Dans les autres zones et secteurs, le règlement autorisent des aménagements sous réserve que « leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ». Sont ainsi admis :

1. Les occupations et utilisations du sol destinées à assurer l'accueil et l'information du public et au développement des activités ludiques, pédagogiques, de découverte ou de pleine nature, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, du patrimoine bâti et naturel, et sous réserve que leur aménagement soit conçu pour permettre un retour du site à l'état initial le cas échéant.
2. Les aménagements nécessaires à la gestion ou à la remise en état d'éléments du patrimoine reconnus par un classement au titre de la loi du 32 décembre 1913 ou localisés dans un site classé ou inscrit au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement.
3. La réfection et la réhabilitation de constructions, ouvrages, vestiges historiques, agricoles ou non, de caractère patrimonial et culturel.
4. Les aménagements et installations destinés à la mise en valeur du patrimoine naturel, anthropologique, culturel du site.
5. Les installations destinées au captage de la ressource en eau, à l'entretien et à la gestion des sources, étangs, bassins, cours d'eau et étendues d'eau intérieures.
6. Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et à la préservation des milieux terrestres et marins.
7. L'aménagement d'aires de stationnement destinées à organiser et à maîtriser la fréquentation automobile et à prévenir la dégradation des espaces et des milieux, sous réserve que les emprises concernées soient paysagées et conçues pour un retour du site à l'état initial le cas échéant.

- Sont admis dans les secteurs **Npc et Nf,** en plus des dispositions générales mentionnées ci-dessus

  - les aménagements exigeant la proximité immédiate de la mer liés aux activités traditionnellement exercées dans le secteur, à condition que leur implantation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
  - les aménagements légers et objets mobiliers et immobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.

# D. Principes relatifs au développement durable

## 1. La gestion des eaux pluviales

Le PADD a inscrit la gestion des eaux pluviales comme objectif prioritaire dans les opérations d'aménagement et d'assainissement urbain et place la problématique au niveau de la parcelle. Il se réfère aux orientations contenues dans le SDAGE visant « l'amélioration de la collecte, la régulation des eaux pluviales, la prévention des crues et des inondations ».
Pour atteindre ces objectifs, le règlement du PLU précise les mesures à mettre en œuvre et les dispositions à prendre en rapport avec la construction.

- **Les dispositions en matière d'assainissement pluvial relevant du PADD mettent en application les directives du SDAGE**

  On rappelle les points suivants :

  - à l'intérieur d'un même terrain, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies et traitées séparément ;
  - les constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent être raccordées au réseau collecteur, s'il existe ;
  - les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe ;
  - dans l'ensemble des zones, la gestion des eaux pluviales doit permettre de limiter les apports au réseau collecteur ;

- les eaux pluviales provenant de parcelles doivent être prises en charge prioritairement sur le terrain, et tout rejet vers le réseau doit se faire à débit limité et être compatible avec les caractéristiques de ce réseau et avec les objectifs de qualité du milieu récepteur ;
- des solutions alternatives pourront être recherchées (récupération, rétention des eaux, notamment) pour limiter ou différer les apports dans le réseau collecteur.

*Le règlement, dans ce domaine, stipule que la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être réalisés dans les conditions conformes à la règlementation en vigueur.*

- **Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

La gestion des eaux pluviales est abordée dans le chapitre réservé au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions. Ainsi :
- le traitement des espaces libres doit faire l'objet d'un soin particulier, notamment pour ce qui est de la gestion des ruissellements ;
- le principe d'une limitation des surfaces imperméabilisées sur la parcelle est appliqué dans les zones et secteurs urbains UB et UC et dans certains secteurs de la zone UB. Les zones A et N ne sont pas par nature concernées.

### 2. La gestion des déchets

Les dispositions inscrites dans le règlement du PLU permettent de répondre à l'objectif du PADD qui reprend les dispositifs de collecte, de traitement et de valorisation des déchets définis dans le PDEDMA et mis en place par la commune, puis par la CASBT / CAGSC.
Le PADD indique que les constructions et installations nouvelles sont desservies par des voies ouvertes à la circulation publique permettant les manœuvres de véhicules lourds tels que les véhicules du service de ramassage des ordures ménagères.
Il précise également les normes techniques à respecter selon la nature ou la destination de la construction et le nombre de logements créés, et l'obligation de gérer le tri sélectif dès la mise en place du dispositif : conteneurs, local, emplacement collectif.

## 3. La prise en compte et l'utilisation des énergies renouvelables dans la construction

La problématique relève des dispositions imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétique.
Les dispositions nouvelles introduites dans le règlement du PLU, en application des prescriptions de la loi du 12 juillet 2010 visent à répondre aux objectifs du PADD de valorisation des ressources naturelles et d'utilisation des énergies renouvelables dans la construction.
Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (construction basse consommation, construction écologique, construction bioclimatique, …), est autorisé. Les constructions doivent cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâtiment, notamment, dans le plan de toiture, sans surélévation.
Les dispositifs d'architecture bioclimatique sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les eaux pluviales de toiture pourront être recueillies pour être utilisées ou infiltrées dans le terrain.

### 4. La prise en compte des nuisances et des risques naturels et technologiques

La prévention des risques naturels prévisibles, des pollutions et des nuisances de toutes natures a été prise en compte dans le PADD en application des dispositions du code de l'urbanisme. La prise en compte du facteur risques naturels est matérialisée dans l'exercice de délimitation du territoire en zones qui exclut tout développement de l'urbanisation ou admet la constructibilité sous les réserves du règlement du PPRN de Bouillante.
Le Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé par l'arrêté préfectoral n°2007-2436 du 17 septembre 2007 est annexé dans le présent PLU. Il vaut servitude d'utilité publique et s'impose à toute occupation et utilisation du sol en plus des dispositions du règlement du PLU. La précision est mentionnée dans les Dispositions Générales - Article 5 du Titre I.
La problématique des risques naturels a été analysée et traitée dans le chapitre particulier de la 2e Partie du rapport de présentation.

# E. Principes relatifs à l'intégration des constructions dans la trame urbaine existante et dans l'environnement bâti

Le PADD a fixé un certain nombre d'objectifs qui ont un rapport avec la structure urbaine et qui visent à préserver les morphologies urbaines présentes dans le bourg, et à faire évoluer la structure urbaine dans les pôles ruraux par le complétement et la densification du tissu aggloméré.
Deux champs règlementaires sont ici concernés directement :
- d'une part, les conditions d'implantation des constructions et autres occupations du sol ;
- d'autre part, l'intégration des constructions nouvelles à l'environnement urbain et naturel et le souci d'un traitement de qualité de la construction elle-même et de son environnement immédiat.

Le dispositif règlementaire comprend des dispositions communes aux zones urbaines.

- Dans les zones **UA, UB, UC**, lorsqu'un retrait par rapport aux limites séparatives latérales et aux limites de fond de parcelle est imposée ou observée, ce retrait est déterminé comme suit :« la distance de tout point d'une construction au point le proche de la limite séparative, comptée horizontalement (L), doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit L≥H/2 ».
- Dans les zones **UA, UB, UC,** l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est actualisée pour répondre à l'objectif d'une densification du tissu urbain existant. Le PLU généralise la règle de distance entre deux constructions non contiguës mentionnée dans le POS en fixant « une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction la plus haute. Cette disposition ne concerne pas les annexes ». Par ailleurs, elle ne s'applique pas aux secteurs à usage d'équipements ou d'activités de la zone UB.

## 1. L'implantation des constructions

Le PLU recherche, au travers des dispositions relevant de l'implantation des constructions, à établir une harmonie entre les nouvelles constructions et le tissu urbain existant. Celle-ci est obtenue par les dispositions qui fixent l'implantation des constructions
- par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) ;
- par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de terrain (article 7) ;
- les unes par rapport aux autres sur un même terrain (article 8).

Le dispositif règlementaire retenu se différencie selon la zone urbaine et selon l'évolution de la morphologie présente au regard de la question de la densité du bâti.

### 1.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le règlement du PLU fait évoluer les dispositions prévues dans le POS en adaptant les nouvelles constructions à l'évolution de la structure urbaine.

- **Dans la zone centrale UA**
  L'article 6 prévoit une implantation des constructions, soit à l'alignement, soit dans une bande de 0 à 5m de l'alignement et non plus une implantation stricte à l'alignement. Cette évolution a pour objet une simplification de la règle d'implantation qui sera commune à la zone et aux secteurs **UA .**

  Par ailleurs, la disposition permettra la constitution de fronts urbains sur rue animés par les variations des façades, des linéaires, murs, soutènements et des dispositifs de marquage du domaine privé par rapport à l'espace public.

- **Dans la zone UB**,
  L'article 6 prévoit la possibilité d'une implantation à l'alignement. Le recul devient obligatoire par rapport à la RN dans le secteur **UBt** et dans le secteur **UBx** qui accueillent des constructions à vocation d'équipement ou d'activités économiques.

- **Dans la zone UC**,
  L'article 6 prévoit également une implantation à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies publiques.

### 1.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Dans l'article 7, les principes d'implantation définis par le POS sont repris dans le PLU. Toutefois, la limitation de la profondeur de la construction, à compter de l'alignement est supprimée.

  La disposition règlementaire prévoit donc une implantation possible sur limites séparatives latérales ou en retrait de ces limites quelle que soit la zone. S'agissant du retrait, une distance minimale de 2m, au lieu de 3m figurant au POS, est demandée lorsque les murs comportent des vues directes. Cette disposition offre des possibilités d'évolution des constructions existantes.
  D'autre part, s'agissant de l'implantation par rapport aux limites de fond de terrain la disposition du POS avait prévu l'imposition d'un recul obligatoire de 3m au moins dans le but d'aménager une cour en arrière. Le PLU propose une évolution de la disposition, d'abord en faveur des petites parcelles de faible profondeur, ensuite pour susciter une densification du bâti sur la parcelle et du tissu urbanisé en général.

  Le règlement souligne la règle de prospect qui détermine le retrait en fonction de la hauteur de la construction (L≥H/2).

  Une implantation différente est admise dans le cas d'extensions, de surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions ci-dessus.

## 2. L'intégration des constructions à l'environnement urbain et naturel

### 2.1. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le souci d'une intégration harmonieuse des constructions à l'environnement urbain et naturel est exprimé dans la sous-section du règlement qui traite de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Les dispositions retenues sont celles du POS mentionnées en tant que telles dans les dispositions générales.

- Le règlement s'inspire de la disposition générale de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme qui précise que « le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l' aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte

au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

- Le dispositif d'intégration à l'environnement se traduit

  - par le principe d'un traitement de qualité et harmonieux des façades du bâtiment ;
  - par l'interdiction de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ;
  - par l'obligation d'un traitement en harmonie avec le bâtiment principal des annexes et aménagements extérieurs, et d'une cohérence des extensions avec le corps principal du bâtiment initial ;
  - par la volonté d'intégration des structures techniques et des éléments en saillies, antennes, climatiseurs ;
  - par un soin particulier à réserver à l'intégration des dispositifs concourant à la production d'énergie solaire, d'énergie non nuisante, en rapport avec les objectifs de développement durable.

- Le traitement de qualité des façades vaut également pour les toitures. En toutes zones, la caractéristique traditionnelle de la toiture avec pentes figurant dans le règlement du POS est maintenue : « les toitures des constructions principales doivent comporter deux ou plusieurs versants dont la pente est comprise entre 20 et 45° ». La pente de la toiture des galeries sera de 10° au minimum.

  Toutefois, dans le souci de faire évoluer la morphologie urbaine, une conception de toitures-terrasses peut être admise lorsqu'elle est portée par un projet architectural innovant ou intégrant des dispositifs de production d'énergie renouvelable. Ainsi, les toitures-terrasses pourront être autorisées si elles servent de support à des panneaux solaires, ou si elles sont destinées à être végétalisées.

- Les clôtures orientées sur le domaine public doivent être traitées avec soin, en harmonie avec la construction édifiée sur la parcelle. Le règlement indique que dans les zones urbaines les clôtures pleines sont interdites et que les clôtures doivent être conçues avec un dispositif à claire-voie, doublé éventuellement de haies vives ou d'un linéaire planté. La hauteur est limitée à deux mètres.

### 2.2. Obligation de réalisation d'espaces libres et de plantations

- **L'article 13 (***obligation de réalisation d'espaces libres et de plantations***)** comprend des dispositions qui visent, conformément à l'orientation du PADD, à garantir la qualité du cadre de vie dans les sites urbains. Le PLU a prévu un principe général pour l'ensemble des zones qui précise que les espaces libres de constructions, non affectés aux voies et stationnement, doivent bénéficier d'un traitement soigné et d'un paysagement conçu en accompagnement ou en continuité de la construction, *afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la préservation de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.*
  Dans les zones et dans la plupart des secteurs, le règlement fixe un minimum de surface de terrain devant être conservée en surface non imperméabilisée et /ou aménagée en espaces verts et plantés.

SOUS-CHAPITRE 3.3

# Justification des règles d'urbanisme et des évolutions du règlement écrit

INTRODUCTION

Le règlement du PLU est élaboré conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, selon les principes généraux qui encadrent les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durale (PADD), d'une part, et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), d'autre part.

Dans un souci de simplification du document et par souci de clarté pour répondre aux objectifs communs à l'ensemble du territoire communal, la rédaction du règlement est conçue selon une trame commune ***et reprend la forme initiale du document d'urbanisme, à savoir celle d'avant le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie règlementaire du Livre 1er du code de l'urbanisme, modernisation du PLU, dans la mesure où la commune avait le choix de conserver cette forme.***

Le règlement intègre les évolutions issues des nouvelles dispositions des lois Grenelle et de la loi ALUR. Avec la promulgation de cette dernière loi, les articles 5 et 14, qui traitaient respectivement des caractéristiques des terrains et du coefficient d'occupation du sol, ne sont plus règlementés.
Ainsi les articles 5 et 14 sont « sans objet » :

Sont introduites deux nouveaux articles qui ont pour objet de règlementer les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière de performances énergétiques et environnementales (article 15) et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 16).

La présentation des éléments justificatifs qui ont conduit à définir les règles d'urbanisme se compose de deux parties :

- Première partie : sont exposées les règles qui sont identiques ou quasiment identiques dans les différentes zones ;
- Deuxième partie : sont précisées les dispositions spécifiques à chaque zone.

**Organisation du règlement écrit**

| Secteur 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol | |
|---|---|
| Article 1 | Occupations et utilisations du sol interdites |
| Article 2 | Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières |
| **Section 2. Conditions de l'occupation du sol** | |
| Article 3 | Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès ouvertes au public |
| Article 4 | Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics |
| Article 5 | Caractéristiques des terrains *(non règlementé conformément à la loi ALUR de 2014*) |
| Article 6 | Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques |
| Article 7 | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives |
| Article 8 | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété |
| Article 9 | Emprise au sol |
| Article 10 | Hauteur maximale des constructions |
| Article 11 | Aspect extérieur des constructions et leurs abords – protection des éléments de paysage |
| Article 12 | Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement |
| Article 13 | Obligations imposées aux constructions en matière d'espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs |
| Article 14 | Coefficient d'occupation du sol *(non règlementé conformément à la loi ALUR de 2014)* |
| Article 15 | Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales |

| Article 16 | Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques |
|---|---|

# A. Les dispositions communes aux différentes zones

## 1. Article 3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

*Motifs du choix des dispositions de l'article 3*
*Le règlement édicte des dispositions en matière de desserte par les voies afin d'assurer l'approche des moyens de desserte du matériel de lutte contre l'incendie et qui se justifient par l'obligation de création des accès correspondant aux projets d'urbanisme.*

L'article 3 permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains. Il est établi de manière semblable pour l'ensemble du règlement. Les dispositions qui le composent visent trois éléments essentiels :

- Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques : voies adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et permettant l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ou de ramassage des déchets ;
- Les conditions d'accès aux voies ouvertes au public afin que chaque terrain présente un accès suffisant et adapté ;
- La règlementation des voies de desserte privées et des accès sur les voies publiques en termes de fonctionnalité et de sécurité.

## 2. Article 4. Conditions de de desserte des terrains par les réseaux ('eau, électricité, assainissement collectif, assainissement individuel, assainissement pluvial)

*Motifs du choix des dispositions de l'article 4*
*Les règles concernant les réseaux d'eau potable et d'assainissement sont impératives pour des raisons de sécurité et de salubrité publique.*

Le PLU impose pour l'ensemble des zones de prendre en compte les modalités de desserte par les réseaux. Cela concerne l'alimentation en eau potable, l'assainissement, les réseaux de distribution d'énergie ou de télécommunications. L'article 4 rappelle l'obligation d'être raccordé au réseau de distribution d'eau potable ou encore les réglementations qui s'imposent en matière d'assainissement et fait référence à la nécessité de respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement en vigueur.

Concernant les réseaux de distributions d'énergie ou de télécommunication, les dispositions ont pour objectif d'encadrer le raccordement des constructions à ces réseaux de manière à être sécurisé et à garantir une bonne insertion. L'article 11 complète à ce titre les dispositions de l'article 4.

## 3. Article 5. Caractéristiques des terrains
## 4. Article 14. Coefficient d'occupation du sol

La loi ALUR du 26 mars 2014 a supprimé :

- la possibilité d'instaurer une taille minimale de parcelle constructible (article 5) et un coefficient d'occupation du sol (article 14) ;
- pour toutes les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, les dispositions relatives aux articles concernées sont supprimées.

Il est donc mentionné que les articles 4 et 14 sont « ***sans objet*** ».

### 5. Article 15. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

*Motifs du choix des dispositions de l'article 15*
*L'article 15 concerne davantage les zones urbaines et la zone à urbaniser 1AU. Il a été retenu pour indiquer que les constructions doivent respecter la règlementation thermique et tendre vers la haute qualité environnementale. Les autres motifs sont :*

- *pour des raisons de sécurité et de préservation du paysage urbain ou naturel, les réseaux d'électricité et de communications seront enterrés ;*
- *dans le but de garantir à tous un accès aux télécommunications numériques, les immeubles groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.*

Le règlement du PLU introduit ce nouvel article à la suite des principes et des dispositions émis par les lois Grenelle. Il vise à prescrire pour les constructions nouvelles une limitation maximale de la consommation énergétique, et à prendre en compte à titre d'éléments justificatifs les enjeux et les objectifs majeurs en matière de performance et de consommation énergétique développés dans le SAR de 2011 et dans le SRCAE au regard du changement climatique et de la vulnérabilité du territoire de la Guadeloupe (voir Chapitre « Energie et changement climatique » Partie 2 du Rapport de présentation).

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable ainsi que les dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction. Ce principe est rappelé dans la rédaction de l'article 11. Il est indiqué que les dispositions relevant de l'article 15 en zone agricole et naturelle ne sont pas règlementées.

### 6. Article 16. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le règlement a prévu un article 16 tel qu'instauré par les lois Grenelle dans l'objectif de développer le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques.

Cette disposition du règlement fait référence à l'article R111-14 du code de la construction et de l'habitation et précise que les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux devront intégrer la possibilité d'être reliées à un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

Compte tenu de leur vocation et de la nature des destinations qui y sont autorisées, il est indiqué que l'article 16 ne s'applique pas aux zones agricoles et naturelles.

## B. Les dispositions particulières aux différentes zones

### 1. Les article 1 et 2. Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières

*Motifs du choix des dispositions de l'article 1 (Occupations et utilisations du sol interdites)*
*Le découpage du territoire de Bouillante en zones U, AU, A et N justifie en lui-même le choix de l'article 1, notamment au motif de la préservation du cadre de vie dans les zones urbaines mixtes et dans la zone à urbaniser 1AU.*

*Motifs du choix des dispositions de l'article 2 (Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions)*

*Le découpage du territoire de la commune en grandes zones justifie le choix de l'article2. Il nécessite de pouvoir soumettre à des conditions particulières certaines occupations et utilisations du sol. En même temps, ces dispositions permettent de faciliter les objectifs de densité urbaine, notamment dans les zones organisant l'habitat dans les sections UB et UC*

Les deux premiers articles ont pour objet de préciser la vocation des zones urbaines telle qu'elle découle des orientations du PADD ainsi que les modalités de la mise en œuvre et du développement des fonctions de mixité à l'échelle du territoire communal.

Autrement dit, leur écriture est commune aux zones urbaines. Toutefois, celles-ci comportent des secteurs qui se différencient par la vocation, par des restrictions par rapport aux généralités, par des spécificités ou des dispositions particulières quant à l'utilisation du sol.

S'agissant des zones à urbaniser, l'écriture des articles 1 et 2 a évolué par rapport au POS pour prendre en compte les évolutions attendues au travers de la programmation de l'ouverture à l'urbanisation en rapport avec la présence ou la mise en place de réseaux de desserte suffisants.

S'agissant des zones agricoles et des zones naturelles, l'écriture des articles 1 et 2 est plus précise au motif d'une adaptation plus règlementaire aux dispositifs législatifs récents et aux objectifs prononcés dès la loi SRU pour ce qui est de la maîtrise de la consommation foncière et de l'étalement urbain.

Les principaux éléments des articles 1 et 2 du règlement par zone sont regroupés dans le tableau qui suit.

<table>
<tr><th>Catégories de zones</th><th>Zones et secteurs</th><th>Motifs des règles</th></tr>
<tr><td>UA<br>UAa<br>UB<br>UC</td><td colspan="2">L'écriture générale des deux articles est commune pour les zones urbaines. Les zones UA, UB, UC s'inscrivent dans la mise en œuvre du principe de mixité des fonctions selon l'échelle urbaine occupée par chacune de ces zones dans le territoire (principe de hiérarchisation, principe de proximité) et du principe de diversité sociale au travers de l'habitat.<br><br>• Certaines destinations, comme les entrepôts, peuvent être inadaptées au sein des zones urbaines à dominante résidentielle. Elles peuvent être interdites au-delà d'une emprise équivalente à la surface plancher affectée à l'activité commerciale ou artisanale.<br><br>• Le règlement entend traduire la volonté communale de privilégier la réhabilitation des constructions à usage d'habitation existantes de manière à limiter la consommation foncière et à mobiliser l'habitat vacant, notamment dans le bourg, et à faire évoluer l'habitat à l'intérieur des enveloppes urbanisées hors agglomération principale pendant la durée du plan.<br><br>• Dans les zones urbaines UAa, UB, UC et dans la zone à urbanise 1AU, il est fait application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, le PLU prévoyant que tout projet de construction, extension ou réhabilitation aboutissant à au moins 30 logements ou 2 000 m2 de surface de plancher sur une unité foncière devra comporter au moins 20 % de logements locatifs ou en accession à la propriété bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat.</td></tr>
<tr><td>UA</td><td>UA</td><td>Une nouvelle disposition visant à privilégier le centre-bourg en tant que pôle commercial est intégrée dans la zone urbaine centrale en application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme qui interdit les changements de destination des locaux situés en rez-de-chaussée situés en front de rue Abel Racon. L'objectif est d'éviter une dispersion des commerces qui serait nuisible au développement de la polarité existante.<br><br>Une nouvelle disposition est instaurée avec le secteur UAg pour</td></tr>
</table>

| | | |
|---|---|---|
| **UAa** | UAa | prendre en compte l'activité géothermique développée dans le secteur de Cocagne et qui a pour conséquence de limiter la fonction d'habitat dans le quartier Sud identifié par l'indicatif **UAc.**<br><br>La zone UAa est une zone urbaine mixte et participe à la centralité de l'agglomération de Bouillante ; Les dispositions retenues sont celles qui s'appliquent à la zone UA. Il est indiqué que l'usage d'entrepôt est règlementé par une limitation de la surface de plancher à 300 m2. |
| **UB** | **UB**<br><br>**UBt**<br><br>**UBx** | Les articles 1 et 2 des zones UB correspondant aux pôles urbains secondaires des sections périphérique UB évoluent avec les fonctions de mixité et de densité, notamment avec l'accueil d'activités économiques de proximité. Les dispositions du règlement sont celles retenues pour la zone UA.<br><br>On note que la mixité sociale s'est ainsi confortée, la zone UB abritant déjà une offre en logements sociaux à l'échelle de la commune (Desmarais, Malendure, Pigeon, Kaboua).<br><br>La vocation mixte habitat – hébergement touristique est confirmée pour les secteurs littoraux Sud classés UT dans le POS.<br><br>La zone UBx de La Lise a pour objet de confirmer la spécificité du pôle économique et commerciale situé à mi-distance entre le bourg et l'agglomération de Malendure-Les Galets. |
| **UC** | **UC**<br><br>**UCr**<br><br>**UCz** | Le cadre règlementaire de la zone UC existant dans le POS a été complètement modifié par le PLU en annexant des anciennes zones UC, UD et certaines parties de l'habitat diffus classé NB.<br>L'écriture des articles 1 et 2 se rapproche de celle du POS qui privilégiait la destination d'habitat individuel de faible densité<br>La mixité urbaine et sociale est recherchée.<br><br>La zone UC prend en compte particulièrement deux éléments qui ont évolué au cours de l'application du POS :<br><br>- dispositions du PPRn justifiant la création d'un secteur urbain **UCr** correspond à la partie de l'agglomération de Village contrainte par un profil topographique à fortes pentes. En conséquence, il est fait application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme instituant une servitude interdisant pour une durée au plus de cinq ans les constructions et installations d'une superficie supérieure à 20 m2, et ce dans l'attente d'une révision du PPRn de la commune;<br><br>- création d'un secteur **UCz** en lieu et place d'une zone NB au POS et accueillant le parc zoologique des Mamelles. |
| **AU** | **1AU** | La zone 1AU a pour objectif une ouverture à l'urbanisation à court-moyen terme rendue possible par la présence des réseaux de desserte à proximité du secteur et en capacité suffisante.<br><br>Deux évolutions sont introduites par le PLU pour accompagner la transformation de la zone NA du POS :<br>- application du principe de mixité au travers de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)<br>- (rappel) :application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme en faveur des logements sociaux pour tout programme de logements comportant au moins 30 logements ou 2 000m2 de surface de plancher. |

| | | |
|---|---|---|
| | **2AU** | La zone 2AU est une zone à urbaniser à moyen et long terme qui se substitue à la zone IINA du POS. Elle est par nature inconstructible, ne disposant pas d'une desserte par les réseaux proches en capacité suffisante, et nécessitant l'application d'une procédure de modification ou de révision du PLU prévoyant notamment une orientation d'aménagement et e programmation (OAP). |
| | **2AUt** | La zone comprend un secteur 2AUt qui reste soumis aux dispositions mentionnées ci-dessus. Elle porte sur les terrains da La Falaise / Point de vue qui appartenaient à la zone d'urbanisation future IINA du POS et qui sont destinés à l'aménagement d'on pôle touristique et résidentielle. On précise que l'ancienne zone IINA dans sa plus grande partie est reclassée dans le PLU en zone naturelle N. |
| A | **A** | Les articles 1 et 2 confirment la vocation des zones agricoles. Leur écriture a évolué avec la prise en compte des dispositions récentes du code de l'urbanisme. La zone A ne peut accueillir que des constructions et installations liées à l'activité agricole ou forestière et des installations et services reconnus d'intérêt collectif.<br>L'article 2 indique que les bâtiments à usage d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dans les conditions fixées dans l'article L151-12 du code de l'urbanisme. |
| | **Ah** | La zone A comporte des secteurs **Ah** ou secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.<br>Les secteurs correspondants situés à Ballet, Vidon et Morency se caractérisent par une urbanisation rurale dont l'évolution doit être aujourd'hui encadrée. La procédure retenue fixe un périmètre précis à l'intérieur elle ouvre la possibilité de réaliser des constructions, des extensions et annexes de constructions d'habitation existantes dans les limites règlementaires du PLU. |
| | **Aco et Arb** | Ces nouveaux secteurs identifient les espaces formant des corridors écologiques (Aco) et appartenant aux réservoirs de biodiversité (Arb) présents dans la zone agricole A. Institués pour préserver les fonctionnalités écologiques au sein de la Trame Verte et Bleue, ces secteurs sont en principe inconstructibles. |
| **N** | N | Les articles 1 et 2 de la zone N ont évolué avec les dernières dispositions du code de l'urbanisme. La zone N remplace la zone ND du POS et reste en grande partie inconstructible.<br>La zone N vise à traduire règlementairement la volonté de préserver les équilibres naturels et environnementaux du territoire, de sauvegarder les milieux naturels et les unités paysagères de la Trame Verte et Bleue de la commune. Le classement n'interdit pas l'usage agricole des terres.<br>La possibilité de faire évoluer des constructions en zone N est conservée mais encadrée de manière plus fine (extensions, annexes) au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme.<br>L'essentiel de la Trame Verte et Bleue de la commune est regroupé dans les espaces naturels **Np** de grande valeur écologique et paysagère et de grande valeur patrimoniale tels |

| | | |
|---|---|---|
| | | qu'identifiés par l'article L121-23 du code de l'urbanisme qui détermine le cadre des interdictions et des autorisations. |
| | **Ngeo** | Un secteur **Ngeo** est créé en lieu et place de la zone IINA et comprend les sites de Morne Machette et Morne Lézard. Cette évolution découle du traitement naturel et patrimonial de la zone porté par le SAR et de son intérêt collectif provenant des ressources géothermiques potentielles présentes susceptibles d'exploitation à terme.<br>On rappelle que la partie La Falaise ¨de Vue dominant le bourg / Courbaril conserve le classement de secteur à urbaniser pour une destination touristique et résidentielle. |

**2. Les article 6, 7 et 8. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et sur une même propriété**

Les articles relatifs aux modes d'implantation des constructions participent sensiblement à la définition de la forme urbaine en se basant le plus souvent sur les trames décrites dans le diagnostic territorial et, au-delà, dictent les caractéristiques de l'aménagement urbain de la zone.

Néanmoins, ces articles, de manière transversale pour toutes les zones, comportent des dispositions particulières communes qui ont pour objectif :
- de favoriser la restructuration urbaine en autorisant les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes qui ne respecteraient pas les dispositions de l'article ;
- de fixer des règles souples pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de ne pas contrarier leur réalisation.

Par rapport au POS, des précisions ont été introduites s'agissant des annexes de manière à mieux encadrer leur implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle. D'autre part, les règles de distance ont évolué avec des normes rendues plus souples ou moins restrictives de manière à faciliter les opérations de restructuration ou de réhabilitation des constructions existantes en termes de densité et de maîtrise foncière.

**2.1. Article 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Motifs du choix des dispositions de l'article 6*
*La commune de Bouillante présente des tissus urbains et bâtis diversifiés qui appellent des règles d'implantations adaptées aux différentes situations. L'article est retenu pour porter une souplesse règlementaire permettant la réalisation d'opérations variées et mixtes qui sous-tendent la diversité morphologique.*
*Il s'agit de préserver la morphologie traditionnelle du centre-bourg et de prendre en compte dans le document d'urbanisme les nouvelles données urbaines relevant de la zone centrale UAa de Desmarais. Pour les autres zones urbaines et zones 1AU, il s'agit de donner des réponses et de proposer une diversité de choix d'implantation pour les terrains à bâtir existant dans les enveloppes urbanisées.*
*Le règlement comporte une disposition commune d'implantation à 10 mètres au moins des berges des ravines et des rivières et par rapport aux rebords des pentes abrupte , au haut ou au pied de talus.*

***2.1.1. Règles particulières aux différentes zones***

| Règlement POS | Zones et secteurs PLU | Motifs des règles |
|---|---|---|
| UA | **UA**<br><br>Implantation à | Pour la zone UA, la règle générale reste inchangée.<br>Pour faciliter les opérations de restructuration urbaine dans le centre-bourg, une souplesse est apportée de manière à prendre en compte les situations des bâtiments en cas de |

| | | |
|---|---|---|
| Implantation à l'alignement ou en retrait de l'alignement | l'alignement ou en retrait de 5m au maximum de l'alignement<br><br>**UAa** | recul, bien que le tissu urbain se caractérise par une implantation à l'alignement dans la plupart des cas.<br><br>Les situations justifiant cette prise en compte sont au nombre de deux :<br><br>- Une implantation différente est possible dans le cas de reconstruction d'un bâtiment qui était déjà en retrait ou dans le cas où une construction voisine existante est déjà implantée en retrait, ce qui permet d'assurer une continuité bâtie tout en aérant l'espace public.<br><br>- Lorsqu'il s'agit de travaux d'aménagement, d'extension ou de surélévation de constructions existantes non conformes aux prescriptions du règlement : ces travaux peuvent être implantés avec un retrait au moins égal à celui de la construction existante.<br><br>La marge de recul n'est pas règlementée dans le secteur UAg (unité géothermique)<br><br>La règle d'implantation indique que les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement. Dans ce dernier cas, la marge de recul n'est pas règlementée. |
| UB<br><br>Implantation en retrait de l'axe des voies ou à l'alignement des voies et emprises publiques | **UB**<br><br>Implantation à l'alignement ou en retrait de l'alignement<br><br>**UBt**<br>**UBx** | Les motifs énoncés pour la zone UA sont reconduits pour la zone UB et visent, notamment, à faciliter les opérations d'amélioration ou de restructuration du bâti existant.<br><br>Ainsi, les constructions et installations peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement. Ce retrait n'est pas règlementé.<br><br>Compte tenu de la destination dominante des secteurs UBt et UBx et de leur localisation au droit de la route nationale, les constructions et installations doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à 12 mètres de l'axe de la RN2. |
| UC<br><br>Implantation avec retrait par rapport à l'axe ou l'alignement des voies selon la zone d'origine UC, UD, 1NA, NB | **UC**<br><br>Implantation à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies , exception faite de la RN2 et de la RD23. | Les dispositions du POS ont été simplifiées avec le regroupement des zones résidentielles et d'habitat rural et avec le transfert d'une grande partie des ancienne zones NB.<br><br>Comme pour la zone UB, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait par rapport à l'alignement, à l'exception de la RN2 et de la RN23.<br><br>Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 12 m de l'axe de la RN2 et à 16 m de l'axe de la RD23. |
| **AU** | **1AU** | La zone 1AU bénéficie d'une forme urbaine particulière qui épouse la morphologie des zones urbaines environnantes et qui s'exprime au travers des dispositions de l'OAP.<br><br>La règle d'implantation indique que les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement< des voies et emprises publiques, à l'exception de la RN2 pour laquelle il est fait obligation d'une distance de 16m au moins par rapport à l'axe. |
| | | |

| | | |
|---|---|---|
| NC<br>et<br>ND | **A**<br>**et**<br>**N** | Dans un souci de simplification du règlement, le PLU arrête des règles d'implantation des constructions identiques aux zones agricoles **A** et naturelles **N**.<br><br>La règle d'implantation des constructions reste inchangée. Les constructions doivent s'implanter à au moins :<br>- 35m de l'axe de la RN2 ;<br>- 16m de l'axe de la RD 23 ;<br>- 8m de l'alignement des autres voies existantes. |
| | **Ah** | Le recul minimal de 8m s'applique au secteur Ah |

***2.1.2. Règles communes aux différentes zones***

- Implantation en recul par rapport aux berges des cours d'eau ou des rebords de pente abrupte ou de pied de talus : distance minimale de 10m.
- Les extensions, surélévations ou aménagements de constructions existantes non conformes sont possibles : implantation avec un retrait au moins égal à celui de la construction existante ou à l'alignement si celle-ci est à l'alignement.

**2.2. Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle**

*Motifs du choix des dispositions de l'article 7*
*La commune de Bouillante présente des tissus urbains et bâtis diversifiés qui appellent des règles d'implantations différenciées. L'article est retenu pour porter une souplesse règlementaire permettant la réalisation d'opérations variées et mixtes qui sous-tendent la diversité morphologique.*
*Dans la zone centrale UA, il s'agit de préserver la morphologie du centre-bourg en référence avec les caractéristiques architecturales et urbanistiques.*
*Dans les zones résidentielles UB et UC, il s'agit de privilégier une densification des tissus bâtis existants compatible avec le cadre de vie des quartiers.*
*Dans les zones agricoles et naturelles, la règle de distance minimale de 3 mètres qui prévaut dans le POS est reconduite.*

| Règlement POS | Zones et secteurs PLU | Motifs des règles |
|---|---|---|
| UA<br>UB<br>Implantation sur au moins une limite latérale<br><br>**UC**<br>Implantation en retrait des limites séparatives de | **UA**<br>**UAa**<br>**UB**<br>**UC**<br><br>Implantation sur les limites séparatives latérales et sur fond de parcelle possible. | Pour les zones **UA** et **UAa** de l'agglomération de Bouillante, la règle générale en matière d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'adapte à l'orientation de restructuration urbaine et de densification du tissu bâti.<br>Pour la zone **UB**, l'implantation sur limite séparative latérale ou de fond de parcelle est confirmée pour tenir compte de l'intérêt du PADD pour une densification des enveloppes urbanisées en zone rurale.<br>Pour la zone **UC**, la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives admise dans le POS est modifiée et simplifiée pour être identique à celle des agglomérations secondaires UB, et pour permettre la densification urbaine et faciliter la limitation de la consommation foncière.<br><br>D'une manière générale, en cas de retrait, la distance doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de tout point de la construction au point le plus proche de la limite. Cette disposition figure dans le POS et est reprise dans le |

| | | |
|---|---|---|
| 3m au moins | **UAg**<br>**UBx**<br>**UCz** | règlement du PLU sans changement.<br>Pour faciliter les opérations de restructuration urbaine dans le centre-bourg, une souplesse est apportée de manière à prendre en compte les situations des bâtiments en cas de recul. Cette distance est de 1m au moins en cas de mur aveugle ou de 2m si les murs comportent des vues directes.<br>D'autre part, les aménagements, extensions ou surélévations de constructions existantes non conformes au présent article peuvent être implantés avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante. Lorsque le recul est inférieur à 2m, l'aménagement, l'extension ou la surélévation ne pourront comporter de vues directes.<br>La règle de distance, telle que définie ci-dessus, est imposée aux constructions réalisées dans les secteurs **UAg, UBx et UCz** pour tenir compte de leur nature, de leur destination ou de leur importance. Le retrait doit être au moins égal à 3 mètres.<br>Toutefois, dans le secteur UBx, une implantation sur limite séparative est possible lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies. |
| **INA** | **1AU** | La zone 1AU bénéficie d'une forme urbaine particulière portée par les dispositions de l'OAP. Dans un souci de limiter la consommation foncière, les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives latérales et des limites de fond de parcelle.<br>En cas de retrait, la distance doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de tout point de la construction au point le plus proche de la limite. La distance à observer est au minimum de 3m.<br>Les aménagements, extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux présent article peuvent être implantés avec un retrait au moins égal à celui de la construction existante. |
| **NC**<br>**et**<br>**ND**<br><br>Implantation en retrait des limites séparatives | **A**<br>**et**<br>**N**<br><br>Implantation en retrait des limites séparatives | La règle d'implantation des constructions reste inchangée. Elle mentionne que les constructions et installations nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques et des limites séparatives de fond de parcelle. La distance à observer par rapport aux limites séparatives est au moins de 3m.<br>Une implantation différente peut être admise dans le cas d'extensions ou d'annexes autorisées non conformes au présent article dans le souci d'harmoniser les implantations avec la construction principale.<br>Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de respecter une distance d'au moins 1m par rapport aux limites séparatives latérales |

| | | |
|---|---|---|
| | **Ah** | Le recul minimal de 3m s'applique au secteur **Ah.** |

**2.3. Article 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

*Motifs du choix des dispositions de l'article 8*
*L'article est retenu pour des raisons de sécurité publique, de besoins de protection civile et de lutte contre les incendies. La règlementation s'impose du fait que les terrains abritent de plus en plus d'annexes (garages, abris de jardin) dans les zones résidentielles.*

*Dans un souci de simplification et de clarté de la règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain, le règlement arrête des dispositions communes pour les zones urbaines et pour la zone à urbaniser 1AU.*

| Règlement POS | Zones et secteurs PLU | Motifs des règles |
|---|---|---|
| UA<br>UB<br>UC<br>INA | **UA**<br>**UAa**<br>**UB**<br>**UC**<br>**et**<br>**1AU** | La règle de respect d'une distance entre deux constructions sur un même terrain demeure inchangée, sauf la distance exprimée en mètres ramenée à 3m. Elle est ainsi libellée : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment doit être au moins égale à 3 mètres |
| Implantation de deux constructions sur un même terrain avec une distance d'au moins 4m. | Implantation de deux constructions sur un même terrain avec une distance d'au moins 3 mètres. | La règle comporte des précisions :<br>• Les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.<br>• Les bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m2 et d'une hauteur inférieure à 3m ne sont pas concernés par la règle de distance.<br>• Une implantation différente de la règle générale est admise dans le cas d'aménagement, d'extension ou de surélévation de constructions existantes non conformes afin d'harmoniser les implantations de ces travaux avec la construction concernée. |
| | **UAg**<br>**UBx**<br>**UCz** | Dans les secteurs **UAg, UBx et UCz,** la distance entre constructions implantée sur un même terrain n'est pas règlementée pour tenir compte de la nature, de la destination ou de l'importance des constructions et installations qui y sont implantées. |
| NC | **A**<br>**et**<br>**N** | La règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain maintient l'obligation de respect d'une distance entre bâtiments. Néanmoins, elle conforte les mesures de limitation de la constructibilité dans la zone et traite des bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation existantes. |
| Implantation en retrait des limites séparatives avec un minimum de 4m | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain en retrait avec un minimum de 6m. | Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes dont la construction est autorisée par l'article A2 ci-dessus doivent être implantées hors de la partie de l'unité foncière faisant l'objet d'une exploitation agricole. Le retrait par rapport aux constructions implantées doit être au maximum |

| | | |
|---|---|---|
| | **Ah** | de 6 mètres.<br><br>Les dispositions mentionnées ci-dessus s'appliquent dans les secteurs **Ah**. |

**3. Article 9. Emprise au sol**

*Motifs du choix des dispositions de l'article 9*
*Dans certaines zones et dans certains secteurs, les règles d'emprise au sol sont instituées afin de contrôler l'artificialisation des terrains et, notamment, de lutter contre l'imperméabilisation des sols. En même temps, ces dispositions permettent de faciliter les objectifs de densité urbaine, en particulier dans les zones organisant l'habitat résidentiel UB, UC et 1AU.*
*Compte tenu de la volonté de promouvoir la restructuration du tissu urbain dans la zone centrale UA et UAa, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour ces zones.*

*L'article est retenu pour participer à la définition du rapport entre le bâti et les espaces non bâtis à l'intérieur du terrain et du quartier concerné. C'est donc un élément caractéristique de la forme urbaine du secteur, du quartier existant ou projeté. L'emprise au sol peut donc différer selon le contexte urbain.*

*Pour les zones agricoles A et naturelles N, il est institué un coefficient d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation nouvelles et pour les annexes et extensions de constructions à usage d'habitation existantes.*

| Règlement POS | Zones et secteurs PLU | Motifs des règles |
|---|---|---|
| UA<br><br>Emprise au sol non règlementée | **UA**<br>et<br>**UAa**<br><br>Emprise au sol non règlementée | L'emprise au sol n'est pas règlementée dans les zones centrales UA et UAa. Cette disposition est instituée, notamment, pour le bourg pour permettre de mobiliser les petits terrains, faciliter la densification du tissu bâti et de proscrire les situations de parcelles en dents creuses dans l'objectif majeur de la restructuration urbaine. |
| UB<br><br>Emprise au sol non règlementée | **UB**<br><br>Emprise au sol de 80% | L'emprise au sol dans les agglomérations secondaires et dans les zones d'activités économiques rend compte du processus de densification des espaces bâtis lors de l'application do POS. Le PLU entend cadrer les évolutions possibles des zones UB pendant la durée du plan. |
| UC<br><br>Emprise au sol non règlementée | **UC**<br><br>Emprise au sol de 50% en zone UC et de 30% dans le secteur UCz | L'emprise au sol moyenne instituée a pour objectif de permettre l'évolution de la zone résidentielle et constitue un atout pour mobiliser le potentiel d'accueil à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée et de favoriser le maintien des masses boisées et la prise en compte du critère du relief.<br>La limitation de l'emprise au sol dans le secteur UCz est justifiée par la nature des occupations et utilisations du sol qui y sont admises et par la qualité paysagère du site d'appartenance. |
| **INA**<br><br>Emprise au sol | **1AU**<br><br>Emprise au sol | La zone 1AU correspond à un site de projet qui, au regard de la densité et des formes urbaines envisagées, nécessite une emprise au sol moyenne de l'ordre de 40%. Cette disposition |

| | | |
|---|---|---|
| non réglementée | moyenne de 40% | est portée par l'OAP qui encadre l'aménagement de chacune des zones à urbaniser.<br>L'emprise moyenne de 40% permet de garantir la présence d'espaces verts, de plantations d'arbres et de jardins et de préserver la structure arborée actuelle du site concerné par le projet d'aménagement. |
| **NC**<br>Emprise au sol non règlementée | **A**<br>**et**<br>**Ah**<br><br>Emprise au sol limitée à 150 m2 pour les constructions nouvelles à usage d'habitation | Le PLU autorise des constructions en rapport avec la nature des destinations admises dans la zone et des installations d'intérêt collectif, une emprise au sol est nécessaire pour garantir la vocation agricole et le caractère naturel des terrains.<br><br>Les dispositions de l'article formulées dans le PLU concernent les constructions à usage d'habitation. Elles sont les suivantes :<br>- L'emprise au sol ne doit pas excéder 150 m2 pour les constructions à usage d'habitation nouvelles.<br>- Pour les constructions à usage d'habitation existantes, l'emprise au sol cumulée des extensions et annexes ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment principal.<br>- L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les constructions et installations à usage agricole et pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs. |
| N<br>Non règlementé | N<br>et<br>Nh | Dans la mesure où certaines constructions liées à la vocation de la zone ou à l'intérêt collectif du secteur sont autorisées, une emprise au sol très faible a été fixée pour garantir la vocation naturelle de cette zone. Les dispositions sont les suivantes :<br>1. Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 5% de la surface du terrain.<br>2. Toutefois,<br>pour les constructions à usage d'habitation existantes, l'emprise au sol cumulée des extensions et annexes est limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment principal. L'emprise au sol totale ne doit pas dépasser 200m2.<br>3. L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les constructions et installations à usage agricole autre que l'habitation et pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs. |

**4. Article 13. Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

*Motifs du choix des dispositions de l'article 13*
*L'article 13 est retenu pour permettre d'adapter les espaces non bâtis à leur rôle environnemental. Il s'agit d'introduire ou de réintroduire la notion de nature dans la zone centrale et dans les zones résidentielles ainsi que dans la zone à urbaniser 1AU, tout en assurant une gestion durable des sols, dont la lutte contre l'imperméabilisation.*

*En même temps, il s'agit d'assurer une bonne intégration des constructions dans le site et l'environnement et de préserver le potentiel agricole, naturel et patrimonial mis en exergue dans la trame verte et bleue de Bouillante.*

| Règlement POS | Zones et secteurs PLU | Motifs des règles |
|---|---|---|
| UA<br>UB<br>Uc<br><br>INA | **UA**<br>**UAa**<br>**UB**<br>**UC**<br>**1AU** | Le traitement environnemental et paysager des espaces vides, des aires de jeux et de stationnement doit être systématiquement recherché au titre de la qualité du cadre de vie. |
| Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation | Dispositions en rapport avec la préservation et la mise en valeur de la trame verte et bleue | Le PLU indique que les coupes et abattages d'arbres demeurent soumis à autorisation et précise que les espaces boisés et les plantations le long des rivières et des ravines sont préservés.<br><br>Au nom de la préservation de la trame verte et bleue, l'article prévoit des dispositions générales telles que formulées comme suit :<br>- la qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération et doivent tenir compte du caractère des lieux avoisinants ;<br>- les constructions, travaux, constructions et aménagements doivent être compatibles avec la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques et des paysages proches ;<br>- les aires de stationnement et les espaces verts ou de loisirs doivent faire l'objet d'une insertion paysagère et d'un aménagement incluant des plantations de sujets arbustifs et arborescents. |
| **NC**<br>**et**<br>**ND**<br><br>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation | **A**<br>**et**<br>**N**<br><br>Dispositions en rapport avec la préservation et la mise en valeur de la trame verte et bleue | Le PLU renvoie à la vocation et à la contribution de la zone agricole A et de la zone naturelle N à la protection de la trame verte et bleue de Bouillante. Autrement dit, le classement A at N justifie à lui seul la garantie de la conservation du potentiel naturel patrimonial et environnemental de ces espaces.<br><br>Dans un souci de simplification du règlement et compte tenu du fait que les articles 2 et 9 des zones A et N ouvrent des possibilités d'aménagement ou de construction dans certains secteurs de zone, il y a lieu de reprendre ici les dispositions formulées ci-dessus pour les zones urbaines et la zone à urbaniser 1AU. |

**5. Article 10. Hauteur maximale des constructions**

*Motifs du choix des dispositions de l'article 10*
*L'article 10 retenu se justifie par la nécessité de préserver le paysage urbain ainsi que le paysage naturel de la commune. L'article 10 est spécifique à chaque zone. Et définit une hauteur maximale qui contribue, avec les règles d'implantation et l'emprise au sol, à la forme urbaine maintenue ou envisagée de la zone ou du secteur.*

*Néanmoins, le règlement a cherché à uniformiser l'écriture de la règle de hauteur par les dispositions communes suivantes :*

- *La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout de toiture.*
- *La hauteur du niveau en rez-de-chaussée (RDC) est de 4m au maximum.*
- *Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.*

- *Dans les zones UC, A et N, la prise compte de la pente des terrains nécessite une règlementation adaptée.*

| Règlement POS | Zones et secteurs PLU | Motifs des règles |
|---|---|---|
| UA<br><br>**UA**<br><br>R+1 et 6m à l'égout de toiture | **UA**<br><br>**UA**<br><br>R+2 et 10m à l'égout de toiture<br><br>UAg | • En zone centrale UA, la règle de hauteur est ajustée pour permettre notamment des RDC à usage d'activités.<br>• Dans l'optique d'une restructuration du tissu bâti et compte tenu d'une trame foncière de petits terrains et dans la recherche d'une densification urbaine, il est proposé de faire évoluer la règle de hauteur des constructions, de R+1 au POS à R+2 dans le PLU, soit de porter la hauteur maximale à 10 mètres.<br>• Pour les travaux d'aménagement portant sur des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée à l'alinéa1 ci-dessus, la hauteur maximale autorisée pour ces travaux est celle de la construction existante.<br>• Toutefois, dans le secteur **UAg**, compte tenu de la nature des installations qui y sont admises, il n'est pas fixé de règle de hauteur. |
| | **UAa**<br><br>R+3 et 13 m à l'égout de toiture | La zone **UAa** entérine la diversité de formes urbaines rendue par les opérations d'aménagement réalisées dans le cadre de la zone d'urbanisation future de Desmarais pendant la durée du POS. Ainsi, la hauteur des bâtiments varie du simple rez-de-chaussée jusqu'aux constructions de forme collectives à plusieurs niveaux.<br>Il est précisé que la hauteur des constructions se mesure à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, soit hors sous-sol.<br>La hauteur maximale des constructions est ainsi fixée à 13 mètres. |
| UB<br>R+1 et 6m à l'égout de toiture<br><br>UC<br>RDC et 3m à l'égout de toiture | **UB**<br>**et**<br>**UC**<br><br>R+1 et 7m à l'égout de toiture | Comme pour la zone centrale UA, la règle de hauteur a été remaniée pour permettre d'assurer une homogénéité urbaine et architecturale dans les enveloppes urbanisées des sections et de garantir une cohérence fonctionnelle (développement des activités en RDC et de la mixité).<br>Cette évolution de la hauteur dans les agglomérations secondaires rend compte du processus de densification des espaces bâtis lors de l'application do POS.<br>La hauteur des constructions est portée à 7 mètres et la règle nouvelle reste en cohérence avec le principe de maintien de la forme urbaine individuelle.<br>D'autre part, il est mentionné que la hauteur des constructions |

| | | |
|---|---|---|
| | Possibilité d'une hauteur portée à 10m | admises dans le secteur UCz ne peut excéder 4 mètres.<br><br>Toutefois, le PLU entend cadrer les évolutions possibles des zones UB et UC. Ainsi à l'exception des secteurs UBt, UBx et UCz, en application du 2° de l'article 151-37 du code de l'urbanisme, la hauteur des constructions ou parties de constructions peut être augmentée d'un niveau dans la limite de deux niveaux sur rez-de-chaussée, surmontés éventuellement de combles à condition que le rez-de-chaussée soit destiné à une activité de commerce de détail ou de proximité, ou de service.<br><br>Dans ce cas, la hauteur maximale est de 10 mètres. |
| AU<br>Non règlementé | **1AU** | La zone 1AU correspond à un site de projet qui, au regard de la densité et des formes urbaines envisagées, s'inspire de la trame basse présente dans la commune. L'OAP a prévu les hauteurs suivantes :<br>- Constructions à usage d'habitation et d'hébergement touristique : R+1 et 10m au faitage ;<br>- Constructions à usage économique : RDC et 4m à l'égout de toiture. |
| A et N<br><br>RDC et 3m | **A et N**<br><br>RDC et 4m au maximum | La zone agricole A et la zone naturelle N peuvent accueillir des constructions et installations en rapport avec la fréquentation du public et des équipements techniques qui n'appellent pas une grande hauteur. Celle-ci est donc fixée à 3m.<br>Les dispositions retenues dans le POS sont ici reconduites.<br><br>- Hauteur à RDC avec 4m maximum à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement.<br>- Hauteur pouvant intégrer un sous-sol partiellement aménagé pour les terrains présentant une déclivité de plus de 20%.<br>- La hauteur des installations, ouvrages, hangars est limitée à 7m.<br>- Hauteur non règlementée pour les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif |

**6. Article 11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage**

*Motifs du choix des dispositions de l'article 11*
*L'article 11 retenu traite des caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures, soit des éléments qui participent au cadre de vie et au paysage urbain à l'échelle de l'îlot ou du quartier.*
*L'intérêt de l'article est de s'assurer que les constructions à venir respectent le caractère des lieux avoisinants, des paysages urbains et des sites naturels. Il se justifie par la nécessité de préserver le paysage urbain ainsi que le paysage naturel de la commune.*

L'article 11 vise à garantir une bonne insertion des constructions nouvelles dans leur environnement et comporte des précisions concernant les interventions sur les constructions existantes.
L'ensemble de l'article a évolué par rapport au POS. IL a fait l'objet d'un travail suffisamment fin sur certains secteurs dont le centre-bourg et sur certains thèmes comme les clôtures, l'intégration des éléments techniques dans la construction ou la prise en compte de la problématique de la performance énergétique et environnementale.
L'article 11 regroupe des dispositions qui sont identiques entre zones qu'elles soient urbaines, naturelles ou agricoles, à l'exception de quelques précisions en matière de clôtures.

- **Les prescriptions concernant les constructions**

  Elles sont regroupées par « chapitre » :

  - Dispositions relatives aux façades et matériaux : les dispositions du POS restent inchangées.
  - Dispositions relatives aux toitures : les toitures s'inspirent des modèles traditionnels présents dans la zone et doivent être apparentes avec pente comprise entre 20 et 45°.
  - Eléments techniques à intégrer dans la construction : l'article insiste notamment sur l'intégration harmonieuse des nouvelles technologies permettant les économies d'énergies, l'installation des dispositifs de production d'énergie solaire ou renouvelable.
  - Caractéristiques des clôtures : Les clôtures participent à la qualité de l'espace urbain, en particulier pour les clôtures sur rue ou sur voie. Leur forme et leur hauteur sont encadrées pour assurer une harmonie générale : 2 mètres de hauteur en zones urbaines, hauteur spécifique de 1.20m dans la zone 1AU.
  - Performances énergétiques et environnementales : recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la mise en œuvre d'énergies renouvelables autorisée.
  - Les eaux pluviales de toiture peuvent être recueillies pour être utilisées ou infiltrées dans le terrain.

  Elles peuvent comprendre des précisions :

  - Hauteur des clôtures en zone 1AU limité à 1.20m.
  - Hauteur des clôtures non règlementée en zone agricole A et naturelle N.

- **Autres dispositions**

  D'une manière générale, les éléments qui accompagnent les constructions, dont les annexes, sont encadrées dans le règlement dans un souci d'esthétique et de respect de la qualité urbaine et architecturale.

**7. Article 12. Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement**

*Motifs du choix des dispositions de l'article 12*
*L'article 12 retenu se justifie par la nécessité de prendre en compte les obligations en matière de sécurité publique et d'imposer, lors de toute opération d'urbanisme, la création, en dehors des voies publiques, d'aires de stationnement pour véhicules motorisés correspondant aux besoins nouveaux.*
*Afin d'encourager le recours aux modes doux, le règlement peut instaurer des obligations minimales en matière de stationnement de vélos.*
*La règle introduit une certaine souplesse au regard de la morphologie bâtie dans le centre-bourg. qui peut s'avérer être incompatible avec la mise en place de normes contraignantes, notamment en matière de places de stationnement pour commerces.*
*Dans les zones résidentielles, les normes mises en place ont pour objet d'accompagner l'évolution des ménages dans leur projet d'équipement automobile.*

La problématique du stationnement représente un enjeu dans le fonctionnement du centre-bourg et pour la fonctionnalité des constructions, bien que les besoins en la matière soient couverts par la trame aujourd'hui offerte sur le domaine public.

Les besoins en stationnement ont été définis à partir des normes contenues dans le POS, celles-ci ayant évoluées et ont été adaptées aux objectifs liés à l'évolution de la zone elle-même.

Le PLU modifie substantiellement les règles dans le précédent document en renvoyant directement au nombre de places de stationnement et en considérant les évolutions possibles des constructions au regard des programmes de renouvellement-restructuration urbaine (programme RHI). Les nouvelles normes sont considérées comme un minimum exigible et toute création de logements donnera lieu à

l'aménagement d'une place de stationnement supplémentaire, l'objectif demeurant 1 place par logement.

En revanche pour les activités et équipements à usage de commerce et d'artisanat, les obligations ont été revues à la baisse de manière à favoriser l'implantation de nouvelles structures en considérant que l'offre publique de stationnement existante est suffisante. Le PLU propose donc les dispositions suivantes :

- aucune place n'est demandée pour une surface de plancher inférieure à 80 m2 ;
- à partir de 80 m2 de surface de plancher, le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique et du type d'affectation.

Le PLU introduit une nouveauté consécutive à la loi Grenelle II, celle liée au stationnement des vélos, complétée par les obligations en direction des deux-roues motorisés. Les normes sont établies par rapport aux catégories de construction visées par le code de l'urbanisme (immeubles ou groupes d'habitations et immeubles de bureaux). Le PLU se positionne sur les modes doux de déplacement et mise sur une prise en compte effective dans le futur plan de déplacement envisagé par la CCMG.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publiques ou d'intérêt collectif, il est indiqué que le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type d'affectation.

Il est également indiqué que

- Aucune place de stationnement n'est demandée dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant ou s'ils conduisent à une augmentation de la surface de plancher de moins de 30 m2. Toutefois, lorsque ces travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes définies ci-dessus sont applicables pour les logements supplémentaires.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de constructions affectés à des logements financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

CHAPITRE 4

# Les choix retenus pour la traduction du PADD en Orientations d'Aménagement et de Programmation

## 1. Objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent la pièce n°4 du dossier de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bouillante. Ce sont des dispositions arrêtées par la collectivité pour aménager er programmer l'évolution de quartiers ou de secteurs à enjeux, notamment, en matière d'extension urbaine, en cohérence avec les orientations générales du PADD.

Elles se fondent sur l'article L.151-6 du code de l'urbanisme qui indique :
*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».*

L'article L.151-7 du code de l'urbanisme précise que *« concernant l'aménagement, ces orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*
*Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces*
*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*
*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*
*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».*

## 2. Portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'article L.152-1 du code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les travaux et les opérations d'aménagement et les orientations d'aménagement.

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

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre, ou tout au moins ne pas y faire obstacle.

## 3. Articulation OAP et Règlement

Les orientations d'aménagement et de programmation sont complémentaires des dispositions du règlement écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime par leur portée réciproque.
En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les OAP et en termes de conformité avec les dispositions règlementaires
Dans le PLU de Bouillante, les secteurs concernés par des OAP figurent dans la catégorie des zones à urbaniser 1AU. Il y a donc lieu de se référer au règlement de zone correspondant (pièce 3a) qui comprend les règles applicables dans la zone 1AU, et aux dispositions générales applicables dans toutes les zones du PLU (y compris dans la zone 1AU)

## 4. Mise en œuvre des dispositions du PLU dans les secteurs d'orientation

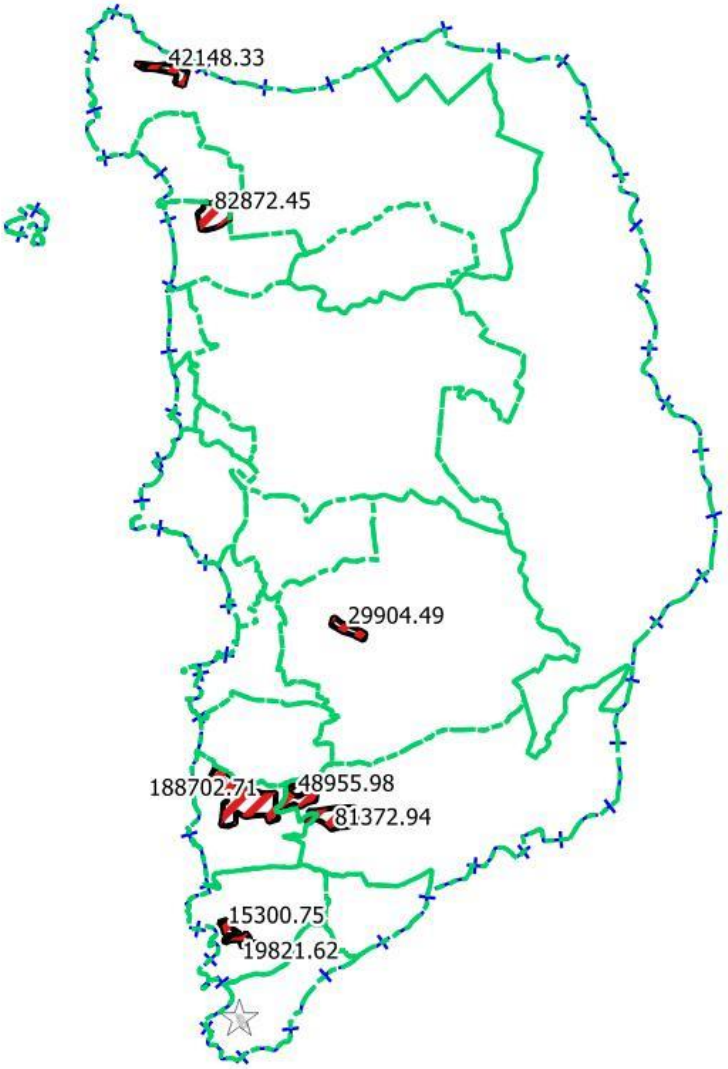
Pour chacun des secteurs concernés, l'OAP correspondant définit les principes de destination générale des constructions, le contenu du parti d'aménagement, l'organisation viaire retenue, la composition et la morphologie urbaines envisagées et la qualité paysagère et environnementale recherchée.
La règle d'urbanisme énoncée dans le règlement définit le cadre dans lequel les constructions doivent s'inscrire et être conçues.
Autrement dit, les opérations d'aménagement et de constructions doivent être réalisées dans le respect des OAP et conformément au règlement du PLU

## 5. Phasage des opérations d'aménagement

Les opérations d'aménagement et de construction se réaliseront à plus ou moins long terme en fonction des initiatives publiques ou des initiatives privées, de l'avancement de la maîtrise foncière, du lancement des procédures d'ouverture du secteur à l'urbanisation et de la réalisation des études opérationnelles, dont celles relevant du domaine de compétence des instances supra communales (CAGSC) pour ce qui des réseaux publics et des transports.

Ainsi, la présentation des OAP ne précise pas d'échéance de réalisation. Cependant, le croisement des OAP avec les dispositions mises en œuvre permet d'appréhender la perspective de la réalisation de l'opération

## 6. Secteurs soumis à OAP




Les secteurs qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) figurent dans le règlement graphique en zones à urbaniser **1AU.**

| Secteurs soumis à OAP / Dénomination | Zonage PLU | Superficie (ha) |
|---|---|---|
| 1. Hubert / Morne Malendure | **1AU** | **4.21** |
| 2. Blin | **1AU** | **8.28** |
| 3. Rollier | **1AU** | **2.99** |
| 4. Thomas | **1AU** | **18.87** |
| 5. Massieux | **1AU** | **4.89** |
| 6.La Gapie | **1AU** | **8.13** |
| 7. Coreil Sud | **1AU** | **1.53** |
| 8. Bas Village | **1AU** | **1.98** |