PLU

Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Gourbeyre

Rapport de Présentation
Partie 4
Justification des choix retenus pour établir le PADD, la délimitation des zones, le règlement et les OAP

DOSSIER D'APPROBATION

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 31 Août 2017

Commune de Gourbeyre
Prospectives DAU Guadeloupe

SOMMAIRE

Page

SOUS-PARTIE 1
LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMANT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 5
• CHAPITRE 1
• Un PADD pour Gourbeyre : des objectifs autour de trois axes 6

SOUS-PARTIE 2
LES CHOIX RETENUS POUR LADELIMITATION DES ZONES 9

• CHAPITRE 1
• Présentation et justification des choix retenus pour la délimitation des zones urbaines et naturelles 11
A. Les choix pour la délimitation des zones urbaines 12
B. Les choix pour la délimitation des zones à urbaniser 15
C. Les choix pour la délimitation des zones agricoles 19
D. Les choix retenus pour la délimitation des zones naturelles 24

• CHAPITRE 2
• Le zonage proposé : une stratégie d'équilibre du territoire 29
A. Un objectif de maîtrise de l'équilibre du territoire dans le temps 29
B. Les évolutions attendues au terme des choix arrêtés au titre du PADD 30
C. L'équilibre du territoire est renforcé par une plus grande protection de l'environnement 42

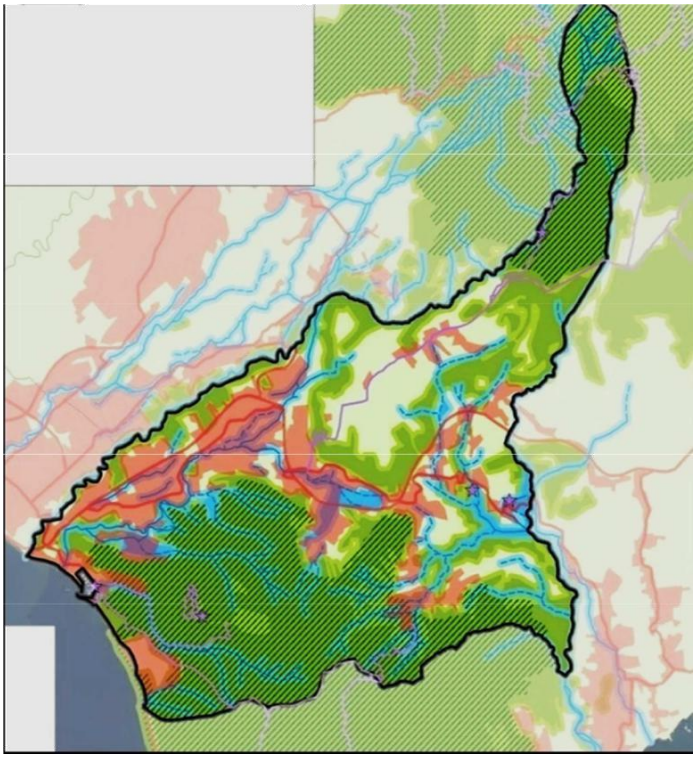
SOUS-PARTIE 3
LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT ECRIT 47

• CHAPITRE 1
• Contenu et évolution du règlement écrit du PLU 48
A. Les principales modifications du règlement écrit apportées par la législation récente 48
B. Les principes encadrant l'élaboration du règlement écrit du PLU 49

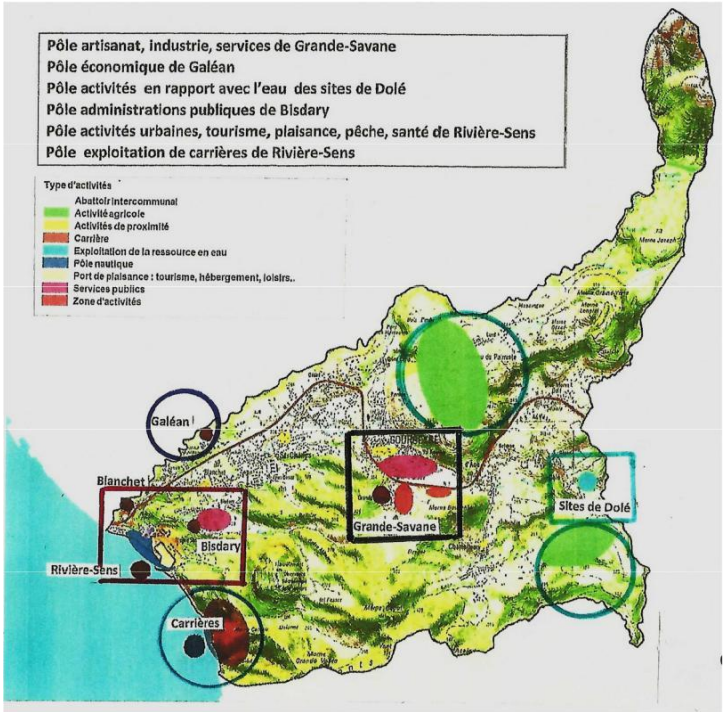
• CHAPITRE 2
• Présentation et justification des choix des dispositions du règlement pour la mise en œuvre du PADD 50
A. Principes de diversité des fonctions urbaines et de mixité dans 'habitat 50
B. . Principes règlementaires du développement urbain 52
C. Principes de protection des espaces agricoles, naturels et paysagers 54
D. Principes relatifs au développement durable 57
E. Principes relatifs à l'intégration des constructions dans la trame urbaine existante 58

• CHAPITRE 3
• Synthèse des principales dispositions retenues pour l'établissement du règlement écrit 62
A. Evolution du règlement des zones urbaines 62
B. Evolution du règlement des zones agricoles 66
C. Evolution du règlement des zones naturelles 67

SOUS-PARTIE 4
LES CHOIX RETENUS POUR LA TRADUCTION DU PADD EN ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION 69
1. L'OAP de Dolé 71
2. L'OAP de Grande Savane 73



Faire de la Trame Verte et Bleue l'élément fédérateur du projet territorial de Gourbeyre et de maîtrise du développement de l'urbanisation



Opter pour un développement économique performant et diversifié

LE PADD DE GOURBEYRE

PLU DE GOURBEYRE

Rapport de présentation

***

QUATRIEME PARTIE
SOUS-PARTIE 1

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

CHAPITRE 1

Un PADD pour Gourbeyre : des objectifs autour de trois grands axes

La définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables pour Gourbeyre s'appuie sur un ensemble d'interrogations et d'enjeux qui visent à préciser (justifications, objectifs) le périmètre du projet de développement communal :

- Garantir un développement équilibrer de la commune et concilier la préservation de l'environnement, le développement économique et urbain, la qualité du cadre de vie.
- Répondre aux besoins futurs en habitat, équipements et services pour une population « dimensionnée » autour de 8 500 personnes à l'horizon 2035 dans un contexte socioéconomique et sociodémographique en changement.
- Fonder le développement communal sur une ambition de pôles d'activités et d'emploi pour Gourbeyre au sein de l'agglomération Sud Basse-Terre.

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

AXE 1

Le renforcement de la vocation de Gourbeyre en tant que terre de nature et de patrimoines et la valorisation de l'identité de la commune.

La commune de Gourbeyre présente la caractéristique d'un territoire riche d'espaces naturels patrimoniaux et remarquables, d'une grande richesse écologique et paysagère et venant compartimenter des espaces agricoles d'intérêt agronomique reconnu. Cet 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 maîtrise de l'urbanisation, de limitation de la consommation foncière dans l'espace rural et suburbain et d'équilibre du territoire.

La stratégie d'aménagement durable du territoire portée par le présent PADD se traduit par la préservation d'un rapport minimal d'équilibre entre espaces naturels – espaces agricoles et espaces urbanisés et à urbaniser, à l'échelle du temps du Plan de :

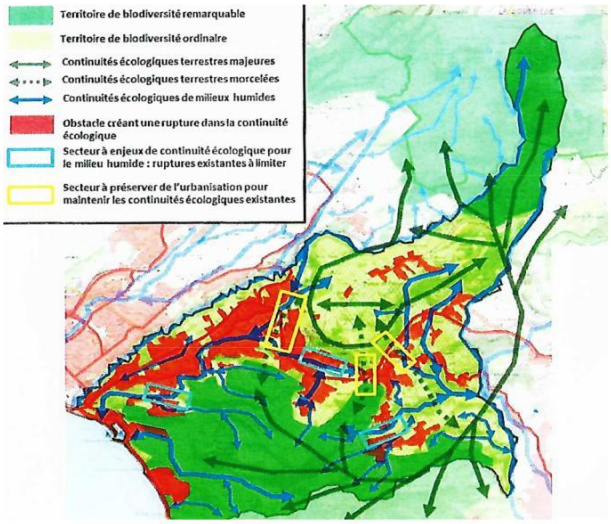
-75% affectés aux espaces naturels protégés et agricoles, au minimum;
- 25% affectés aux espaces urbanisés, au maximum.

Les objectifs découlant de l'orientation générale visant à r**enforcer la vocation de Gourbeyre en tant que terre de nature et de patrimoines, à protéger et valoriser l'environnement et l'image de la commune, s'établissent comme suit :**

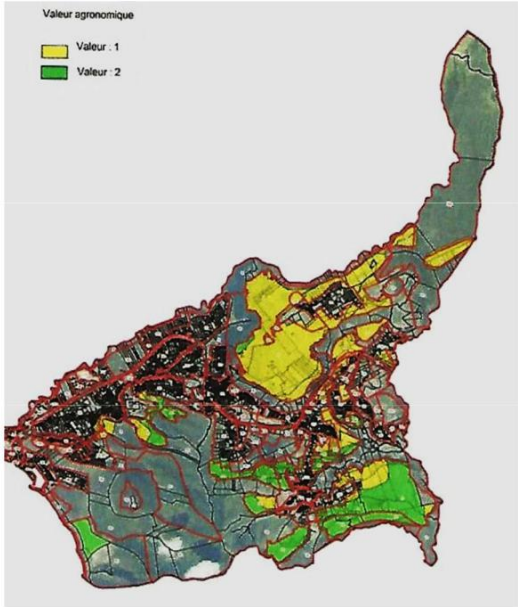
1. Préserver les patrimoines naturels, agricoles et paysagers qui marquent l'identité De Gourbeyre
2. Valoriser l'image de Gourbeyre au travers de la diversité de ses patrimoines

3. Mettre en œuvre les principes de développement durable, dont la limitation des nuisances et des pollutions
4. Faire de la Trame Verte et Bleue l'élément fédérateur des objectifs du projet territorial de la commune

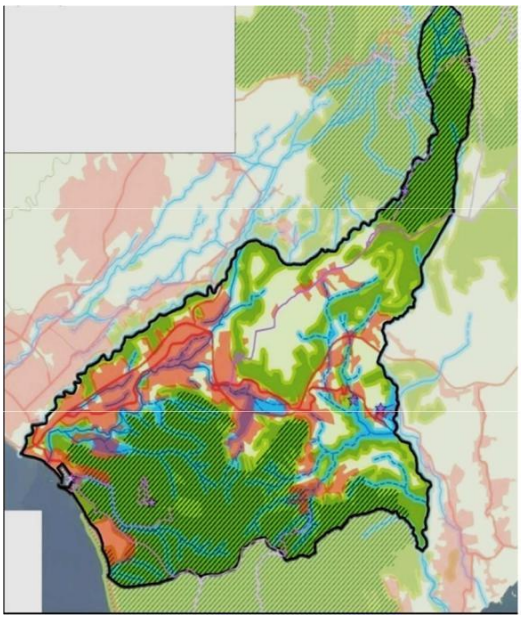
Préserver les patrimoines naturels (Réservoirs de

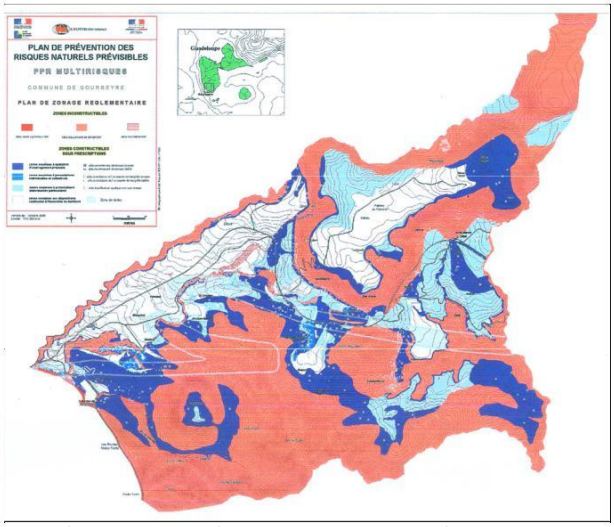


biodiversité et espaces d'intérêt écologique)



Préserver le foncier agricole, facteur d'équilibre du territoire





Faire du PPRN un outil pour mieux structurer le territoire

Faire de la TVB l'élément fédérateur des objectifs du projet territorial

AXE 2

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

Il s'agit de conforter l'agglomération de Gourbeyre, le pôle d'équilibre de Rivière-Sens et les lieux de vie existants constituant la trame urbaine, et de limiter le phénomène de l'étalement urbain. En lien avec les objectifs de l'axe 1, la politique de maitrise de l'urbanisation s'inscrit dans le souci d'une organisation territoriale raisonnée, adaptée au contexte géographique particulier de la commune et aux besoins (habitat, équipements, activités) des populations

Cette politique reposera en priorité sur les principes de densification des tissus agglomérés présents au cours de la période court-moyen terme (complètement des agglomérations secondaires et de consolidation des hameaux), sous réserve de contraintes liées aux aléas naturels. Elle visera dans un second temps à répondre aux besoins attendus d'ici l'horizon 2035 par la mise en place progressive et adaptée de procédures d'ouverture à l'urbanisation des secteurs prévus à cet effet et bénéficiant des conditions suffisantes en matière d'aménagement.

AXE 3

La volonté de garantir un développement équilibré et durable basé sur la stratégie de développement économique dès le court terme

La commune décide d'opter pour une démarche judicieuse visant, parallèlement à l'intensification des activités urbaines et à la redynamisation de l'économie agricole, à diversifier les segments et les prestations d'un tourisme de qualité reposant sur les ressources locales, et à conforter le secteur de Rivière-Sens autour des potentialités liées la mer (projet Pôle Plaisance, projet Pôle Pêche).

Cette démarche vise dans le cours-moyen terme à faciliter la constitution de pôles d'intérêt économique, autour de l'agglomération principale, dans le secteur de Valkanaërs (activités tertiaires, équipements) et autour de la valorisation de la ressource hydrothermale de Dolé.

Parallèlement, le PADD s'appuie sur les objectifs suivants :

- Requalifier l'espace économique de Grande-Savane et restructurer les secteurs d'artisanat et de services ;
- Renforcer les vocations spécifiques du pôle de Rivière-Sens, les activités urbaines et les activités liées à la mer.
- Promouvoir un tourisme durable ancré sur les identités urbaines, rurales et naturelles de Gourbeyre

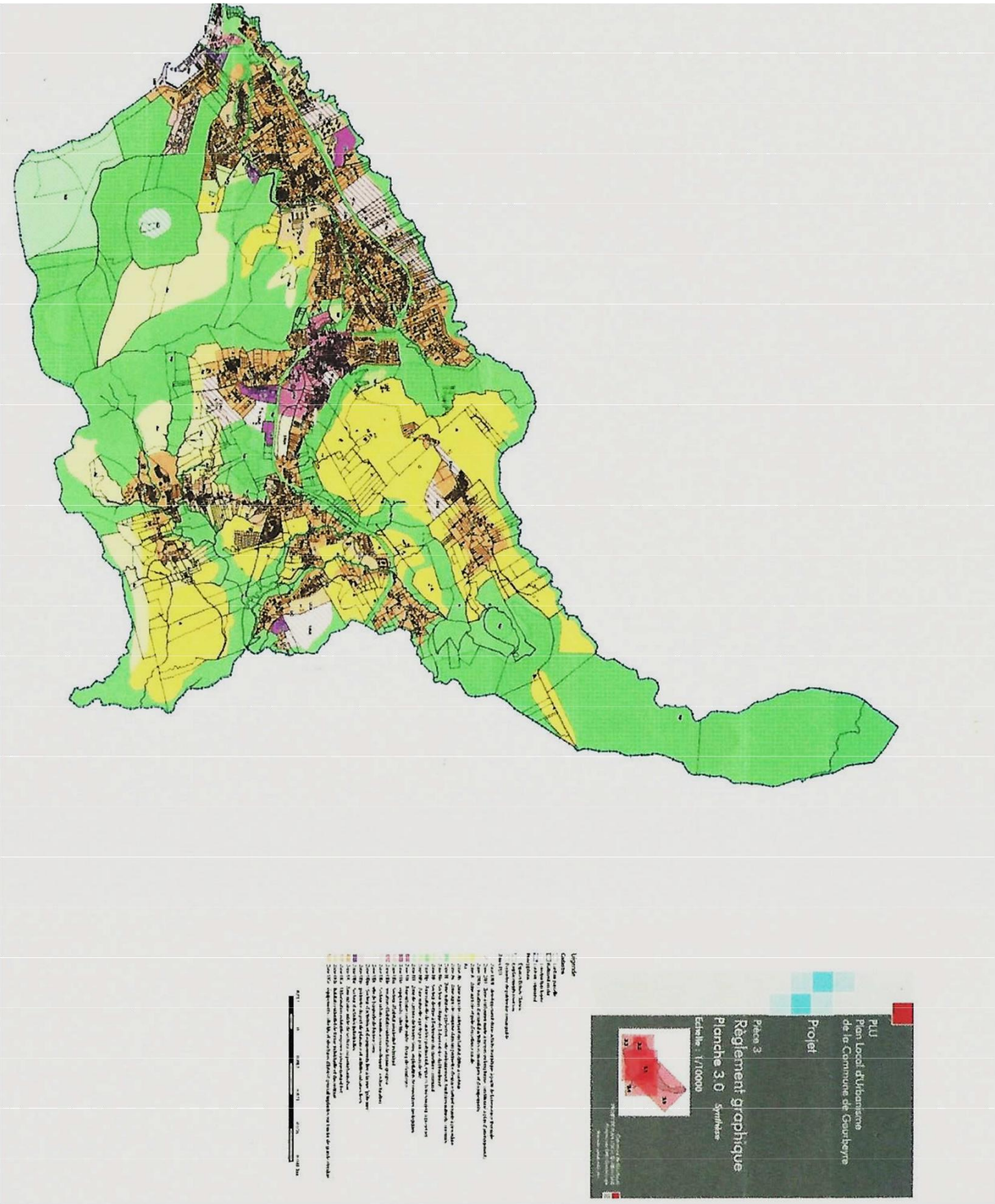
PLU DE GOURBEYRE

Rapport de présentation

***

QUATRIEME PARTIE
SOUS-PARTIE 2

Les choix retenus pour établir la délimitation des zones



DELIMITATION DES ZONES URBAINES ET NATURELLES DU PLU DE GOURBEYRE

CHAPITRE 1

Présentation et justification des choix retenus pour la délimitation des zones urbaines et naturelles

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.

Les orientations traduisent les principes énoncés par l'article L 121-1 du code de l'urbanisme que la distribution spatiale et le dispositif règlementaire qui en découle cherchent à mettre en œuvre,

notamment « l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maitrisé, 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 ».

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

- ***les principes d'organisation équilibrée et structurée, d'un 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 Gourbeyre 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, ou 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, parc national de la Guadeloupe, espaces humides) 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.***

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 R.151-18 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 par suite de regroupement de zones et de secteurs, et obéit à trois principes :

- 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 ;
- un principe de mixité urbaine sous-tendant l'objectif de la maîtrise de l'étalement urbain dans les secteurs hors agglomérations principales (Bourg, quartier Rivière-Sens) ;
- un principe de respect des formes et des morphologies urbaines existantes.

La zone urbaine peut comprendre des secteurs ayant une vocation spécifique qui répond aux objectifs du PADD et qui concerne, soit le développement d'activités économiques, soit l'accueil d'équipements et d'infrastructures.

2. Déclinaison des zones urbaines

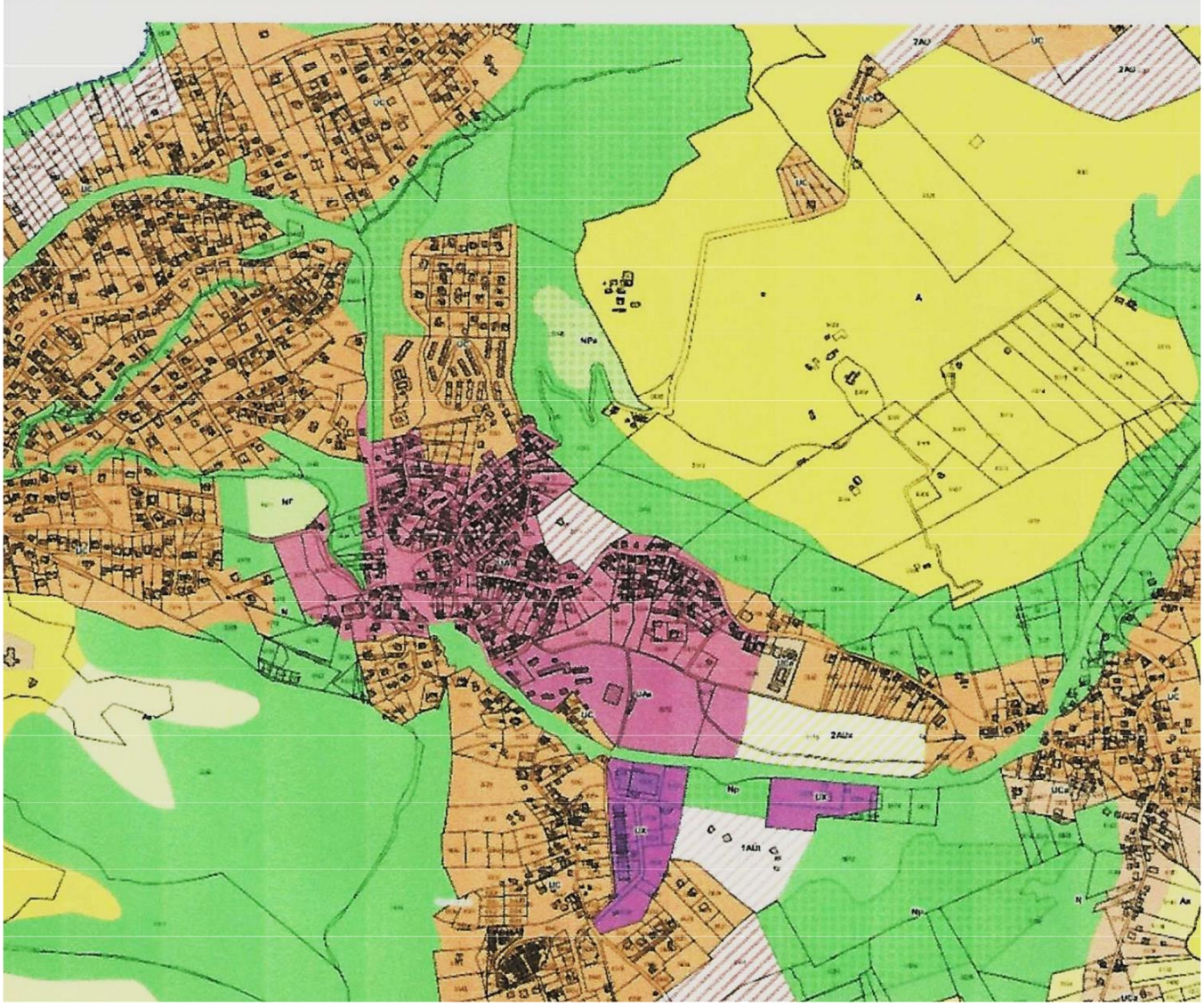
Les zones urbaines (U) identifiées et délimitées sur les documents graphiques sont au nombre de trois intitulées *zones urbaines mixtes* UA, UB, UC. Une zone urbaine spécifique à vocation d'accueil d'activités économiques et d'équipements Ux complète la catégorie.

Les zones urbaines délimitées dans le PLU couvrent une superficie totale de 504.7ha, soit 22.1% du territoire de Gourbeyre. Les enveloppes urbanisées comptées dans les sections représentent 85.4% de cette superficie (contre 55.7% au moment du POS). La progression des zones urbaines est de l'ordre de 30% pour 118.7ha environ.

2.1. La zone UA

- **La zone UA** correspond au centre-bourg et à l'agglomération de Gourbeyre, soit les parties les plus anciennes et les plus denses. Elle 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. Il est implanté :
  - à l'alignement de la rue, tout en présentant des retraits justifiés par la topographie et la structure parcellaire ;
  - ou en ordre continu et discontinu, fonction du mode d'implantation hérité de l'habitat traditionnel ou vernaculaire.

  La densité est moyenne à forte et diminue sensiblement dans le quartier Valkanaërs en raison d'une structure foncière faite de grandes parcelles longitudinales et étroites.



- Le bourg traditionnel comprend les ilots rassemblés sur l'artère principal Avenue Louis-Philippe Longueteau à partir duquel l'agglomération s'est développée dans une direction Est jusqu'à Dos d'Ane, et Sud (quartier de l'église Borromée), avec franchissement de la déviation du centre, en direction du quartier Grande-Savane.

- La zone UA comprend un secteur **UAe** destiné à la mise en œuvre des objectifs de mixité fonctionnelle : équipements d'enseignement, de sports et de loisirs.

L'AGGLOMERATION DE GOURBEYRE : ZONES UA, UC, UX ET 2AU

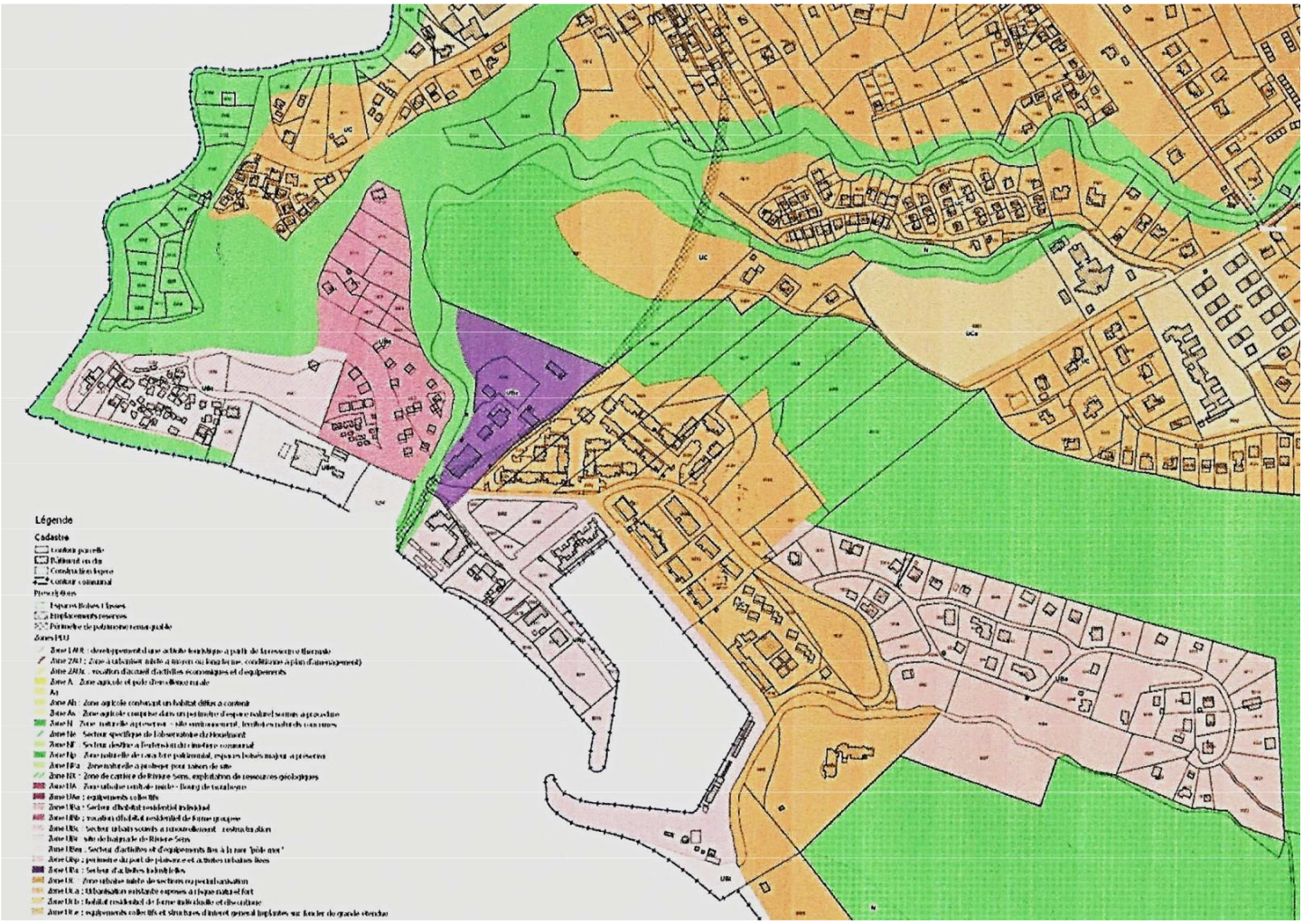
2.2. La zone UB

- **La zone UB** correspond au pôle urbain de Rivière-Sens et couvre les quartiers et îlots issus de l'opération d'aménagement concerté et organisés par rapport au port de plaisance.
- Elle comprend sept secteurs correspondant aux programmes réalisés et destinés, notamment, à la mise en œuvre des objectifs de mixité urbaine et de diversité sociale dans l'habitat A ce titre, elle constitue une entité urbaine disposant de fonctions de centralité urbaine dans le territoire Sud de la commune.

Le règlement identifie les secteurs en fonction de la vocation ou des destinations, usages, occupations du sol :

- secteur **UBa** à vocation d'habitat résidentiel de forme individuelle et à faible densité ;
- secteur **UBb** à vocation d'habitat résidentiel de forme groupée à densité moyenne ;
- secteur **Ubac** correspondant au quartier de Rivière-Sens qui fait l'objet d'une démarche opérationnelle de restructuration :
- secteur **UBm** correspondant au site littoral réservé aux installations tournées vers les activités liées à la mer (« pôle mer/pêche ») ;

- secteur **UBp** portant sur le périmètre du port de plaisance intégrant les emprises aménagées, les installations, les équipements et les constructions qui le composent. Le secteur a donc vocation à accueillir les constructions liées aux activités touristiques et de nautisme, et aux activités commerciales, de services, d'habitation et d'hébergement hôtelier (« pôle nautisme ») ;
- secteur **UBl** spécifique au site de baignade de la plage de Rivière-Sens.



L'AGGLOMERATION DE RIVIERE-SENS AUTOUR DE LA MARINA

2.3. La zone UC

- **La zone UC** recouvre les espaces urbanisés développés dans les principales sections de Gourbeyre dont l'évolution est marquée par un processus de densification et une tendance à la mixité urbaine et sociale. Cette évolution est appelée à se poursuivre pendant la durée du plan.

- Elle ne correspond pas à la configuration de la zone UC du POS, l'objectif assigné par le PLU étant de favoriser la promotion d'un habitat de formes diversifiées, individuelles, groupées ou intermédiaires 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.

- Les équipements collectifs et de structures d'intérêt général implantés sur un foncier de grande étendue composent un secteur **UCe.**

La zone UC comprend :

- **un secteur UCa,** dont la particularité réside dans la forme d'urbanisation dense et linéaire de Champfleury / Denisse concernée par une exposition à un aléa moyen ou élevé de mouvement de terrain. Les équipements nécessaires au fonctionnement du secteur existent ou sont en cours de réalisation ;
- **un secteur UCb,** qui confirme une vocation dominante d'habitat résidentiel de forme individuelle et discontinue.

- 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 (voir chapitre 2 ci-après) :
  - un peu plus de 36.7ha, soit 58.2% 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.

2.4. La zone UX

La zone UX englobe les secteurs urbanisés ayant vocation à accueillir des activités industrielles, commerciales, artisanales et de services. Ces secteurs sont répartis sur le territoire de la commune et sont insérés dans un tissu urbain d'habitat peu ou moyennement dense

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 ».

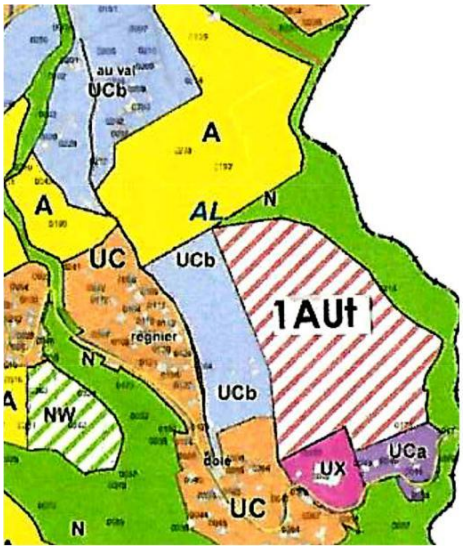
La délimitation des zones à urbaniser prend en compte les indications résultant de l'analyse environnementale ayant porté sur les « sites susceptibles d'être concernés de manière durable par le PLU. L'exercice peut aboutir à des modifications des limites de zones initialement envisagées ou à l'abandon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

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

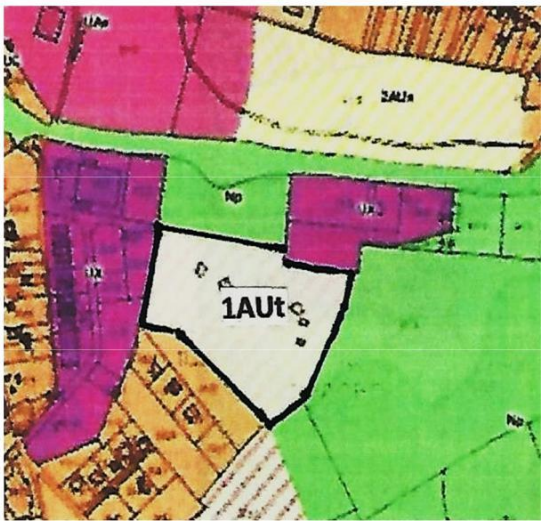
2.1. Présentation

La délimitation et le statut des zones à urbaniser sont conformes au code de l'urbanisme et se justifient par l'horizon retenu pour l'ouverture à l'urbanisation

- **Le PLU identifie deux zones 1AUt** destinées à être urbanisée à court-moyen terme pour une vocation spécifique dans la mesure où les conditions de desserte et d'équipements sont assurées et retenues pour une urbanisation à dominante d'accueil d'activités économique dans les secteurs de
  - **Dolé** (activités en rapport avec le projet d'exploitation et de valorisation de la ressource hydrothermale) ;
  - **Grande-Savane** en rapport avec des perspectives de renforcement d'activités en place (bien-être, soins mixtes) et de promotion d'un habitat résidentiel.



ZONE 1AUt DE DOLÉ



ZONE 1AUt DE GRANDE-SAVANE / MORNE BOUCANIER

Ce choix traduit une évolution souhaitée des propositions de zonage entre la phase Diagnostic et l'élaboration du projet PLU proprement dit :

- *La commune entend faire évoluer la structure de l'enveloppe agglomérée de Grande-Savane (page 165 1e Partie), en prenant en compte, d'une part, la perspective économique (filière para tourisme) au pied du Morne Boucanier, d'autre part, les perspectives de développement d'un habitat résidentiel entre Grande-Savane et Denisse. Le PADD entérine ces nouvelles directions, ce qui implique des ajustements du zonage précédemment envisagé vers un secteur 1AUt soumis à OAP pour l'orientation économique, et vers une zone 2AU à vocation mixte.*
- *Les propositions de zonage retenues pour l'évolution de l'enveloppe urbanisée de Dolé pendant la phase Diagnostic (page 163) demeurent sans changement, sauf que le périmètre de zone à urbaniser envisagé sur l'ancien site classé 2NA sera versé dans une zone 1AUt soumise à OAP : la vocation de la zone est connue tourisme, thermalisme) et le parti d'aménagement ayant été formulé pendant l'élaboration du projet PLU.*

- **Les zones 2AU** correspondent à des secteurs de projet(s) et dont l'ouverture à l'urbanisation est envisagée à moyen-long terme pour permettre de répondre aux besoins en habitat, activités et équipements et aux objectifs de développement portés par le PADD. Il s'agit donc ici de zones AU mixtes. Par contre, la zone **2AUx** de Valkanaërs dispose d'une destination spécifique d'activités économiques et d'équipements.

2.2. Les zones 2AU

- En dehors des deux zones spécifiques précédentes, la commune a fait le choix de ne pas retenir de zones 1AU mixtes mobilisables à court-moyen terme et privilégie les projets qui concourent à l'orientation de redynamisation économique. Pour le long terme, on retient la volonté d'orienter les potentialités 2AU vers l'aménagement et l'ouverture à l'urbanisation des terrains situés à l'Ouest de Saint-Charles, dans le quartier de Palmiste, et au Sud de l'agglomération principale (Grande-Savane / Denisse).
- On note donc que les zones 2AU sont des zones à urbaniser strictes et mixtes, la plupart émargeant dans le POS et qui seront mobilisées pour mettre en œuvre les objectifs de développement à long terme du PADD.
- Le PLU reprend donc le principe de la zone d'urbanisation future du POS. Le choix du classement se justifie en raison de l'absence ou de l'insuffisance des conditions de desserte à proximité, dont un réseau adéquat ou un dispositif cohérent en matière de collecte et d'évacuation des eaux usées.
- Ainsi, la zone **2AUx** de Valkanaërs figure dans cette catégorie dans l'attente de la programmation des investissements publics en charge de la Communauté d'Agglomération du Sud Basse-Terre. On note que les études préalables et opérationnelles, dont le plan d'aménagement, ont été élaborées pendant l'élaboration du projet de PLU. Ces études seront affinées, notamment, en cohérence avec le nouveau schéma directeur d'assainissement applicable sur Gourbeyre.

- **LES ZONES 1AU ET 2AU TRADUISENT LA VOLONTE DU PADD D'ORGANISER LA TRAME URBAINE A L'INTERIEUR DES ENVEVELOPPES ACTUELLEMENT URBANISEES SUR LE MOYEN TERME ET D'ENVISAGER DES OUVERTURES A L'URBANISATION PROGRESSIVES EN FONCTION DES BESOINS SUR LE LONG TERME.**

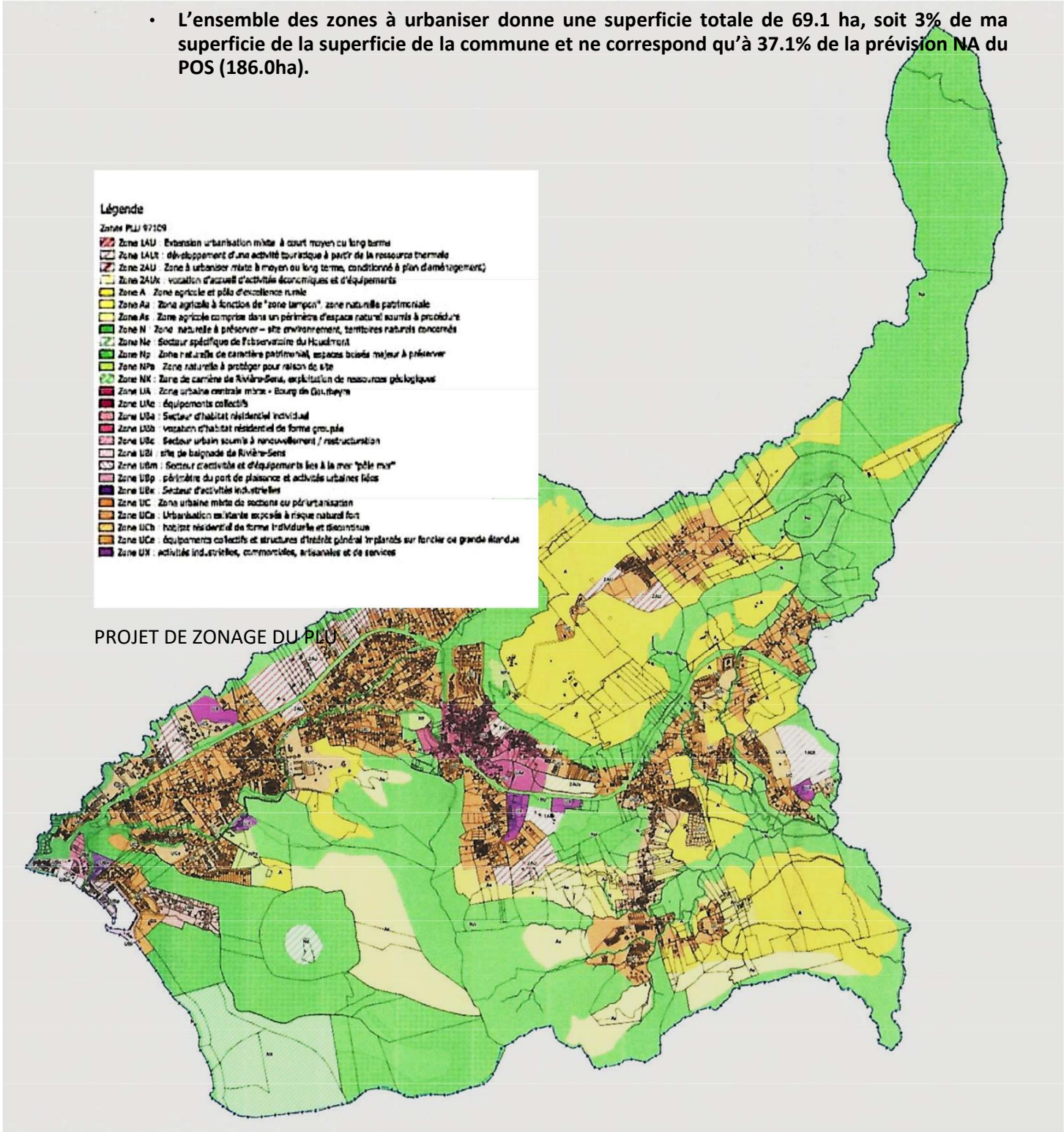
3. Délimitation des zones AU et évaluation environnementale

- Dans le diagnostic environnemental, l'attention a été portée sur les sites susceptibles d'être touchés de manière durable par le PLU. Certaines des zones concernées sont des zones

classées NA au POS. D'autres résultent de la remise à plat des options du précédent document d'urbanisme au vu des orientations du SAR de la Guadeloupe et compte tenu des options de développement et d'aménagement portées par le PADD.

- L'évaluation environnementale vise à 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, éventuellement la fonctionnalité de la continuité écologique.

- **L'ensemble des zones à urbaniser donne une superficie totale de 69.1 ha, soit 3% de ma superficie de la superficie de la commune et ne correspond qu'à 37.1% de la prévision NA du POS (186.0ha).**



PROJET DE ZONAGE DU PLU

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 Gourbeyre.

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 **538.8 ha contre 602.0 ha** comptabilisés au plan d'occupation des sols. 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 ;
- instituer dans la catégorie A une sous-zone **As** situés dans ou à proximité d'espaces naturels patrimoniaux et reconnus pour leur valeur environnementale, écologique et paysagère. Le secteur est soumis à des dispositions règlementaires de protection qui limitent les destinations, constructions et installations ;
- prendre en compte la présence d'habitations dans le territoire des Fonds de Champfleury.

Le nouveau classement As introduit dans le PLU vise à renforcer la protection de 24% de la surface totale des espaces agricoles concernés directement par l'application des lois Littoral, Grenelle I et II.

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 » dénommé Ah dans la région des Fonds de Champfleury

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

1. 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.

2. Dans le seul secteur As, toutes constructions et installations, liées ou non à l'activité agricole, sont interdites.

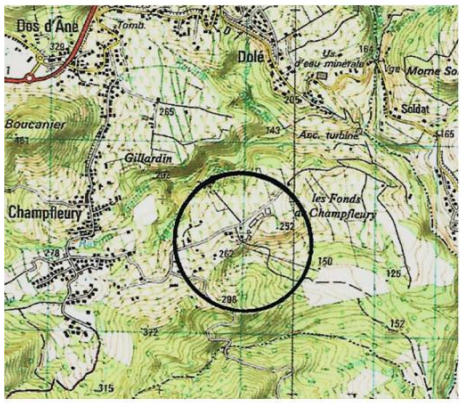
Article A2. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

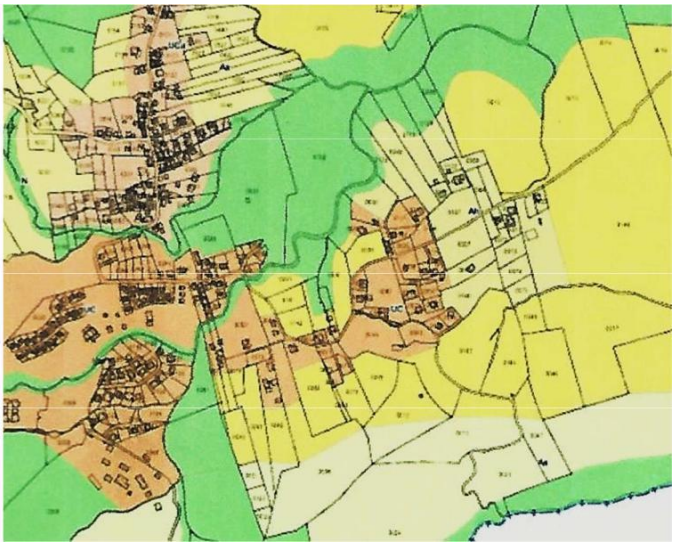
1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les locaux d'habitation des exploitants ou de leurs employés situés sur le site de l'exploitation dès lors que leur présence permanente sur place est nécessaire à l'exploitation agricole ;
2. Les constructions et installations 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 (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) des Fonds de Champfleury

3.1. Présentation du site

Le site « Les Fonds de Champfleury » s'inscrit dans le cadre paysager, rural et agricole dessiné par le vaste amphithéâtre de l'unité paysagère Dolé-Champfleury précédant le massif des Monts Caraïbes. Une partie du site bénéficie d'un classement NB au POS où l'urbanisation était permissive moyennant une densité faible et une morphologie rurale traditionnelle associée à





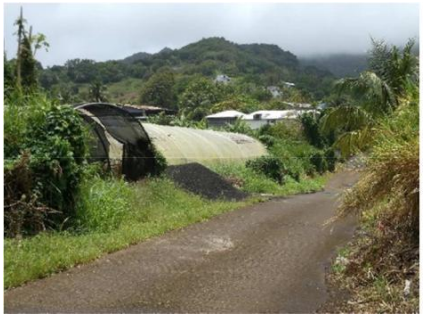
une pratique agricole intensive (culture sous serres) développée de part et d'autre du chemin communal Ferdinand Vignal.

Carte IGN *Plan de règlement graphique Zone Ah*

PLANS DE SITUATION DU STECAL DES FONDS DE CHAMPFLEURY

- Le secteur couvre une superficie de 8.5 ha environ et accueille une quinzaine d'habitations. Il prolonge l'urbanisation d'abord linéaire, puis groupée (lotissements, programmes de logements sociaux) au Sud du quartier de Champfleury.

- 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).



Le contexte rural du secteur des Fonds de Champfleury se caractérise par un habitat de caractère résidentiel inséré dans un espace agricole de grande valeur agronomique et ouvert aux pratiques culturales innovantes (serres) et à la diversification des activités.

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'aligne sur l'avis exprimé par la CDPENAF sur la thématique de l'habitat en zone agricole et la gestion qui peut en être faite au travers de » l'outil Stecal ».

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 la zone NB des Fonds de Champfleury.

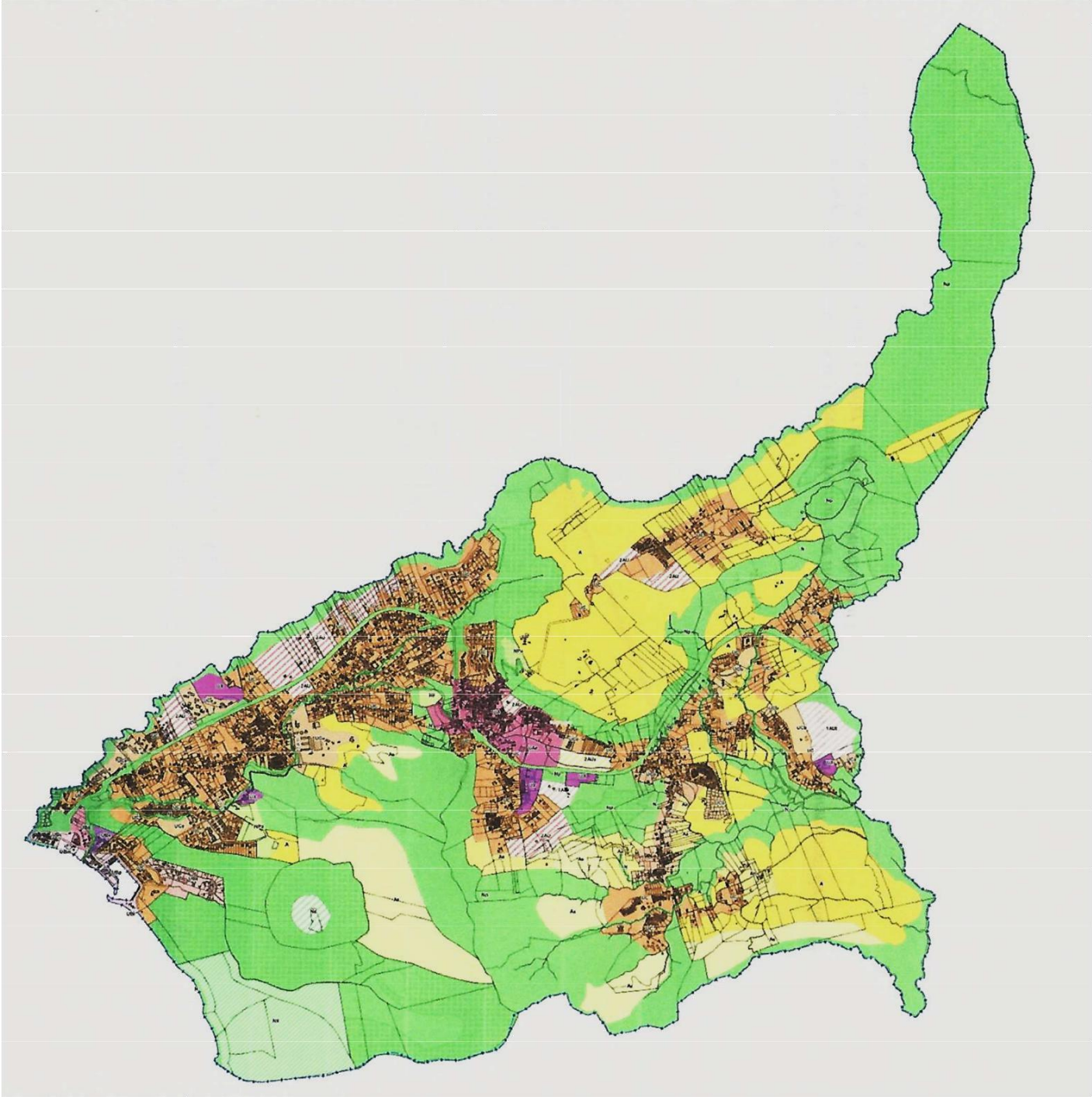
3.3. Les objectifs du STECAL

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).
- Contenir l'urbanisation de la section de Champfleury 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 Fonds de Champfleury** se caractérise par des activités agricoles dites de diversification et par un habitat rural de forme diffuse. La commune ne prévoit pas le développement de l'urbanisation dans ce secteur et opte pour un périmètre de zone 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 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.



Deux ensembles territoriaux à vocation agricole

- ***Les espaces agricoles A (en jaune) du territoire Nord, secteurs de Palmiste, Bellevue et Au-Val***
- ***Les zones agricoles A (en jaune) du territoire Sud, de Fonds de Champfleury, Grillardin, Denisse et les espaces As (en jaune clair) inscrits dans les Monts-Caraïbes et concernés par le dispositif règlementaire de protection des sites naturels patrimoniaux.***

D. Les choix pour la délimitation des zones naturelles

1. Présentation des zones naturelles

En application des orientations retenues pour établir le PADD, 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 territoire ;

- 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 ;

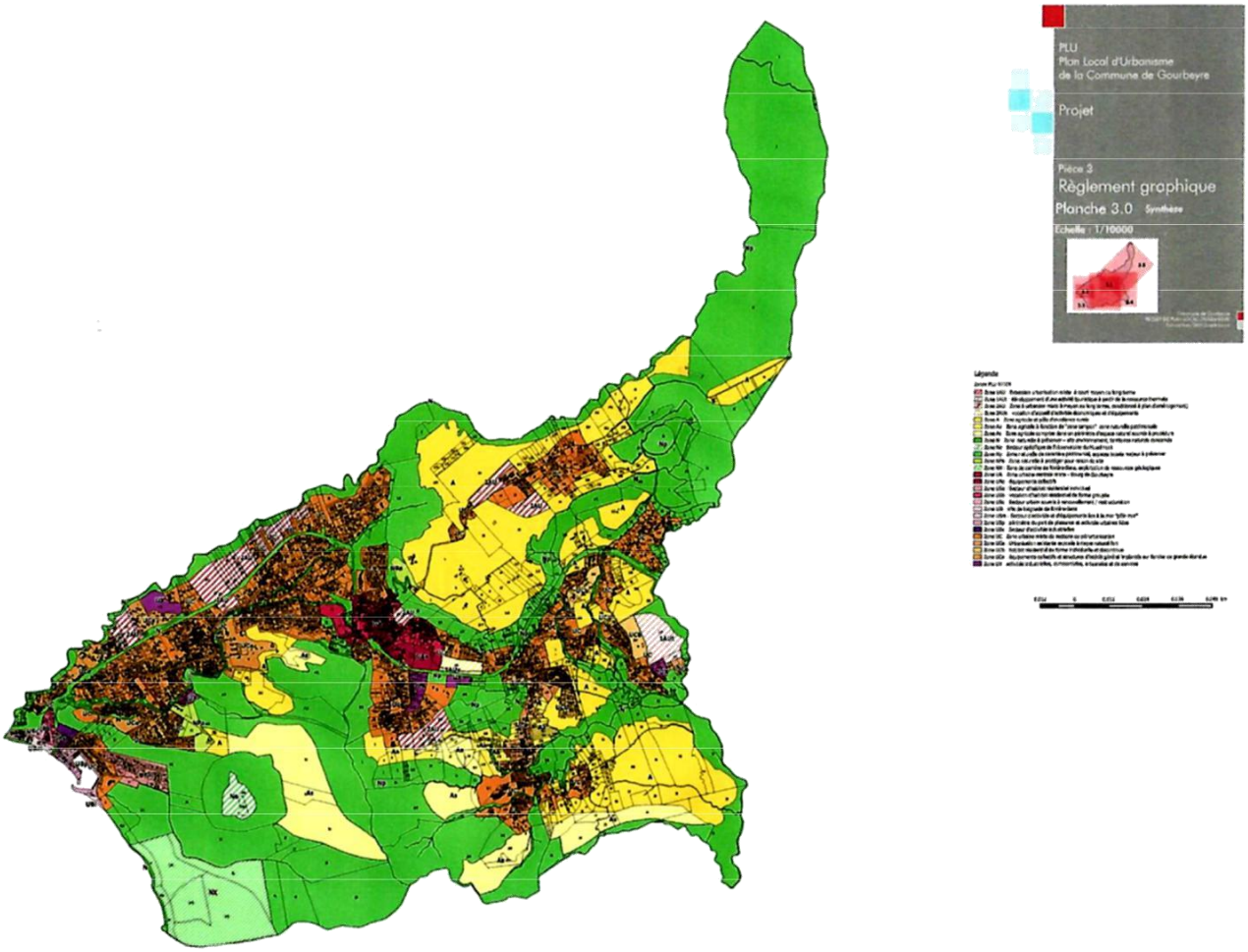
- les zones naturelles qui remplissent une fonction particulière ou qui sont appelées à être valorisées en vue d'un intérêt général.

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 :

- création d'une sous-catégorie regroupant les espaces agricoles NC insérés dans les périmètres de sauvegarde des zones naturelles de valeur écologique, environnementale, paysagère et patrimoniale ;
- prise en compte des périmètres de zones règlementées par l'article L.121-23 du code de l'urbanisme et par le schéma de mise en valeur de la mer ;
- transformation des sites retenus pour l'exercice des activités de carrières (Monts Caraïbes) ;
- intégration de sites concernés par des aléas naturels élevés (mouvements de terrain) classés au POS en zones d'urbanisation future NA (Grand-Camp, Dolé).

L'ensemble des zones classées N du PLU représente **1 167.3 ha** contre 1 042.0 ha comptabilisés au POS révisé de 2001. L'augmentation de + 125.3 ha provient essentiellement des mesures de reclassement en zones naturelles justifiées par la mise en place des dispositifs règlementaires de protection et par les options de déclassements au profit des zones N provenant de parties de zones classées NA à l'approbation du POS.

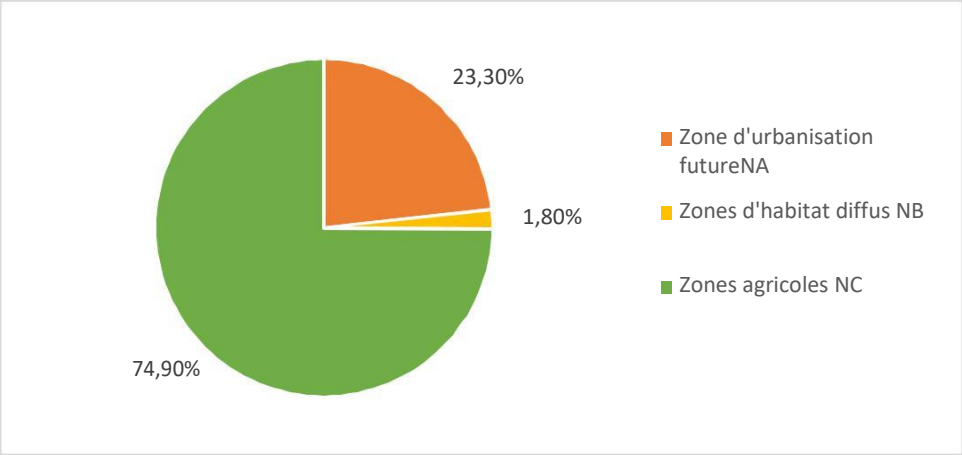
Le bilan dressé ci-après explicite le solde de + 125.3 ha de la manière suivante.



Les zones naturelles délimitées au PLU occupent 51.2% du territoire communal contre 46.8% au POS et représentent près de 68.4% des espaces non constructibles de Gourbeyre.

Sites concernés / Mouvements	Zone initiale POS	Reclassements Surface correspondante (ha)	%
Grand-Camp Ouest	1NA	3.14	
Bisdary	2NA	13.22	
Bellevue Est / RN	2NA	2.32	
Dolé	2NA	2.58	
Total Zones NA reclassées N		*21.56*	*23.3%*
Total Zones NB reclassées N	*NB*	*1.63*	*1.8%*
Carrière Rivière-Sens	NC	13.50	
Morne Boucanier	NC	5.86	

Monts Caraïbes	NC	32.88	
Réseau hydrographique	NC	16.47	
Total Zones NC reclassées N		*68.71*	*74.9%*
Augmentation de la surface des zones naturelles N		**91.90 ha**	100.0%



ZONES DU POS RECLASSEES EN ZONES NATURELLES **N** DU PLU

2. 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 Gourbeyre, 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 représente des espaces naturels dits classiques organisés le plus souvent autour du réseau hydrographique, ou regroupant les ensembles de reliefs boisés du massif dominant le Plateau du Palmiste.

Les espaces naturels retenus pour leur valeur patrimoniale couvrent 64% 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 L.121-23 du code de l'urbanisme et/ou couverts par un ou plusieurs dispositifs règlementaires de protection. Le territoire des Monts Caraïbes comprend des unités écologiques ayant vocation de zones naturelles Np, concernées en partie par des Znieff I et II. Les espaces figurant en zones Np constituent, d'autre part, des espaces boisés à conserver dont le périmètre délimité dans le POS ne fait l'objet d'aucune modification lors du report dans le PLU.

Un secteur Npa est retenu dans l'espace de Pavillon / Grand-Camp dominant les plans inclinés de Saint-Charles et dans le quartier de Bidard Est à l'appui de l'Habitation des Jésuites. Ces espaces sont destinés à l'aménagement, respectivement, du parc paysager des Batteries de Grand-Camp et du parc urbain de Bisdary.

La zone naturelle N comprend trois secteurs présentant un intérêt général ou remplissant une fonction spécifique :

- **Ne** correspondant au site de l'observatoire volcanologique du Helmont ;
- **Nf** formant le site destiné à recevoir le projet d'extension du cimetière communal (Saint-Charles Nord) ;
- **Nx** portant sur le périmètre d'exploitation de la carrière des Monts Caraïbes.

Zone ou secteur	Superficie (ha)	Caractéristiques et vocations de la zone ou du secteur
		Zones d'intérêt environnemental et paysager visant à répondre aux objectifs du PADD :

N	331.5	- protéger les espaces de nature, les paysages et les écosystèmes présents tout en maitrisant les activités et les pratiques qui s'y développement ; - préserver notamment les unités paysagères de la trame verte et bleue.
Np	742.0	Zones correspondant aux espaces boisés reconnus pour leur grande sensibilité écologique, environnementale et paysagère et constituant le potentiel naturel patrimonial de Gourbeyre. Espaces protégés au titre de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme et espaces naturels remarquables du littoral ou composant les ensembles fonciers acquis par le Conservatoire du Littoral.
Npa	9.8	Espaces naturels à l'Ouest du bourg (Grand-Camp) et à Bisdary destinés à recevoir les aménagements nécessaires à la réhabilitation, à la remise en état d'éléments du patrimoine historique, bâti et naturel, et à la mise en valeur des points de vue, et à la valorisation des productions agricoles patrimoniales.
Ne	6.6	Secteur particulier correspondant à la partie sommitale du Helmont et abritant les installations de l'observatoire volcanologique
Nf	1.6	Secteur destiné à l'extension du cimetière communal
Nx	75.8	Secteur particulier correspondant au périmètre retenu pour des activités de carrière dans le prolongement de celles de Rivière-Sens.

3. Principales dispositions retenues pour le règlement de la zone N

La règlementation à laquelle les zones naturelles sont assujetties a pour objectif de préserver les sols pour leur valeur écologique, biologique, environnementale et paysagère. Les dispositions retenues au titre du règlement de la zone N sont en cohérence avec les prescriptions affichées dans les articles *N1 et N2* qui indiquent respectivement les destinations et les usages qui y sont interdits, et ceux qui sont autorisés sous conditions particulières

Article N1. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées dans l'article N2 suivant sont interdites

Article N2. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

§1. Dispositions générales

1. En dehors des dispositions spécifiques applicables dans les secteurs d'intérêt général **Ne et Nx,** et dans le secteur patrimonial **Npa**, sont admises les occupations et utilisations du sol destinées à assurer l'accueil du public et au développement des activités ludiques, pédagogiques 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, et sous réserve que leur aménagement soit conçu pour permettre un retour du site à l'état initial le cas échéant.
2. Les occupations et utilisations du sol destinées à l'entretien et à la gestion des sources, bassins et cours d'eau.

3. La réfection et la réhabilitation de constructions, ouvrages, vestiges historiques, agricoles ou non, de caractère patrimonial et culturel présents dans le secteur ou le sous-secteur.
4. 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.

§2. Dispositions applicables dans les zones et secteurs

En sus des dispositions générales mentionnées dans le §1 ci-dessus, sont admises dans les sous-secteurs les occupations et utilisations du sol comme suit.

1. Zone Np

Les aménagements nécessaires à la gestion, à la réhabilitation et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti et naturel dans les espaces naturels remarquables.

2. Secteur Npa

- Les aménagements nécessaires à la réhabilitation et à la remise en état d'éléments du patrimoine historique, bâti et naturel, et à la mise en valeur des points de vue.
- Les aménagements destinés à la valorisation des productions agricoles patrimoniales.

3. Secteur Ne

Sous réserve que leur implantation ou leur aspect ne dénaturent pas le caractère du site, ne compromettent pas la qualité patrimoniale des lieux et ne portent pas atteinte à la préservation des écosystèmes, sont seules admises dans le secteur Ne les occupations et utilisations du sol compatibles avec les activités et les équipements existants.

4. Secteur Nf

Sont seules admises dans le secteur **Nf,** les installations ou constructions en rapport à la destination du secteur.

5. Secteur Nx

Sont seules admises dans le secteur **Nx,** les installations liées à l'exploitation de carrières.

CHAPITRE 2

Le zonage proposé : une stratégie d'équilibre du territoire

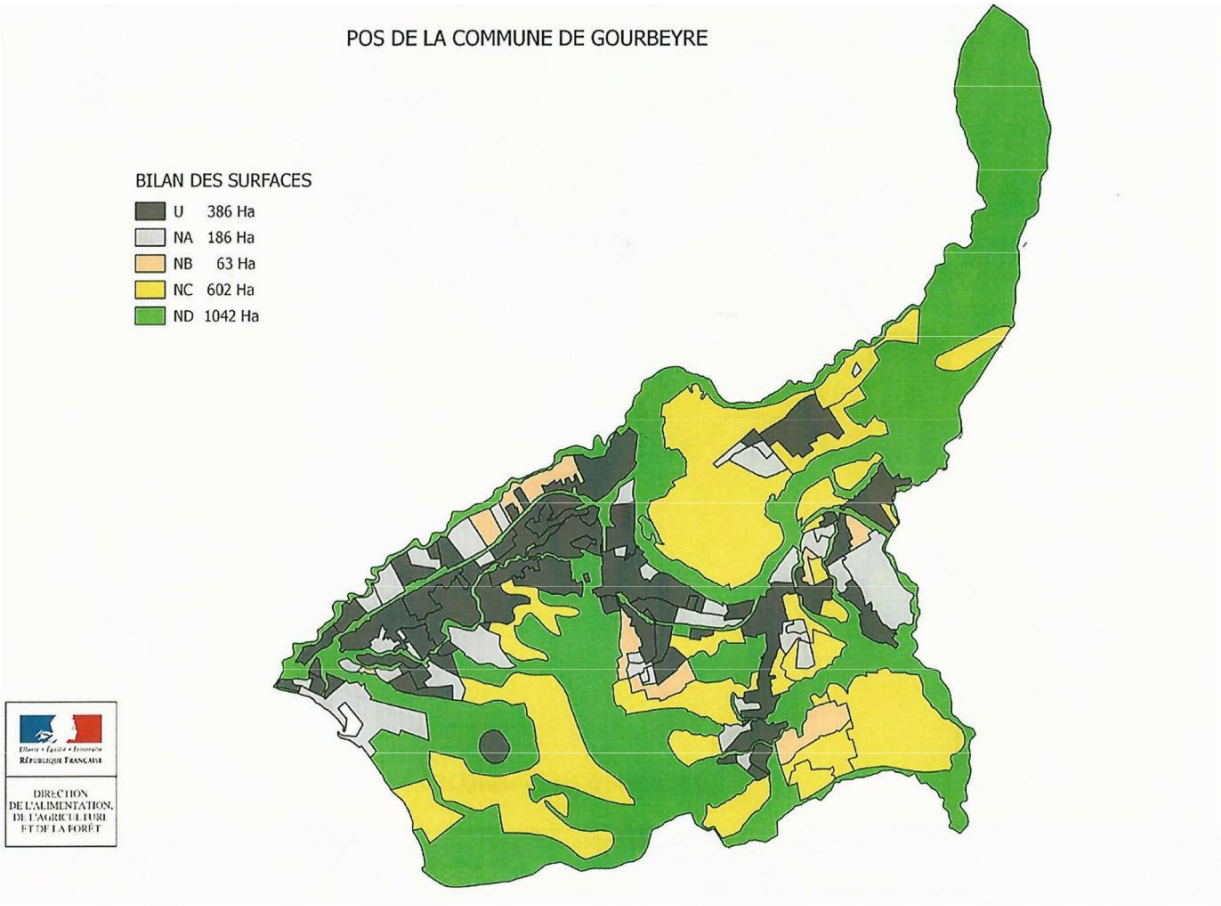
A. Un objectif de maîtrise de l'équilibre du territoire dans le temps

1. La superficie du territoire de Gourbeyre

L'objectif du PLU est d'atteindre un juste équilibre entre la maîtrise des espaces destinés au développement urbain et la préservation des surfaces naturelles et agricoles dans une perspective de développement durable. Le bilan dressé donne un territoire de **2 280.4 ha** au terme de l'évaluation des superficies des zones résultant de l'application des orientations du PADD. Le total ainsi obtenu diffère du total de 2 252 ha du POS approuvé.

L'ajustement repose sur la prise en compte de la directive relative à l'application des standards Covadis et CNIG pour l'établissement et la remise des dossiers PLU. Les documents correspondants doivent être calés sur le cadastre format IGN.

On rappelle que jusqu'ici on faisait référence aux supports graphiques des POS et on relève que le POS de Gourbeyre numérisé par l'Etat comporte des erreurs de géométries et de typologies qui se répercutent sur le projet PLU (contour de parcelles, limites communales). Les anomalies relevées ont été corrigées et la mise en conformité des données en format



numérisé QGIS et PDF a abouti à la modification et à la validation des tables de calcul depuis le POS initial.

Le territoire de Gourbeyre couvre une superficie de 2 279 hectares calculée sur la base du POS.

2. La répartition du territoire en zones constructibles et zones naturelles du PLU

- Un ensemble d'agglomérations, principales et secondaires, hameaux, agglomérations linéaires, constructions rurales et constructions isolées, totalisant **504.7 ha**, soit **22.1%** du territoire, et comprenant :

  - les zones urbaines telles que définies dans le POS pour 362.0 ha ;
  - l'agglomération de Rivière-Sens développée pendant la durée du POS pour 24.4 ha ;
  - des hameaux constitués gagnés sur la zone agricole et la zone naturelle pour 16.1 ha
  - 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 36.7 ha ;
  - les zones urbaines organisées après ouverture à l'urbanisation de zones INA pour 48.1 ha et IINA pour 11.4 ha

- Un ensemble de **1 775.2 ha** non affectés à l'urbanisation comprenant des zones d'urbanisation future, des zones agricoles et des zones naturelles auxquelles il convient d'adjoindre les zones d'urbanisation résiduelles (80 ha environ), et représentant **77.9%** du territoire communal.

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 minimale de 78% en espaces naturels (zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles). A titre de comparaison, les espaces naturels comptés dans le POS, sans la zone NB, représentent 80.2%

Les zones NA, NC et ND figurant dans le POS représentent 79.2% du territoire de Gourbeyre
Les zones AU, A et N figurant dans le PLU représentent 77.9% du territoire de Gourbeyre

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 maintien de l'équilibre du territoire autour d'un ratio de **78%** en espaces naturels, le PLU entend s'appuyer sur les orientations spatiales suivantes :

- **Une augmentation significative des zones naturelles conformément à la trame verte et bleue ;**
- **Une diminution des zones classées agricoles A en lien avec la restitution de certains espaces en zones naturelles ;**
- **Une diminution des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation à moyen ou à long terme ;**
- **Une augmentation des zones urbaines conforme à l'évolution de la trame urbaine.**

1. Une augmentation significative 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	1 042 ha	46.8%	Augmentation de
PLU Zones N	1 167 ha	51.2%	+12.0% (+125ha)

- L'augmentation des zones naturelles provient de la restitution qui devait être opérée s'agissant des espaces ayant fait l'objet de protection stricte au titre de la loi Littoral, particulièrement des zones soumises à protection au titre de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme confondues jusque-là dans les zones agricoles (près de 88 ha).

  Ce mouvement provient également de la restitution de parties de zones figurant en zones d'urbanisation future NA situées dans les périmètres d'espaces naturels sensibles identifiés dans le PLU (19 ha), dont :
  - Zone IINA de Bisdary : 13.2 ha ;
  - Zone IINA de Dolé : 2.6 ha

  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 naturelles d'intérêt faunistique et floristique et des espaces boisés caractéristiques de la géomorphologie de la région des Monts Caraïbes.

- L'augmentation 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 du Sud Basse-Terre, singulièrement de Gourbeyre, 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, …*

- Les zones naturelles dites classiques **N** reprennent l'ensemble des espaces classés ND au POS pour leur intérêt écologique et paysager. L'exercice des activités agricoles encore présent dans ces milieux pourra continuer à s'exercer.
- Les zones naturelles comprennent des secteurs particuliers présentant un intérêt collectif, notamment en termes de valorisation des ressources naturelles (eau), pour lesquels un dispositif de protection règlementaire est à l'étude au moment de l'élaboration du PLU (voir 2e Partie), et d'exploitation des ressources géologiques de Rivière-Sens.

- ***Restitution des zones naturelles N du PLU***

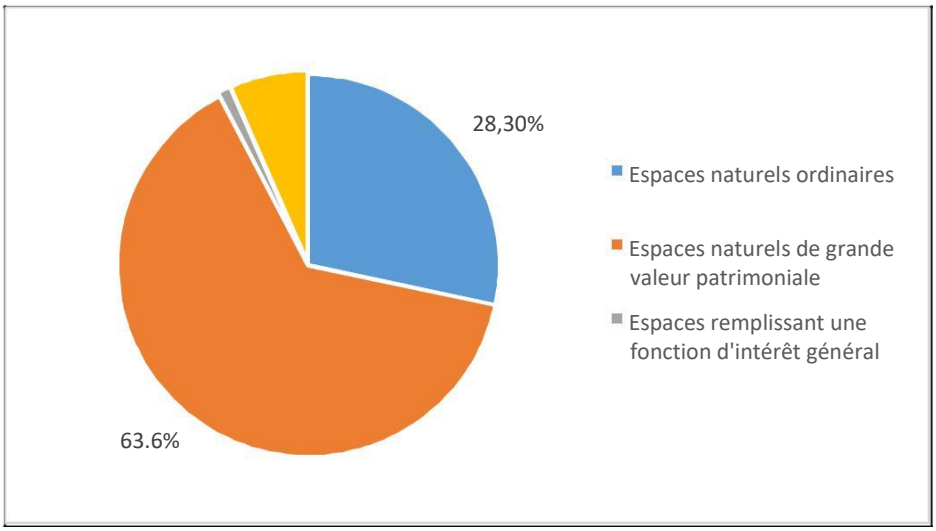
  **** Evolution des zones naturelles - Origines***

Désignation	Surfaces	%
Reclassement de zones NA	27.3	21.8
Reclassement de zones U	11.0	8.8
Reclassement de zones NB	-	
Reconversion de zones NC	87.0	69.4
Total	125.3ha	100.0%

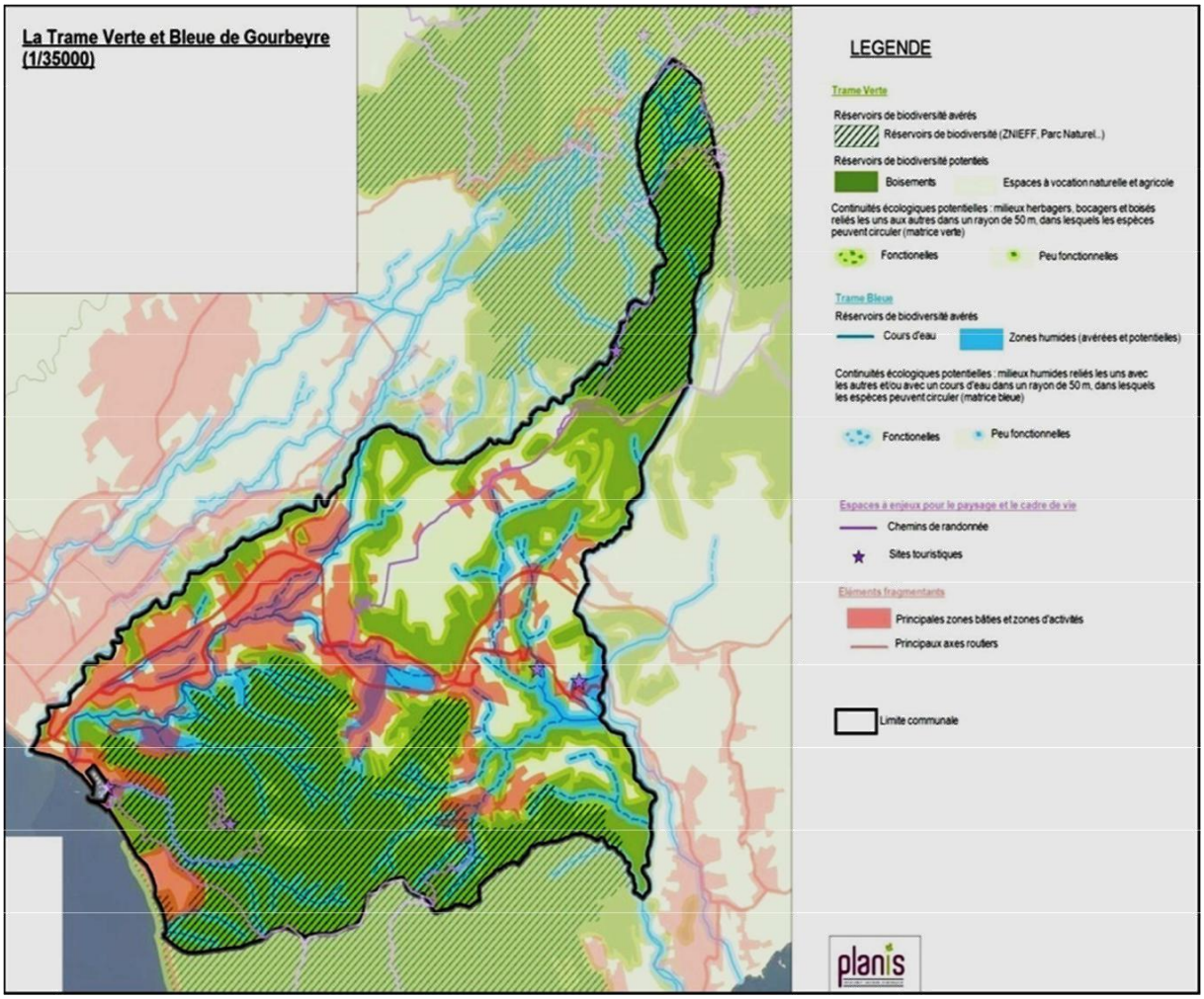
Surfaces en ha

**** Distribution des zones naturelles – Zones et secteurs***

Catégories	Surface cumulée	% des zones N
Zones naturelles classiques N	**331.5 ha**	**28.4%**
Zones naturelles sensibles protégées NP	**742.0 ha**	**63.6%**
Zones naturelles présentant un intérêt collectif	**93.8 ha**	**8.0%**
Ensemble des zones naturelles PLU	**1 167.3 ha**	**100.0%**



COMPOSITION DES ZONES NATURELLES DU PLU



Au vu de la trame verte et bleue, l'identification des zones naturelles, notamment des zones NP Traduit l'enjeu de la préservation des espaces remarquables et de la reconnaissance des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques

3. Une diminution des zones agricoles due essentiellement à la restitution de certains espaces NC en zones naturelles N en raison de leur valeur écologique

Les zones naturelles figurant en **zones A** dans le PLU désignent les espaces présentant un potentiel agronomique, biologique et économique des terres et assurant une fonction de maintien et de valorisation des paysages. Par rapport au POS**, leur superficie diminue de près de 11%.**

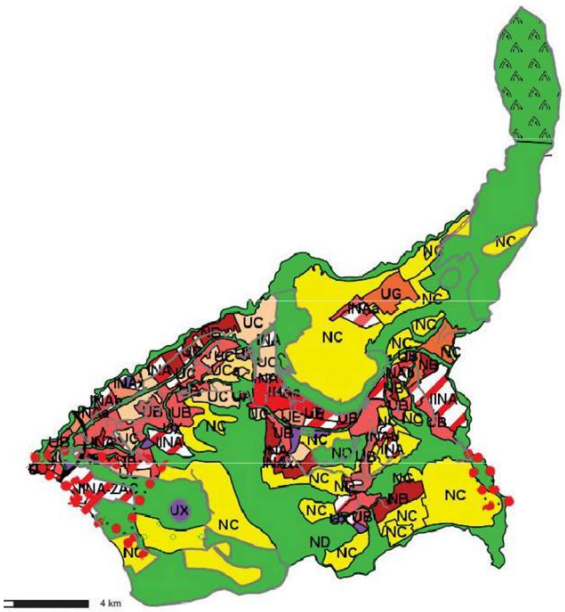
POS / PLU	Surface cumulée	% du territoire	Orientation
POS zones **NC**	**602 ha**	**26.4%**	**Diminution de**
PLU Zones **A**	**538.8 ha**	**23.6%**	**- 10.5% (-63.2 ha)**

- **Justification du transfert de zones agricoles dans la catégorie des zones naturelles**

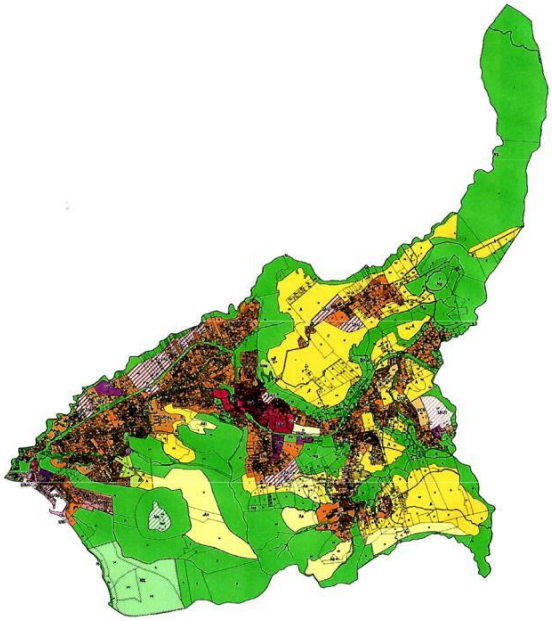
Les mouvements enregistrés POS/PLU s'expliquent par la restitution qu'il convient d'opérer en zones naturelles N et NP essentiellement des espaces classés agricoles au POS et concernés par les dispositifs de protection au titre des lois SRU, Littoral, Grenelle I et Grenelle II.

Autrement dit, la restitution des zones agricoles en zones naturelles est rendue nécessaire pour garantir la compatibilité du PLU avec la SAR et le SMVM de novembre 2011. D'autre part, la restitution dans le PLU de zones classées NC au POS dans les zones naturelles N et NP et cumulant des caractéristiques écologiques (zones humides, Znieff, ...), 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)

Pour des motifs de sensibilité des milieux concernés, certaines zones agricoles sont répertoriées dans le PLU en zone **AS** en temps qu'espaces cultivés ou ayant une vocation productive certaine bien que présent dans les sites relevant des dispositifs de protection de la loi Littoral ou des lieux de captage d'eau destinée à la consommation humaine. Pour autant, ces espaces continuent à être utilisés à des activités agricoles dans le respect de la protection du milieu écologique, du paysage et de la protection des ressources aquifères. Cependant, la constructibilité y sera strictement limitée.



ENVELOPPE AGRICOLE DU POS
(en couleur jaune)



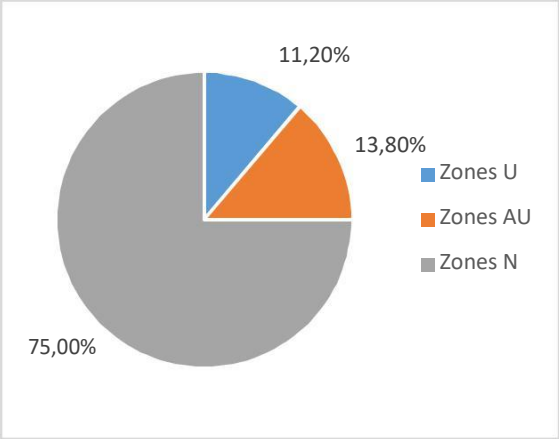
ENVELOPPE AGRICOLE DU PLU
(en couleurs jaune A et jaune clair As)

La restitution des zones classées NC dans le POS en zones naturelles N / NP
vise à mettre en œuvre la préservation des espaces naturels au titre des lois Littoral, Grenelle i et Grenelle II

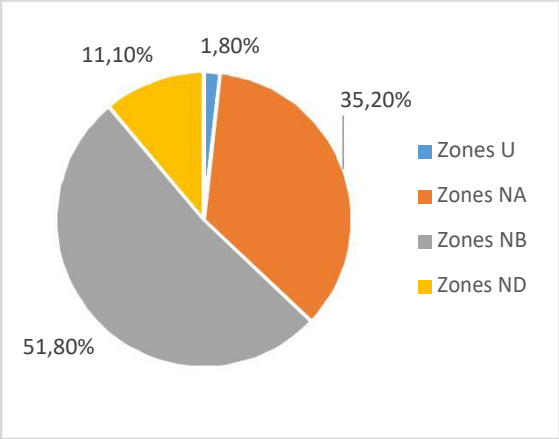
• **Evolution des zones agricoles**

Désignation	Zones PLU bénéficiaires	Surfaces ha	%
Diminution de zones NC		*116.0 ha*	*100.0%*
	U	13.0	11.2
Hauts de Grande-Savane/Robert Habitat diffus			
	AU	16.0	*13.8*
Palmiste			
	N	87.0	*75.0*
Carrières de Rivière-Sens *Belle-Terre* *Morne Boucanier* *Transformation NC/L.121-23 du C.U. (Monts Caraïbes)* *Confirmation NC en N (réseau hydrographique*)			

Augmentation zones A PLU	Origine	Surfaces ha	%
Transformation NA en A	NA	19.0	35.2
Transformation U en A	U	1.0	1.8
Transformation NB en A	NB	19.5	36.1
Transformation NB en Ah (Ste cal)	NB	8.5	15.7
Transformation ND en A	ND	6.0	11.1
Création de zones A		*54 ha*	*100.0%*



DIMINUTION ZONES NC / ZONES PLU BENEFICIAIRES



CREATION ZONES A / ZONES POS TRANSFORMEES EN A

4. Une 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.

POS / PLU	Surface cumulée	% du territoire	Orientation
POS zones NA	186.0 ha	8.2%	Diminution de
PLU Zones AU	69.1ha	3.2%	- 62.8% (- 116.9ha)

1. Une importante mobilisation des zones NA du POS

La diminution des zones à urbaniser AU dans le PLU s'explique d'abord par une consommation relativement importante des zones NA du POS qui a participé à l'évolution de l'habitat notamment au cours des deux dernières décennies. Elle indique néanmoins une disponibilité en potentialité d'accueil pour le futur pour la mise en œuvre des orientations du PADD, sur le plan de l'habitat comme en matière de développement des activités économiques et des équipements.

Le bilan de la consommation foncière permet de relever (cf *Chapitre 5. Les ressources naturelles §C. Evolution de la consommation de l'espace, 2e Partie du rapport de présentation) :*

- Une consommation de 54.7% des espaces figurant dans les zones INA et traduite par des opérations d'aménagement sous forme de lotissements à vocation urbaine mixte, des programmes d'habitat, en particulier d'habitat social, et par des opérations groupées (dont équipements collectifs et activités économiques de type Grande-Savane).

- La consommation d'espace a été faiblement engagée dans les zones classées IINA (51.6 ha). Les zones concernées se situent dans des espaces naturels qui bénéficient en tout ou partie de dispositifs de protection prescrits postérieurement à l'approbation du POS.

  La prise en compte de ces dispositifs devrait déboucher sur une réduction sensible des périmètres initiaux de zones dans une proportion de plus de 60%.

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

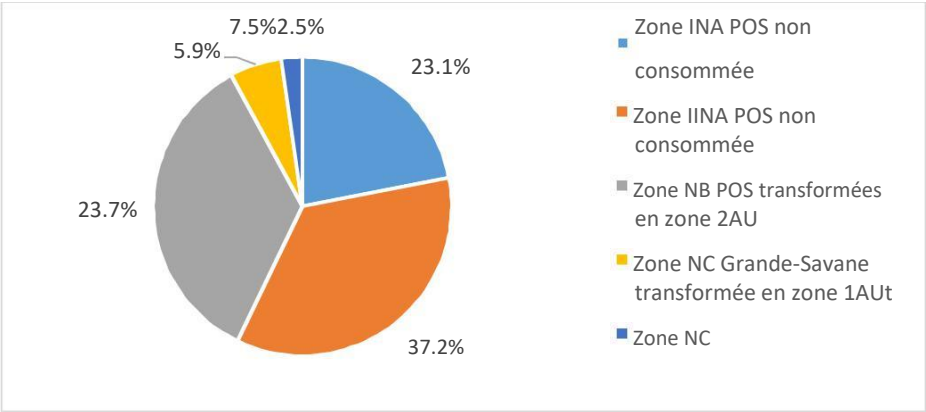
La diminution des zones AU s'explique également par la prise en compte

- De l'option affichée par le PADD d'une limitation substantielle de la consommation foncière (avec une réduction de près de 60% comme indiqué ci-dessus de zones d'extension de l'urbanisation par rapport 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 ;

- De la volonté de la commune de réduire les impacts sur l'environnement naturel remarquable de Gourbeyre et de préserver les zones agricoles par l'abandon d'options NA (Plateau du Palmiste, Dolé, Bisdary, Rivière-Sens) ;

- Du principe de maîtrise des futures opérations d'aménagement par des ouvertures progressives à l'urbanisation assujetties à des procédures de modification (orientations d'aménagement et de programmation, modalités de l'aménagement,).

Désignation	Surfaces	%
Zones INA POS non consommées	16.0	23.1
Zones IINA POS non consommées	25.7	37.2
Zones NB transformée en 2AU	16.4	23.7
Zone NC Grande-Savane	4.1	5.9
Zone NB Grande-Savane / Robert	5.2	7.5
Zones NC→ 1AU	1.7	2.5
	69.1 ha	100.0%



EVOLUTION DES ZONES A URBANISER AU POS – PLU EN %

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

Les zones urbaines identifiées en **zones U** rassemblent les agglomérations, les secteurs urbanisés, les quartiers et les hameaux. Ces secteurs se différencient selon la nature et le niveau des fonctions exercées, la morphologie bâtie et la densité, tout en se basant sur les caractéristiques de l'habitat traditionnel.

Plusieurs processus influencent l'évolution des zones urbaines depuis le POS :

- l'émergence du nouveau pôle urbain de Rivière-Sens ;
- le renforcement de la conurbation Saint-Charles / Bisdary / Blanchet et le rattachement de l'habitat périurbain de Désiré ;
- le développement de l'habitat individuel, diffus ou groupé de densité faible à moyenne dans les espaces ruraux de Dolé, Gros-Morne Dolé, Palmiste, Champfleury ;
- l'ouverture à l'urbanisation de zones INA complétant la trame des agglomérations.

L'augmentation des zones urbaines est due

- **A l'accroissement des zones urbaines de près de 30.8% par rapport au POS**

Ce premier facteur s'explique par

- le transfert des zones d'habitat diffus NB du POS dans la catégorie des zones urbaines, suite à la suppression de la zone NB dans la nomenclature PLU ;
- le complètement du tissu urbain à la faveur de l'ouverture du marché foncier.

- **Au passage des zones INA ouvertes à l'urbanisation**

Le passage de zones INA en zones U par suite du transfert de 32.4% des zones d'urbanisation future INA et de 7.9% des zones IINA prévues au POS et ayant accueilli des opérations d'aménagement ou de construction.

- **A la rationalisation des secteurs urbains**

- Elargissement de la trame du centre-bourg après la structuration des quartiers Est (Valkanaërs) et Ouest (Grand-Camp) de l'agglomération principale ;
- Densification des agglomérations secondaires de Saint-Charles, Bisdary, Blanchet ;
- Développement de l'habitat résidentiel à partir de la trame des anciennes zones NB, à hauteur de 37.1 ha.

Les zones urbaines vont augmenter à peu près de 31**%** par rapport à la superficie indiquée dans le POS approuvé, ce qui correspondrait à une consommation foncière attendue au terme du PLU de +125.3 ha (soit 5.2% du territoire de la commune d'ici l'horizon 2035). Cette augmentation provient de quatre sources principales :

- l'évolution de l'habitat et de la construction (densification des périmètres urbanisés au cours de la dernière décennie, principalement dans les sections). Le diagnostic territorial montre cependant une faible évolution de la densité urbaine qui reste cantonnée entre 8 et 12 logements/ha. Le diagnostic territorial a permis également d'identifier dans l'ensemble de la tache urbaine un potentiel de 80 parcelles vides de construction (s). Sur la base d'un objectif d'augmentation de la densité moyenne autour de 10-12 logements/ha, le potentiel foncier correspondant serait de 8 ha environ, hors implications de la rétention foncière.

- les opérations d'extension à partir des zones d'urbanisation future à destination mixte ou à vocation spécifique (activités économiques, équipements) en tout ou partie consommée. Celles disposant de capacité d'accueil résiduelle auront vocation à alimenter le marché foncier et contribuer au complètement des tissus agglomérés. On note que l'essentiel des programmes de logements sociaux été réalisé en sites d'extension de l'urbanisation.

- l'opération d'aménagement de Rivière-Sens qui a débouché sur la création d'un pôle urbain dense (densité de 30 logements/ha pour l'habitat collectif).

- la prise en compte de l'habitat rural développée dans certaines sections en marge de la zone agricole et anciennement classé en zone NB.

Les espaces urbanisés au POS, notamment les secteurs de Champfleury - Denise identifiés en espaces impactés par un niveau d'aléa Mouvement de terrain élevé (superficie estimée de 19.7ha) restent inscrits dans la catégorie de zones U, sans représenter pour autant une potentialité en termes de densification ou d'extension de l'habitat.

POS / PLU	Surface cumulée	% du territoire	Orientation
POS zones **U**	**387.0 ha (*)**	**15.7%**	**Accroissement de**
PLU Zones U	**504.7 ha**	**22.1%**	**118.7 ha (+30.4%)**

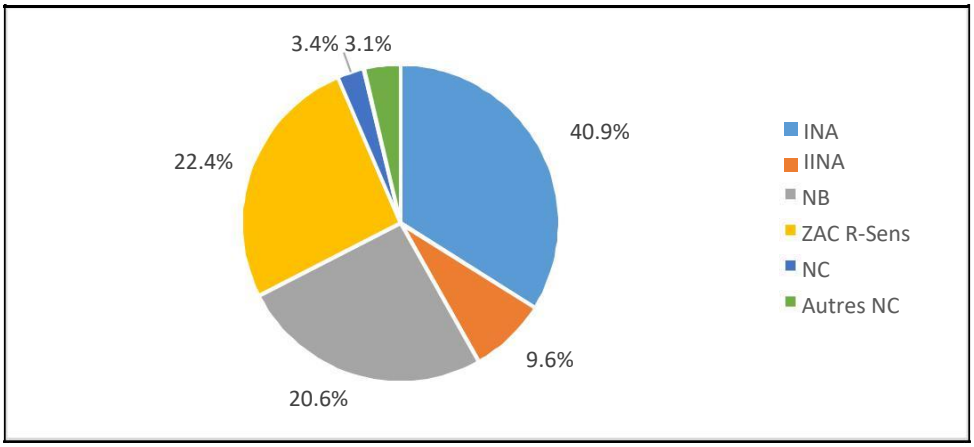
(*) Total cumulant les zones U du POS et la ZAC de Rivière-Sens

Les zones urbaines présentes dans les territoires ruraux et identifiés en zones UC représentent 85.4% des zones U du PLU contre 55.7% des zones U du POS.

Désignation	Surface	%

Consommation zones INA	48.5	40.9
Consommation zones IINA	11.4	9.6
Consommation zones NB	24.4	20.6
Quartier ZAC Rivière-Sens	26.6	22.4
Zone NC – Grande-Savane	4.1	3.4
Zone NC – habitat diffus	3.7	3.1
Total	118.7 ha	100.0%

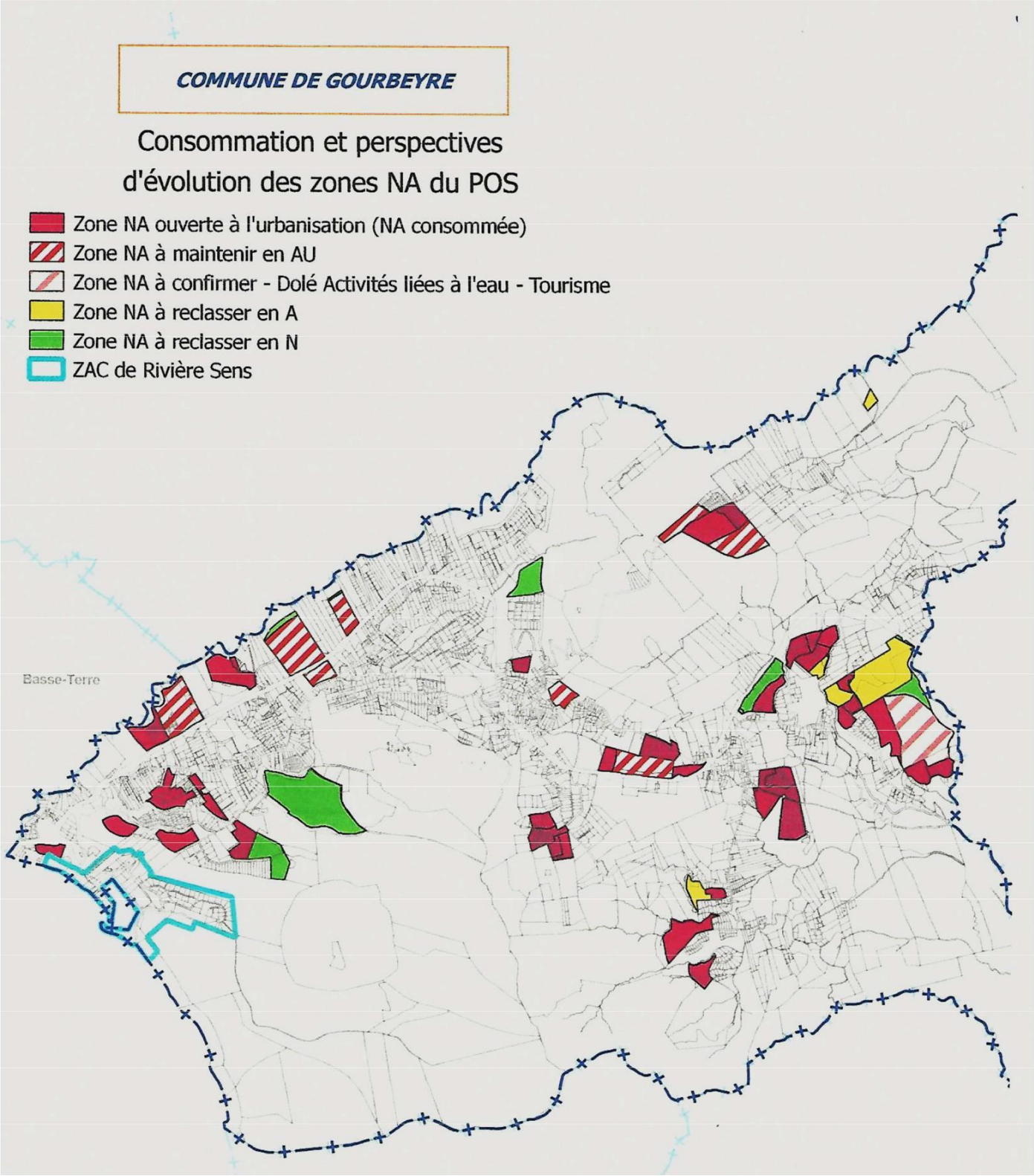
Surfaces en ha



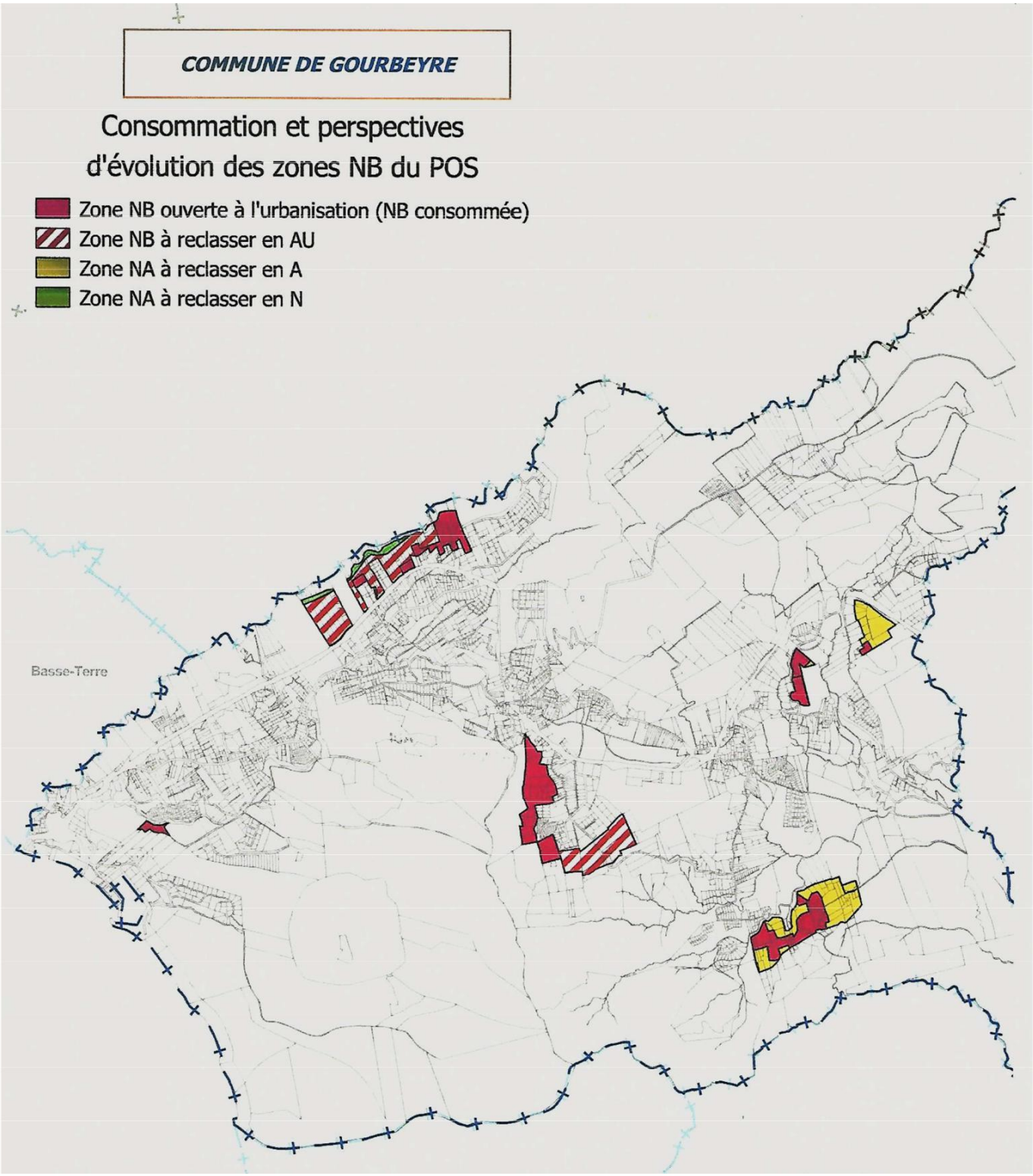
EVOLUTION DES ZONES URBAINES POS - PLU

ANNEXE1. CONSOMMATION DES ZONES NA POS

RAPPEL (2ePartie)



ANNEXE 2. CONSOMMATION DES ZONES NB POS
RAPPEL (2ePartie)

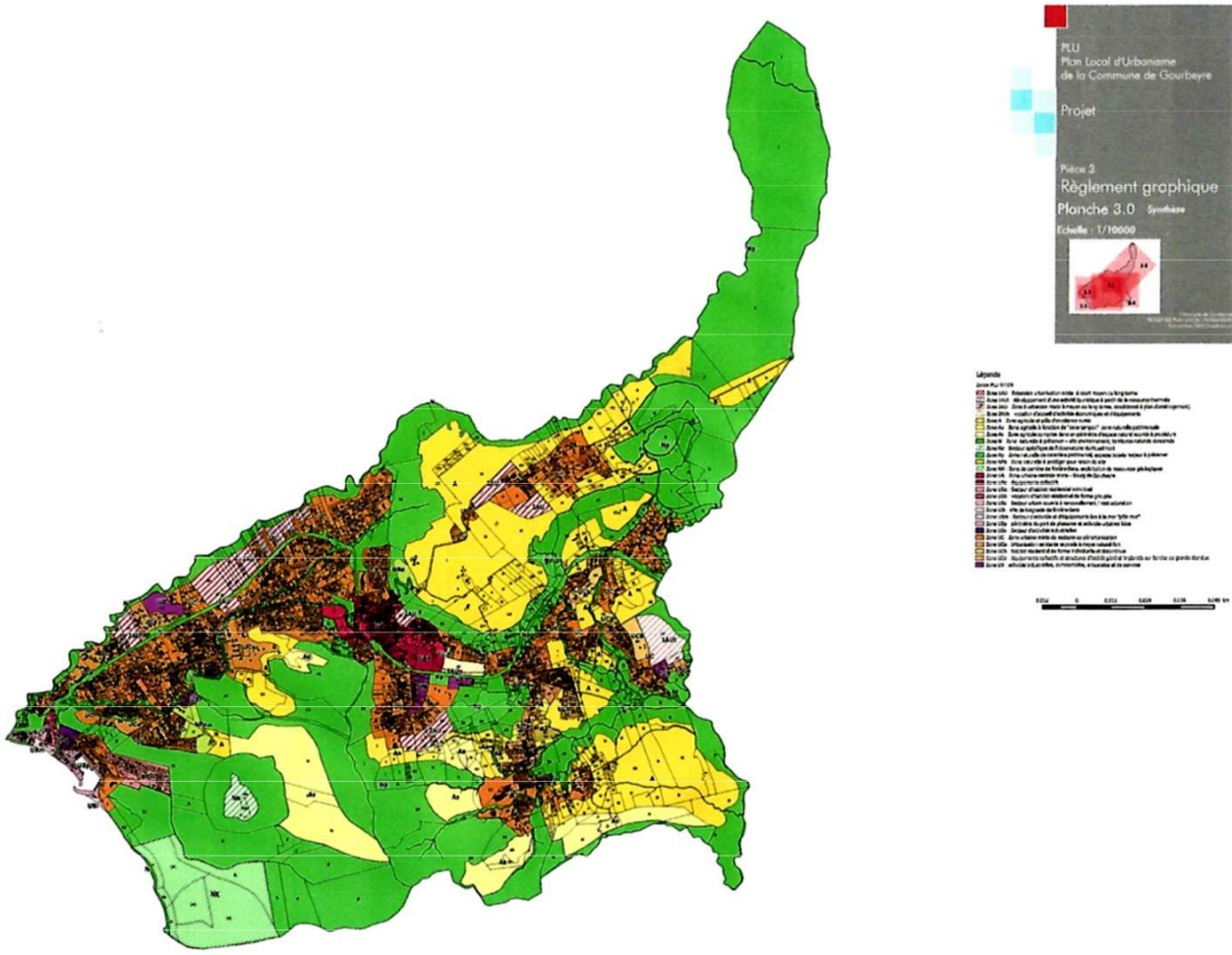


C. L'équilibre du territoire est renforcé par une plus grande protection de l'environnement

1. Les zones naturelles couvrent un peu plus de 51% du territoire communal

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 quinze dernières années.

Le zonage accorde une attention plus favorable à l'environnement naturel. La Trame Verte et Bleue établie au terme de l'analyse du site et de son environnement est explicite quant aux choix retenus dans l'application des dispositions législatives et règlementaires (lois Littoral, Grenelle I et Grenelle II, ALUR).



ENSEMBLE DU PROJET DE REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU DE GOURBEYRE

- **L'application du PLU permet de maintenir l'équilibre général du POS (72.1% en zones non affectées à l'urbanisation) autour de l'objectif de 74.8% en application des orientations du PADD.**

- **A l'intérieur des zones non affectées à l'urbanisation, le PLU opère le passage de zones agricoles NC du POS dans la catégorie des zones naturelles à préserver, notamment de**

- **celles présentant un intérêt écologique et patrimonial et remplissant un rôle d'espace de transition dans la trame verte et bleue. Les zones naturelles N représentent 51.2% du territoire de Gourbeyre.**

- **Les zones à urbaniser diminuent de 62.8%, le PLU engageant par là une diminution de la consommation foncière et privilégiant la densification dans les périmètres urbanisés ou habités.**

- **Les zones urbaines augmentent en surface pour représenter 22.1% du territoire communal. L'évolution enregistrée prend en compte deux mouvements : d'une part, le développement de l'habitat dans les sections rurales et péri-urbaines, et la place de l'agglomération de Rivière-Sens dans la trame urbaine de Gourbeyre ; d'autre part, les ouvertures à l'urbanisation par les opérations d'aménagement ayant favorisé le dynamisme du marché foncier et la programmation du logement social.**

2. Approche des surfaces par zone et secteur du PLU

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

Les tableaux ci-après sont établis selon la nomenclature arrêtée par la loi SRU :

- **zones urbaines,**
- **zones à urbaniser,**
- **zones agricoles,**
- **zones naturelles.**

Ils reprennent les surfaces en hectares par catégorie de zones et donne le détail de la composition de chacune des zones en secteurs quand elle existe, de manière à donner une approche quantitative du projet de règlement graphique et de règlement écrit du PLU.

Catégorie de zones	Zone		Secteurs		Surface totale de la zone	Caractère dominant de la zone
	Zone	Surface	Secteurs	Surface		
U	*UA*	27.3				*Bourg de Gourbeyre*
			UAe	7.5		*Equipements collectifs*
	UA				**34.8**	Agglomération-centre / Bourg
	UB					
			UBa	10.4		*Habitat collectif*
			UBb	3.3		*Habitat individuel peu dense*
			UBc	2.7		*Quartier en restructuration*
			UBl	0.4		*Site de baignade de Rivière-Sens*
			UBm	1.4		*Pôle Mer-pêche*
			UBp	5.0		*Pôle Plaisance*
			UBx	1.9		*Installations EDF*
	UB				**24.4**	Pôle urbain de Rivière-Sens
	UC	368.2				*Tache urbaine des sections*
			UCa	18.4		*Habitat linéaire de Champfleury*
			UCb	13.3		*Habitat résidentiel*
			CE	31.2		*Equipements collectifs*
	UC				**431.1**	Agglomérations secondaires
	UX	14.3			**14.3**	Zones d'activités économiques
	Ensemble				**504.7**	

Catégorie de zones	Zone		Secteurs		Surface totale de la zone	Caractère dominant de la zone
	Zone	Surface	Secteurs	Surface		
	1AUt	12.0			12.0	*Vocation Activités touristiques Option Dolé*
		4.1			4.1	*Tourisme, santé, soins mixtes et habitat résidentiel. Option Grande-Savane*
	1AUt				**16.1**	
	2AU	48.3				*Vocation mixte*
			2AUx	4.7		*Vocation Activités et Equipements Option Valkanaërs.*
	2AU				**53.0**	Potentiel foncier pour extension urbaine à moyen-long terme
	Ensemble				**69.1**	

Catégorie de zones	Zone		Secteurs		Surface totale de la zone	Caractère dominant de la zone
	Zone	Surface	Secteurs	Surface		
A	*A*	400.9				Vocation agricole et paysagère
			As	129.4		*Inscription dans périmètre Espaces naturels sensibles (Monts Caraïbes)*
			Ah	8.5		*Stecal de Fonds de Champfleury*
	Ensemble				**538.8**	Potentiel foncier agricole PLU

Catégorie de zones	Zone		Secteurs		Surface totale de la zone	Caractère dominant de la zone
	Zone	Surface	Secteurs	Surface		
N	*N*	331.5				Zones naturelles « ordinaires »
			Np	742.0		*Zones à grande valeur patrimoniale*
			Npa	9.8		*Projet Parc paysager de Grand-Camp*
			Ne	6.6		*Houëlmont / Observatoire*
			Nf	1.6		*Extension cimetière communal*
			Nx	75.8		*Site d'exploitation de carrière*
	Ensemble				**1 167.3**	**Potentiel naturel, dont Trame Verte et Bleue**

2.2. 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.

	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 à l'alignement de la rue, généralement en ordre continu ou discontinu. Elle se place dans une évolution en termes de renouvellement, de densification et de mixité (activités, services, équipements), tout en conservant la morphologie héritée de l'habitat rural.
		UAe	Secteur destiné à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif
	UB		Pôle urbain de Rivière-Sens comprenant des quartiers d'habitat et (ou) d'activités issus de la ZAC du même nom et organisés par rapport au port de plaisance.
	UC	UC	Zone recouvrant les espaces urbanisés développés dans les principales sections de Gourbeyre dont l'évolution est marquée par un processus de densification et une tendance à la mixité urbaine et sociale. Cette évolution est appelée à se poursuite pendant la durée du plan.
		UCe	Secteur réservé à l'accueil d'équipements collectifs ou d'intérêt général
	UX		Zone ayant vocation à accueillir des constructions et installations en lien avec les activités industrielles, artisanales, commerciales et de services.
ZONES AU	1AU	1AUt	Secteur destiné au développement d'activités de tourisme, de nature, de loisirs, de soins mixtes et de bien-être en lien avec la valorisation de ressources naturelles, dont la ressource thermale.
	2AU		Zone à caractère naturel, pas ou insuffisamment équipée en réseaux et destinée à être ouverte à l'urbanisation
			Secteur d'extension des zones urbaines existantes visant à mettre en œuvre les principes de densité et de mixité. L'aménagement est prévu sous forme d'opérations organisées ou de programmes de constructions compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation retenue pour chacun des secteurs dans le cadre de la procédure d'ouverture à l'urbanisation.
		2AUx	Secteur d'extension du bourg de Gourbeyre à vocation d'accueil d'activités de commerces, services, d'animation et d'équipements.
ZONES A	A	A	Espace naturel à protéger en raison de la valeur agronomique, biologique et économique des terres et de la qualité des paysages
		As	Zone agricole identifiée à l'intérieur des espaces naturels soumis à une procédure de protection. La vocation agricole est réaffirmée mais la constructibilité en rapport ou non avec les activités est strictement limitée pour préserver les milieux naturels et les paysages environnants.
			Zone correspondant aux espaces naturels non équipés et qui contribuent au maintien des équilibres écologiques,

			environnementaux et paysagers du territoire communal.
		N	
ZONES N	N	NP	Espace correspondant aux zones naturelles protégées au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme et/ou couvert par un ou plusieurs dispositions règlementaires de protection et constituant le potentiel naturel patrimonial de Gourbeyre.
		Npa	Secteur destiné à l'aménagement du parc paysager des Batteries à Grand-Camp et du parc urbain de Bisdary.
		Ne	Secteur correspondant au site de l'observatoire volcanologique du Houëlmont
		Nx	Secteur spécifique portant sur le site d'exploitation de la carrière des Monts Caraïbes

3. Analyse comparative POS / PLU des surfaces par type de zones

Le tableau qui suit reprend les données présentées précédemment pour une comparaison du projet PLU par rapport au POS et récapitule les ordres de grandeur par catégorie de zones.

Surfaces en ha

POS				PLU			
Types de zones		**Surfaces**	**%** (1)	**Types de zones**		**Surfaces**	**%** (1)
ZONES URBAINES	**U**	**362**	**16.8%**	ZONES URBAINES	**U**	**504.7**	**22.1%**
ZONES D'URBANISATION FUTURE	**NA**	**186**	**6.2%**	ZONES A URBANISER	**AU**	**69.1**	**3.0%**
ZONES D'HABITAT DIFFUS	**NB**	**63**	**2.8%**				
ZONES AGRICOLES	**NC**	**602**	**26.5%**	ZONES AGRICOLES	**A**	**538.8**	**23.6%**
ZONES NATURELLES	**ND**	**1 042**	**46.8%**	ZONES NATURELLES	**N**	**1 167.3**	**51.2%**
ZAC Rivière-Sens		**25**	**1.6%**				
Total		**2 279**	**100.0%**			**2 279.9**	**100.0%**

(1) En % de la superficie du territoire de Gourbeyre / référence de base POS / PLU

PLU DE GOURBEYRE

Rapport de présentation

QUATRIEME PARTIE

SOUS-PARTIE 3

Les choix retenus pour établir le règlement écrit

CHAPITRE 1

Contenu et évolution du règlement écrit du PLU

A. Les principales modifications du règlement écrit apportées par la législation récente

Le contenu du règlement écrit du PLU est modifié pour retranscrire les dispositions nouvelles liées à la mise en œuvre des politiques publiques. La nomenclature du règlement de zone est articulée en trois grandes sections qui peuvent comporter des sous-sections :

- ***Section I : Usage des sols et destination des constructions ;***
- ***Section II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;***
- ***Section III : Equipements et réseaux.***

- **Section I**

  Les dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions sont regroupées dans les deux premiers articles.

  Les articles 1 et 2 du règlement de chacune des zones, urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles se composent respectivement comme suit :
  - *Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites (art. 1) ;*
  - *Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumis à des conditions particulières (art. 2).*

  Cette présentation ne modifie pas la philosophie ni la structure de la section 1 du règlement du POS. Elle signifie que toute construction ou installation qui respecte le caractère général de la zone est autorisée dès lors qu'elle n'est pas inscrite en interdiction ou en autorisation sous conditions.

- **Section II**

  Les dispositions traitent de la volumétrie et de l'implantation des bâtiments, des questions relevant de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Elles prennent soin de souligner celles qui s'imposent à l'aspect extérieur des constructions (ancien article 11 du POS) et entendent traduire le souci de la préservation du patrimoine bâti et paysager.

  - Les dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions ont pour objet la définition de la structure urbaine projetée. Celle-ci s'exprime au travers des règles se rapportant
    - *à l'emprise au sol,*
    - *à la hauteur des constructions,*
    - *à l'Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,*
    - ***à l'**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,*
    - ***à l'**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.*

    On rappelle que la loi ALUR de mars 2014 a supprimé la règle de la superficie minimale des terrains pour être constructibles ainsi que le coefficient d'occupation du sol.

  - Les caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures, d'une part, la prise en compte des éléments du patrimoine bâti et paysager à valoriser ou à protéger, d'autre part complètent le dispositif
  - Les rubriques sont enrichies par les prescriptions relatives au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions, dont la réalisation d'espaces verts

et de plantations, et le respect d'une part minimale de surfaces de terrain non imperméabilisées ou éco-aménageables.

- Dans cette section II, on retrouve la clause de l'obligation de la réalisation d'aires de stationnement. Celle-ci est complétée avec la prise en compte des besoins des occupations et utilisations du sol admises, *et d'emplacements à réserver aux cycles.*

- **Section III**

  Les conditions de desserte des terrains par les infrastructures sont définies au travers d'un ensemble de règles relatives, notamment, aux caractéristiques et à l'accès aux voies ouvertes à la circulation publique. Le règlement innove avec l'introduction des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

  Les conditions de desserte par les réseaux (eau, énergie, assainissement eaux usées, eaux pluviales) sont complétées par les obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales, et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

B. Les principes encadrant l'élaboration du règlement écrit du PLU

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 Gourbeyre est bâti, conformément aux orientations énoncées par l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, sur les principes « d'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 ».
Les principes qui ont guidé à l'élaboration sont donc développés ci-après.

- **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**

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

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 et 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, du pôle secondaire de Rivière-Sens 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 Gourbeyre.

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 liée à des établissements commerciaux de proximité ou à des activités artisanales.

On précise néanmoins que

- la zone urbaine classée UX remplit une fonction spécifique d'accueil de constructions et d'installations à caractère économique (à l'exclusion de la destination d'hébergement) ou caractère d'équipement public ou d'intérêt général ;
- il n'existe pas de zone à urbaniser remplissant une mixité fonctionnelle au même titre que la zone urbaine. Aussi, la destination d'entrepôts est expressément admise dans la zone UX.

D'autre part, la zone à urbaniser 1AUt de Dolé a une destination spécifique d'accueillir des activités liées à l'exploitation et à la valorisation de la ressource hydrothermale. En conséquence, les constructions et installations ainsi que les aménagements du site doivent être directement en rapport avec cette vocation.

La zone 1AUt de Grande-Savane remplit une fonction d'accueil d'activités liées au tourisme, aux loisirs, remise en forme, soins, et de structures d'hébergement qui en découlent ainsi que d'un habitat résidentiel.

1.2. Le principe de la diversité commerciale

- **La diversité commerciale dans le bourg**

Le diagnostic a relevé un faible niveau d'équipement commercial et des activités dites de proximité dans la commune de Gourbeyre, en particulier dans le centre-ville. 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.
Néanmoins, les établissements sont rassemblés dans le centre traditionnel UA et participent, à leur échelle,

à l'animation urbaine. Le PLU entend valoriser et pérenniser cette fonction, et décide d'appliquer les dispositions de l'article L.123-1-5.7bis (*) 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 et de l'axe avenue Louis-Philippe Longueteau. 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.** Un dispositif similaire est retenu pour les activités d'animation le long de l'avenue de la Marina dans le quartier de Rivière-Sens.

(*) *Le règlement « peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, ilots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».*

- **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.

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 d'équilibre du territoire. 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 et 1AU** 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.

3. La diversité de l'offre de logements

Il n'existe pas de programme local de l'habitat opérationnel auquel le PLU de Gourbeyre devrait se référer. La précédente Communauté des Communes du Sud Basse-Terre avait établi en 2007 un Programme Local de l'Habitat autour d'enjeux en matière d'habitat aidé, de réhabilitation et de restructuration urbaine qui ne concernaient que les communes inscrites dans son périmètre. En conséquence, en l'absence d'objectifs

territorialisés, le futur PLU de Gourbeyre a traité la question de la diversité de l'offre en logements sous l'angle de l'aménagement urbain (densification des enveloppes bâties) 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, le logement intermédiaire en faveur des catégories sociales prioritaires (jeunes actifs, personnes âgées, personnes isolées, familles monoparentales), et vers 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 enveloppes urbanisées des sections (zones UC), dans l'objectif de l'application des alinéas 6 et 7 de l'article R 151-37 du code de l'urbanisme : un pourcentage de surface de plancher Habitation est réservé à des logements locatifs sociaux et à des logements intermédiaires avec une règle de hauteur des constructions adaptée (R+2+C) ;
- programmes de réhabilitation des logements des quartiers d'habitat groupé créés sur le territoire communal ;
- poursuite de l'opération de restructuration du quartier dense de Rivière-Sens (y compris la zone des 50 pas géométriques) ;
- prévision d'une part à réserver pour le logement social dans les opérations d'aménagement valant ouverture à l'urbanisation de zones 2AU mixtes (Blanche - Galéan, Saint-Charles, Plateau du Palmiste dans une moindre mesure).

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 dans le centre urbain de Gourbeyre et dans les enveloppes urbanisées) ;
- densification et amélioration de la desserte du tissu bâti dans les faubourgs de Bisdary et Saint-Charles ;
- complètement du tissu aggloméré et renforcement de la densité des pôles secondaires des sections et de l'habitat rural des bassins de vie, conformément à l'orientation du SAR, sous couvert d'une densité moyenne de 10 à 12 logements / ha, sous réserve de l'application des dispositions du PPRN et des contraintes géographiques.

1. La gestion de la densité dans les zones urbaines

1.1. Zone centrale UA

- **La zone UA** 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. Aussi, les règles édictées sont généralement en adéquation avec les caractéristiques urbaines identifiées, de manière à garantir l'harmonie du paysage urbain dans le quartier. Il en est ainsi de la règle de hauteur qui fixe une hauteur maximale à un étage sur rez-de-chaussée (avec combles habitables ou aménageables), soit R+1+C, reprenant ainsi la disposition générale du POS.

  Nonobstant les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (Cf §E ci-après), le règlement du PLU prévoit 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 est issue de l'opération d'aménagement concerté (ZAC) de Rivière-Sens. Aussi, les morphologies urbaines enregistrées sont conformes au parti d'aménagement initial : hauteur, modes d'implantation, rapport entre espace public et espace privé, principe de mixité fonctionnelle.

1.3. Zone UC

La zone UC identifie les agglomérations secondaires qui recouvrent les espaces urbanisés développés dans les secteurs et qui 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 des destinations sans pour autant déborder *les périmètres actuellement urbanisés*.

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 :

- 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.
- 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. Par contre, dans les secteurs UBe et UBx, une distance au moins égale à 16m de l'axe de la RN2 est demandée.
- 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 UB (20% de la surface du terrain).
- La règle de hauteur s'inspire des normes présentes, soit une hauteur limitée à R+1+C.

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 de zone 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 reprend certaines des préconisations suivantes.

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

En application de l'article L.111.15 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.

2.3. La reconnaissance du patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver et à mettre en valeur

Le PLU protège les bâtiments qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de l'histoire de la commune ou du quartier, ou assurent par leur volume, leur aspect un repère particulier dans le paysage ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité. Les bâtiments concernés présentent un caractère patrimonial et donnent lieu à inventaire prévu en annexe du dossier PLU.

La démolition de ces bâtiments pourra être interdite, sauf en cas de contraintes techniques et / ou géotechniques qui imposent une solution de démolition susceptible de rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimant un anachronisme. De même, les extensions doivent, soit reproduite le style du bâtiment, soit être de facture contemporaine.

Les murs de clôture quand ils existent méritent d'être conservés dans leur ensemble et leur linéarité. Les parties dégradées de ces murs seront, soit reconstruites à l'identique de l'existant, soit consolidées en supprimant les parties instables et en œuvrant pour la conservation définitive ou temporaire de la partie pouvant être conservée.

Les aménagements, extensions et constructions appellent les préconisations de mise en valeur suivantes :
- Les toitures seront recouvertes, si possible, de matériaux identiques à ceux de la construction existante et leur mise en œuvre visera à conserver l'aspect le de la toiture existante (rives, faîtage) ;
- Les ornementations maçonnées ou métalliques traditionnelles sont conservées ou remplacées, ainsi que l'ensemble des ferronneries de portes et fenêtres.
- Le rythme, l'équilibre d'ordonnancement ou au contraire la répartition aléatoire des ouvertures existantes seront respectés, y compris en cas de créations de nouvelles ouvertures.
- D'une manière générale, le traitement des façades devra s'attacher à respecter l'aspect général du bâtiment.

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 Gourbeyre 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 de la définition donnée de la zone agricole par l'article R.151-22 du code de l'urbanisme et de la vocation de ladite zone qui en découle : sont seules autorisées en zone A les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.**
  Toutefois, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet

  -d'extensions ou d'annexes 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 ;
  -d'annexes dans la limite d'une surface de plancher n'excédant pas 30m2.

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. Dans le secteur **As**, les constructions et installations liées ou non à l'activité agricole sont interdites. On rappelle qu'un STECAL **Ah** est prévu dans le secteur des Fonds de Champfleury pour entériner la présence d'habitations provenant du classement ancien NB au POS, et préserver le potentiel agricole restant et freiner le processus d'étalement urbain.

1.2. Traduction règlementaire du principe de protection

Le règlement applicable à la zone agricole **A** indique la nature des occupations et utilisations du sol qui y sont autorisées ainsi que 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 » (article L.123-1-5 modifié du code de l'urbanisme)

La constructibilité dans la zone **A** est limitée par les dispositions de l'article 2 qui reprend les dispositions nouvelles des article L.151-11, L151-12 et L.151-13 du code de l'urbanisme. 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.

2. Principe de protection des espaces naturels

2.1. Les zones naturelles soumises à protection stricte

- La zone **N** correspond aux zones et espaces naturels, équipés ou non équipés, 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 occidental et du littoral.
- 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 Gourbeyre.
- 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.146-6 du code de l'urbanisme.

  La zone **NP** intègre :

  - l'ensemble de la partie centrale « cœur du PNG »,
  - les espaces et milieux naturels humides concernés également par le dispositif de protection de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme et figurant avec un statut de zone écologiquement sensible dans la trame verte et bleue de la commune ;
  - la forêt littorale soumise au régime forestier ;
  - les acquisitions foncières de Conservatoire du Littoral ;
  - l'option d'aménagement du parc paysager des Batteries de Grand-Camp et du parc urbain de Bisdary.

- Le règlement interdit toute occupation et utilisation du sol, à l'exception de celles admises par l'article R.151-24 du code de l'urbanisme. Ainsi, des aménagements peuvent y être réalisés 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 admis dans l'ensemble des zones et secteurs identifiés

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 30 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.
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 ne soient pas cimentées ou bitumées, qu'elles soient paysagées et conçues pour un retour du site à l'état initial le cas échéant.

- Sont admis dans les secteurs **Np, Npa, Ne et Nx**, en plus des dispositions générales mentionnées ci-dessus :

1. Secteur Np

Les aménagements nécessaires à la gestion, à la réhabilitation et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti et naturel dans les espaces naturels remarquables.

2. Secteur Npa

- Les aménagements nécessaires à la réhabilitation et à la remise en état d'éléments du patrimoine historique, bâti et naturel, et à la mise en valeur des points de vue.
- Les aménagements destinés à la valorisation des productions agricoles patrimoniales.

3. Secteur Ne

Sous réserve que leur implantation ou leur aspect ne dénaturent pas le caractère du site, ne compromettent pas la qualité patrimoniale des lieux et ne portent pas atteinte à la préservation des écosystèmes, sont seules admises dans le secteur **Ne** les occupations et utilisations du sol compatibles avec les activités et les équipements existants.

4.**Secteur Nf**

Sont seules admises dans le secteur **Nf,** les installations en rapport avec la destination dudit secteur.

5. Secteur Nx

Sont seules admises dans le secteur **Nx** les constructions et installations liées à l'exploitation de carrières.

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 et pour réduire les phénomènes de débordement.

  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 la zones et les secteurs urbains 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 portées 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 désormais en charge de la compétence.

Le PADD indique que les constructions et installations nouvelles doivent être crées sur des terrains desservis 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 approprié : 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 de performance énergétique.

Les dispositions nouvelles introduites dans le règlement du PLU, en application des prescriptions de la loi du 12 juillet 2010 mentionnées dans l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, 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. 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 Gourbeyre.

Le Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé par l'arrêté préfectoral n°05-2303 du 30 décembre 2005 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 et à la zone à urbaniser 1AU

- Dans les zones **UA, UB, UC et 1AU**, 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 » avec un minimum d'un mètre en cas de mur aveugle et de deux mètres si le mur comporte des vues directes.

- Dans les zones **UA, UB, UC et 1AU**, 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.

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 **UA** et au secteur d'équipement **UAe.**

  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 des modes d'implantation différents selon les destinations et les secteurs : alignement, recul par rapport à l'alignement. D'autres secteurs peuvent ne pas être règlementés, notamment les secteurs 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. Une attention est réservée à la règle d'implantation par rapport à la RN1 (distance de 16m minimum de l'axe à observer) pour prendre en compte le facteur nuisances sonores liées au trafic routier.

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.

- Pour la zone UX et pour le secteur UBx, le PLU décide d'étendre à la zone le dispositif règlementaire retenu pour la zone urbaine mixte, à savoir la possibilité d'une implantation en mitoyenneté dès lors que des mesures sont mises en place pour éviter la propagation des incendies.

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 spécifiques, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et 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 ;
  - 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 ;
  - la volonté d'intégration des structures techniques et des éléments en saillies, antennes, climatiseurs ;
  - un soin particulier à réserver à l'intégration des dispositifs concourant à la production d'énergie solaire, d'énergie non nuisant, 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. Cette disposition s'impose dans les ilots anciens. Du bourg.

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

  Les toitures en forme courbe sont également autorisées en partie ou en totalité avec une caractéristique de pente comprise entre 20 et 45°.

- 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 doivent conserver la continuité architecturale de la rue et la transparence des espaces.

  Toutefois, dans les secteurs d'activités et d'équipements, les clôtures peuvent être édifiées en matériaux pleins. En tout état de cause (mur plein, mur bahut), les clôtures de doivent pas faire obstacle au ruissellement naturel de l'eau. La hauteur des clôtures 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.

D'une manière générale, on retient que les « éléments de paysage (boisements, prairies, espaces herbacés) sont maintenus pour permettre la réduction du ruissellement et de l'érosion et les espaces libres sont aménagés, plantés, traités en espaces verts ou d'agrément végétalisés ». Ainsi :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les espaces boisés et les plantations existant le long des ravines sont préservés.
- Le traitement des espaces libres doit faire l'objet d'un soin particulier afin de favoriser l'insertion du projet d'aménagement dans le site, et de contribuer à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité proche et à la gestion des eaux pluviales. Un volet paysager conçu comme un accompagnement ou un prolongement du projet d'aménagement ou de construction pourra être demandé.
- Un traitement paysager spécifique (talutage, plantations, haies) peut être exigé pour les projets de constructions et installations à usage d'activités ou d'équipement jouxtant des secteurs d'habitat afin de permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement.
- Les aires de stationnement au sol sont plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.
- La réalisation de plantations arbustives en bordure de la RN et des RD est recommandée pour prendre en compte, notamment, la contrainte de bruit liée au trafic routier.7

CHAPITRE 3

Synthèse des principales dispositions retenues pour l'établissement du règlement écrit

Les dispositions du règlement retenues dans la présente partie du rapport pour les zones urbaines sont en cohérence avec le cadre législatif et règlementaire, notamment avec les prescriptions définies dans le décret du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. Elles sont synthétisées dans le présent chapitre.

A. Evolution du règlement des zones urbaines

- *Article U1. Destinations, usages, affectations des sols et nature d'activités interdites*
  - Dans les zones UA, UB et UC, sont interdits :
    - les constructions, installations et usages des sols qui, par leur nature, leur importance ou leur destination, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
    - les constructions à caractère précaire quelle que soit la nature ou la destination.
  - Sont interdits les changements de destination des locaux situés en rez-de-chaussée disposés en front de l'avenue Louis-Philippe Longueteau dans la zone UA et en vis-à-vis du port de plaisance dans le secteur UBp vers une destination autre que commerciale, artisanale, touristique ou de service.
  - Dans le secteur UBx, les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement, les dépôts permanents de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules hors d'usage et de déchets non directement liés à une activité exercée dans le secteur sont interdits.

- *Article U2. Destinations, usages, affectations des sols et nature d'activités soumises à conditions particulières*
  - Dans les zones UA, UB et UC :

    Les constructions et installations à usage de commerce, service, d'artisanat, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont admises sous réserve que des dispositions soient prises afin d'éviter toute propagation ou aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage.

    Des dispositions particulières (surface de plancher) sont prescrites pour les entrepôts.
  - Dans le secteur d'activités UBx de la zone UB :

    Les logements nécessaires au gardiennage des constructions et installations sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés dans la construction ou l'installation.

- *Article U3. Mise en œuvre des objectifs de mixité fonctionnelle et sociale*
  - La hauteur des constructions ou parties de construction à l'intérieur de la zone **UA** peut être augmentée d'un niveau dans la limite de deux niveaux sur rez-de-chaussée, surmontés éventuellement de combles (R+2+C), à condition que le rez-de-chaussée soit destiné à une activité

de commerce de détail ou de proximité, ou à une activité de service au sens donné dans les « dispositions générales « du règlement.

- Dans la seule zone UC, les programmes de logements d'habitation à l'intérieur du secteur **UC**, ayant une surface de plancher d'au moins 2 000 m2, devront réserver 25% de la surface de plancher habitation à des logements locatifs sociaux et 25% de la surface de plancher habitation à des logements intermédiaires.

  La réalisation des logements sociaux et des logements intermédiaires bénéficie d'une majoration de la hauteur de construction qui sera portée à deux niveaux sur rez-de-chaussée (R+2+C) sans toutefois excéder 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

- *Article U4. Emprise au sol*
  - Pour la zone UA : l'emprise au sol n'est pas règlementée ;
  - Pour la zone UB, l'emprise au sol est règlementée dans chaque secteur en dehors des secteurs UBc, UBL, UBm,UBp et UBx.
  - Pour la zone UC : l'emprise au sol n'excède pas 60% de la surface du terrain et 35% dans le secteur UCb.

- *Article U5. Hauteur des constructions*

  La hauteur des constructions est majoritairement à rez-de-chaussée + combles. Elle comprend deux niveaux dans la zone **UA** et dans les agglomérations secondaires. Pour accompagner l'évolution de la morphologie urbaine et encourager la densification ou le complètement des taches urbaines, le règlement fixe une hauteur à deux niveaux ou 7 mètres compris entre le sol fini et l'égout de toiture ou l'acrotère quelle que soit la zone urbaine.

  Dans la zone **UB** la hauteur est fixée par le règlement d'aménagement de zone : le PLU fixe la règle de hauteur en fonction de la morphologie urbaine relevée.

- *Article U6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

  Les règles d'implantation s'appuient sur les morphologies urbaines présentes.
  Aussi, les prescriptions retenues sont en cohérence avec les caractéristiques du bâti et avec les morphologies existantes et peuvent être spécifiques à chacune des zones urbaines :

  - Dans la zone UA, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en retrait déterminé par une parallèle à l'alignement dont la largeur ne peut être supérieure à 5 mètres.
  - Dans les zones UB et UC, les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement en fonction de la nature des destinations, de la forme urbaine et de la densité recherchées. Des dispositions relatives à la distance à observer en cas de recul peuvent être prévues pour la zone UC : 16m de l'axe de la RN.
  - D'une manière générale, le règlement institue un recul minimum à observer par rapport aux berges des cours d'eau, du haut et du pied de talus pour des raisons de sécurité publique.

- *Article U7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

  Les zones urbaines (exception faite des secteurs à vocation d'équipements ou d'activités pour lesquels des dispositions spécifiques sont arrêtées) sont soumises à des dispositions communes :

  1. Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques et sur les limites séparatives de fond de parcelle. Les règles ci-contre ont pour objectif la recherche d'une optimisation du foncier disponible et d'une densification du tissu bâti actuel. Le règlement conserve néanmoins la possibilité d'une implantation en discontinu dans le but de promouvoir des espaces plantés entre constructions et de favoriser l'intégration paysagère.

  2. Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques et des limites séparatives de fond de parcelle, la distance de tout point de la

construction au point le plus proche de la limite séparative comptée horizontalement (L) doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit L≥H/2 avec un minimum d'un mètre en cas de mur aveugle ou de deux mètres au moins si les murs comportent des vues directes.

3. Des dispositions particulières sont prévues pour les aménagements, extensions ou surélévations de constructions existantes non conformes aux prescriptions 1 et 2 ci-dessus.

- *Article U8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

1. Généralement, les constructions et installations doivent observer un recul les unes par rapport aux autres calculé comme suit.

   La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points, soit L≥H/2, sans jamais être inférieure à 3 mètres. La valeur prise en compte ici pour la hauteur des constructions est celle définie dans l'article U4 ci-dessus.
2. Toutefois, dans les secteurs accueillant des activités et équipements, l'implantation des constructions n'est pas règlementée.

- *Article U9. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures*

1. Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale et urbaine de la zone ou du secteur, et une diversification du bâti. Le corps de règles a pour objectif d'assurer l'homogénéité de l'aspect des constructions et porte plus particulièrement sur les façades, les formes ou types de toitures, sur les conditions d'intégration des éléments techniques (dont ceux en rapport avec les nouvelles technologies en matière de production d'énergie ou avec la recherche de la performance énergétique), et sur le traitement des clôtures.
2. En particulier, dans le secteur UAp, les toitures doivent être apparentes et présenter une pente comprise entre 20 et 45°.

- *Article U10. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales*

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation et à 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.

- *Article U11. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier*

Au titre des dispositions règlementaires relatives à la protection, à la conservation, à la mise en valeur ou à la requalification du patrimoine bâti et paysager, les travaux de restauration ou de réhabilitation portant sur les bâtiments identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent viser :

- la mise en valeur de la forme des toitures, des éléments de façade, des menuiseries extérieures et des devantures ;
- la proscription de la pose d'éléments extérieurs incompatibles avec le caractère du bâtiment, et notamment, les supports publicitaires.

- *Article U12. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables*

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter 20% de la surface du terrain dans le secteur UBa de la zone UB et 40% en zone UC

- *Article U13. Obligations de réalisation d'espaces verts et de plantations*

L'objectif de cet article est de favoriser une intégration paysagère optimale des futurs programmes dans le site, de contribuer à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité proche et à la gestion des eaux pluviales, par l'aménagement des espaces libres en espaces verts et (ou) arborés. Tout projet d'urbanisme devra comprendre un volet paysager conçu en accompagnement ou en prolongement de la construction ou l'installation.

On précise que, en particulier, les aires de stationnement au sol doivent comporter des plantations en rapport avec le nombre d'emplacements créés.

- *Article U14. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement*

L'article précise que les eaux pluviales doivent être traitées séparément des eaux usées et prioritairement sur le terrain : au besoin réalisation d'aménagement et de dispositifs appropriés, débit limité ou différé, solutions alternatives permettant d'étaler les apports au réseau collecteur, tout en assurant une protection efficace du milieu naturel.

- *Article U15. Caractéristiques au regard de la préservation ou de la remise en état des continuités écologiques ou de la gestion de l'écoulement des eaux*

  - Dans les zones UA, UB et UC, les clôtures ne doivent pas dépasser pas 2m de hauteur. Elles doivent permettre de conserver la continuité architecturale de la rue et la transparence des espaces devra être conservée. Elles peuvent être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie doublés de haies vives, et peuvent comporter un muret en maçonnerie pleine enduite du même type que la construction et dont la hauteur n'excède pas 0.60m par rapport au sol naturel. En tout état de cause, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au ruissellement naturel de l'eau.
  - Dans les secteurs accueillant des équipements collectifs et dans les secteurs d'activités et d'équipements, des prescriptions particulières en matière de clôtures sont prévues pour répondre aux besoins de protection ou de sécurité.

- *Article U16. Prescriptions de nature à assurer la préservation des continuités écologiques et des éléments de paysage dans les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique*

Les espaces boisés doivent être préservés. Leur maintien contribue à la sauvegarde de la biodiversité. Dans le même sens, dans le cas de travaux ou aménagements sur les corridors écologiques identifiés sur les documents graphiques, des mesures compensatoires de restauration ou de reconstitution seront recherchées.

D'une manière générale, il est recommandé de proscrire les travaux de drainage, comblement, voirie, construction, affouillements, dépôts et tous travaux risquant une destruction du milieu naturel présent.

- *Article U17. Obligations de réalisation d'aires de stationnement*

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone.

Les règles sont différenciées entre les destinations et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités. D'autre part, cet article est l'occasion de rappeler que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.

1. Dispositions retenues par zone

  - Zones UA et UB
    - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur de la parcelle ou dans les emplacements prévus à cet effet.

      Le stationnement peut être réalisé sur le domaine public sous réserve du respect des dispositions du plan de circulation automobile et du plan de stationnement en vigueur.
    - Il est souligné que, pour la zone UA, le nombre de places de stationnement n'est pas règlementé pour permettre, notamment, le développement de la mixité fonctionnelle et pour promouvoir les commerces, les activités artisanales et les services de proximité ou à la population.

- Zones UC

  Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2. Aires de stationnement pour vélos

- pour toute construction nouvelle à usage principal d'habitation regroupant au moins quatre logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble ;
- pour toute construction nouvelle à usage principal de bureaux.

Les caractéristiques de ces espaces sont précisées dans le règlement applicable à la zone.

- *Article U18. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

  L'article rappelle les principes relatifs aux exigences de protection et de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des déchets ménagers et assimilés. Les accès et les voies doivent en conséquence présenter des caractéristiques suffisantes compatibles avec ces exigences.

- *Article U19. Accessibilité des voies publiques ou privées ouvertes au public*

  Cet article rappelle que la création ou l'aménagement de voies ouvertes au public doit être conforme à la législation relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

- *Article U20. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets*

  Le règlement prescrit l'obligation pour toute opération d'aménagement comprenant au moins quatre logements, groupés ou non, de disposer d'un local ou d'un emplacement commun aménagé pour recevoir les conteneurs de déchets, y compris ceux de tri collectif.

- *Article U21. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement*

  L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlementations en vigueur.

- *Article U22. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques*

  Le règlement dispose que tout aménagement doit prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

B. Evolution du règlement 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 principales dispositions retenues au titre du règlement de la zone A sont en cohérence avec les lois Grenelle1 et 2, ALUR, décret du 28 décembre 2015 et sont soulignées 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.

Les caractères de la zone **A** sont rappelés : la zone agricole constitue un espace naturel protégé au titre du SAR de Guadeloupe et du PADD de Gourbeyre en raison de la valeur agronomique, biologique ou économique des terres, et de la qualité des paysages qui la composent. Elle comprend **un secteur As** qui couvre les espaces identifiés dans le PLU comme zones reconnues pour leur valeur écologique, productive et paysagère, et pour leur fonction d'espaces de protection dans le territoire du piémont intermédiaire, du massif montagneux et du littoral.

La zone comprend un **secteur Ah** correspondant au STECAL instauré sur le site rural de Fonds de Champfleury et dans lequel les dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme s'appliquent.

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

Les dispositions retenues sont les suivantes :

1. 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.
2. Dans le seul secteur As, toutes constructions et installations, liées ou non à l'activité agricole, sont interdites.

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

Les dispositions retenues sont les suivantes

1. Les constructions et installations à caractère fonctionnel nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.
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 constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation. Les extensions sont admises sous réserve d'être dans la continuité du bâtiment principal et que la surface n'excède pas 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme. Les annexes sont autorisées dans la limite de 30 m2 de surface de plancher.
4. 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.
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.

C. Evolution du règlement des zones naturelles

Les principales dispositions retenues au titre du règlement de la zone **N** sont en cohérence avec les lois Grenelle1 et 2, ALUR, décret du 28 décembre 2015 et sont soulignées dans les articles ***N1 et N2*** qui indiquent respectivement les destinations et les usages qui y sont interdits, et ceux qui sont autorisés sous conditions particulières

Article N1. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

Les principales dispositions retenues sont les suivantes :

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées dans l'article N2 suivant sont interdites

Article N2. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

Les dispositions retenues sont les suivantes :

1. Sont admises 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.
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 ne soient pas cimentées ou bitumées, qu'elles soient paysagées et conçues pour un retour du site à l'état initial le cas échéant.
8. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
9. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

PLU DE GOURBEYRE

Rapport de présentation

QUATRIEME PARTIE
SOUS-PARTIE 4

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

INTRODUCTION

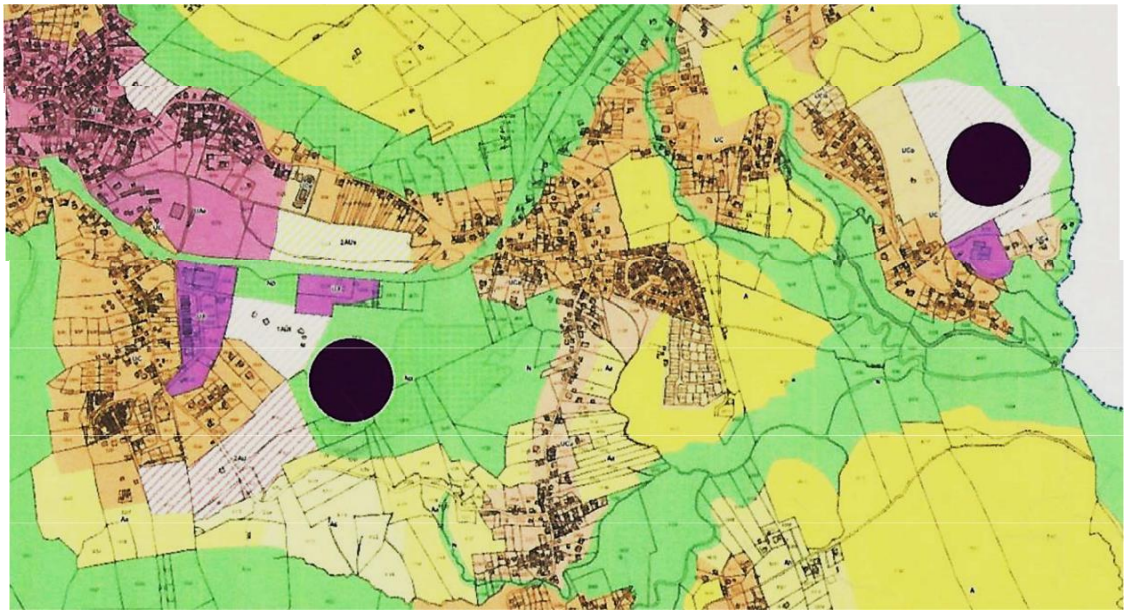
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies aux articles L151-6 et L 151-7 du code de l'urbanisme. Les OAP comprennent, en cohérence avec le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Le Plan Local d'Urbanisme de Gourbeyre comprend deux OAP définies sur les secteurs de Dolé et de Grande-Savane et figurant dans le règlement graphique en zone 1AUt.

Les OAP visent à préciser les principes d'aménagement en termes d'organisation de la zone, de circulation, de stationnement, d'intégration et de qualité urbaines, de préservation et de valorisation des paysages, de vocation et d'implantation des constructions.

Les OAP objet de la présente partie du rapport ont une valeur règlementaire au même titre que le règlement du PLU. Ainsi, une autorisation ne pourra être délivrée que si le projet est compatible avec les principes de l'OAP et le règlement écrit du PLU.

Le contexte de chaque secteur soumis à OAP ainsi que les principes d'aménagement découlant du PADD sont présentés dans les chapitres ci-après qui comprennent notamment une transcription graphique de ces principes.



OAP Dolé

OAP Grande Savane

PLAN DE SITUATION DES OAP DU PLU DE GOURBEYRE

1. L'OAP de Dolé

1.1. Le contexte

La commune a institué le principe d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour le site de Dolé classé 1AUt dans le règlement écrit et destiné à accueillir des constructions et installations à vocation d'activités touristiques et paratouristiques en lien avec l'exploitation et la valorisation de la ressource hydrothermale disponible.

La zone s'étend sur un peu plus de 12 hectares et remplace une partie de l'ancienne zone IINA du plan d'occupation des sols. Le PLU réajuste les emprises initiales en ramenant la superficie du projet à seulement 39% de la zone d'urbanisation future initiale.

Elle jouxte l'enveloppe urbanisée de Dolé-Régnier à vocation résidentielle et singulièrement le siège de l'unité industrielle d'eau embouteillée dont elle est déconnectée.

Le site est constitué d'une importante couverture boisée, progressivement impactée par les pratiques de déforestation et rend compte d'espaces nus ou en jachère et de boisements secondaires, d'un processus de reboisement aboutissant à l'émergence de bosquets plus ou moins denses.

1.2. L'OAP vise à mettre en œuvre les objectifs du PADD en matière touristique

L'OAP de Dolé s'inscrit dans l'objectif du PADD visant à promouvoir un tourisme durable ancré sur les identités urbaines, rurales et naturelles de la commune et

offrant sur la commune une diversité de segments et de produits en corrélation avec les potentialités locales.

Le développement d'un concept de produits autour d'un tourisme de bien-être, d'activités thermoludiques et de villégiature en est un :

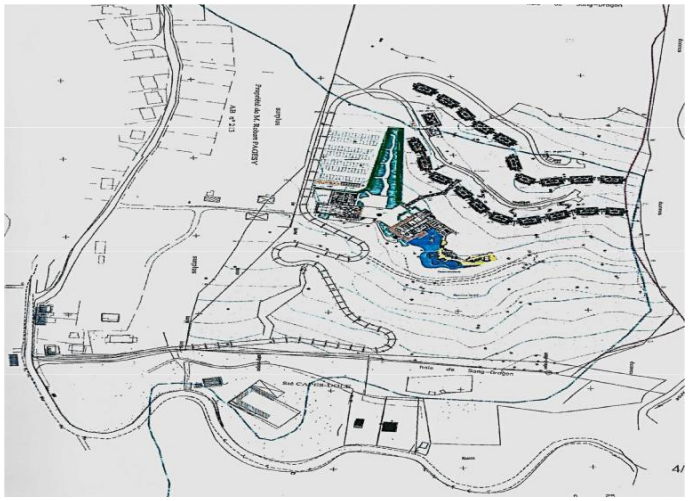
- liaison entre développement touristique et environnement.
- valorisation de la ressource Eaux de Gourbeyre.
- réhabilitation d'une vocation ancienne autour du thermalisme.

1.3. Les principes d'aménagement

Le site doit faire faire l'objet d'un ***aménagement global*** au travers d'un important traitement paysager qui combine les principes suivants :

- Inscription du projet dans un site naturel figurant dans l'unité paysagère du plan incliné de Dolé, ce qui sous-entend la prise en compte :
  - des éléments de référence du passé (style architectural des anciennes habitations de la région, constructions du XXe siècle) ;
  - de la composition paysagère du site en zone arborée formée de bosquets d'arbres séparés par des espaces ouverts ;
  - un parti architectural s'inspirant des modèles traditionnels et des vestiges de l'ancien site thermal de Dolé (hauteur, implantation des constructions, toitures apparentes à plusieurs pans, galeries, emmarchement,) ;
  - une emprise au sol relativement faible de manière à préserver le maximum de boisements et un défrichement limité aux besoins des constructions et des aménagements (aires de circulation et de stationnement, espaces communs) ;
  - le maintien ou le remplacement des arbres emblématiques identifiés comme tels ;
  - un strict respect de l'intégrité des milieux urbains, agricoles, naturels environnants.

- ***L'accès principal*** se fait à partir de la route départementale 7 et est situé au Sud-Ouest de la zone, avec une entrée sécurisée et mise en scène par un aménagement paysager. Compte tenu des sinuosités de la voie publique et des caractéristiques du trafic automobile qui en découlent, il est recommandé de limiter le projet sur un seul accès.
- ***La trame viaire*** s'organise autour d'une voie de desserte principale qui épouse fidèlement les courbes de niveau du site. Cette trame comprendra des liaisons douces dédiées à la promenade et aux activités de détente et de découverte.



LE PARTI D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AUt OAP DE DOLÉ

2. L'OAP de Grande Savane

2.1. Le contexte

La commune a institué le principe d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour le site de Grande-Savane classée 1AUt dans le règlement écrit et graphique.

L'option arrêtée pour le secteur est le développement d'un espace ludique, de soins et de bien-être, d'un site attractif à l'échelle de l'agglomération basse-terrienne, et conçu dans le prolongement des activités ludiques, de soins et de bien-être, et des installations en place.

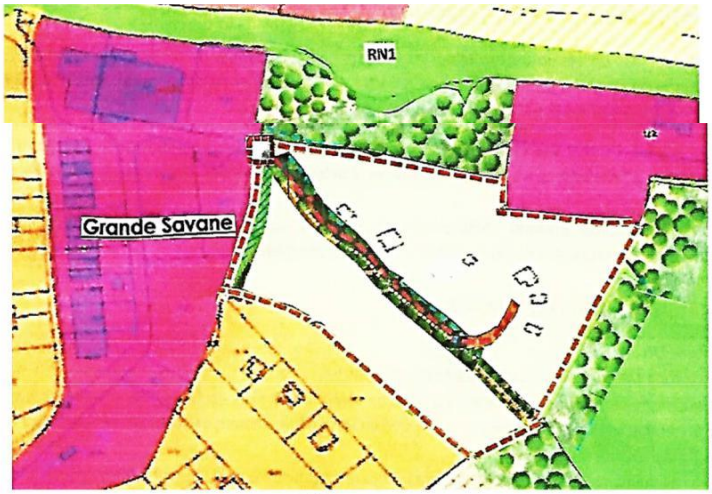
- La zone s'étend sur un peu plus de 4.1 ha et occupe la partie la moins pentue du versant Ouest de Morne Boucanier. Le plan d'occupation des sols classait l'unité foncière en zone naturelle NC et prenait en compte les espaces déboisés dominant la zone économique de Grande-Savane.
- La zone 1AUt jouxte l'enveloppe urbanisée de Grande-Savane (zone économique) dont elle est séparée par un canal à fonction hydraulique et appartenant au réseau Sud d'évacuation des eaux pluviales de Valkanaërs / Ravine Rouge. L'ouvrage s'accompagne d'une haie arbustive haute composée de linéaires de bambous denses et doublée d'alignements en deux ou trois rangs de cocotiers précédant le franchissement de la voie rapide.
- Le site est constitué d'une importante couverture boisée en arrière-plan de l'amphithéâtre au sein duquel les premières constructions ont été édifiées. Le potentiel forestier se concentre sur les parties hautes du secteur côté Nord en limite avec l'emprise de la RN1, et côté Est (Morne Boucanier) où la couverture boisée conserve une continuité jusqu'au sommet du massif. Le talus haut très marqué de la RN1 limite sensiblement le risque de propagation des nuisances de bruit du trafic routier.

2.2. L'OAP vise à mettre en œuvre les objectifs du PADD en matière touristique

- Utiliser la ressource naturelle de Morne Boucanier pour une offre d'activités de soins, thermoludiques et de bien-être.
- Développer un segment touristique innovant qui participe à la diversification des prestations touristiques de la Guadeloupe et qui contribue à la promotion de la destination Sud Basse-Terre.
- Equilibrer les destinations d'activités du site de Grande-Savane en encourageant les filières tertiaires.
- Contenir le périmètre de zone à urbaniser à l'enveloppe du projet d'aménagement de manière à maîtriser l'emprise dans un environnement de qualité et à compenser les impacts des activités commerciales de la zone économique.
- Assurer la préservation de la qualité des milieux et des paysages de Morne Boucanier.

2.3. Les principes d'aménagement

- Les franges paysagères devront ainsi être préservées ou créées sur l'ensemble du périmètre du secteur et à l'intérieur du site en s'appuyant sur les espaces jardinés ou d'agrément, sur les espaces de circulation et de liaisons douces.
- L'accès principal se situe en terminaison de la voie secondaire Est de la zone économique. Cet accès sera maintenu et requalifié pour l'ensem-ble des usages et activités prévus.
- La desserte interne sera organisée depuis la voie principale et comprendra des liaisons douces créées sur les premières pentes du relief Est et connectées de manière à intégrer les cheminements piétonniers aménagés en Parcours de découverte et de promenade dans le relief de Morne Boucanier.



Contexte urbain
Zone d'activités économiques
Habitat périphérique du bourg

Périmètre du site OAP

VOCATION DES ESPACES DESTINATION DU BATI	CARACTERISTIQUES DU BATI	CIRCULATION ET DEPLACEMENTS	PAYSAGES ET GESTION DES INTERFACES
Habitat individuel Hébergement touristique Intégration paysagère	Architecture traditionnelle Hauteur RDC/R+1 Combles aménageables Densité faible	Accès principal par Grande-Savane Desserte principale Liaisons piétonnes / douces	Protection des espaces naturels remarquables de Morne Boucanier et RN1 Espace vert (haie arborée) à fonction hydraulique (eaux pluviales)

OAP ZONE 1AUt DE GRANDE-SAVANE
LE PARTI D'AMENAGEMENT

- Les aires de stationnement seront faiblement dimensionnées et insérées sous le couvert végétal.
- Le parti architectural devra s'inspirer des modèles de l'architecture traditionnelle de la commune (hauteur, implantation des constructions, toitures apparentes à plusieurs pans, galeries, emmarchement).
- L'emprise au sol est faible de manière à préserver le maximum de boisements dans les parties en pentes