PLAN LOCAL D'URBANISME

Partie 3 - Justification des Choix

LE LAMENTIN

LAMENTIN

Décembre 2019

SOMMAIRE

Article L151-4 du Code de l'Urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement.
Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

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

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

Objectifs compris dans le PADD justifiés au regard du SAR 3

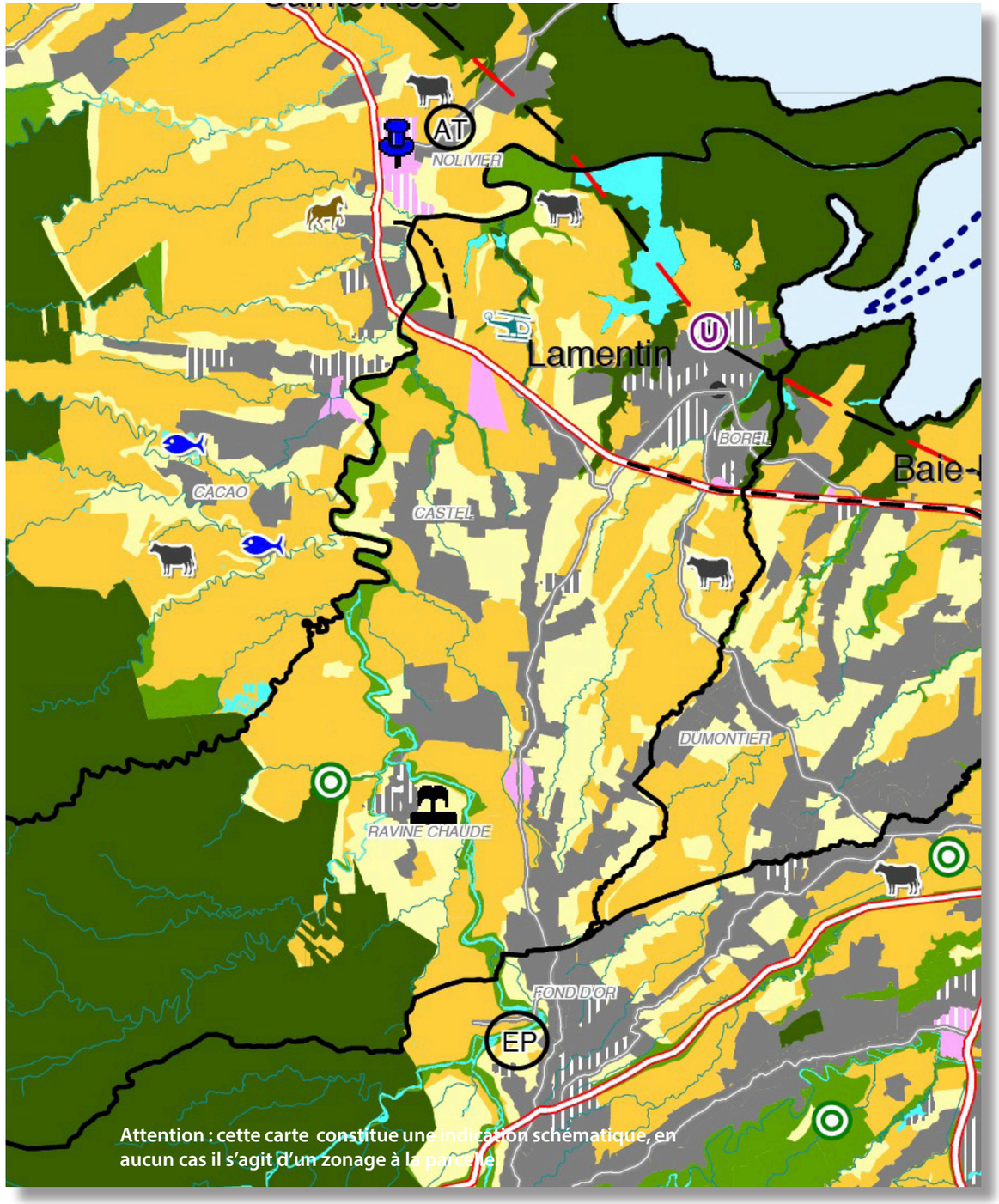
JUSTIFICATION DU PADD 3
Orientation 1 du PADD justifiée au regard du diagnostic 4
Orientation 2 du PADD justifiée au regard du diagnostic 5
Orientation 3 du PADD justifiée au regard du diagnostic 6

JUSTIFICATION DES OAP 7
OAP _ Requalification du Bourg 7
OAP _ Développement du pôle de Caillou 8
OAP _ Confirmation de la centralité de La Rosière 9
OAP _ Développement du Pôle Santé de Ravine Chaude 10
OAP _ Aménagement du secteur de Bellevue-Darras 11

JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT & DU ZONAGE.....12
Du POS au PLU _ Bilan 12
Du POS au PLU _ devenir des zones U 13
Du POS au PLU _ devenir des zones NA 14
Du POS au PLU _ devenir des zones NB 15
Du POS au PLU _ devenir des zones NC 16
Du POS au PLU _ devenir des zones ND 17
Zones U du PLU 18
Zones AU du PLU 27
Capacité de Densification des zones U & AU. 41
Zones A du PLU 43
Zones N du PLU 47
Emplacements réservés 49

Objectifs compris dans le PADD justifiés au regard du SAR

SAR, 2011
(Extrait)



Ambitions du SAR pour la ville du Lamentin

Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) fixe les grandes orientations de la politique d'aménagement en déterminant les espaces à protéger, à mettre en valeur et à réserver en vue du développement urbain et économique.

- **Objectifs de population à l'horizon 2030 : 20 000 habitants**

Trois orientations majeures ont été fixées à travers le SAR 2011

1. **La volonté d'optimiser le capital écologique de la Guadeloupe pour un environnement protégé.**

À travers cette première orientation, le SAR affirme la volonté de préserver les grands équilibres et les grands espaces naturels et agricoles. Il définit deux niveaux d'espaces agricoles : les espaces agricoles «purs» et les espaces ruraux de développement qui sont de moindre valeur agronomique et sont souvent partiellement bâtis (anciennes zones NB du POS).

À l'instar du SAR, le PADD de la commune du Lamentin s'axe autour d'une première orientation visant à préserver les espaces naturels forestiers sur les hauteurs et au niveau du Grand Cul de Sac Marin.
La municipalité réaffirme également son souhait de voir les espaces agricoles largement préservés.

2. **Une organisation équitable du territoire.**

Cette orientation du SAR vise à rentabiliser la consommation des espaces et à équiper les zones urbaines en conséquence.
En ce sens, la seconde orientation du PADD du Lamentin porte sur la structuration urbaine et la nécessaire cohérence à proposer entre espaces urbanisables, potentiel constructible, attractivité de nouveaux habitants et niveau d'équipement.

3. **L'innovation, l'ouverture et l'autonomie pour une économie guadeloupéenne compétitive.**

Ce troisième et dernier grand axe de la stratégie de développement du territoire guadeloupéen, porte sur l'économie du territoire.
En ce sens, le PADD propose également une dernière orientation sur la préservation de l'économie agricole, la proposition de moderniser les tissus commerciaux de proximité, le développement de la zone de la Jaula, et l'affirmation du secteur touristique sur la commune (Ravine Chaude).

Concrètement, le SAR prévoit un certain nombre de projets pour la commune du Lamentin .
Ceux-ci sont globalement intégrés dans le PADD :

- Dans un objectif de décongestionner et de réduire l'accidentologie des axes routiers et afin de développer des alternatives à la voiture, de **mettre en place un nouveau mode de transport collectif en site propre (TCSP),** probablement avec la technologie tram-train. Ce nouveau mode de transport permettra de rallier l'agglomération pointoise à partir de 4 pôles d'échanges multimodaux à Le Gosier, Morne à l'Eau, Le Lamentin et Petit Bourg. Le terminus d'une des branches devrait se situer au niveau du port de plaisance.

- Dans un objectif d'optimisation et de requalification des zones d'activités existantes sur le territoire guadeloupéen, le SAR prévoit de **conforter l'activité de la zone d'activités Jaula-Caillou** du Lamentin, regroupant une vingtaine d'entreprises sur 30 hectares. Il prévoit également une **extension de 15 ha**.

- Enfin, il intègre le **projet de déviation** de La Boucan.

Orientation 1 du PADD justifiée au regard du diagnostic

THÉMATIQUESPADD	SOUS-THÈMES	INDICATEURS DIAGNOSTIC	ENJEUX DIAGNOSTIC	ORIENTATIONS DU PADD
PATRIMOINE NATUREL, AGRICOLE & CULTUREL	ESPACES NATURELS	• Des espaces forestiers étendus (40% du territoire communal), riches en biodiversité • Commune concernée par le Cœur du parc national (sur les hauteurs et sur le Grand-Cul de Sac Marin) • Existence de nombreuses zones humides et d'un espace classé Espace Remarquable du Littoral (refuges pour la faune et l'avifaune) • Espaces naturels au POS : 3 049 ha (48% du territoire) • 1% des zones naturels du POS consommées par du bâti	• De nombreux espaces naturels de qualité et diversifiés (forêt domaniale, Cœur du Grand Cul de Sac marin, zones humides, la grande Rivière à Goyaves…) • Des mesures de protection et/ou de reconnaissance de ces espaces: Espace Remarquable du littoral ... • MAIS des atteintes à ces espaces naturels	Préserver les espaces naturels Préserver, voire remettre en état les continuités écologiques
	ESPACES AGRICOLES	• 1 825 hectares de zones agricoles au POS (28% du territoire) • 2043 hectares classés en Espace Agricole Protégé (DAAF 2010) • 3/4 des zones agricoles cultivées en canne à sucre • 138 hectares de surfaces bâties au sein de ces zones inconstructibles • Existence de GFA sur le territoire	• Des paysages agricoles canniers de grande tenue • Un GFA aux portes de la ville qui pourrait subvenir aux besoins alimentaires du bourg • Des espaces agricoles déjà fortement mités qui font l'objet de spéculations soutenues et notamment de morcellement foncier limitant le potentiel agricole des lieux	Protéger le patrimoine agricole de la commune : • Protéger les grands espaces de production • Réinvestir les espaces aujourd'hui délaissés • Promouvoir les espaces ruraux
	IDENTITÉ & DÉVELOPPEMENT DURABLE	• Plusieurs éléments de patrimoines inscrits aux Monuments Historiques (Centre-Bourg Ali Tür, Habitation Routa) • Des sites patrimoniaux d'intérêt (Usine Grosse Montagne, Pont Moko...) • La Guadeloupe, et donc la commune du Lamentin, est largement alimentée en énergie par la centrale thermique de la Sara qui utilise des énergies fossiles • Présence d'une déchetterie sur le territoire • Quelques secteurs vers Bellevue-Darras propices à l'installation d'éoliennes (selon le Schéma Régional Éolien)	• Des éléments de patrimoine tant naturels que culturels peu valorisés et souvent méconnus du grand public • Des décharges sauvages qui impactent fortement les paysages accompagnée par une gestion des déchets qui n'est pas optimum • Un besoin fort en matière de production d'énergies renouvelables à l'échelle du département	Mettre en valeur les patrimoines • Proposer des cheminements et sentiers de découvertes des espaces naturels • Prise en compte du risque d'inondation dans le bourg • Réhabiliter les sites patrimoniaux (Usine Bonne Mère, Centre-bourg Ali Tür, habitations ...) • Inciter aux pratiques éco-responsables (récupération d'eau de pluie ...) • Permettre la réalisation d'un projet de valorisation énergétique des déchets sur le territoire : éolien notamment
	RESSOURCE EN EAU	• Près de 15 % du territoire est classé en zone rouge inconstructible : inondation, houle cyclonique, mouvement de terrain • 415 km de rivières et de ravines • Un réseau hydrographique dense composé de nombreuses ravines et rivières • En tant que cours d'eau classé (listes 1 et 2), la Grande Rivière à Goyave est un réservoir de biodiversité de la trame bleue. • Une prise accompagnée d'une usine de traitement à Bras David • Construction récente du centre thermal de Ravine Chaude	• Certains cours d'eau subissent de fortes pressions liées à l'activité agricole (prélèvements pour l'irrigation de la canne à sucre essentiellement) • Certaines portions de cours d'eau subissent des pollutions (dont la chlordécone) et sont classées en « mauvais état écologique » (Grande Rivières à Goyaves aval 2) et en « mauvais état chimique » (Grande Rivières à Goyaves aval 1) • Une commune autonome en adduction en eau potable mais toutes les unités de distribution en eau potable présentent des dépassements importants et fréquents en aluminium	Préserver la ressource en eau Remettre en état les continuités écologiques Prendre en compte la question des risques et notamment des inondations Valoriser la ressource : • Étendre le centre de Ravine Chaude • Proposer des sentiers le long des cours d'eau • S'appuyer sur le réseau hydraulique pour se déplacer.

Orientation 2 du PADD justifiée au regard du diagnostic

THÉMATIQUESPADD	SOUS-THÈMES	INDICATEURS DIAGNOSTIC	ENJEUX DIAGNOSTIC	ORIENTATIONS DU PADD
STRUCTURE URBAINE ET ÉQUIPEMENT DU TERRITOIRE	CENTRALITÉ DU BOURG	• Un bourg bien constitué • 4111 habitants en 2013 • Une perte de vitesse enregistrée entre 2006 et 2013 : -8,9% • De nombreuses constructions récentes (Quartier du Théâtre de la Verdure, Quartier de la SEMAG...) Qui ont changé le visage du bourg • Dents creuses identifiées (28 logements potentiels) • Présence de sites patrimoniaux inscrits	• Valoriser l'identité d'un bourg développé au contact d'une rivière avec une ouverture sur la mer • Affirmer la prééminence d'un bourg moderne en qualifiant l'offre urbaine • Une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) en cours sur le bas du Bourg, concerné par une double problématique de risque et d'indignité qu'il serait souhaitable de continuer	Circonscrire le bourg et limiter son développement sur les espaces agricoles du GFA Traiter l'habitat insalubre Réinvestir les espaces délaissés Proposer un éco-quartier sur le Terrain Adélaïde Mettre en valeur la façade littorale et les éléments de patrimoine du Centre-bourg Valoriser les zones humides en arrière de Crâne via un parc paysager Fluidifier les circulations en prévoyant des circuits piétons et cyclables permettant de relier aisément les quartiers du Bourg (Blachon , Crâne...)
	POLARITÉS URBAINES	CAILLOU • 650 habitants environ • De nombreuses constructions en cours (opérations de logements sociaux et lotissements) LA ROSIÈRE • 1 000 habitants environ • Présence d'école maternelle et élémentaire • Un territoire situé au centre géographique de la commune PIERRETTE-ROUSSEL • 700 habitants environ • Présence d'école maternelle et élémentaire • Un territoire au carrefour de trois communes (Baie-Mahault, Petit-Bourg et Lamentin) RAVINE-CHAUDE • Présence du centre thermal de Ravine Chaude	• Accompagner le développement fort en cours sur le secteur de Caillou • Freiner l'étalement urbain et densifier les tissus urbains autour des centres constitués • Assurer une offre urbaine équilibrée sur le territoire à travers un niveau de commerces et de services de proximité requalifié et adapté aux besoins des habitants	Équiper le pôle de développement de Caillou Affirmer les pôles secondaires Permettre le développement du pôle touristique de Ravine Chaude Resserrer le développement bâti autour des pôles ruraux
	ÉQUIPEMENT DU TERRITOIRE	• Une commune traversée par la RN2 sur 4 km • De nombreuses voies secondaires utilisées comme voies de délestages • Des encombrements quotidiens • Présence d'écoles dans la plupart des sections de la commune • Plusieurs bâtiments scolaires qui ne sont plus aux normes sismiques • Des constructions récentes ou en cours largement répandues sur le territoire (Bourg ou encore Caillou) • Plusieurs territoires construits spontanément	• Rendre cohérent les stratégies urbaines et d'équipement du territoire • Pallier les manques en matière d'équipements • Proposer un niveau d'équipement correspondant aux objectifs de population souhaités par la municipalité • Enrichir la trame viaire afin d'améliorer les liaisons inter-quartiers – Favoriser les circulations douces • Développer le réseau de transport en commun pour rendre plus accessible la ville, les quartiers et leur pluralité d'expressions	Fluidifier l'axe principal et lier les sections entre elles Réorganiser les quartiers en situations d'habitat spontanés d'ampleur Prévoir des niveaux d'équipements cohérents Proposer des espaces de rencontres également dans les sections secondaires Respecter l'identité rurale du territoire dans ses formes urbaines

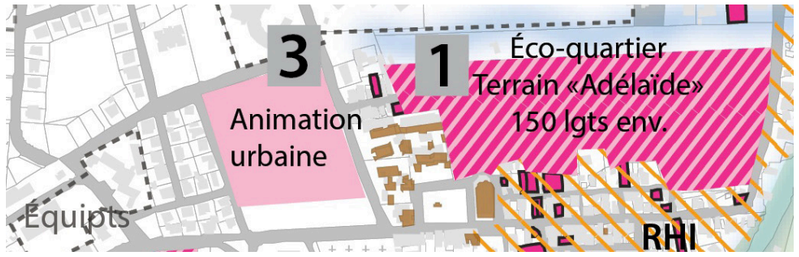
Orientation 3 du PADD justifiée au regard du diagnostic

THÉMATIQUESPADD	SOUS-THÈMES	INDICATEURS DIAGNOSTIC	ENJEUX DIAGNOSTIC	ORIENTATIONS DU PADD
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	AGRICULTURE	• 1 825 hectares de zones agricoles au POS (28% du territoire) • 2043 hectares classés en Espace Agricole Protégé (DAAF 2010) • 3/4 des zones agricoles cultivées en canne à sucre • Secteur primaire : 5,1 % des établissements (4,6% à l'échelle de la Guadeloupe) • 250 exploitations (AGRESTE 2010) soit - 38% depuis 2000 • Mitage agricole : 414 unités bâties en zone NC (108 ha)	• Un espace rural à protéger à travers ses paysages, ses savoir-faire, pour y développer une dimension nouvelle de tourisme rural ou sportif avec des produits labellisés (tables d'hôtes, gîtes, sentiers de découverte…). • Une proximité entre l'espace urbain et l'espace agricole facilitant une stratégie qui tend vers l'autonomie alimentaire	Réaffirmer le rôle moteur de l'activité agricole dans le développement économique du Lamentin : • Préserver le foncier et les espaces agricoles • Réorienter les exploitations sur des logiques de filières où l'innovation se conjugue avec l'agro-transformation • Inciter à la diversification des productions dans des logiques de promotion en circuits courts que la proximité de ce terroir avec les ensembles urbains favorise • Promouvoir ce territoire rural, ses paysages, ses savoir-faire via le développement de l'agri-tourisme
	COMMERCES, ARTISANAT ET INDUSTRIE	• Indicateur de concentration d'emploi : 49,1emplois pour 100 actifs occupés en 2013 (Petit-Bourg : 47,2, Sainte-Rose: 55,2) • Des migrations scolaires et professionnelles importantes • Une zone d'activité d'intérêt régional : La Jaula • Secteur secondaire : 24,4% des établissements (INSEE 2015) • Un bourg au contact d'une baie de qualité	• Accentuer le potentiel d'emplois sur le territoire afin de limiter les migrations quotidiennes vers l'agglomération centrale • Penser l'extension de la ZA de la Jaula • Réaliser le PRU du Bourg en prenant en compte la dynamisation commerciale nécessaire • S'appuyer sur la façade littorale pour proposer le développement d'actvités nautiques	Améliorer et moderniser le tissu économique : • Conforter les pôles d'activités existants et permettre l'extension de la Jaula • Ouvrir la ville sur la rivière et à la mer, notamment sur la baie de Blachon (en veillant à ce que les activités proposées concordent avec la fragilité de l'environnement) : nautisme doux ...
	TOURISME	• Une activité touristique timide sur laquelle il existe peu de données • Présence de nombreux sites naturels et culturels pouvant être valorisés (Habitations, Centre-Bourg, Sentier Cascade Bois Banane, Cœur de Parc National, Grande Rivière à Goyave...) • Construction récente du centre thermal de Ravine Chaude	• Valoriser et signaler le patrimoine culturel et naturel existant afin d'en faire le support d'une activité touristique	Promouvoir les valeurs du territoire • Développer le thermalisme autour de Ravine Chaude • Favoriser le tourisme vert (sentier de randonnées, hébergement diffus tels que des gîtes...) • Proposer des circuits de découvertes patrimoniaux

JUSTIFICATION DES OAP

OAP _ Requalification du Bourg

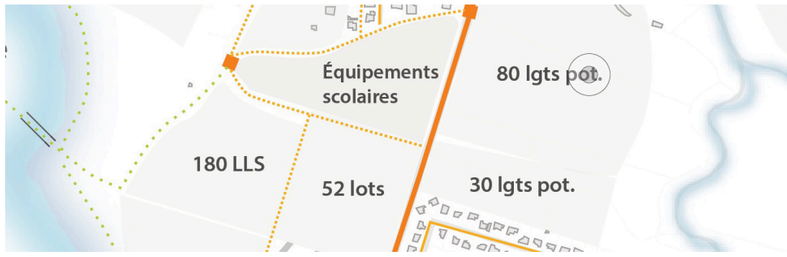
OAP	OBJECTIFS PADD	ÉLÉMENTS DIAGNOSTICS	OBJECTIFS ET ACTIONS DE L'OAP
BOURG	**__Axe I : Préserver les valeurs naturelles, agricoles et patrimoniales** 1. *Préserver les grands ensembles naturels* • *Remettre en état la continuité écologique de la Rivière du Lamentin* • *Proposer un parc urbain en arrière du secteur de Crâne sur une zone humide* 2. *Protéger le patrimoine agricole de la commune* • *Préserver les espaces agricoles au contact de la ville et les valoriser au travers de circuits courts* 3. *Préserver l'identité du territoire* • *Mettre en valeur le centre-bourg classé Monument historique* 4. *Mettre en œuvre une véritable stratégie autour de l'eau* • *Valoriser les cours d'eau* • *Aménager les berges de Blachon* • *S'inscrire dans un sentier littoral à l'échelle de l'intercommunalité* **_Axe II : Structurer le territoire** 1. *Renforcer la centralité du bourg en mettant en œuvre un projet de revitalisation économique et urbaine* • *Sanctuariser les espaces agricoles du GFA* • *Revitaliser le bourg existant plus que l'étendre* • *Traiter l'habitat insalubre* • *Prendre en compte les risques d'inondations qui touchent une partie du bourg* • *Proposer des formes urbaines en harmonie avec l'identité patrimoniale du bourg* • *Inciter à la création d'un quartier intégrée sur le terrain Adélaïde* • *Déplacer le stade et réinvestir l'espace disponible pour proposer de l'activité* • *Construire une école aux normes sismiques* • *Mettre en valeur la façade littorale via la création d'une base nautique et d'un espace dédiés aux activités marines* • *Proposer des espaces publics de rencontres inter-générationnelles de qualité* • *Mettre en lumière le patrimoine Ali Tür du centre-bourg* • *Favoriser les déplacements doux au cœur du bourg* **Axe III : Améliorer et moderniser le tissu économique** 1. *Qualifier les rues commerciales* • *Valoriser l'entrée de ville de Borel* • *Qualifier la rue du Débarcadère* 2. *Proposer une offre nouvelle en lien avec la mer* • *Valoriser les berges de Blachon pour proposer une base nautique*	• **Contraintes** > Un bourg vieillissant (dents creuses, bâtiment en ruines) malgré la mise en place d'une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) > Mauvaise qualité des voies en dehors des voies principales > Des commerces qui ont subit de plein fouet la déviation de la RN > Une rivière peu qualifiée source de risque d'inondations potentielles >Une grande zone humide en arrière du quartier de Crâne peu valorisée > Des entrées de ville peu lisible > Une façade maritime non valorisée sur le secteur de Blachon > De nombreux quartiers récents ou en cours de constructions qui ne s'inscrivent pas réellement dans un schéma d'aménagement global du bourg > Un bourg limité dans son développement par la présence de contraintes naturelles fortes (Ravine Les Oives à l'ouest, Rivière du Lamentin à l'Est, GFA au nord) et anthropiques (RN2 au sud) > Des voies utilisées comme voies de délestage lors d'encombrements importants sur la RN2 (conflit d'usage) • **Atouts** > Des réseaux souterrains en cours de rénovation > Une façade littorale attractive ouvrant sur le Grand Cul de Sac Marin > Un rayonnement régional de ce littoral via l'implantation du bassin des Lamantins > Des dents creuses et bâti en mauvais état qui constituent un potentiel de renouvellement de la ville sur elle-même > Plusieurs bâtiments du centre-bourg inscrits comme Monuments historiques > Des espaces naturels inscrits au cœur de la ville (Rivière du Lamentin, Zone humide de Crâne) qui constituent de vraies opportunités de qualification du cadre de vie > Un espace central majeur autour de la mairie et de l'église, bâtiments classés > Des opportunités foncières intéressantes (Terrain Adélaïde, Stade actuel) > Des équipements culturels rayonnants au cœur du bourg (Cinéthéâtre, Médiathèque)	**_DYNAMISER & PROGRAMMER** • Investir les dents creuses (1,2 ha) • Déplacer le stade et l'investir en proposant de l'activité (...) au cœur de la ville autour d'une place en prolongement de celle de la mairie. • Proposer sur les terrains de l'Etat la construction d'un secteur mixte : école, équipements sportifs (stade...), logements • Favoriser l'émergence d'un quartier « intégré » sur le terrain Adélaïde • Inscrire de l'hébergement pour les personnes âgées au cœur du bourg (en face du centre commercial de Crâne) complété par des logements • Privilégier des espaces de transition sur les bordures de la ville au contact de zones agricoles ou naturelles de qualité en proposant des formes urbaines moins denses (Rez-de chaussée + combles) • Offrir un espace lié au nautisme et aux activités marines sur la façade littorale de Blachon • Dynamiser l'entrée de ville de la rue du Pont avec du commerce • Étendre le cimetière devenu trop étroit • Aménager un parc urbain sur les espaces humides à préserver • Requalifier et mettre en valeur les monuments historiques classés ainsi que le patrimoine vernaculaire du bourg **_CIRCULER** • Fluidifier les circulations entre Crâne et Borel en créant une voie à sens unique • Desservir les nouveaux programmes en arrière du bourg via l'inscription d'une voie de qualité, suffisamment large pour accueillir des déplacements piétons, cyclables mais également les flux liés à l'activité agricole cannière présente sur le GFA • Relier les différents secteurs du bourg via la mise en place de sentiers piétons et de pistes cyclables • Accompagner le déploiement des circulations cyclables par la mise en place de bornes situées dans des lieux stratégiques (espaces de rencontres, équipements culturels majeurs, équipements scolaires, zones commerciales) • Requalifier l'axe principal du bourg menant jusqu'à Blachon pour affirmer l'identité commune du Bourg • Revaloriser l'entrée de ville de Borel via l'enfouissement des réseaux, la construction de trottoirs... **_QUALIFIER** • Préserver les zones humides et les espaces inondables (uniquement aménagements légers : piétons, vélos) • Mettre en place un réseau piéton et cyclable global à l'échelle du bourg qui pourrait à terme se connecter sur un réseau étendu à l'échelle de la commune • Systématiser l'installation de bandes arborés sur les abords des voies dès lors que la largeur le permet • Aménager et mettre en lumière la place de la mairie pour mettre en valeur les monuments autour • Créer une place aux abords du futur quartier du stade, qui prolongera la place de la mairie

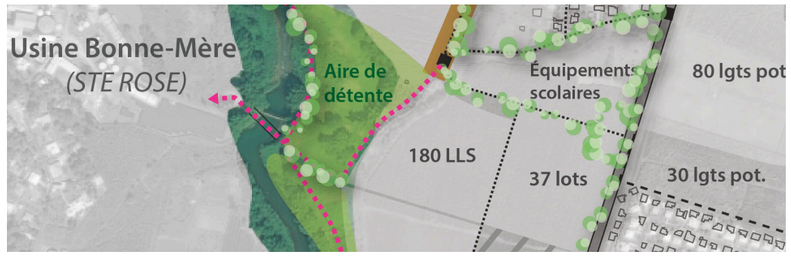


JUSTIFICATION DES OAP

OAP _ Développement du pôle de Caillou

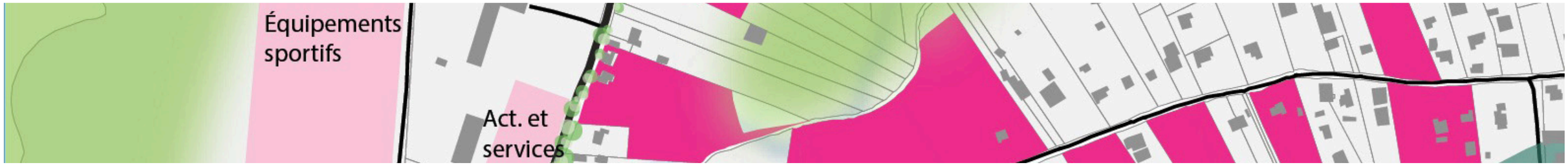
OAP	OBJECTIFS PADD	ÉLÉMENTS DIAGNOSTICS	OBJECTIFS ET ACTIONS DE L'OAP
CAILLOU	*Le territoire de Caillou constitue un pôle futur, qu'il convient d'accompagner par une stratégie d'équipement adéquate au regard des nombreux programmes de logements en cours ou récemment construits.* **_Axe II : Structurer le territoire** *1. Équiper le pôle de développement de Caillou pour accompagner les programmes en cours de construction* *• Relier le secteur à l'assainissement collectif (STEP du Bourg)* *• Construire une école ainsi qu'une crêche* *• Implanter un parcours sportif le long de la Rivière* *• Traiter les voies en conséquences du développement prévu* *• Élargir le pont actuel* *• Penser un carrefour aménagé avec la nationale* *• Intégrer la déviation de la Boucan* **Axe III : Améliorer et moderniser le tissu économique** *1. Conforter les pôles d'activités existants et permettre l'extension de la Jaula* *• Requalifier la zone de la Jaula tout en conservant sa fonctionnalité* *• Prévoir l'extension de la zone d'activité* *2. Proposer une offre commerciale de proximité sur la zone* *• Construire une petite galerie commerçante et de services sera intégrée au cœur des développements en cours*	• **Contraintes** > Un secteur pour lequel le développement de programmes de logement a été entamé en amont de la mise en place réelle d'un schéma d'aménagement global > Des voies peu adaptées à la fonction future de cette polarité en devenir > Un carrefour avec la nationale peu adapté au trafic à venir > Quartier d'habitat spontané sur les abords de la Ravine Grossou > Pont sur la ravine Houel étroit et régulièrement ennoyé après de forts épisodes pluvieux • **Atouts** > Un pôle dynamique en cours de croissance démographique et urbaine > Un cadre de vie rural encore préservé > La présence de la Grande Rivière à Goyave qui longe le quartier > Des zones d'urbanisation future déjà prévue par le POS > La présence du secteur de Castel à proximité proposant une école et des commerces > Raccordement à l'assainissement collectif en cours > Bonne desserte grâce à la proximité de la RN2 > Présence d'un pont type Eiffel > Existence de la ZA de la Jaula pratiquement saturée à l'heure actuelle	**_DYNAMISER & PROGRAMMER** • Proposer de nouvelles ouvertures à l'urbanisation afin d'assurer une mixité sociale au quartier, en offrant des terrains en accessions à la propriété notamment • Prévoir un groupe scolaire d'une capacité de 11 à 12 classes • Implanter une crêche au contact de l'école • Installer un centre d'hébergement de jour • Favoriser l'implantation d'un centre commercial et de services : Les galeries Moko (24 locaux commerciaux) • Étendre la zone d'activité de la Jaula et prévoir l'inscription d'une pépinière d'entreprise • Proposer des espaces commerciaux entre le lotissement «Les Hauts de Caillou» et la zone d'activité de la Jaula. **_CIRCULER** • Hiérarchiser les voies selon leur fonction future : voie de desserte, voie de liaison, voie de transit et proposer un aménagement en conséquence • Elargir et repositionner le pont de Caillou • Aménager un carrefour afin de faciliter l'insertion sur la route nationale • Intégrer la future déviation de la Boucan et sa connexion au niveau de la Jaula • Réhabiliter le pont Moko sur la Grande Rivière à Goyave qui pourra constituer le support de lien avec la commune voisine de Sainte-Rose. Cette réhabilitation visera plutôt une passerelle pour des déplacements piétons et cyclables • Prévoir des cheminements piétons et cyclables le long de la Grande Rivière à Goyave et en lien avec les différents équipements et programmes de logement en cours • Penser un usage sportif des voies de la zone d'activité de la Jaula et de son extension future en soirée : fermeture des voies **_QUALIFIER** • Végétaliser systématiquement les abords des voies, lorsque la largeur de la voie le rend possible • Inscrire une placette au contact de la zone commerciale afin de favoriser les échanges inter-générationnels • Favoriser les mobilités douces via la création d'un réseau global de cheminements piétons et cyclables qui pourra, à terme, être connecté à celui du bourg à l'échelle de la commune • Préserver une zone tampon entre les programmes de logement et les espaces naturels : Grande Rivière à Goyave, Ravine Houel... • Raccorder le secteur à l'assainissement collectif





OAP _ Confirmation de la centralité de La Rosière

OAP	OBJECTIFS PADD	ÉLÉMENTS DIAGNOSTICS	OBJECTIFS ET ACTIONS DE L'OAP
LA ROSIÈRE	**_Axe II : Structurer le territoire** 1. *Affirmer le projet communal sur des territoires structurés* • *Affirmer les pôles secondaires dont La Rosière* • *Faire un effort d'équipement* • *Prévoir un développement mesuré du nombre de logement* • *Proposer des espaces de rencontres afin de favoriser les échanges sociaux* • **Axe III : Améliorer et moderniser le tissu économique** 1. *Accompagner le développement urbain par un dynamisme économique* • *Assurer une mixité fonctionnelle dans les polarités amenées à prendre une ampleur supplémentaire* • *Proposer des commerces de proximité pour réduire la dépendance aux grands centres commerciaux et au bourg en vue de limiter les déplacements*	• **Contraintes** > Espace de transition entre un vaste plateau agricole et des zones plus vallonées et parcourues par de plusieurs ravines > Secteur traversé par la RD1, souvent empruntée comme voie de délestage lors d'encombrements importants sur la RN2 > Une urbanisation semi-linéaire qui s'est organisée le long de la voie formée par la route départementale 1, elle-même située sur une crête > Un projet de barrage pour l'irrigation agricole qui va probablement impacter certaines maisons d'habitations au bout du chemin de Ledoux. > Un tissu particulièrement diffus sur le secteur Ledoux permis par le POS • **Atouts** > Un cadre de vie rural encore préservé avec d'un côté de grands paysages canniers et de l'autre des vallées boisées > Le passage de la route au cœur de la section peut se réveler source de dynamisme > Présence d'une école > Présence de commerces de proximité > Situation géographique centrale à l'échelle de la commune > Existence d'un alignement de manguiers de belle taille, ayant donné son nom à la voie qui le longe : «allée des Manguiers» > Zone équipée (eau, électricité, voirie) et présence de projet d'agrandissement de STEP à proximité	**_DYNAMISER & PROGRAMMER** • Prévoir une densification au cœur du tissu urbain actuel : programmes logements, logements diffus • Proposer de nouveaux équipements sportifs au contact du terrain récemment construit • Construire une petite zone d'activité et de services (Poste, annexe de la Mairie...) en lieu et place de l'ancienne maison des maîtres, au centre de la section • Raccorder l'ensemble du secteur à l'assainissement collectif grâce à l'agrandissement de la station d'épuration de Montalègre **_CIRCULER** • Continuer plus au sud le traitement de la RD1 existant actuellement au contact de l'école • Proposer la création d'une place au contact du bâtiment de services et d'activités au cœur de la section • Requalifier les voies existantes de Ledoux et l'Allée des Manguiers • Proposer un cheminement piéton depuis les équipements sportifs jusqu'à la ravine à l'ouest de la section • Prévoir des espaces supplémentaires pour le stationnement (au contact des équipements sportifs) **_QUALIFIER** • Préserver les espaces agricoles canniers existants (en dehors des zones prévues pour l'aménagement des équipements sportifs) • Valoriser le futur plan d'eau issu de la construction du barrage • Conserver l'allignement d'arbres donnant son nom à l'allée des Manguiers • Prévoir des bordures plantées pour les voies structurantes • Inscrire un petit parc au carrefour de la RD1 et de l'allée des Manguiers • S'assurer de l'inconstructibilité de la zone potentiellement ennoyée ou concernée par la barrage de Germillac



OAP _ Développement du Pôle Santé de Ravine Chaude

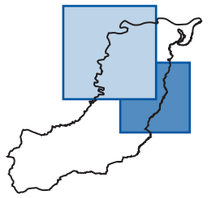
OAP	OBJECTIFS PADD	ÉLÉMENTS DIAGNOSTICS	OBJECTIFS ET ACTIONS DE L'OAP
RAVINE CHAUDE	**__Axe I : Préserver les valeurs naturelles, agricoles et patrimoniales** 1. *Préserver les grands ensembles naturels* • *Accompganer la fréquentation croissante des espaces naturels et agricoles* 2. *Protéger le patrimoine agricole de la commune* • *Préserver les espaces agricoles existants* 3. *Mettre en œuvre une véritable stratégie autour de l'eau* • *Valoriser le centre thermal* • *Sensibiliser aux enjeux de l'eau* • *Protéger la ressource en eau* **_Axe II : Structurer le territoire** 1. *Permettre le développement du pôle touristique de Ravine Chaude autour du thème de la santé* • *Étendre le centre thermal* • *Prévoir de l'hébergement touristique* **Axe III : Améliorer et moderniser le tissu économique** 1. *Promouvoir les valeurs du territoire* • *Valoriser la ressource en eau du territoire à travers le centre thermal* • *Aménager des sentiers de randonnées* • *Prévoir des hébergements touristiques diffus (type gîtes)*	• **Contraintes** > Des voies peu qualifiées > Des accès obligatoires via des gués, étroits et soumis aux intempéries > Mauvais signalement de la zone > Peu de dynamisme en dehors du centre thermal • **Atouts** > Un cadre de vie rural de qualité > Existence de la première partie du centre thermal, équipement de rayonnement régional > Une source de qualité > Proximité d'une zone de baignade en rivière > Paysages de qualité > Départ de la Trace de la Cascade Bois Banane	**_DYNAMISER & PROGRAMMER** • Développer une zone touristique liée à la santé • Finaliser l'extension du centre thermal : espace thermo-ludique, village sportif • Proposer la création d'hébergement touristique s'intégrant dans le cadre rural de la zone • Autoriser la construction d'une usine d'embouteillage liée à la source **_CIRCULER** • Prévoir un traitement spécifique de la voie au niveau du centre thermal (trottoirs ...) • Repenser les gués d'accès à la section de Ravine chaude pour limiter la dépendance aux intempéries • Requalifier l'ensemble de la voie d'accès • Prévoir un gabarit supportant le passage de camions depuis l'usine d'embouteillage jusqu'à la route départementale **_QUALIFIER** • Respecter les formes urbaines existantes pour ne pas déparer dans le paysage rural • Proposer un espace arboré comme tampon entre l'usine d'embouteillage future et le secteur de développement de gîtes • Agrémenter les sites de baignades et de randonnées de carbets et d'espace de pique-nique • Arborer les abords des voies

OAP _ Aménagement du secteur de Bellevue-Darras

OAP	OBJECTIFS PADD	ÉLÉMENTS DIAGNOSTICS	OBJECTIFS ET ACTIONS DE L'OAP
BELLEVUE-DARRAS	**_Axe II : Structurer le territoire** *1. Réorganiser les quartiers en situation d'habitat spontané d'ampleur* *• Finaliser l'équipement sur ces zones* *• Réaménager des secteurs peu qualifiés*	• **Contraintes** > Un secteur constitué de plus 200 habitations d'origine spontanées > Des voies peu qualifiées avec parfois des portions non goudronnées > Des accès vers et depuis la nationale non aménagés • **Atouts** > Un cadre de vie rural et agricole (GFA de Bellevue-darras) > Présence de réseaux (eau, électricité) > Équipement sportif au contact de la nationale > Proximité de la nationale	**_DYNAMISER & PROGRAMMER** • Permettre aux propriétaires de construire leur maison d'habitation, sans pour autant viser une densification qui serait nuisible au cadre de vie et permettrait une spéculation non souhaitée • Proposer des activités artisanales à proximité de la nationale **_CIRCULER** • Adapter les carrefours avec la nationale aux trafics existants et à venir • Finaliser la qualification des voies (trottoirs...) • Prévoir une allée piétonne au sein de la section de Caféière • Connecter le quartier avec le bourg via des cheminements piétons et cyclables empruntant des chemins agricoles et traversant la ravine des Oives • Prendre en compte la circulation d'engins agricoles **_QUALIFIER** • Protéger strictement les espaces agricoles alentours et chercher à endiguer ce phénomène de construction spontanée • Préserver la ravine courant au milieu de la section : qualité paysagère et fonctions écologiques et hydrauliques • Limiter la densification de la zone afin de préserver le caractère rural du secteur • Arborer les voies

JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT & DU ZONAGE

Du POS au PLU _ Bilan



Plan d'Occupation des Sols

	Superficie (ha)	%
Zones urbaines (U)	687	10,4 %
Zones d'habitat diffus (NB)	442	6,5 %
Zones à urbaniser (NA)	414	6,4 %
Zones agricoles (NC)	1 825	24,3 %
Zones naturelles (ND)	3 049	52,3 %
TOTAL	**6 417**	**100 %**

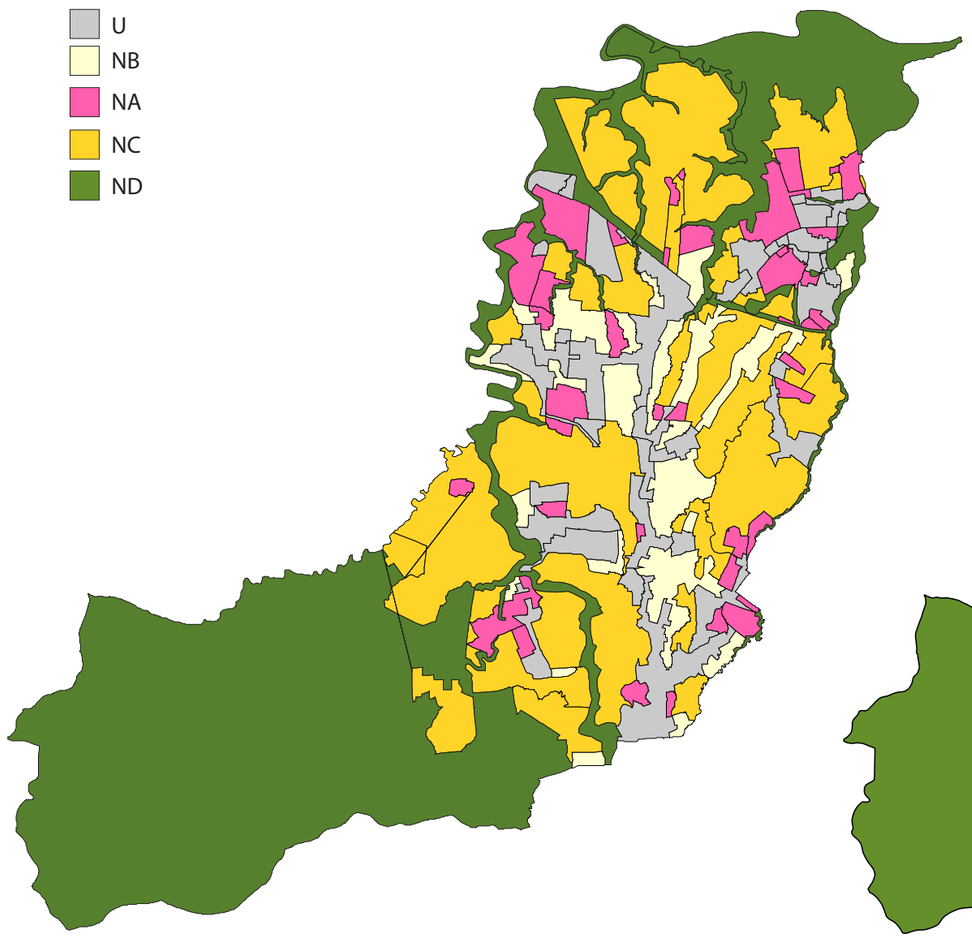
Plan Local d'Urbanisme

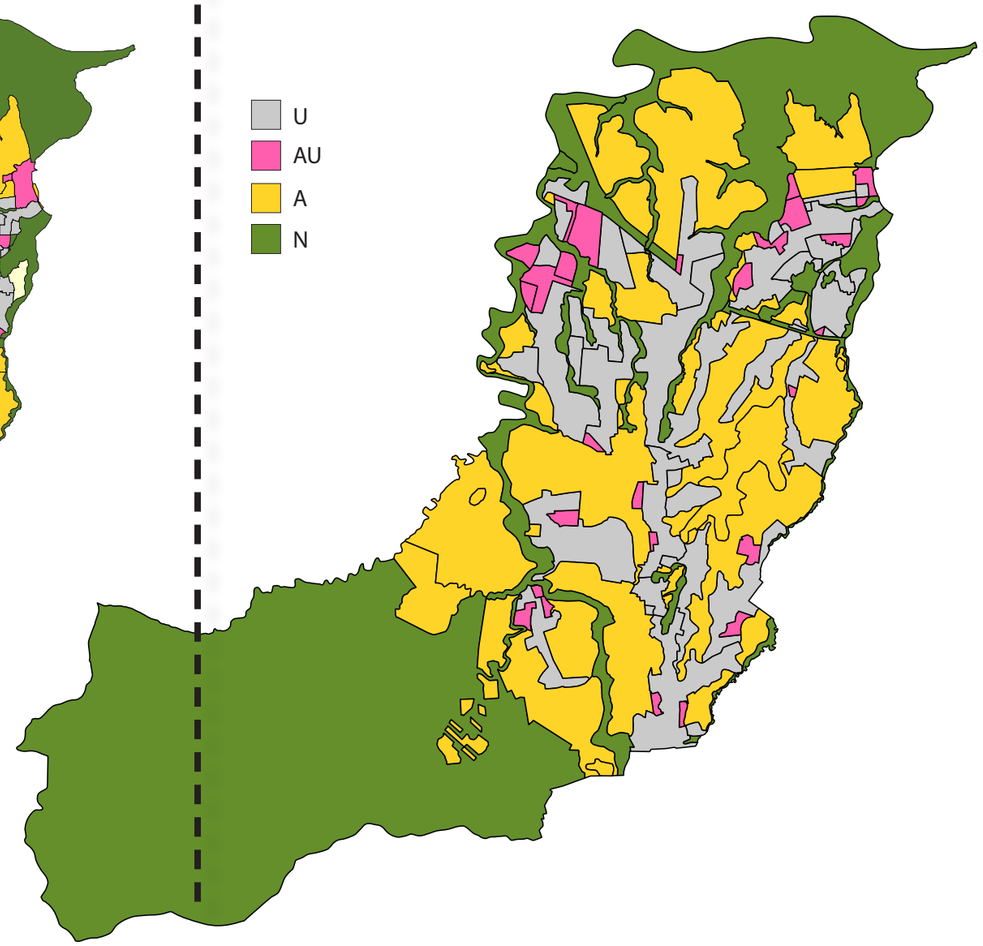
	Superficie (ha)	%
Zone urbaine (U)	1 123	17,5%
N'existe plus au PLU		
Zone à urbaniser (AU)	164	2,5%
Zones agricoles (A)	1 906	29,7 %
Zones naturelles (N)	3 224	50,2 %
TOTAL	**6 416**	**100 %**

Évolution

Variation (ha)	%
+ 434	**+ 38,9 %**
- 442	- 100 %
- 249	**- 153,3 %**
+ 81	**+ 4,2 %**
+ 176	**+ 5,4 %**
- 1	**- 0,02 %**

NOTE : L'augmentation de la surface totale du zonage réside dans l'élargissement de l'assiette du PLU sur des espaces qui ne étaient pas inscrits au POS, notamment lorsqu'on s'appuie sur le cadastre 2014.





Évolution surfaces des espaces Naturels et Agricoles POS / PLU

+ 256 ha (+ 5 %)

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

Objectifs de modération de consommation de l'espace

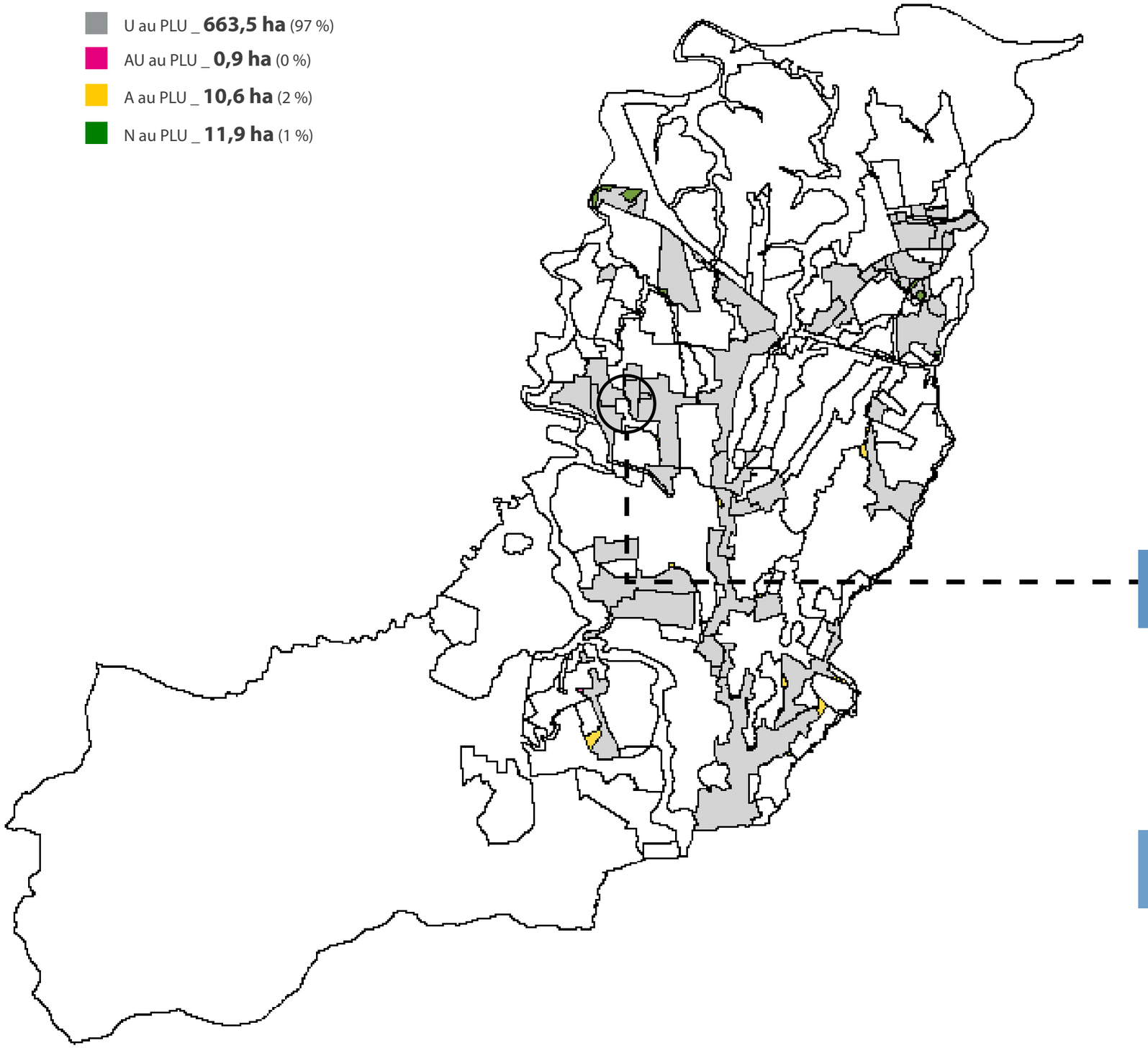
13 % (voir p. 4 du PADD)

Du POS au PLU _ devenir des zones U

- - - - Zonage POS (**Zones U = 687 ha**)

Zones U du POS vers ...

- U au PLU _ **663,5 ha** (97 %)
- AU au PLU _ **0,9 ha** (0 %)
- A au PLU _ **10,6 ha** (2 %)
- N au PLU _ **11,9 ha** (1 %)



Les grandes évolutions des zones urbaines entre le POS et le PLU

La majeure partie des zones U du POS est maintenue en zone urbaine au PLU (97 %).

- **Moins de 1 % des zones U du POS passent en zone AU au PLU :**

Cette mutation correspond essentiellement à l'ajustement de la réalité du terrain, ce sont des transformations à la marge.

- **2% des zones U du POS passent en zone N au PLU :**

Ces évolutions permettent généralement de prendre en compte les risques naturels liés à un PPR rouge ou la sensibilité d'une zone (zone humide...).

Comme on peut le voir sur la carte jointe, ce secteurs sont généralement situés aux franges des zones urbaines du POS, le long des rivières ou plus largement sur l'arrière de la zone de Crâne pour préserver les zones humides qui ne sont pas encore entamées par l'urbanisation.

À noter, la création d'une zone naturelle, en continuité d'une ravine scindant ainsi une zone urbaine en deux parties. Cette zone est un des exemples de préservation des continuités écologiques inscrite dans le PADD de la commune.

> Exemple :

Secteur de Bagatelle-Castel, une zone naturelle permet de réaffirmer une ravine en tant que continuité écologique.

- **2 % des zones U du POS passent en zone A au PLU :**

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

> Exemple :

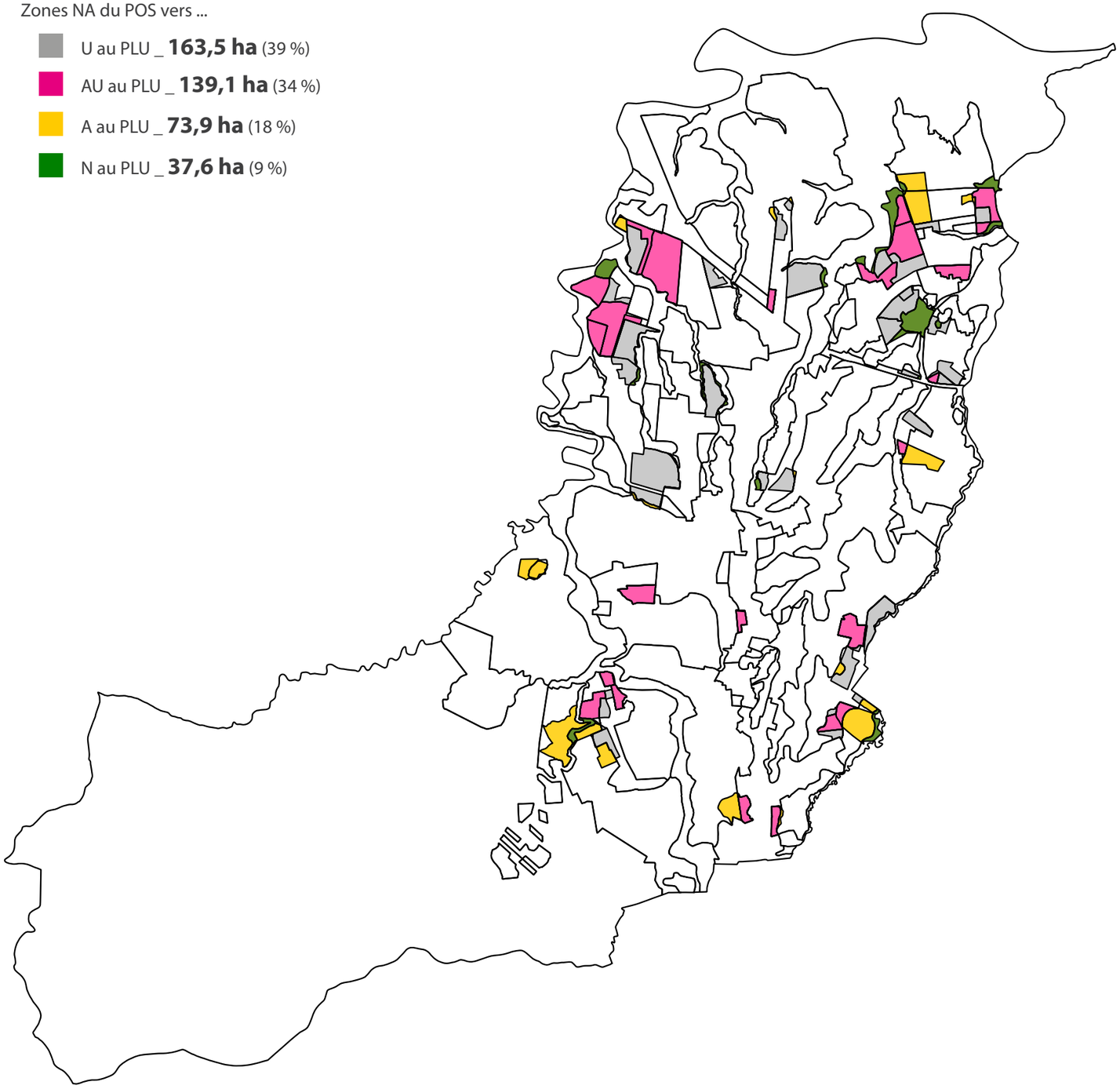
Le secteur de Routa a fait l'objet d'un rebasculement en zone agricole du fait de la présence d'ouvrage liés au barrage de Germillac.

Du POS au PLU _ devenir des zones NA

- - - - Zonage POS (**Zones NA = 414 ha**)

Zones NA du POS vers ...

- U au PLU _ **163,5 ha** (39 %)
- AU au PLU _ **139,1 ha** (34 %)
- A au PLU _ **73,9 ha** (18 %)
- N au PLU _ **37,6 ha** (9 %)



Les grandes évolutions des zones urbaines entre le POS et le PLU

Seul un tiers des zones NA du POS sont confirmées en zone AU (37%). Cette confirmation provient de projets en cours de construction ou de zones dont les projets vont être relancés.

- **39 % des zones NA du POS passent en zone U au PLU :**

Pour rappel, 199 hectares de zones NA du POS sont consommées ou en cours de construction. Les 163,5 hectares de zones NA transformées en zone urbaine, correspondent donc à des zones construites et équipées.

> Exemple :

Quartier du théâtre de la Verdure

- **18 % des zones NA du POS passent en zone A au PLU :**

La municipalité a revu certains de ces objectifs en matière de projets. Elle cherche également dans la mesure du possible à préserver son cadre de vie rural. Dans cet optique, des zones NA au POS, non construites, ne faisant plus l'objet d'ambitions de la part de la mairie ont été rebasculées en zone agricole.

Ces mutations participent au mécanisme de compensation.

De plus certaines zones NA du POS impactaient un Espace Remarquable du Littoral (ERL), la zone a donc été largement réduite (arrière du bourg - GFA Blachon).

> Exemple :

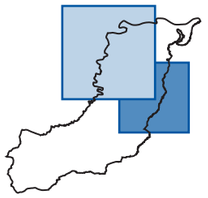
Secteur de Ravine Chaude, une grande zone NA était initialement prévue pour l'extension et le développement touristique de la zone. La municipalité a souhaité revoir ces ambitions et conserver ainsi le cadre de vie des lieux, propices au tourisme de santé.

- **9 % des zones NA du POS passent en zone N au PLU :**

À l'instar des zones NA basculées en zones agricoles, lorsque ces zones ne faisaient plus l'objet d'ambitions particulières ou lorsqu'elles étaient concernées par une protection ou un espace humide sensible, la zone a été basculée en zone N.

Elle participe au principe de compensation.

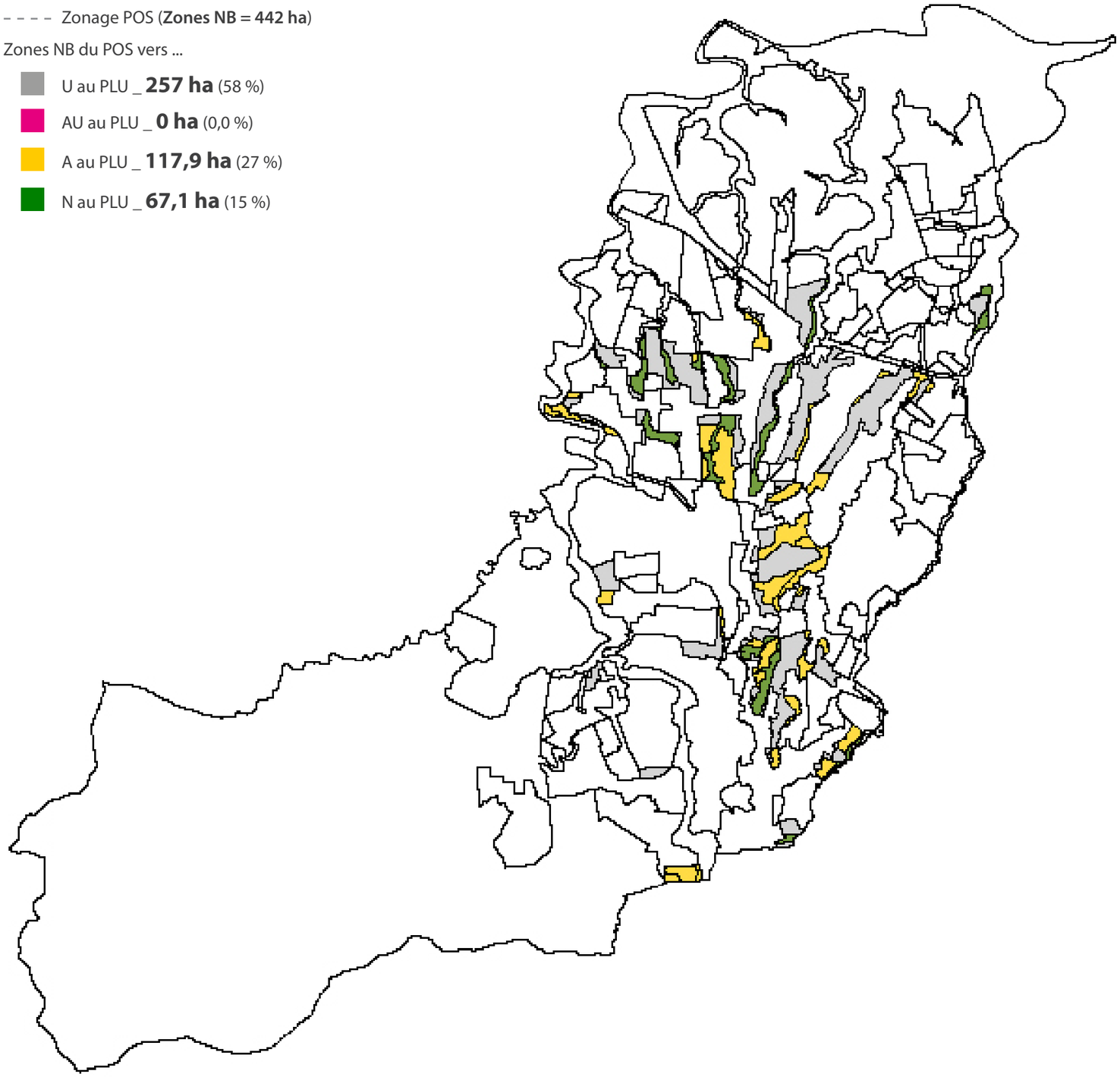
Du POS au PLU _ devenir des zones NB



- - - - Zonage POS (**Zones NB = 442 ha**)

Zones NB du POS vers ...

- U au PLU _ **257 ha** (58 %)
- AU au PLU _ **0 ha** (0,0 %)
- A au PLU _ **117,9 ha** (27 %)
- N au PLU _ **67,1 ha** (15 %)



Les grandes évolutions des zones urbaines entre le POS et le PLU

Trop consommatrices d'espaces, l'ensemble des zones NB disparaissent dans le PLU, comme l'oblige la loi SRU de 2000.

Le choix de la répartition selon les zones urbaines, agricoles ou naturelles, s'est faite en cohérence avec les préconisations du SAR.

- **58 % des zones NB du POS passent en zone U au PLU :**

Ce basculement des zones NB en zones urbaines correspondent aux zones urbanisées et équipées.

> Exemple :
Secteur de Caféière-Vincent

- **27 % des zones NB du POS passent en zone A au PLU :**

Ainsi que le préconise le SAR, les zones non urbanisées et non équipées devront être basculées en zones agricoles ou naturelles selon leur vocation réelle.

Ces zones participent au mécanisme de compensation.

> Exemple :
Les secteurs de Volny ont été basculés en zone agricole.

- **15 % des zones NB du POS passent en zone N au PLU :**

À l'instar des zones NB basculées en zones agricoles, les zones non urbanisées et non équipées sont basculées en zones naturelles selon leur vocation réelle.

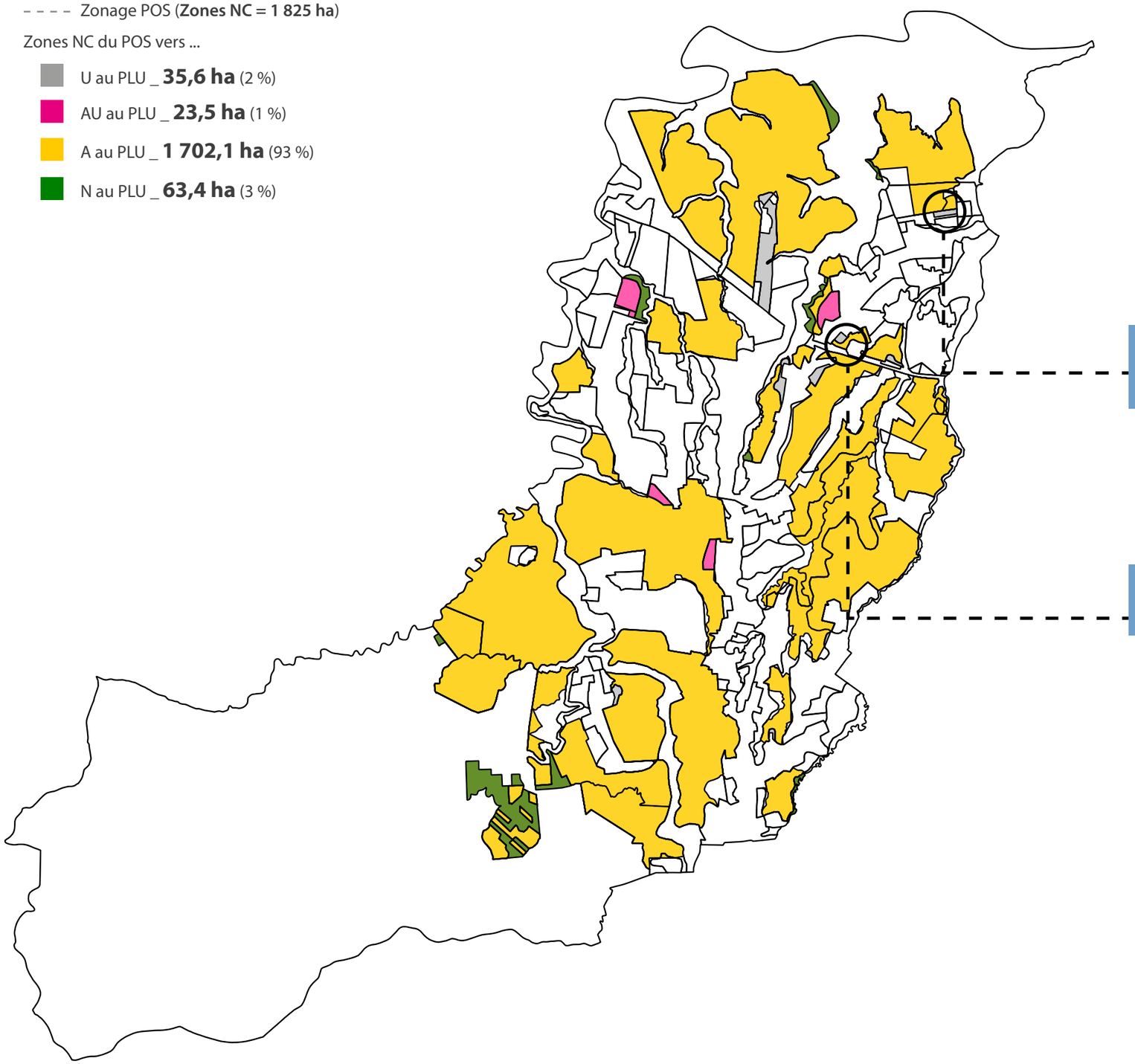
Ces zones participent au mécanisme de compensation.

Du POS au PLU _ devenir des zones NC

- - - - Zonage POS (**Zones NC = 1 825 ha**)

Zones NC du POS vers ...

- U au PLU _ **35,6 ha** (2 %)
- AU au PLU _ **23,5 ha** (1 %)
- A au PLU _ **1 702,1 ha** (93 %)
- N au PLU _ **63,4 ha** (3 %)



Les grandes évolutions des zones urbaines entre le POS et le PLU

La majeure partie des zones NC du POS est maintenue en zone agricole au PLU (92,4%).

- **2 % des zones NC du POS passent en zone U au PLU :**

Cette mutation résulte d'ambitions ponctuelles de la municipalité ou de mise en cohérence globale du zonage avec la réalité du terrain. Ces zones agricoles consommées sont compensées par ailleurs.

> Exemple :

Secteur de Blachon (UB) voué au développement résidentiel dans la continuité de l'Hotel des Impots.

- **1 % des zones NC du POS passent en zone AU au PLU :**

Ces secteurs portent les ambitions nouvelles de la mairie au regard de son projet de territoire. Ces derniers sont obligatoirement au contact de zones urbaines équipées et justifiées par le PADD et/ou OAP. Ces zones agricoles consommées sont compensées par ailleurs.

> Exemple :

Montplaisir, zone d'extension naturelle du bourg.

- **3 % des zones NC du POS passent en zone N au PLU :**

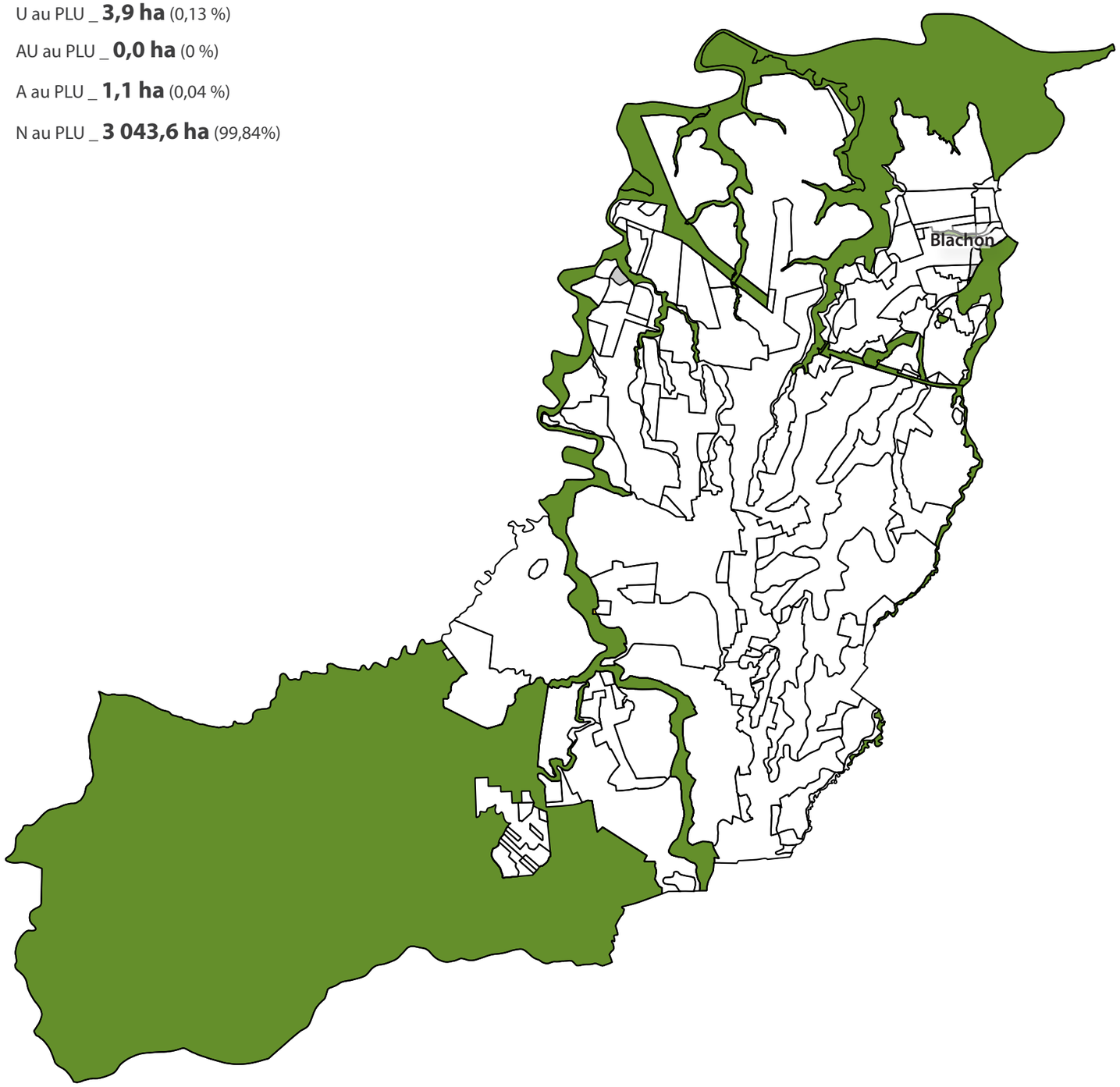
Les mutations des zones agricoles du POS vers des zones naturelles sont mineures. La modification la plus importante provient d'un reclassement des secteurs considérés comme agricoles par le POS alors qu'ils sont inscrits dans le périmètre de la forêt départementalo-domaniale.

Du POS au PLU _ devenir des zones ND

- - - - Zonage POS (**Zones ND = 3 048 ha**)

Zones ND du POS vers ...

- U au PLU _ **3,9 ha** (0,13 %)
- AU au PLU _ **0,0 ha** (0 %)
- A au PLU _ **1,1 ha** (0,04 %)
- N au PLU _ **3 043,6 ha** (99,84%)



Les grandes évolutions des zones urbaines entre le POS et le PLU

La majeure partie des zones ND du POS est maintenue en zone naturelle au PLU (99,9%).

- **0,013% des zones ND du POS passent en zone U au PLU :**

Ces mutations sont à la marges et résultent de mise en cohérence au regard de la réalité du terrain.

- **0,04% des zones ND du POS passent en zone A au PLU :**

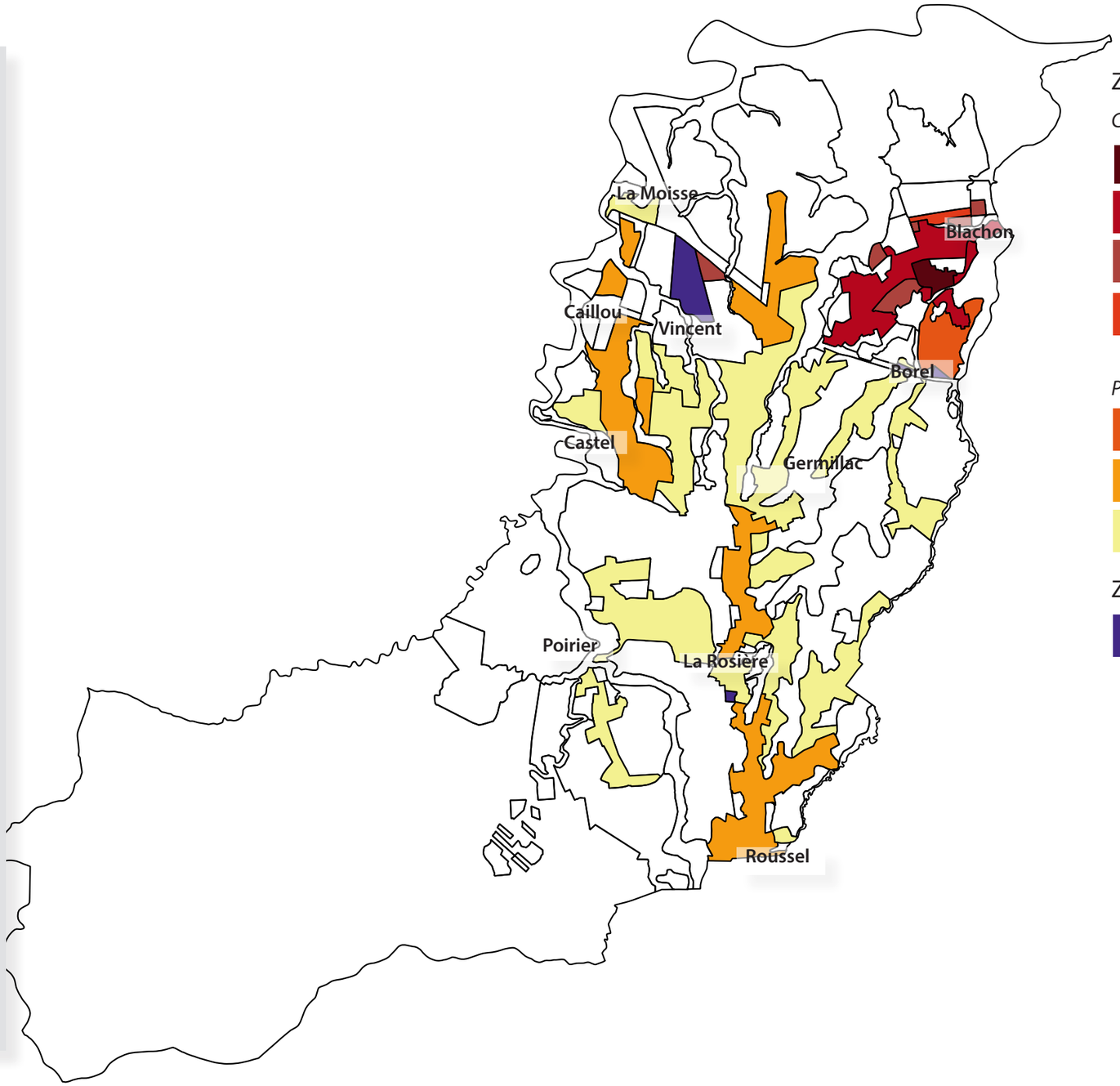
Ces mutations correspondent essentiellement à la mise en cohérence du zonage du PLU avec la réalité du territoire.

Zones U du PLU

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

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

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



Zones dédiées à l'habitat

Centre-Bourg et ses environs

- UA _ **11,4 ha**
- UB _ **88,3 ha**
- UBa _ **27 ha**
- UBb _ **6,5 ha**

Polarités rurales structurées et habitat diffus

- UC _ **35,9 ha**
- UCb _ **316,7 ha**
- UD _ **605,7 ha**

Zones Spécifiques

- Ux _ **31,9 ha**

Zones urbaines au PLU _ **1 123 hectares**
(17,5 % du territoire)

Zones U du PLU

UA

Centre Bourg

SURFACE	11,4 ha (1 zone)
DÉFINITION	La zone UA correspond au centre du Lamentin composé de nombreux bâtiments témoins d'une architecture traditionnelle avec une assez forte densité, un épannelage qui n'excède généralement pas deux niveaux (R+1), où s'expriment les fonctions urbaines les plus représentatives de la ville à travers les services publics, les équipements collectifs, les services privés et les commerces. Elle couvre aussi les quartiers d'habitat traditionnel qui composent l'ensemble du centre ancien du Lamentin, où s'exprime une part importante de l'identité patrimoniale du bourg.
ZONAGEPOS	Zone UA
ÉQUIPEMENTS	Assainissement : Collectif Eau potable : Oui
DENSITÉ ACTUELLE	30 à 40 logts/ha

_ PADD

«Renforcer la centralité du bourg en mettant enoeuvre un projet de revitalisation économique et urbaine»
La municipalité souhaite

- *privilégier la revitalisation du bourg existant et ne souhaite pas le voir s'étendre*
- *Favoriser l'animation urbaine et commerciale de ce dernier*
- *Traiter l'habitat insalubre et assurer un déeloppement urbain en harmonie avec l'identité patrimoniale*
- *Mobiliser les opportunités foncières*

_ OAP

*« **OAP n°1 - Bourg**»*
Requalifier le centre ancien (50log/ha) »

JUSTIFICATION

Article 6 _ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
6.1 – Les bâtiments sont implantés parallèlement à l'orientation des constructions voisines.
6.2 - Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer ou observer une marge de recul.
6.3 - Si une marge de recul est autorisée, elle sera au maximum de 6 mètres. Des adaptations éventuelles pourront être apportées à cette règle en fonction de la configuration de l'unité foncière et de la nature du bâti environnant.
6.4 - Le long des rues de la République, du Débarcadère, du Pont, de la Prison et de la Rose, l'implantation des constructions à l'alignement est obligatoire.
6.5 - Les caractéristiques des balcons sont définies à l'article UA11.
6.6 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 10 mètres des berges des ravines et des rivières.

Article 9 _ Emprise au sol
L'emprise au sol (voir croquis 9) des bâtiments est fixée comme suit :
9.1. Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les terrains dont la surface est inférieure à 150 m2.
9.2. Pour les terrains de plus de 150 m2, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 70% de la surface du terrain.
9.3. Pour les constructions à usage commercial, l'emprise de 80% est admise pour l'ensemble de l'unité foncière.
9.4. Lorsqu'une cour intérieure est prévue, ses dimensions ne peuvent être inférieure à 3 mètres sur 4.

Article 10 _ Hauteurs des constructions
La hauteur d'une façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.

Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT

Zones U du PLU

UB

Exemple : Crâne

SURFACE	**88,3 ha (2 zones)**
DÉFINITION	Correspond aux portions du bourg implantées en continuité du coeur historique avec lequel elle constitue le pôle urbain de la ville du Lamentin.
ZONAGEPOS	Zones UC et UD au POS
ÉQUIPEMENTS	Assainissement : Collectif Eau potable : Oui
DENSITÉ ACTUELLE	30 à 40 logts/ha

JUSTIFICATION

_ PADD

«Renforcer la centralité du bourg en mettant enoeuvre un projet de revitalisation économique et urbaine»
La municipalité souhaite

- *privilégier la revitalisation du bourg existant et ne souhaite pas le voir s'étendre*
- *Favoriser l'animation urbaine et commerciale de ce dernier*
- *Traiter l'habitat insalubre et assurer un déeloppement urbain en harmonie avec l'identité patrimoniale*
- *Mobiliser les opportunités foncières*

_ OAP

*« **OAP n°1 - Bourg**»*
Requalifier le centre ancien (50log/ha) »

DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT

Article 6 _ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
6.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 8 m de l'axe de la route départementale n°1 (route de Bréfort) et de la route départementale n°2 (rue du Pont).
6.2. Par rapport aux autres voies (existantes, modifiées ou à créer), les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 5m de l'axe des autres voies.
6.3. Les constructions doivent observer un recul d'implantation supérieur ou égal à 12 mètres de la limite des domaines publics lacustre et maritime.
6.4. Les constructions doivent observer un recul d'implantation supérieur ou égal à 10m des berges des rivières et des ravines.

Article 9 _ Emprise au sol
9.1.1. Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les terrains dont la surface est inférieure à 200 m2.
9.1.2. Pour les terrains dont la surface est comprise entre 200 m2 & 400 m2, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 85% de la surface du terrain.
9.1.3. Pour les terrains dont la surface est supérieure à 400 m2, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 60% de la surface du terrain.

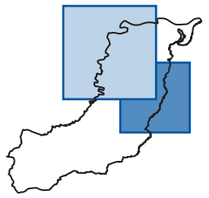
Article 10 _ Hauteurs des constructions

10.1 La hauteur d'une façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.

Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

10.2.1 La hauteur des constructions ne peut comporter plus de deux niveaux (R+1) et ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Zones U du PLU

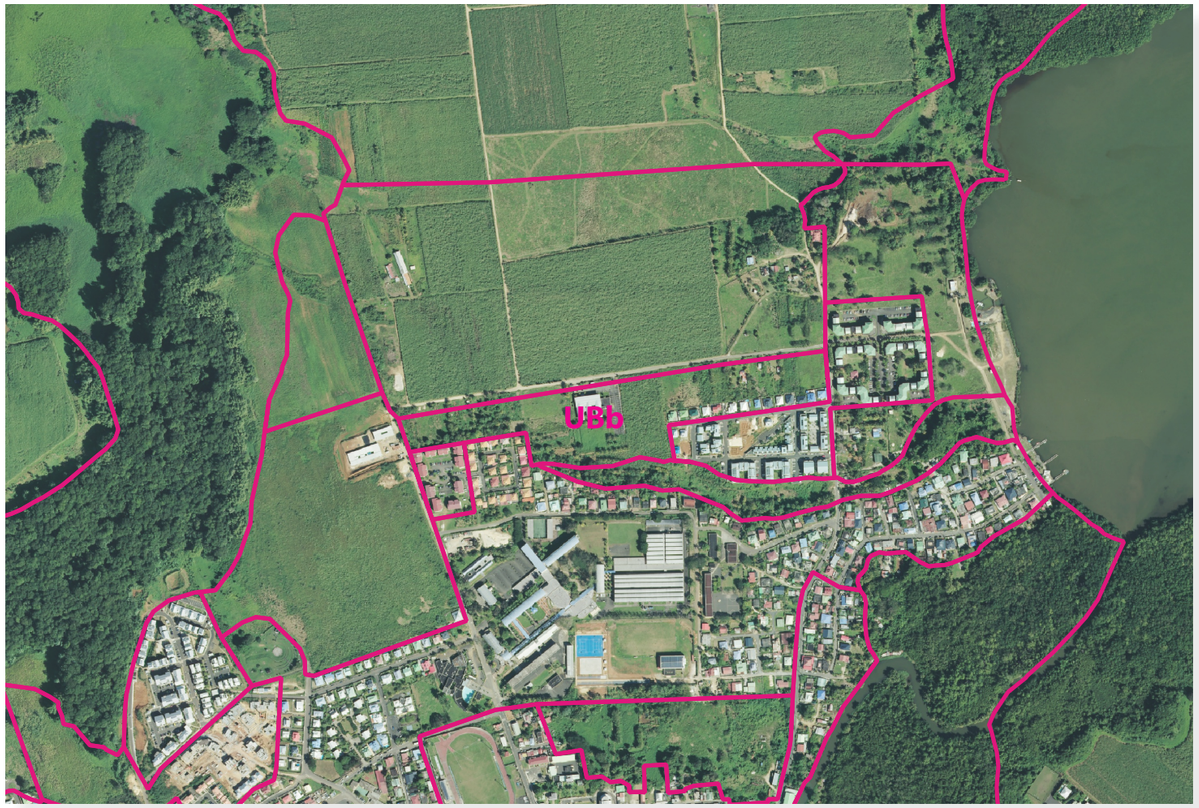


UBa

Exemple : Crâne

SURFACE	**27 ha (5 zones)**
DÉFINITION	Le secteur UBa concerne des secteurs d'extension assez denses, composés pour l'essentiel d'ensembles collectifs. Ils s'inscrivent en continuité du bourg dans les quartiers de Bréfort, Crâne, Blachon, …. Le secteur UBa porte par ailleurs sur un ensemble d'habitat moyennement dense développé sur le secteur de Jaula
ZONAGEPOS	Zones UCa, UCc, IINA, INAa au POS
ÉQUIPEMENTS	Assainissement : Collectif Eau potable : Oui
DENSITÉ ACTUELLE	30 à 40 logts/ha
JUSTIFICATION	**_ PADD** *«Renforcer la centralité du bourg en mettant enoeuvre un projet de revitalisation économique et urbaine»* *La municipalité souhaite* • *privilégier la revitalisation du bourg existant et ne souhaite pas le voir s'étendre* • *Favoriser l'animation urbaine et commerciale de ce dernier* • *Traiter l'habitat insalubre et assurer un déeloppement urbain en harmonie avec l'identité patrimoniale* • *Mobiliser les opportunités foncières* **_ OAP** *« **OAP n°1 - Bourg**»* *Requalifier le centre ancien (50log/ha) »*
DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT	**Article 6 _ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** 6.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 8 m de l'axe de la route départementale n°1 (route de Bréfort) et de la route départementale n°2 (rue du Pont). 6.2. Par rapport aux autres voies (existantes, modifiées ou à créer), les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 5m de l'axe des autres voies. 6.3. Les constructions doivent observer un recul d'implantation supérieur ou égal à 12 mètres de la limite des domaines publics lacustre et maritime. 6.4. Les constructions doivent observer un recul d'implantation supérieur ou égal à 10m des berges des rivières et des ravines. **Article 9 _ Emprise au sol** 9.2 L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 50% de la surface du terrain. **Article 10 _ Hauteurs des constructions** 10.2.2 La hauteur autorisée est limitée à trois niveaux (R+2), soit 10 mètres à l'égout du toit

UBb BLACHON



SURFACE	6,5 ha (1 zone)
DÉFINITION	Le secteur UBb correspond au secteur de Blachon ; il marque la limite d'extension du centre-bourg sur son front Nord pour lequel in constitue de fait un espace de transition avec les zones agricoles.
ZONAGEPOS	Zones UCc et IINAa
ÉQUIPEMENTS	Eau potable : Oui Services techniques
DENSITÉ ACTUELLE	-

JUSTIFICATION

_ PADD

«Renforcer la centralité du bourg en mettant enoeuvre un projet de revitalisation économique et urbaine»
La municipalité souhaite

- *privilégier la revitalisation du bourg existant et ne souhaite pas le voir s'étendre*
- *Favoriser l'animation urbaine et commerciale de ce dernier*
- *Traiter l'habitat insalubre et assurer un déeloppement urbain en harmonie avec l'identité patrimoniale*
- *Mobiliser les opportunités foncières*

_ OAP

*« **OAP n°1 - Bourg**»*
Requalifier le centre ancien (50log/ha) »

DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT

ARTICLE 6 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
6.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 8 m de l'axe de la route départementale n°1 (route de Bréfort) et de la route départementale n°2 (rue du Pont).
6.2. Par rapport aux autres voies (existantes, modifiées ou à créer), les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 5m de l'axe des autres voies.
6.3. Les constructions doivent observer un recul d'implantation supérieur ou égal à 12 mètres de la limite des domaines publics lacustre et maritime.
6.4. Les constructions doivent observer un recul d'implantation supérieur ou égal à 10m des berges des rivières et des ravines.

ARTICLE 9 _ EMPRISE AU SOL
9.3 L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 40% de la surface du terrain.

ARTICLE 10 _ HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS
10.2.3.1. A l'exception des constructions à usage d'équipement ou de services publics, la hauteur autorisée est limitée au seul rez-de-chaussée (R+0), soit 4 mètres à l'égout du toit.
10.2.3.2. La hauteur des constructions à usage d'équipement ou de services publics ne peut comporter plus de deux niveaux (R+1) et ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Zones U du PLU

UC

Borel

SURFACE	36 ha (1 zone)
DÉFINITION	La zone UC correspond au quartier de Borel, implanté en continuité Sud-Est du bourg regroupant des espaces urbains développés selon des logiques résidentielles et pavillonaires.
ZONAGE POS	Zones UG, INA, NB
ÉQUIPEMENTS	Eau potable : Oui
DENSITÉ ACTUELLE	15 lgts/ha

JUSTIFICATION

_ PADD

«Renforcer la centralité du bourg en mettant enoeuvre un projet de revitalisation économique et urbaine»
La municipalité souhaite

- *privilégier la revitalisation du bourg existant et ne souhaite pas le voir s'étendre*
- *Favoriser l'animation urbaine et commerciale de ce dernier*
- *Traiter l'habitat insalubre et assurer un déeloppement urbain en harmonie avec l'identité patrimoniale*
- *Mobiliser les opportunités foncières*

DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT

Article 6 _ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à :

- 20 m de l'axe de la RN2.
- 10 m de l'axe des routes départementales.

6.2. Par rapport aux autres voies (existantes, modifiées ou à créer), les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à :

- 5m de l'axe des autres voies en zone UC

6.3. Les constructions doivent observer un recul d'implantation supérieur ou égal à 12 mètres de la limite des domaines publics lacustre et maritime.
6.4. Les constructions doivent observer un recul d'implantation supérieur ou égal à 10m des berges des rivières et des ravines.

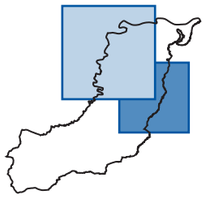
Article 9 _ Emprise au sol

L'emprise au sol ne peut excéder 55 % de la surface de l'unité foncière.

Article 10 _ Hauteurs des constructions

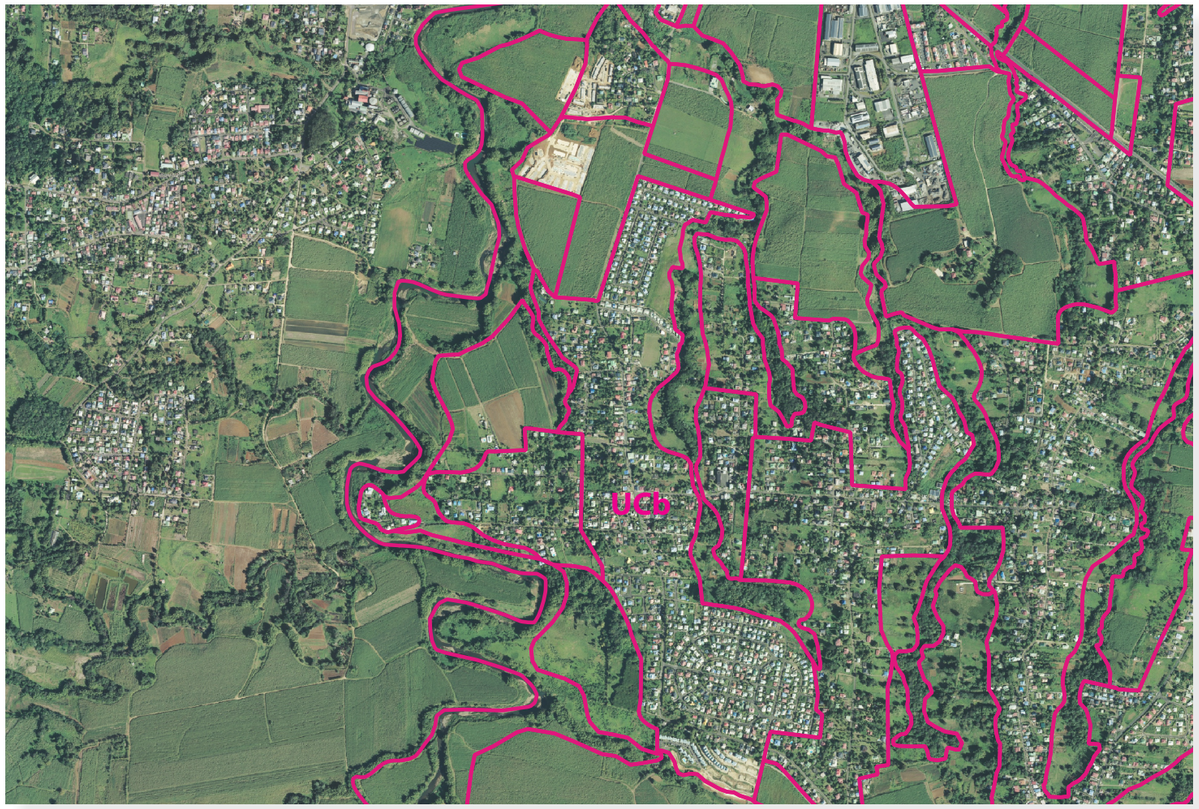
10.2.1. La hauteur des constructions ne peut comporter plus de deux niveaux (R+1) et ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.
10.2.2 Lorsque le terrain présente une déclivité supérieure ou égale à 20%, un sous-sol partiellement aménagé ou un rez-de-chaussée ou un rez-de-jardin n'excédant pas la moitié du plancher haut peut être autorisé. Dans ce cas, la hauteur maximale de cet aménagement mesurée entre le niveau du sol existant et la sous-face du rez-de-chaussée haut ne doit pas dépasser 3 mètres (voir croquis 10.3).
10.2.3 Quand ils existent, les combles peuvent être rendus habitables.

ZONES U DU PLU



UCb

EXEMPLE : CASTEL



SURFACE	314,2 ha (7 zones)
DÉFINITION	Le secteur UCb regroupe les espaces urbains des sections, de constitution souvent récente, selon des modes de développements plus ou moins resserrés dans des paysages par ailleurs caractérisés par l'habitat rural traditionnel. Le secteur UCb remplit des fonctions de pôle structurant dans les bassins de vie du Lamentin. Elle correspond aux parties agglomérées des principales sections de la commune qui ont contribué au développement de l'habitat en dehors du centre-bourg et de La Boucan. Elle concerne des secteurs appelés à s'étoffer et à porter une animation urbaine, à leur échelle, via un niveau d'équipements collectifs, de services publics et privés de proximité ou d'accompagnement de l'habitat…
ZONAGEPOS	Zones UD et UC au POS, majoritairement
ÉQUIPEMENTS	Eau potable : Oui
DENSITÉ ACTUELLE	15 lgts/ha

JUSTIFICATION

_ PADD

«Affirmer le projet communal sur des territoires structurants et structurés
Affirmer les pôles secondaires

- *Confirmer la Rosière comme polarité centrale d'un point de vue géograhique par un développement mesuré du logement*
- *Donner une ambition nouvelle au pôle Pierrette - Roussel : conserver la dimension rurale du quartier tout en laissant la possibilité d'implanter des équipements de rayonnement intercommunal*

DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT

ARTICLE 6 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à :

- 20 m de l'axe de la RN2.
- 10 m de l'axe des routes départementales.

6.2. Par rapport aux autres voies (existantes, modifiées ou à créer), les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à :

- 5m de l'axe des autres voies en zone UC

6.3. Les constructions doivent observer un recul d'implantation supérieur ou égal à 12 mètres de la limite des domaines publics lacustre et maritime.
6.4. Les constructions doivent observer un recul d'implantation supérieur ou égal à 10m des berges des rivières et des ravines.

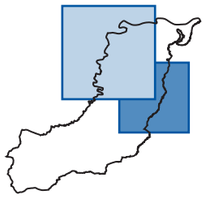
ARTICLE 9 _ EMPRISE AU SOL

Pour le secteur UCb l'emprise au sol ne peut excéder 45 % de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE 10 _ HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

10.2.1. La hauteur des constructions ne peut comporter plus de deux niveaux (R+1) et ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.
10.2.2 Lorsque le terrain présente une déclivité supérieure ou égale à 20%, un sous-sol partiellement aménagé ou un rez-de-chaussée ou un rez-de-jardin n'excédant pas la moitié du plancher haut peut être autorisé. Dans ce cas, la hauteur maximale de cet aménagement mesurée entre le niveau du sol existant et la sous-face du rez-de-chaussée haut ne doit pas dépasser 3 mètres (voir croquis 10.3).
10.2.3 Quand ils existent, les combles peuvent être rendus habitables.

ZONES U DU PLU



UD

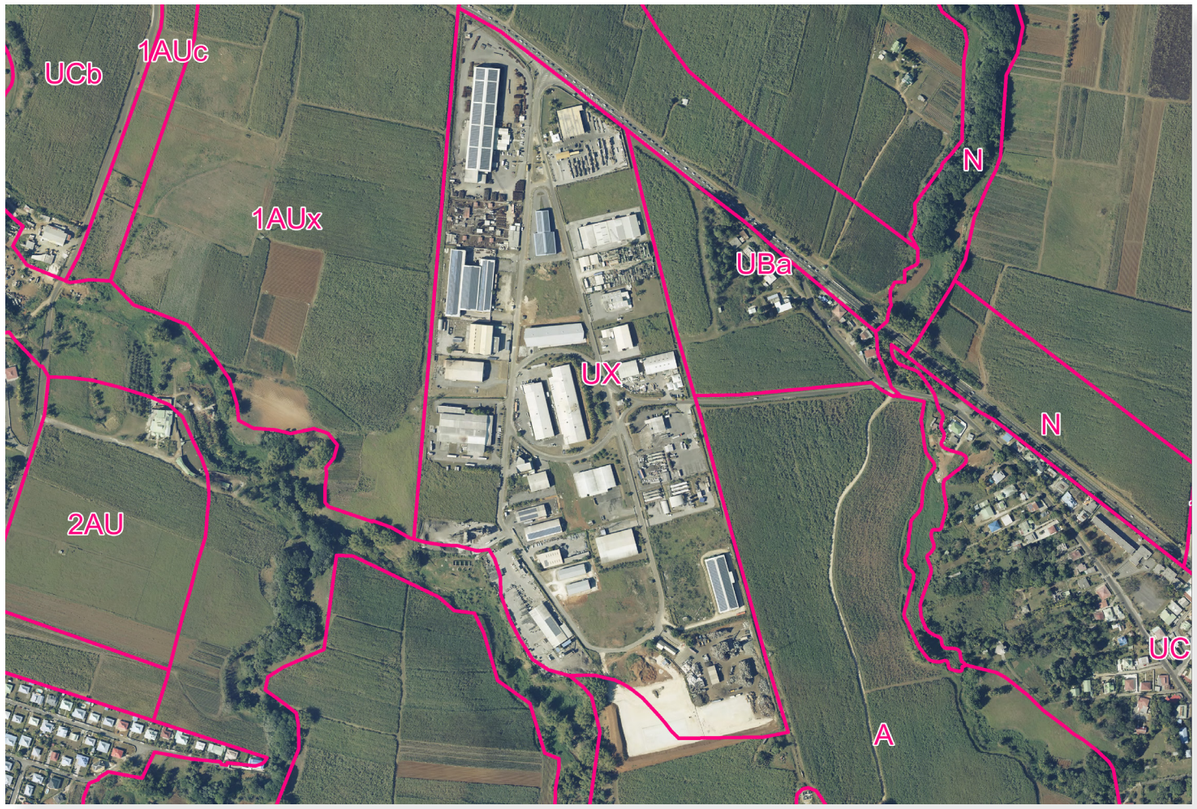
EXEMPLE : CHARTREUX

SURFACE (NB ZONES)	**605,7 ha (15 zones)**
DÉFINITION	La zone UD concerne des secteurs de densité moyenne dont les tissus sont caractérisés par la discontinuité, la faible hauteur et l'aspect d'un habitat traditionnel. La zone UD concerne un habitat développé grâce aux équipements mis en place par la collectivité dans le cadre des zones d'habitat diffus. Ces zones d'emprise limitée constituent des zones d'appoint aux zones UCb qu'elles prolongent. Afin de limiter la diffusion de l'habitat dans des secteurs aux valeurs naturelles et rurales reconnues, elles n'offrent que de faibles possibilités de développement.
ZONAGEPOS	Zones UG et NB au POS, majoritairement
ÉQUIPEMENTS	Eau potable : Oui
DENSITÉ ACTUELLE	10 lgts/ha
JUSTIFICATION	**_ PADD** *«Hiérarchiser et rendre solidaire le développement»* • *Respecter l'identité rurale dans ses formes urbaines* • *Prévoir des niveaux d'équipements cohérents* • *Réograniser les quartiers en situation d'habitat spontané d'ampleur* • *Resserer le développement bâti autour des pôles ruraux*
DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT	**ARTICLE 6 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES** 6.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à : • 35 m de l'axe de la RN2. • 10 m de l'axe des routes départementales. 6.2. Par rapport aux autres voies (existantes, modifiées ou à créer), les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 8m de l'axe des autres voies. 6.3. Les constructions doivent observer un recul d'implantation supérieur ou égal à 12 mètres de la limite des domaines publics LACUSTRE ET MARITIME. 6.4. LES CONSTRUCTIONS DOIVENT OBSERVER UN RECUL D'IMPLANTATION SUPÉRIEUR OU ÉGAL À 10M DES BERGES DES RIVIÈRES ET DES RAVINES. **ARTICLE 9 _ EMPRISE AU SOL** 9.1. Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les terrains dont la surface est inférieure à 150 m2. 9.2. Pour les terrains dont la surface est comprise entre 150 m2et 500 m2, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 50% de la surface du terrain. 9.3. Pour les terrains dont la surface est supérieure à 500 m2, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 25% de la surface du terrain. **ARTICLE 10 _ HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS** La hauteur des constructions ne peut comporter plus de deux niveaux et ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit. Toutefois, lorsqu'un terrain présente une déclivité supérieure à 20%, il peut être autorisé un sous-sol aménagé. Dans ce cas la hauteur maximale admise par rapport au point bas du sol naturel est fixée à 10 mètres

ZONES U DU PLU

UX

EXEMPLE : LA JAULA



SURFACE (NB ZONES)	31,9 ha (4 zones)
DÉFINITION	La zone UX est une zone urbaine qui remplit une fonction économique de niveau structurant. Elle est réservée essentiellement à l'accueil de constructions et d'installations abritant des activités industrielles, artisanales, commerciales et des activités dites tertiaires.
ZONAGE POS	Zones UX, INAx au POS
ÉQUIPEMENTS	
DENSITÉ ACTUELLE	10 lgts/ha
JUSTIFICATION	**_ PADD** *«Améliorer et moderniser le tissu économique»* • *Conforter les pôles d'activité existants et permettre l'extension de la Jaula»* • *Apporter une qualification urbaine aux zones d'activités dédiées à être fréquentées*
DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT	**ARTICLE 6 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES** 6.1 Les constructions et installations doivent d'implanter à une distance supérieure ou égale à : - 25 mètres de l'axe de la RN2 ; - 12 mètres de l'axe des autres voies existantes, modifiées ou à créer. 6.2 Les constructions doivent observer un recul d'implantation supérieur ou égal à 12 mètres de la limite du domaine public lacustre, des berges des rivières et des ravines. **ARTICLE 9 _ EMPRISE AU SOL** L'emprise au sol des bâtiments complétée des emprises des voiries et des aires de stationnement est limitée à 50% de la surface du terrain. **ARTICLE 10 _ HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS** 10.2.1 Dispositions générales La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres. 10.2.2 Dispositions particulières La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 4 mètres.

Zones AU du PLU

LES ZONES À URBANISER 1AU

concernent des zones dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'une viabilisation correcte et à la définition d'intentions d'aménagement précises validées par la collectivité.

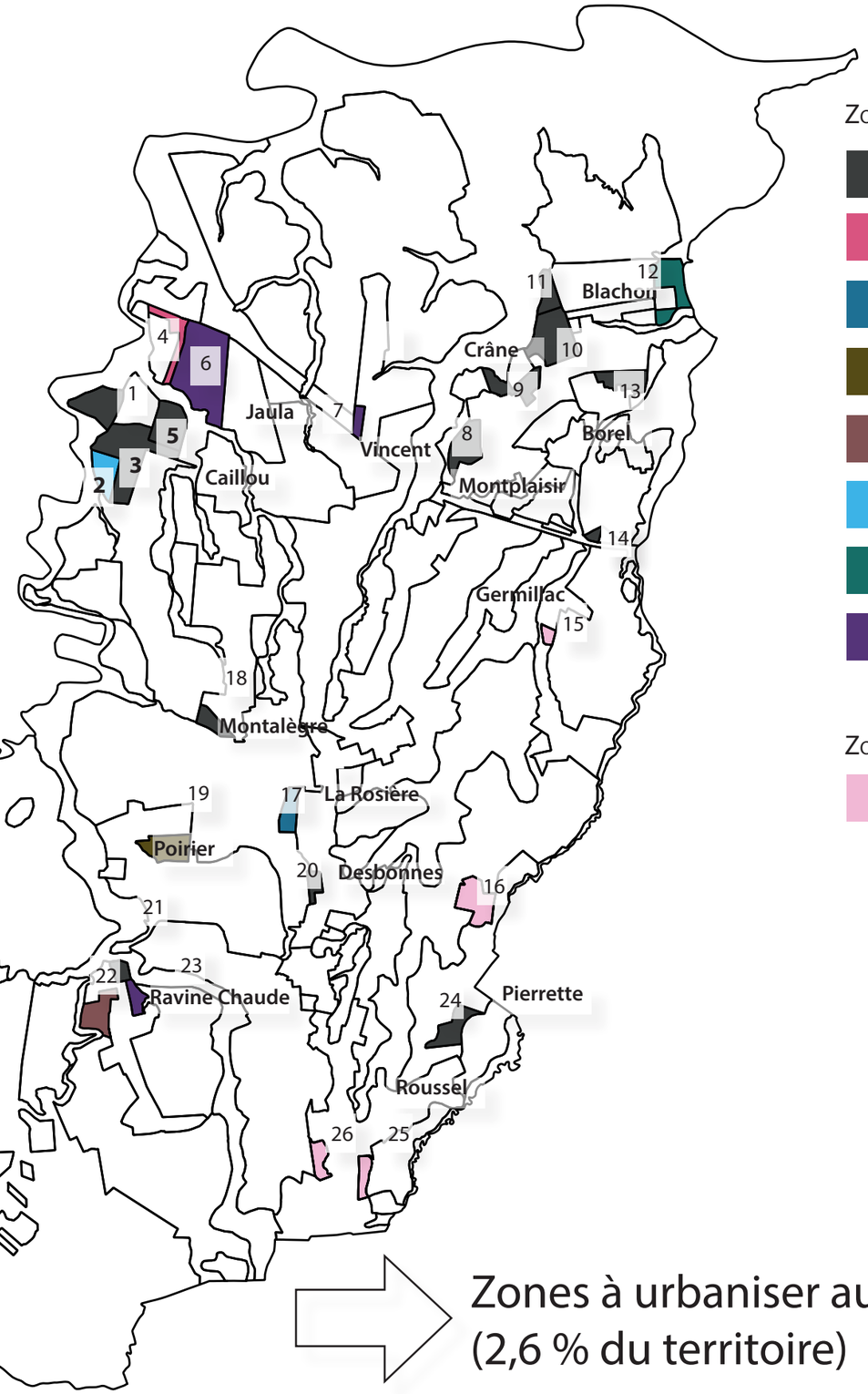
Dès lors que les terrains sont suffisamment équipés à leur périphérie immédiate, les constructions et installations peuvent être admises à condition qu'elles s'inscrivent dans la perspective d'une urbanisation organisée, soucieuse de la meilleure utilisation des terrains, et en prévoyant la réalisation des équipements internes nécessaires à l'aménagement du site considéré.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble approuvé par la commune, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

LES ZONES À URBANISER 2AU

concernent les secteurs où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme, exception faite des constructions ou des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.



Zones 1AU

- 1AU _ **83,2 ha**
- 1AUc _ **4,8 ha**
- 1AUe _ **4,1 ha**
- 1AUi _ **7 ha**
- 1AUt _ **6,2 ha**
- 1AUs _ **5,5 ha**
- 1AUp _ **8,3 ha**
- 1AUx _ **29,5ha**

Zone 2AU

- 2AU _ **15 ha**

Zones à urbaniser au PLU _ **163,5 hectares**
(2,6 % du territoire)

Zones AU du PLU

1

ZONE 1AU - Caillou

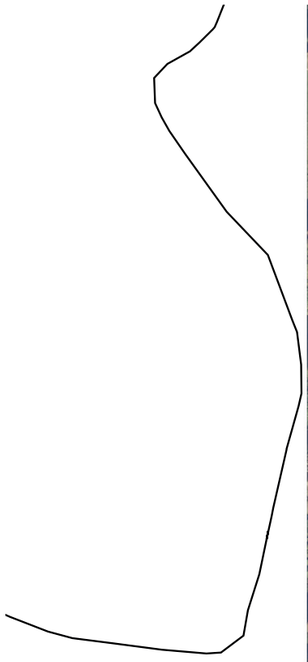
SURFACE	8,36 ha
SURFACE DISPONIBLE (%)	100 %
POS -TYPE DE TERRAIN	II NA - Secteur agricole partiellement en zone rurale
OCCUPATION FUTURE	Miste : logements et commerces
JUSTIFICATION PADD	**Orientation 2.2. - Affirmer le projet communal sur des territoires structurants et structurés : équiper le pôle de développement de Caillou** Marqué par une longue tradition agricole, ce secteur doit accueillir de nombreux programmes de logements. Afin de conserver une véritable qualité du cadre de vie, les conditions d'équipements devront s'ajuster aux programmes en cours.
JUSTIFICATION OAP	• **OAP Caillou**
PRÉCISIONS	Secteur destiné à accueillir : • 110 logements • Un centre commercial «les Galeries de Moko» (24 locaux commerciaux)

PROGRAMMATION POTENTIELLE

Logements	Espacespublics&réseaux	Autres
100 logts *(12 lgts/ha)* Env. 9 ha	20 % Espaces publics 8,2 ha	Centre commercial «Les Galeries de Moko»

2

ZONE 1AUs - Caillou



SURFACE	5,5 ha
SURFACE DISPONIBLE (%)	100 %
TYPE DE TERRAIN	II NA - Terrain non occupé
OCCUPATION FUTURE	Mixte
JUSTIFICATION PADD	**Orientation 2.2. - Affirmer le projet communal sur des territoires structurants et structurés : équiper le pôle de développement de Caillou** • Marqué par une longue tradition agricole, ce secteur doit accueillir de nombreux programmes de logements. Afin de conserver une véritable qualité du cadre de vie, les conditions d'équipements devront s'ajuster aux programmes en cours.
JUSTIFICATION OAP	• **OAP Caillou**
PRÉCISIONS	Projet de résidence séniors

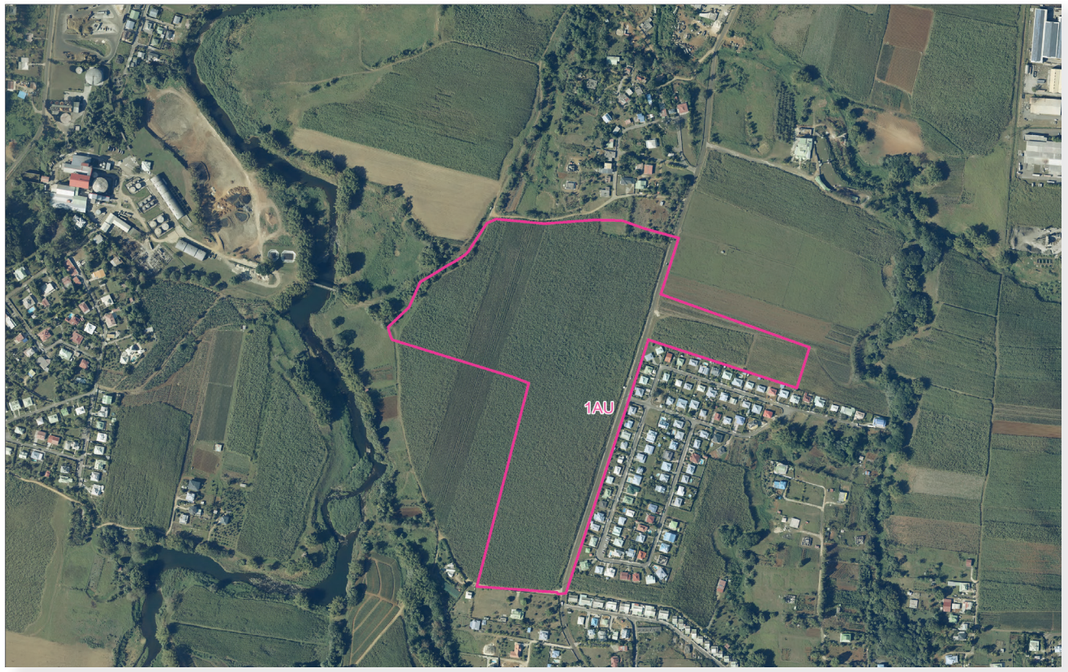
PROGRAMMATION POTENTIELLE

Logements	Espacespublics&réseaux	Autres
-	20 % Espaces publics 4,4 ha	Résidence séniors

Zones AU du PLU

3

ZONE 1AU - Caillou



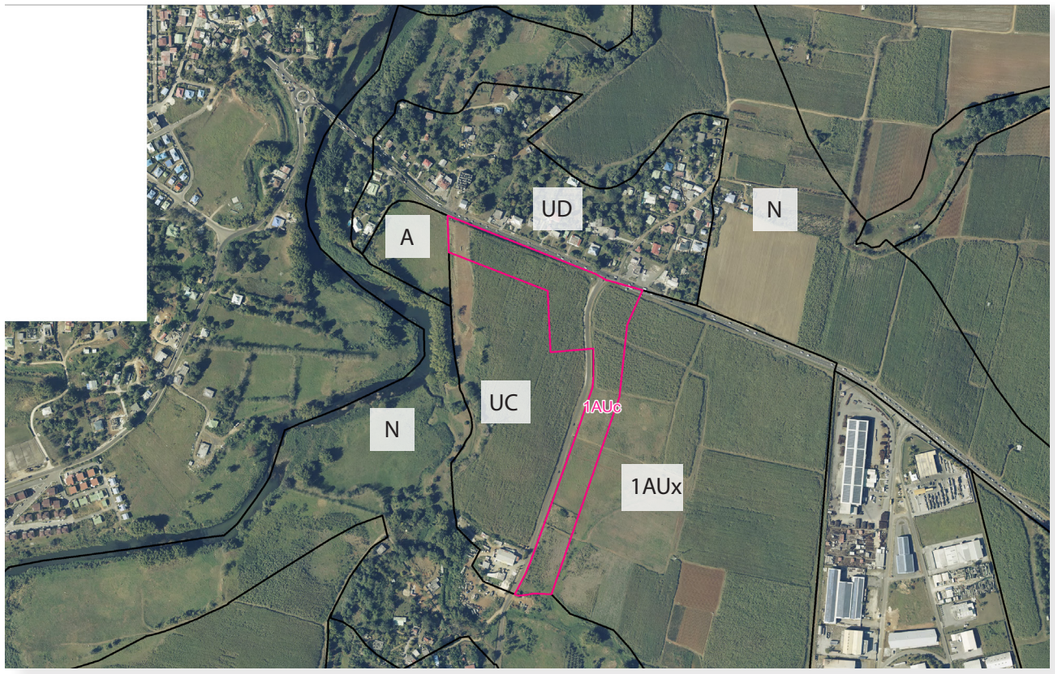
SURFACE	**17,6 ha**
SURFACE DISPONIBLE (%)	**100 %**
TYPE DE TERRAIN	II NA - Terrain agricole jouxtant un lotissement
OCCUPATION FUTURE	Mixte
JUSTIFICATION PADD	**Orientation 2.2. - Affirmer le projet communal sur des territoires structurants et structurés : équiper le pôle de développement de Caillou** • Marqué par une longue tradition agricole, ce secteur doit accueillir de nombreux programmes de logements. Afin de conserver une véritable qualité du cadre de vie, les conditions d'équipements devront s'ajuster aux programmes en cours.
JUSTIFICATION OAP	• **OAP Caillou**
PRÉCISIONS	Secteur destiné à accueillir : • 180 LLS • Résidence Océane : 52 lots (Maisons individuels R+1) • 30 logements libres potentiels • + 1 zone constructible à long terme

PROGRAMMATION POTENTIELLE

Logements	Espacespublics&réseaux	Autres
Env. 260 lgts potentiels *(26 lgt/ha)*	20 % Espaces publics	
Env. 10 ha	3,5 ha	

4

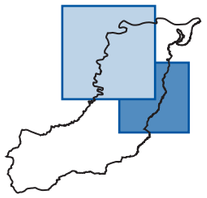
ZONE 1AUc - La Jaula Ouest



SURFACE	**4,8 ha**
SURFACE DISPONIBLE (%)	**100 %**
TYPE DE TERRAIN	NA au POS - Terrains cultivés
OCCUPATION FUTURE	Commerces
JUSTIFICATION PADD	**Orientation 3.2 Améliorer et moderniser le tissu économique** Conforter les pôles d'extension existants et permettre l'extension de la Jaula
JUSTIFICATION OAP	• **OAP Caillou**
PRÉCISIONS	Implantation de commerces, d'activités artisanales et tertiaires.

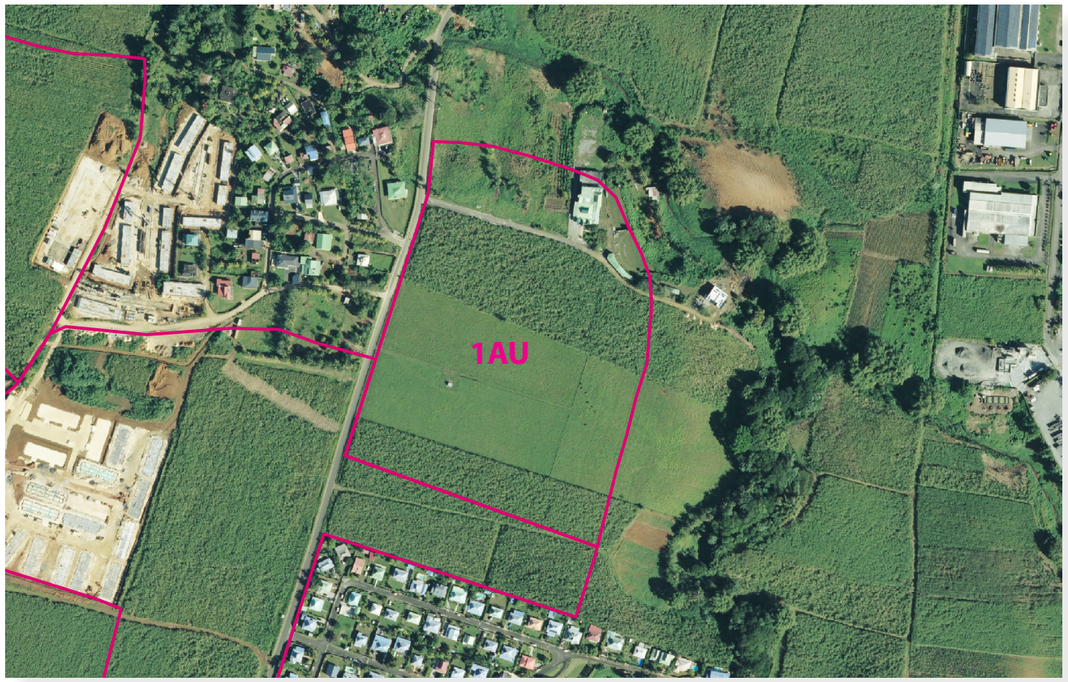
PROGRAMMATION POTENTIELLE

Logements	Espacespublics&réseaux	Autres
	20 % Espaces publics	
-	1 ha	Commerces, activités artisanales et tertiaires



5

ZONE 1AU - Caillou

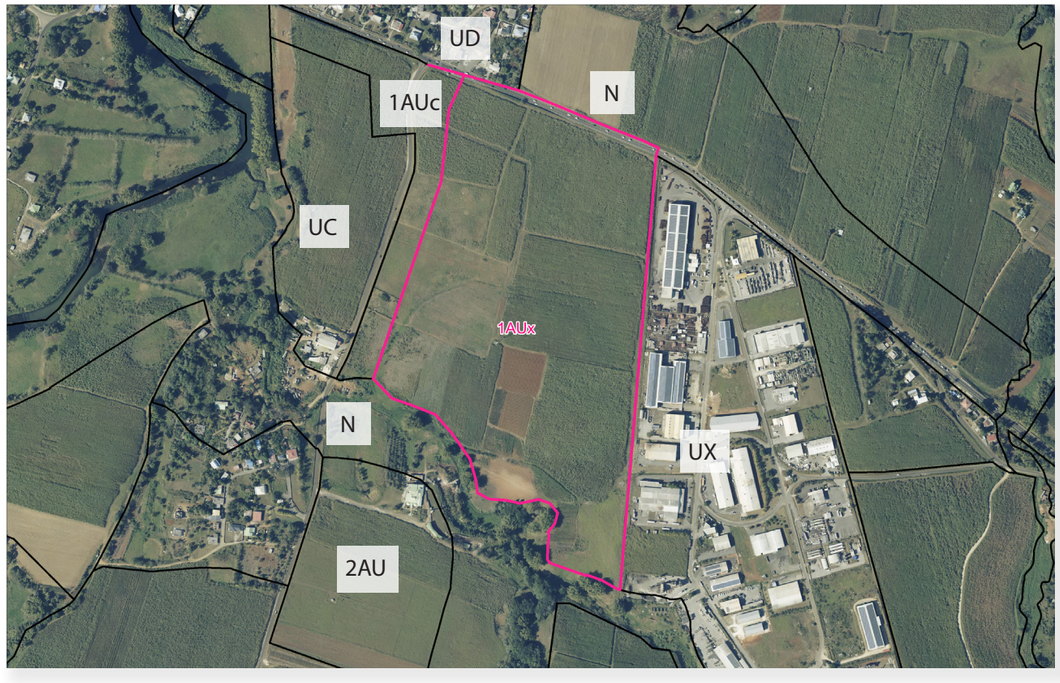


SURFACE	**8,3 ha**
SURFACE DISPONIBLE (%)	**80 %**
TYPE DE TERRAIN	II NA - Terrain agricole jouxtant au lotissement
OCCUPATION FUTURE	Mixte
JUSTIFICATION PADD	**Orientation 2.2 - Affirmer le projet communal sur des territoires structurants et structurés : équiper le pôle de développement de Caillou** • Marqué par une longue tradition agricole, ce secteur doit accueillir de nombreux programmes de logements a. Afin de conserver une véritable qualité du cadre de vie, les conditions d'équipements devront s'ajuster aux programmes en cours.
JUSTIFICATION OAP	• **OAP Caillou**
PRÉCISIONS	Secteur destiné à un programme à plus long terme : Projet d'une centaine de logements privés

PROGRAMMATION POTENTIELLE

Logements	Espaces publics & réseaux	Autres
Env. 260 lgts potentiels ***(26lgt/ha)*** Env. 6ha	20 % Espaces publics 1,7 ha	--

6 ZONE 1AUx - Extension de la Jaula



SURFACE	**24,95 ha**
SURFACE DISPONIBLE (%)	**100 %**
TYPE DE TERRAIN	INA au POS - Terrais cultivés à continuité de la ZA de la Jaula
OCCUPATION FUTURE	Activités
JUSTIFICATION PADD	**Orientation 3.2 Améliorer et moderniser le tissu économique** Conforter les pôles d'extension existants et permettre l'extension de la Jaula
JUSTIFICATION OAP	• **OAP Caillou**
PRÉCISIONS	• Extension de la ZA de la Jaula

PROGRAMMATION POTENTIELLE

Logements	Espacespublics&réseaux	Autres
-	20 % Espaces publics 5 ha	Artisanat, petite industrie, tertiaire

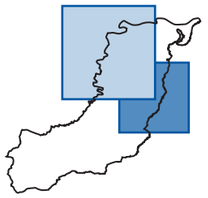
7 ZONE 1AUx - Entrée de Bellevue Darras

SURFACE	**1,85 ha**
SURFACE DISPONIBLE (%)	**60 %**
TYPE DE TERRAIN	INAa au POS - Terrains partiellement construits au sein de Bellevue Darras
OCCUPATION FUTURE	Activités
JUSTIFICATION PADD	**Orientation 2.3 Hiérarchiser et rendre solidaire le développement** • Réorganiser les quartiers en situation d'habitats spontanés d'ampleur • Prévoir des niveaux d'équipements cohérents
JUSTIFICATION OAP	• **OAP Bourg**
PRÉCISIONS	Le quartier de Bellevue Darras Caféière issu de constructions spontanées depuis les années 1980 est partiellement équipé. Les secteurs les plus proches de la natinale pourront accueillir des activités (secteur automobile).

PROGRAMMATION POTENTIELLE

Logements	Espacespublics&réseaux	Autres
-	20 % Espaces publics 1 ha	Garages automobiles

ZONES AU DU PLU



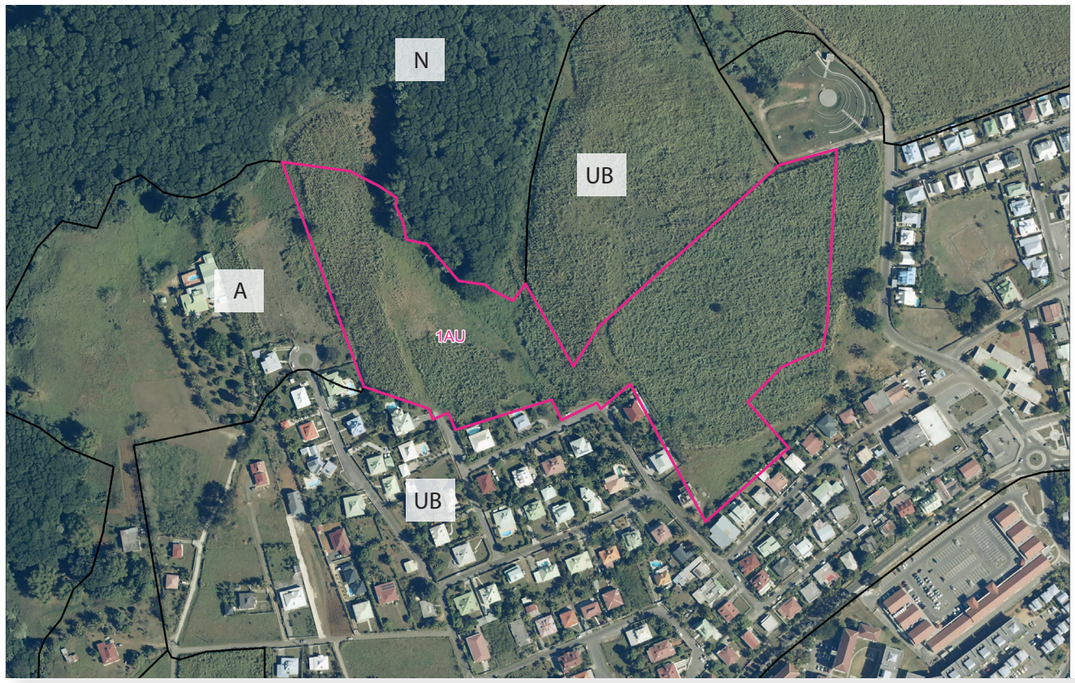
8 ZONE 1AU - MONTPLAISIR

SURFACE	7,3 ha
SURFACE DISPONIBLE (%)	60 %
TYPE DE TERRAIN	NCa au POS - Terrains partiellement cultivés, comprenant des habitations
OCCUPATION FUTURE	Résidentiel
JUSTIFICATION PADD	**Orientation 2.1 - Renforcer la centralité du bourg en mettant en oeuvre un projet de revitalisation économique**
JUSTIFICATION OAP	**OAP Bourg**
PRÉCISIONS	Zone d'extension naturelle du bourg

PROGRAMMATION POTENTIELLE

Logements	Espacespublics&réseaux	Autres
75 lgts *(20 lgt/ha)*	20 % Espaces publics ou Espaces verts	--
5,8 ha	1,5 ha	--

9 ZONE 1AU - CRÂNE



SURFACE	6,2 ha
SURFACE DISPONIBLE (%)	100 %
TYPE DE TERRAIN	I NAa au POS - Terrain en continuité du hameau de Bréfort
OCCUPATION FUTURE	Résidentiel
JUSTIFICATION PADD	**Orientation 2.1 - Renforcer la centralité du bourg en mettant en oeuvre un projet de revitalisation économique**
JUSTIFICATION OAP	• **OAP Bourg**
PRÉCISIONS	Ancienne zone NA du POS, ce secteur situé en arrière du hameau de Bréfort et s'inscrit en continuité des constructions actuelles.

PROGRAMMATION POTENTIELLE

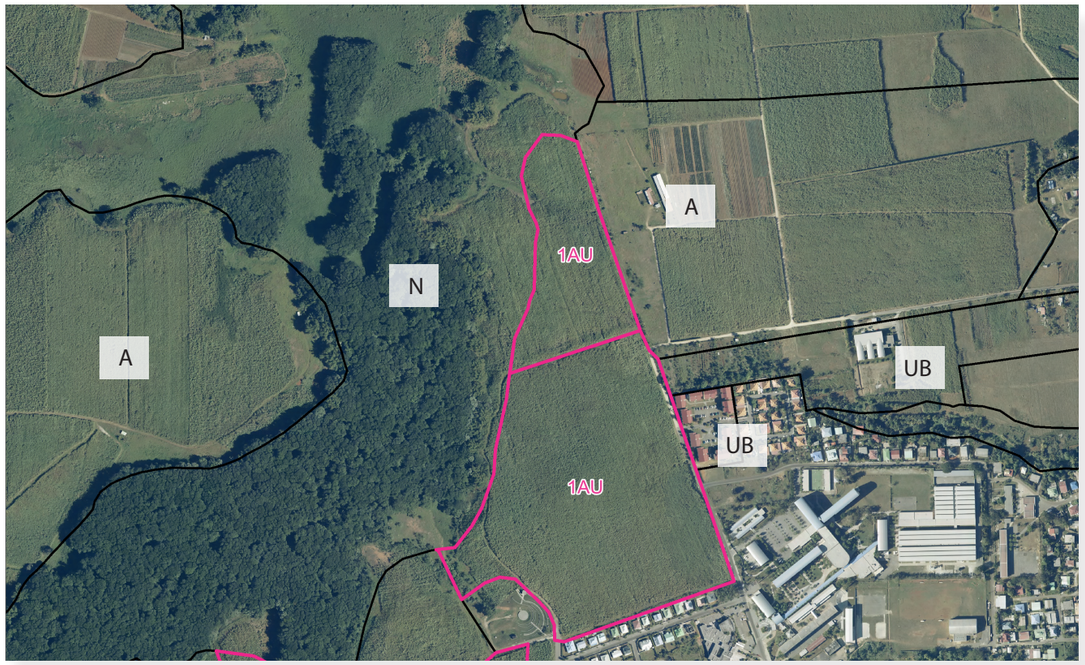
Logements	Espacespublics&réseaux	Autres
138 lgts *(30 lgts/ha)*	20 % Espaces publics ou Espaces verts	--
4,9 ha	1,4 ha	--

Zones AU du PLU

10

11

ZONE 1AU - Blachon Est



SURFACE	**16,1 ha**
SURFACE DISPONIBLE (%)	**100 %**
TYPE DE TERRAIN	I NAa au POS -
OCCUPATION FUTURE	Mixte
JUSTIFICATION PADD	**Orientation 2.1 - Renforcer la centralité du bourg en mettant en oeuvre un projet de revitalisation économique**
JUSTIFICATION OAP	• **OAP Bourg**
PRÉCISIONS	Projet d'ampleur prévu : logements sociaux, logements individuelles, équipements (stade et groupe scolaire)

Logements	Espacespublics&réseaux	Autres
46 + 100 lgts *(15 lgt/ha)*	20 % Espaces publics ou Espaces verts	Groupe scolaire Stade
10 ha	12,9 ha	--

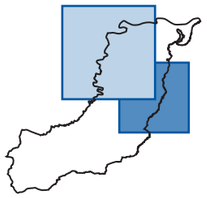
12

ZONE 1AUp - Blachon

SURFACE	**8,3 ha**
SURFACE DISPONIBLE (%)	**80 %**
TYPE DE TERRAIN	I NAp au POS - Front littoral en proximité du bourg
OCCUPATION FUTURE	Equipements touristiques
JUSTIFICATION PADD	**Orientation 3.2 - Améliorer et moderniser le tissu économique** • Ouvrir la ville sur la mer
JUSTIFICATION OAP	• **OAP Bourg**
PRÉCISIONS	La municipalité souhaite inscrire une destination de nautisme doux sur le front de mer (en lien avec le bassin des lamantins et le coeur de parc). Cette façade sera complétée par le développement dans une certaine mesure du port de Blachon. Autres activités : restaurants, activités liées à la mer, activité de transformation d'algues

PROGRAMMATION POTENTIELLE

Logements	Espacespublics&réseaux	Autres
-	20 % Espaces publics ou Espaces verts	Base nautique, restaurants, commerces, autre activités



13 ZONE 1AU - Terrains Adélaïde

SURFACE	5,5 ha
SURFACE DISPONIBLE (%)	99 %
TYPE DE TERRAIN	I NAa au POS - Dent creuse au coeur du bourg
OCCUPATION FUTURE	Mixte
JUSTIFICATION PADD	**Orientation 2.1 - Renforcer la centralité du bourg en mettant en oeuvre un projet de revitalisation économique**
JUSTIFICATION OAP	• **OAP Bourg**
PRÉCISIONS	Etude menée par l'EPFL sur cette dent creuse au coeur du centre bourg permettant de faire émerger un projet d'éco-quartier.

PROGRAMMATION POTENTIELLE

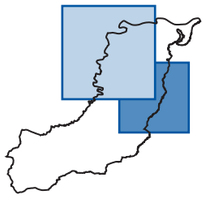
Logements	Espacespublics&réseaux	Autres
150 lgts *(30 lgt/ha)*	20 % Espaces publics ou Espaces verts	--
4,4 ha	1,5 ha	--

14 ZONE 1AU - Carrefour de Routa

SURFACE	0,9 ha
SURFACE DISPONIBLE (%)	99,3 %
TYPE DE TERRAIN	INAa au POS -
OCCUPATION FUTURE	Activités
JUSTIFICATION PADD	**2.2 Affirmer le projet communal sur des territoires structurants et structurés** • Affirmer les pôles secondaires
JUSTIFICATION OAP	• **OAP Bourg**
PRÉCISIONS	Zone d'activités d'entrée de ville

PROGRAMMATION POTENTIELLE

Logements	Espacespublics&réseaux	Autres
	20 % Espaces publics / Espaces verts 0,18 ha	Artisanat et petite industrie



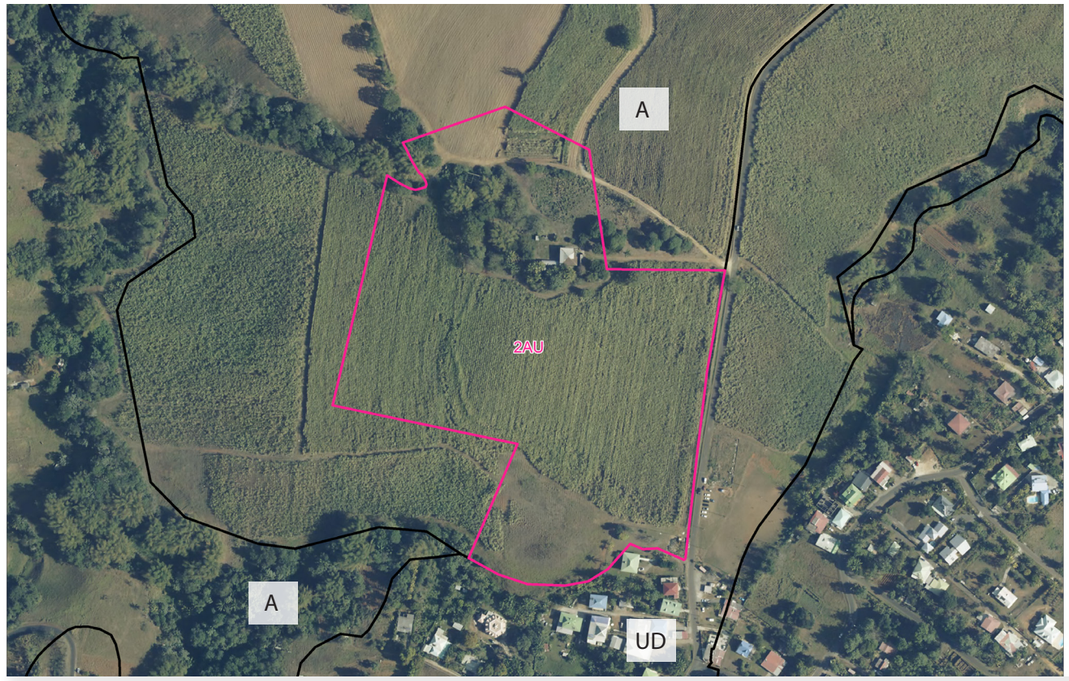
15 ZONE 2AU - Germillac

SURFACE	1,3 ha
SURFACE DISPONIBLE (%)	99 %
TYPE DE TERRAIN	I NAt au POS - Dent creuse au coeur du bourg
OCCUPATION FUTURE	Mixte
JUSTIFICATION PADD	**Orientation 2.2 - Affirmer le projet communal sur des territoires structurés et structurants** • Affirmer les pôles secondaires
JUSTIFICATION OAP	-
PRÉCISIONS	Secteur à ouvrir à l'urbanisation à long terme, vocation résidentielle, équipements et commerces

PROGRAMMATION POTENTIELLE

Logements	Espacespublics&réseaux	Autres
Résidentiel pavillonaire en R+1 max	20 % Espaces publics ou Espaces verts	--
	0,26 ha	--

16 ZONE 2AU - Bourdon



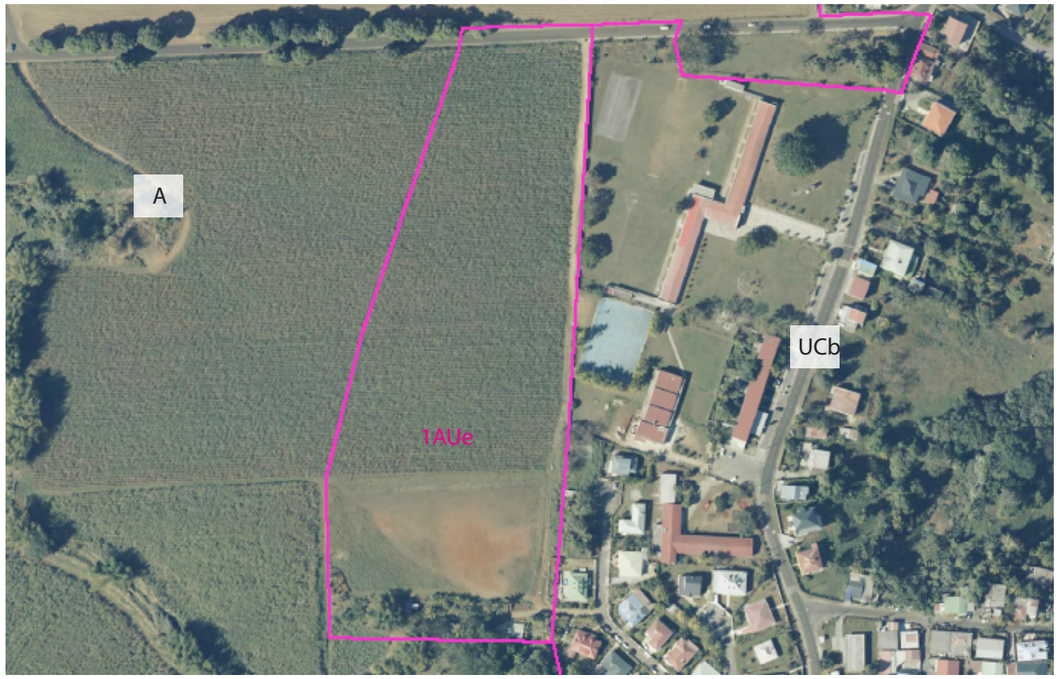
SURFACE	7,9 ha
SURFACE DISPONIBLE (%)	95 %
TYPE DE TERRAIN	II NAh
OCCUPATION FUTURE	Equipements
JUSTIFICATION PADD	**Orientation 3.3 - Hiérarchiser et rendre solidaire le développement** • Prévoir des niveaux d'équipemets cohérents
JUSTIFICATION OAP	• -
PRÉCISIONS	Projet de collège à long terme

PROGRAMMATION POTENTIELLE

Logements	Espacespublics&réseaux	Autres
-	20 % Espaces publics / Espaces verts	Collège
	1,28 ha	--

Zones AU du PLU

17 ZONE 1AUe - La Rosière



SURFACE	4,06 ha
SURFACE DISPONIBLE (%)	70 %
TYPE DE TERRAIN	NC et UGa au POS - zone agricole
OCCUPATION FUTURE	Equipement sportif
JUSTIFICATION PADD	**Orientation 2.2 - Affirmer le projet communal sur des territoires structurés et structurants** • Affirmer et équiper les pôles secondaires (la Rosière)
JUSTIFICATION OAP	• **OAP La Rosière**
PRÉCISIONS	Equipements et plateaux sportifs

PROGRAMMATION POTENTIELLE

Logements	Espaces publics & réseaux	Autres
-	20 % Espaces publics / Espaces verts	Equipement et plateau sportif --

18 ZONE 1AU - Montalègre

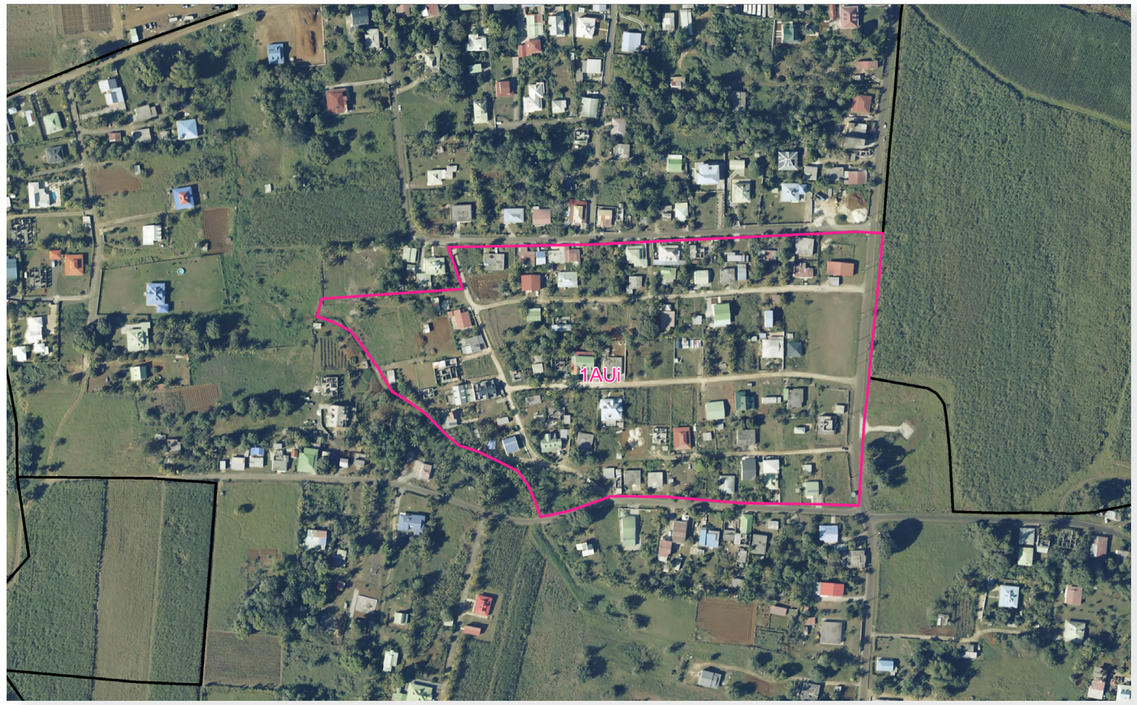
SURFACE	3,2 ha
SURFACE DISPONIBLE (%)	100 %
TYPE DE TERRAIN	NC et UGa au POS - Terrain très arboré non construit en continuité d'un lotissement
OCCUPATION FUTURE	Résidentiel
JUSTIFICATION PADD	**Orientation 2.3 - Hiérarchiser et rendre solidaire le développement** • Respecter l'identité rurale du territoire dans ses formes urbaines
JUSTIFICATION OAP	-
PRÉCISIONS	Programme de logements privés - 50 lots (parcelles de 500 m2)

PROGRAMMATION POTENTIELLE

Logements	Espacespublics&réseaux	Autres
50 lots (parcelles de 500 m2) R+1 max	20 % Espaces publics / Espaces verts	--
--	--	--

Zones AU du PLU

19 ZONE 1AUi - Paul



SURFACE	6,9 ha
SURFACE DISPONIBLE (%)	15 %
TYPE DE TERRAIN	INAa au POS - Terrain largement consommé, habitat spontané
OCCUPATION FUTURE	Résidentiel
JUSTIFICATION PADD	**Orientation 2.3 - Hiérarchiser et rendre solidaire le développement** • Réograniser les quartiers en situation d'habitat spontané
JUSTIFICATION OAP	-
PRÉCISIONS	Réorganisation foncière sur une centaine de maisons, renforcement de réseaux Mise aux normes d'équipements et de salubrité publique

PROGRAMMATION POTENTIELLE

Logements	Espaces publics & réseaux	Autres
--	20 % Espaces publics / Espaces verts	--
--	Renforcement des réseaux	--

20 ZONE 1AU - Desbonnes

SURFACE	2,2 ha
SURFACE DISPONIBLE (%)	100 %
TYPE DE TERRAIN	INAa au POS - Terrain très arboré non construit
OCCUPATION FUTURE	Mixte
JUSTIFICATION PADD	**2.2 Affirmer le projet communal sur des territoires structurants et structurés** • Affirmer les pôles secondaires
JUSTIFICATION OAP	**OAP_La Rosière**
PRÉCISIONS	Equipements, commerces, logements (R+1 max en accession à la propriété), consolider le pôle de la Rosière

PROGRAMMATION POTENTIELLE

Logements	Espaces publics & réseaux	Autres
Logements individuels en R+1	20 % Espaces publics / Espaces verts	Commerces, équipements
--	--	--

Zones AU du PLU

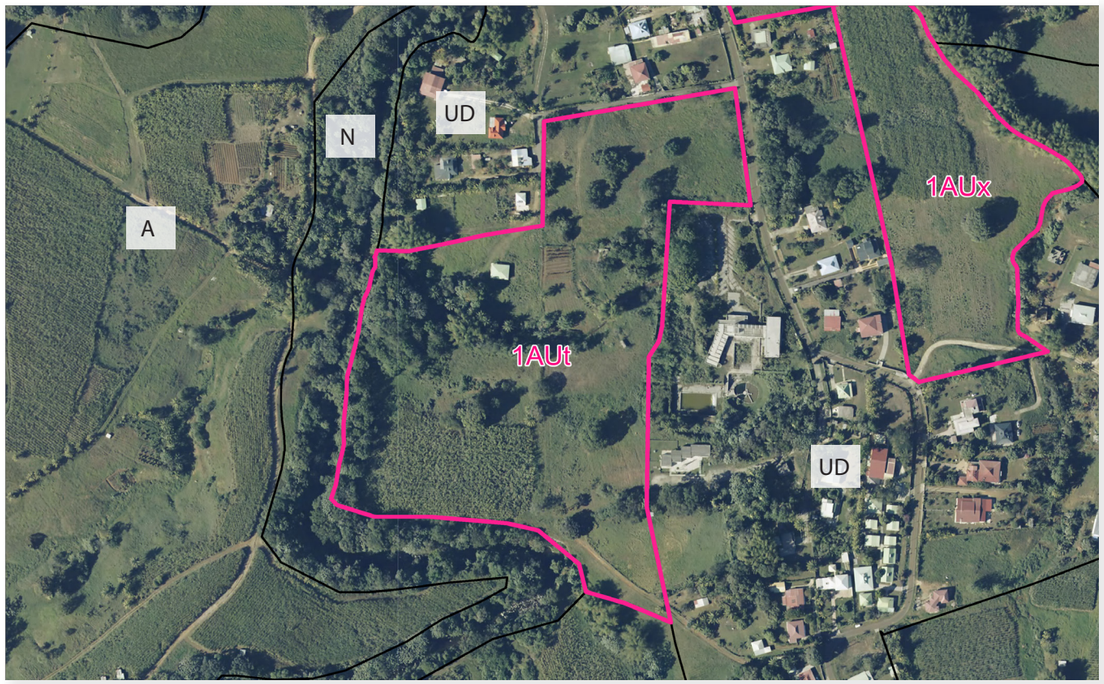
21 ZONE 1AU - Ravine Chaude Nord

SURFACE	2 ha
SURFACE DISPONIBLE (%)	100 %
TYPE DE TERRAIN	IINAt au POS - Terrain non construit
OCCUPATION FUTURE	Hébergement touristique en lien avec la station thermale
JUSTIFICATION PADD	**Orientation 3.3 - Promouvoir les valeurs du territoire** Favoriser le tourisme thermal
JUSTIFICATION OAP	**OAP_ Ravine Chaude**
PRÉCISIONS	Les structures liées à l'hébergement touristique ne pourront dépasset le rez-de-chaussée + comble

PROGRAMMATION POTENTIELLE

Logements	Espaces publics & réseaux	Autres
--	20 % Espaces publics / Espaces verts	Hébergement touris-tique-
--		--

22 ZONE 1AUt - Ravine chaude

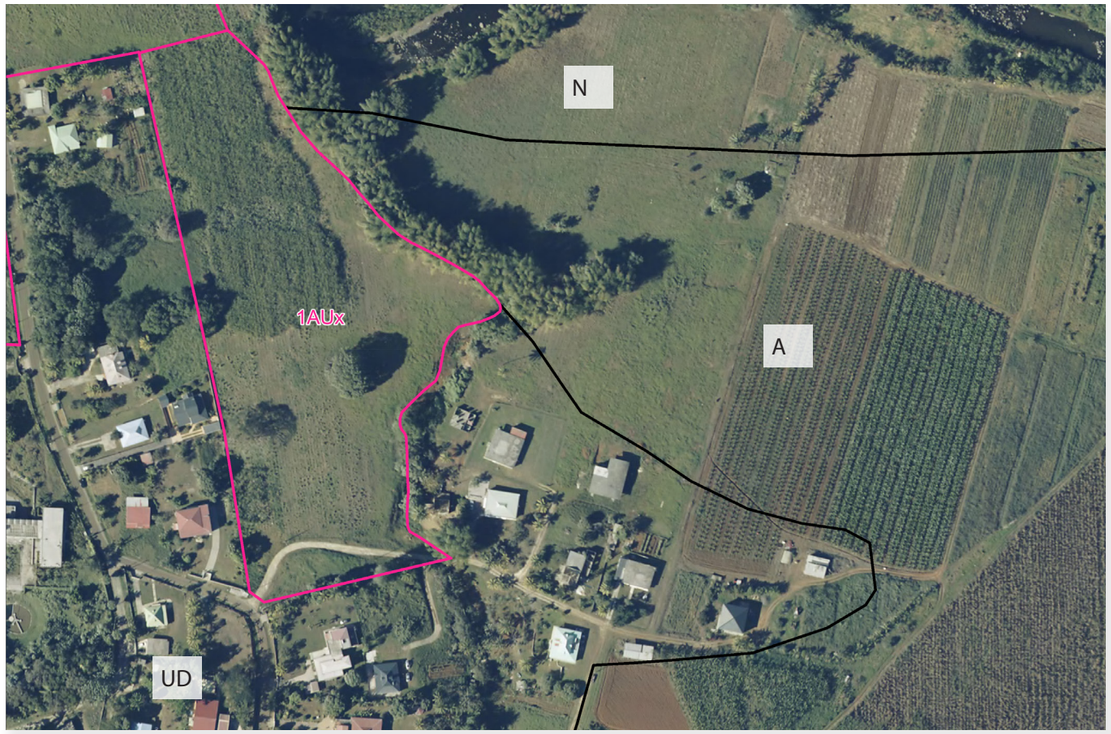


SURFACE	6,2 ha
SURFACE DISPONIBLE (%)	100 %
TYPE DE TERRAIN	IINAt au POS
OCCUPATION FUTURE	Extension du centre thermal
JUSTIFICATION PADD	**Orientation 3.3 - Promouvoir les valeurs du territoire** Favoriser le tourisme thermal
JUSTIFICATION OAP	**OAP_ Ravine Chaude**
PRÉCISIONS	-

PROGRAMMATION POTENTIELLE

Logements	Espaces publics&réseaux	Autres
	20 % Espaces publics / Espaces verts	Extension centre thermal hébergement touristique
--	stationnement	--

23 ZONE 1AUx - Usine d'embouteillage

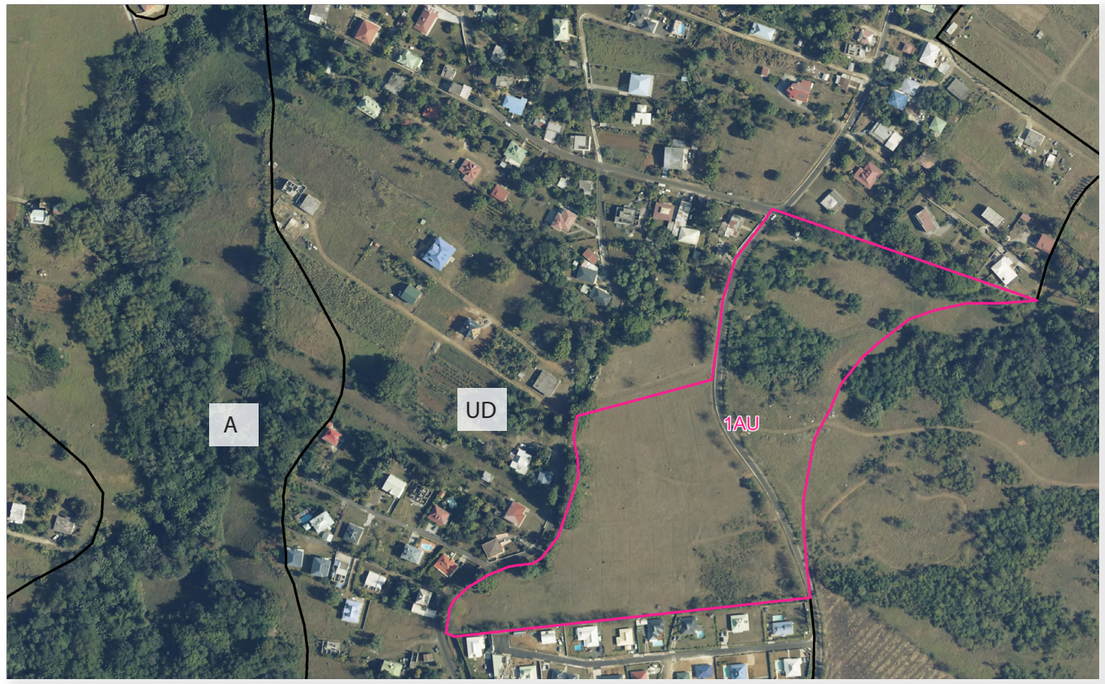


SURFACE	2,7 ha
SURFACE DISPONIBLE (%)	100 %
TYPE DE TERRAIN	IINAt au POS - Terrain non construit
OCCUPATION FUTURE	Usine d'embouteillage
JUSTIFICATION PADD	-
JUSTIFICATION OAP	**OAP_ Ravine Chaude**
PRÉCISIONS	Afin de imiter les nuisances liées à la présence de cette usine au contact direct de la zone d'hébergement touristique, une zone tampon arborée est préconisée.

PROGRAMMATION POTENTIELLE

Logements	Espaces publics & réseaux	Autres
--	20 % Espaces publics / Espaces verts	Usine d'embouteillage
--		--

24 ZONE 1AU - Terrains Gabriel



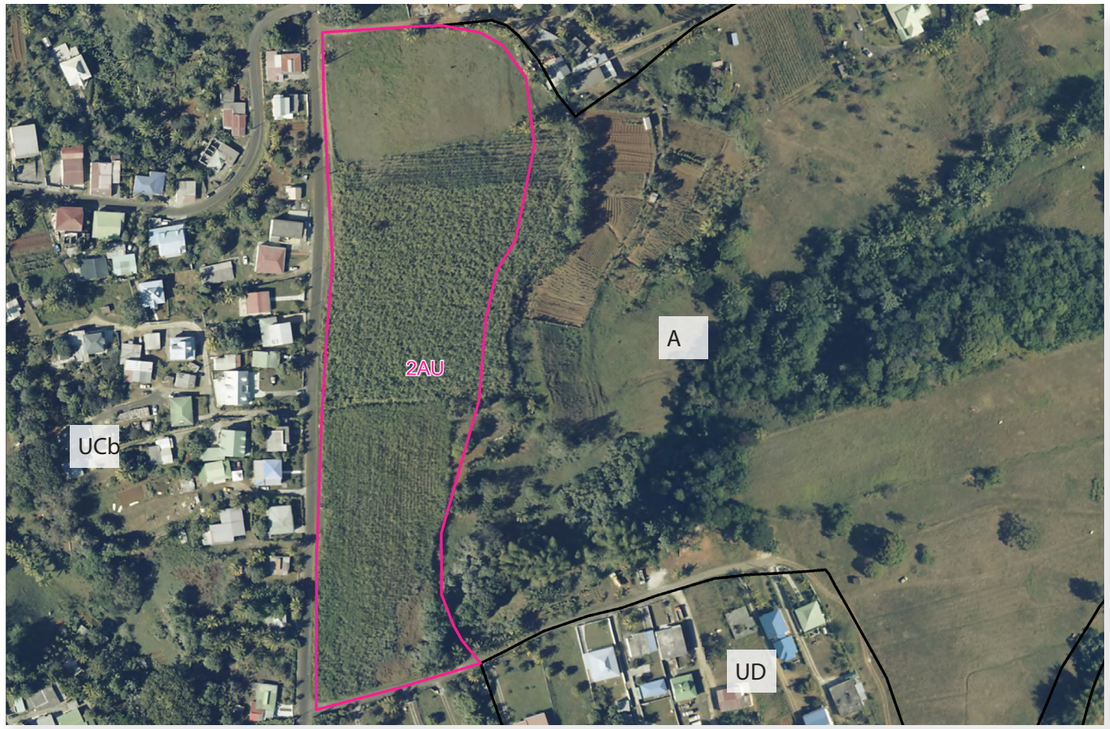
SURFACE	5,7 ha
SURFACE DISPONIBLE (%)	100 %
TYPE DE TERRAIN	INA et IINAh - quartier à caractère rural
OCCUPATION FUTURE	Mixte
JUSTIFICATION PADD	**Orientation 2.3 - Hiérarchiser et rendre solidaire le développement** Respecter l'identité rurale du territoire dans ses formes urbaines
JUSTIFICATION OAP	**OAP_ Ravine Chaude**
PRÉCISIONS	Zone mixte de logements, commerces

PROGRAMMATION POTENTIELLE

Logements	Espacespublics&réseaux	Autres
Env. 50 logts (10 lgts/ha)	20 % Espaces publics / Espaces verts	Equipements, commerces
--		--

Zones AU du PLU

25 ZONE 2AU - Roussel



SURFACE	2,7 ha
SURFACE DISPONIBLE (%)	100 %
TYPE DE TERRAIN	IINA au POS - Terrain non construit
OCCUPATION FUTURE	Projet zone économique à long terme
JUSTIFICATION PADD	**Orientation 2.3 - Hiérarchiser et rendre solidaire le développement**
JUSTIFICATION OAP	-
PRÉCISIONS	-

PROGRAMMATION POTENTIELLE

Logements	Espaces publics & réseaux	Autres
--	20 % Espaces publics / Espaces verts	Zone économique
--		--

26 ZONE 2AU - Burlette

SURFACE	3,2 ha
SURFACE DISPONIBLE (%)	95%
TYPE DE TERRAIN	INAa au POS
OCCUPATION FUTURE	Zone économique
JUSTIFICATION PADD	**Orientation 2.3 - Hiérarchiser et rendre solidaire le développement**
JUSTIFICATION OAP	-
PRÉCISIONS	-

PROGRAMMATION POTENTIELLE

Logements	Espacespublics&réseaux	Autres
Env. 50 logts (10 lgts/ha)	20 % Espaces publics / Espaces verts	Zone économique
--		--

Synthèse des zones AU du PLU

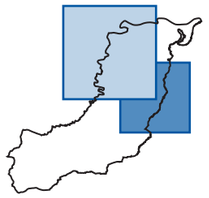
N°	TYPE	NOM	VOCATION	SURFACE TOTALE	SURFACE DÉDIÉE AU LOGEMENT	DENSITÉ APPLIQUÉE	NBRE DE LOGEMENTS
1	1AU	CAILLOU	Mixte	9,36 ha	9 ha	12 lgts/ha	100
2	1AUs	CAILLOU	Résidence séniors	5,5 ha	-	-	-
3	1AU	CAILLOU	Mixte	17,6ha	10 ha	25 lgts/ha	260
4	1AUc	La Jaula Ouest	Commerces	4,8 ha	-	-	-
5	1AU	CAILLOU	Mixte	8,3 ha	6 ha	20lgts/ha	100
6	1AUx	Extension de la Jaula	Artisanat - Petite industrie	24,95 ha	-	-	-
7	1AUx	Entrée Bellevue Darras	Activités	1,85 ha	-	-	-
8	1AU	Montplaisir	Résidentiel	7,3 ha	5,8 ha	20 lgts/ha	75
9	1AU	Crâne	Résidentiel	6,2 ha	5 ha	30 lgts/ha	138
10 - 11	1AU	Blachon Est	Mixte	16,1 ha	10 ha	15 lgts/ha	100 + 46
12	1AUp	Blachon	Equipements touristiques	8,3 ha	-	-	-
13	1AU	Terrains Adélaïde	Mixte	5,5 ha	4,4 ha	30 lgts/ha	150
14	1AU	Carrefour de la Routa	Activités	0,9 ha	-	-	-
15	2AU	Germillac	Mixte	1,3 ha	1ha	10 lgts/ha	10
16	2AU	Bourdon	Equipement	7,9 ha	-	-	-
17	1AUe	La Rosière	Equipement sportif	4,06	-	-	-
18	1AU	Montalègre	Résidentiel	3,2 ha	2,5 ha	10 lgts/ha	25
19	1AUi	Paul	Résidentiel	6,9 ha	5,5 ha	10 lgts/ha	?
20	1AU	Desbonnes	Mixte	2,2 ha	1,7 ha	10 lgts/ha	20
21	1AU	Ravine Chaude Nord	Hérgement touristique	2 ha	-	-	-
22	1AUt	Ravine Chaude	Extension centre thermal	6,2 ha	-	-	-
23	1AUx	Usine d'embouteillage	Activités	2,7 ha	-	-	-
24	1AU	Terrains Gabriel	Mixte	5,7 ha	5 ha	10 lgts/ha	50
25	2AU	Roussel	Zone économique	2,7 ha	-	-	-
26	2AU	Burlette	Zone économique	3,2 ha	-	-	-

Capacité de Densification des zones U & AU

CALCUL CAPACITÉ DE DENSIFICATION

	SECTEURS OAP	
	Nombre de logements accueillis en secteurs définis par une OAP (Voir Cahier des OAP - dossier PLU complet	env. 1 400 à 1 500 logements supplémentaires
	HORS SECTEURS OAP	
Superficie parcelles disponibles (en fonction des différentes zones proposées par le zonage arrêté en novembre 2019 : calcul SIG Urbis hors contraintes fortes PPR)	ZONES UCb	74,45 ha
	ZONES UD	195,76 ha
	ZONES 1AU	2,95 ha
	ZONES 1AUi	0,86 ha
Nombre de logements potentiels - Capacité de densification des zones U et AU du zonage PLU de novembre 2019	ZONES 1AU = _Soustraction de 20% destinées aux réseaux, espaces publics et espaces verts _Densité appliquée : 30 logts/ha (densité compatible avec les objectifs du SAR) _Calcul : (Surface disponible zone 1AU-20%)*30	71 logements potentiels
	ZONES 1AUi = _Soustraction de 20% destinées aux réseaux, espaces publics et espaces verts _Densité appliquée : 30 logts/ha (densité compatible avec les objectifs du SAR) _Calcul : (Surface disponible zone 1AU-20%)*30	21 logements potentiels
	ZONE UCb = _Soustraction de 20% destinées aux réseaux, espaces publics et espaces verts _Densité appliquée : 15 logts/ha _Calcul : (Surface disponible zone Ucb - 20%)*15	893 logements potentiels
		783 logements potentiels
	Nombre de logements potentiels hors secteurs OAP	**1 768 logements potentiels**
	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS PERMIS PAR LE ZONAGE (Secteurs OAP et hors OAP confondus)	**Entre 3 170 et 3 270 logements potentiels sur l'ensemble du territoire**

Zones A du PLU

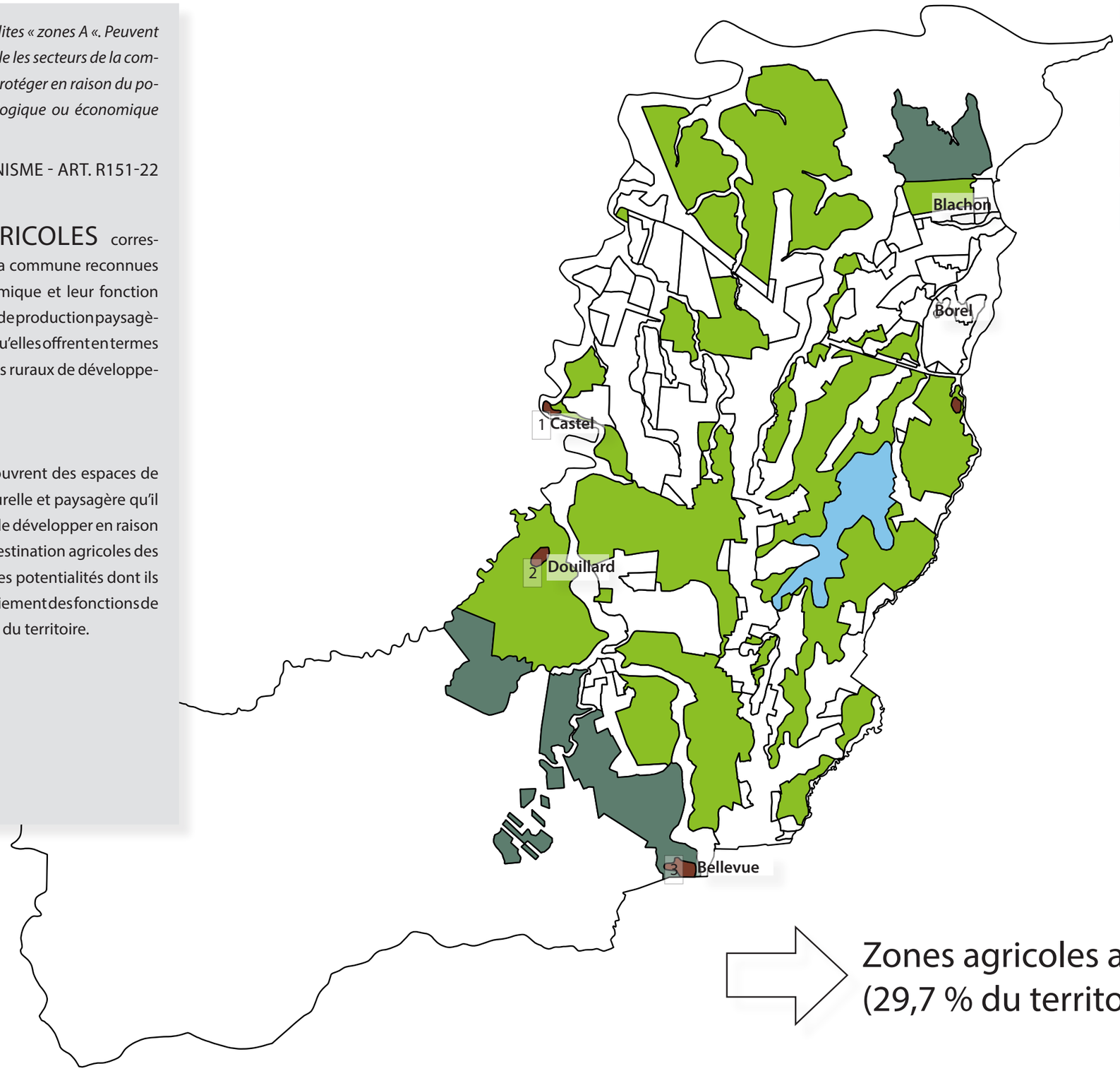


«Les zones agricoles sont dites « zones A «. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.»

> CODE DE L'URBANISME - ART. R151-22

LES ZONES AGRICOLES correspondent aux parties de la commune reconnues pour leur valeur agronomique et leur fonction d'équilibre du territoire et de production paysagère et pour les possibilités qu'elles offrent en termes de promotion des espaces ruraux de développement.

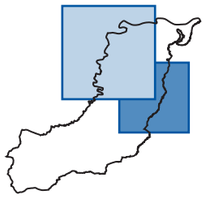
LES ZONES A couvrent des espaces de grande composition naturelle et paysagère qu'il convient de protéger et de développer en raison de l'occupation et de la destination agricoles des terres, de la capacité et des potentialités dont ils disposent pour le redéploiement des fonctions de production et d'équilibre du territoire.



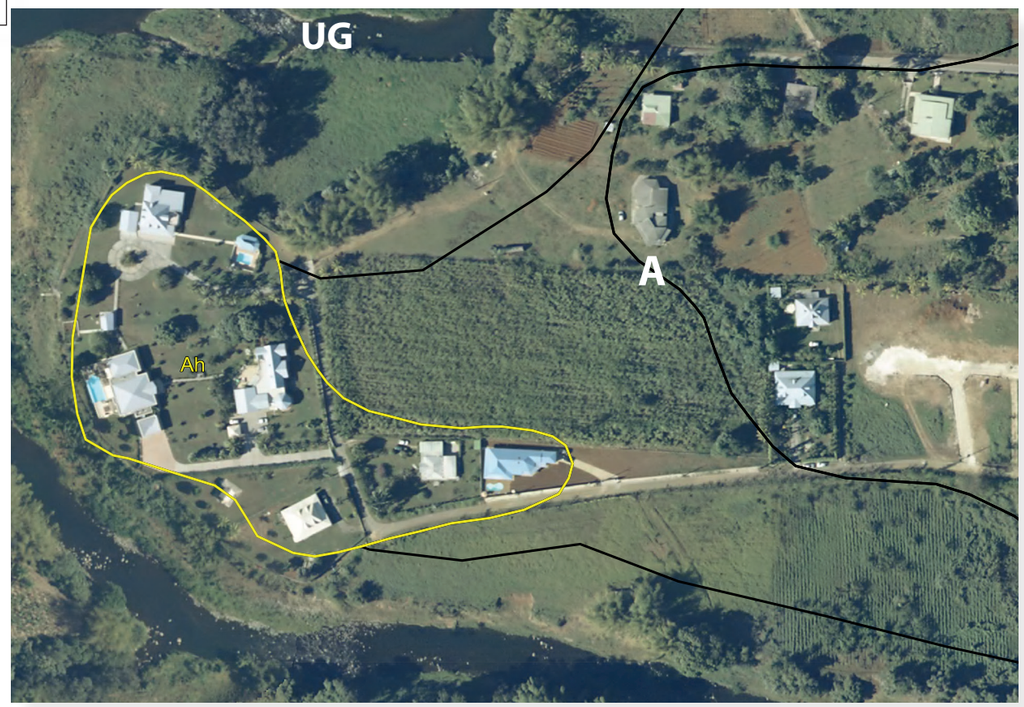
Légende

A	_ **1481,5 ha**
Ap	_ **318 ha**
Ah	_ **11,5 ha**
Abar	_ **94,7 ha**

Zones agricoles au PLU _ **1 906 hectares**
(29,7 % du territoire)

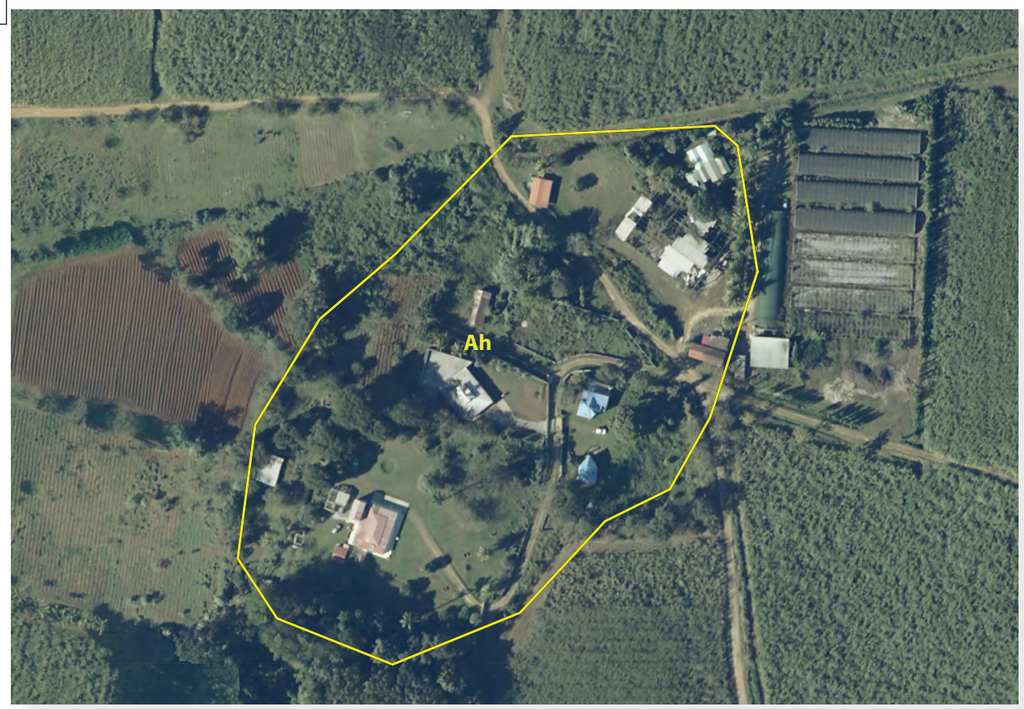


1 AH_ CASTEL



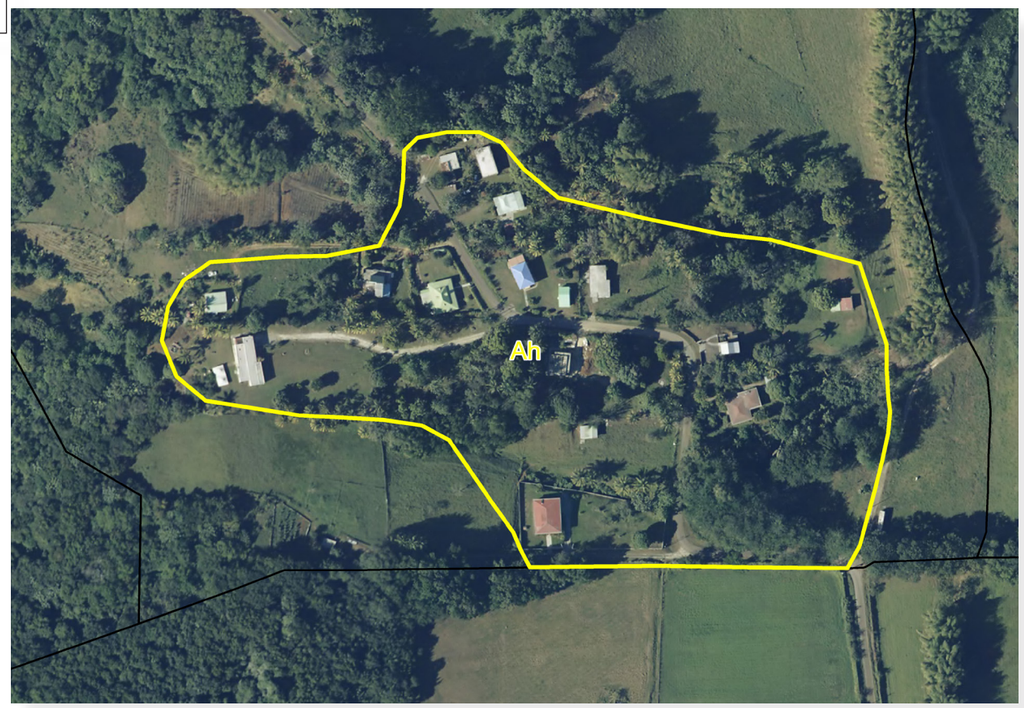
SURFACE	1,6 ha
TYPE DE TERRAIN - ZONAGE POS	Occupé - Zones NC et ND du POS
OCCUPATION - DENSITÉ	11 bâtis - 6 bâtis/ha
OBJECTIFS ET HISTORIQUE	Hameau formé au coeur d'une zone agricole, en proximité des lotissements de Castem
RÉSEAUX	oui
MESURES POUR ASSURER LA COMPATIBILITÉ DU STECAL AVEC LA POLITIQUE AGRICOLE	Limite du STECAL resserré contre les grappes de constructions
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DU RÈGLEMENT	**Article 2 _ Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières** Est autorisée la création ou la construction d'habitat, d'activités agro-touristiques constructions destinées à des structures d'accueil, d'animation et de loisirs, des activités agritouristiques en complément de l'exploitation agricole dominante.

2 AH_ DOUILLARD



SURFACE	3,2 ha
TYPE DE TERRAIN - ZONAGE POS	Occupé - Zone INAt du POS
OCCUPATION - DENSITÉ	17 bâtis - 5 bâtis/ha
OBJECTIFS ET HISTORIQUE	A l'origine, hameau où étaient logés les travailleurs de l'exploitation sucrière : développement de gîtes touristiques
RÉSEAUX	Absence de réseau d'eau potable - Voie d'accès en tuf
MESURES POUR ASSURER LA COMPATIBILITÉ DU STECAL AVEC LA POLITIQUE AGRICOLE	Limite du STECAL resserré contre les grappes de constructions
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DU RÈGLEMENT	**Article 2 _ Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières** Est autorisée la création ou la construction d'habitat, d'activités agro-touristiques constructions destinées à des structures d'accueil, d'animation et de loisirs, des activités agritouristiques en complément de l'exploitation agricole dominante.

3 AH_ BELLEVUE

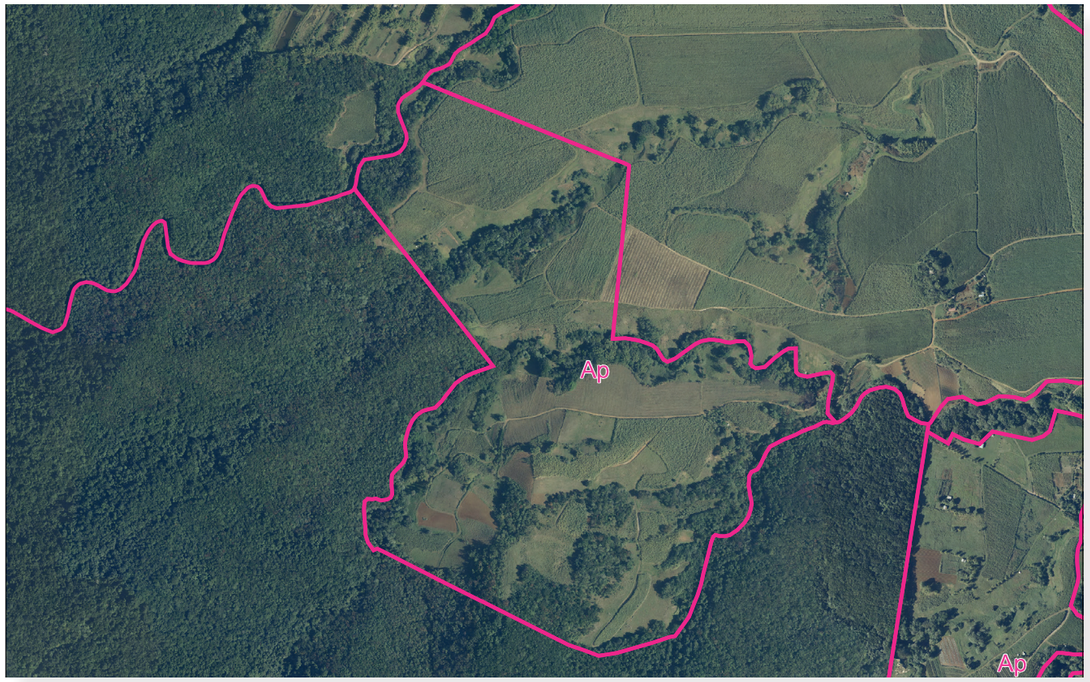


SURFACE	5,2 ha
TYPE DE TERRAIN - ZONAGE POS	Occupé - Zones NC et NB du POS
OCCUPATION - DENSITÉ	25 bâtis - 5 bâtis/ha
OBJECTIFS ET HISTORIQUE	Hameau formé au coeur d'une zone agricole
RÉSEAUX	oui
MESURES POUR ASSURER LA COMPATIBILITÉ DU STECAL AVEC LA POLITIQUE AGRICOLE	Limite du STECAL resserré contre les grappes de constructions
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DU RÈGLEMENT	**Article 2 _ Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières** Est autorisée la création ou la construction d'habitat, d'activités agro-touristiques constructions destinées à des structures d'accueil, d'animation et de loisirs, des activités agritouristiques en complément de l'exploitation agricole dominante.

Zones A du PLU

Ap

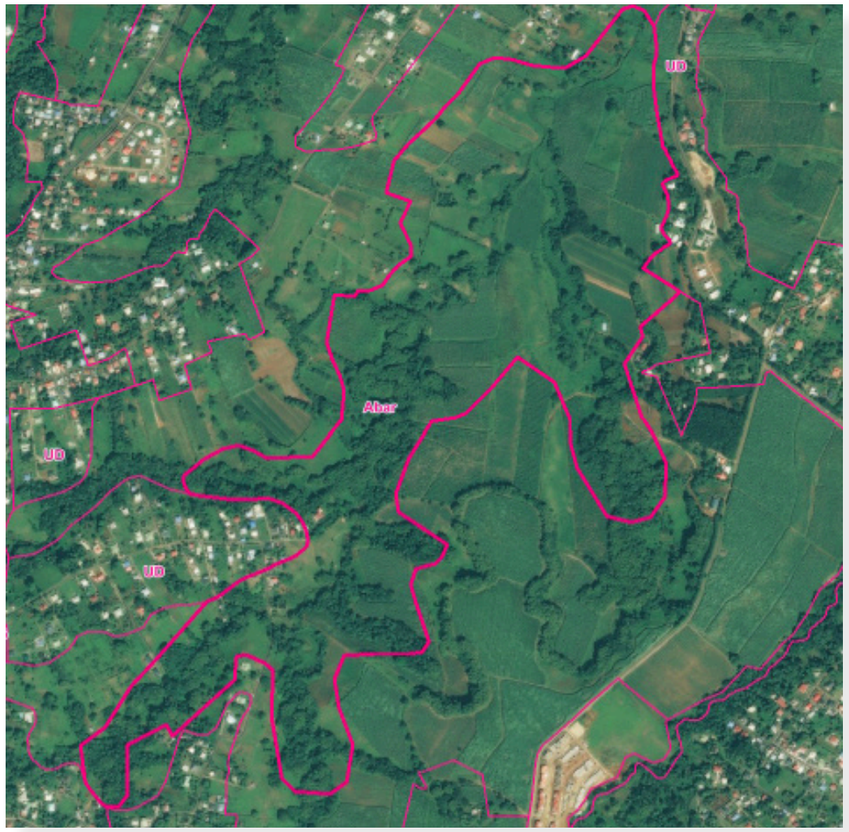
Douillard



SURFACE (NB ZONES)	**318 ha (10 zones)**
TYPE DE TERRAIN - ZONAGE POS	Zones NC et NCa au POS
DÉFINITION	Zone agricole à forte sensibilité écologique liée à la proximité de massif forestier d'importance.
JUSTIFICATION	**Schéma d'Aménagement Régional (SAR 2011)** *« Protection des espaces naturels remarquables»* **PADD** **«Préserver en aménageant durablement le territoire pour conserver son identité»** • L'équilibre naturel doit être préservé des dégradations et pollutions pour le potentiel écologique du territoire mais également pour la pureté de ses ressources, vecteurs de développement économique via le thermalisme, notamment.
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DU RÈGLEMENT	**Article A 2 _ Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières** Aucune construction autre que les bâtiments agricoles nécessaires à l'activité agricole n'est autorisée en secteur Ap.

Abar

Germillac



SURFACE (NB ZONES)	**94,7 ha (1 zone)**
TYPE DE TERRAIN - ZONAGE POS	Zones NC, NCa, NB et UG au POS
DÉFINITION	Zone agricole ayant vocation à devenir un barrage pour l'irrigation agricole
JUSTIFICATION	• Projet d'aménagement porté par le département
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DU RÈGLEMENT	**Article A 2 _ Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières** Sont autorisées les constructions ou installations nécessaires à la réalisation et à l'exploitation du barrage et de la retenue d'eau.

Zones N du PLU

«Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.»

> CODE DE L'URBANISME - ART. R151-24

LES ZONES NATURELLES N concernent les parties du territoire communal devant être préservées en raison de la composition de leurs milieux, des paysages et des fonctions qu'elles exercent dans l'organisation et l'équilibre du territoire communal, tout en confortant les activités et les pratiques qui s'y développent.

Ce sont essentiellement les grandes entités forestières qui couvrent les massifs qui dominent la commune mais aussi les zones humides et ensembles naturels du littoral.

LES ZONES NATURELLES N comprennent également les abords et ripisylves des cours d'eau majeurs de la commune; ainsi que les espaces soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme dudit document annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Légende

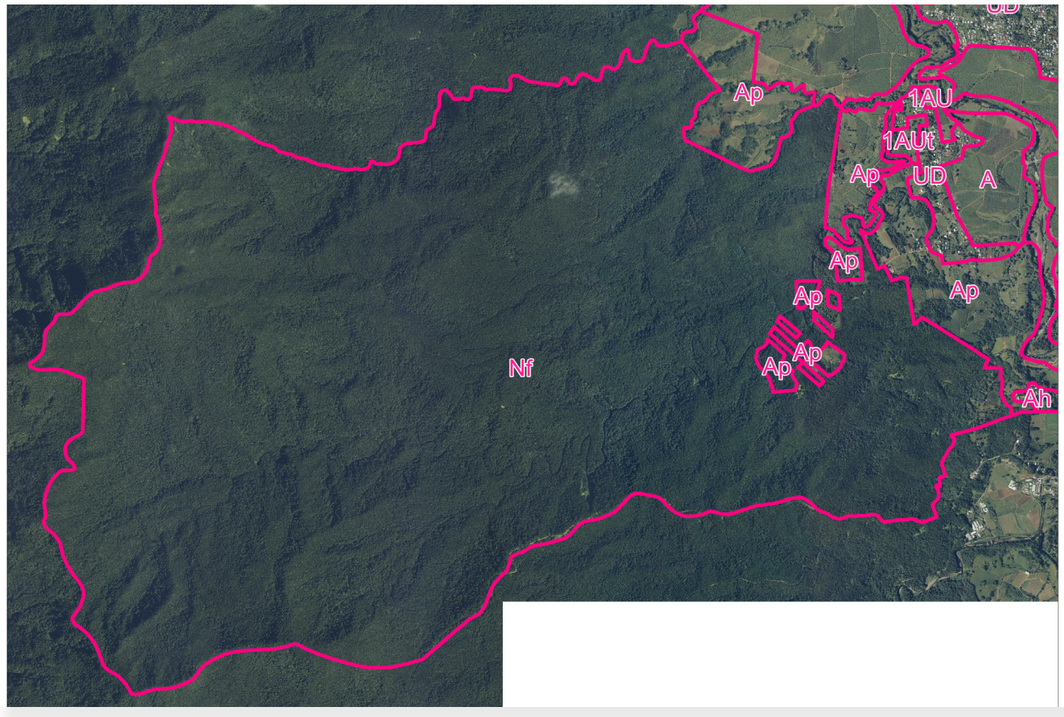
N _ **947,5 ha**

Nf _ **2 276,2 ha**

Zones naturelles au PLU _ **3 223,7 hectares**
(50,2 % du territoire)

Nf

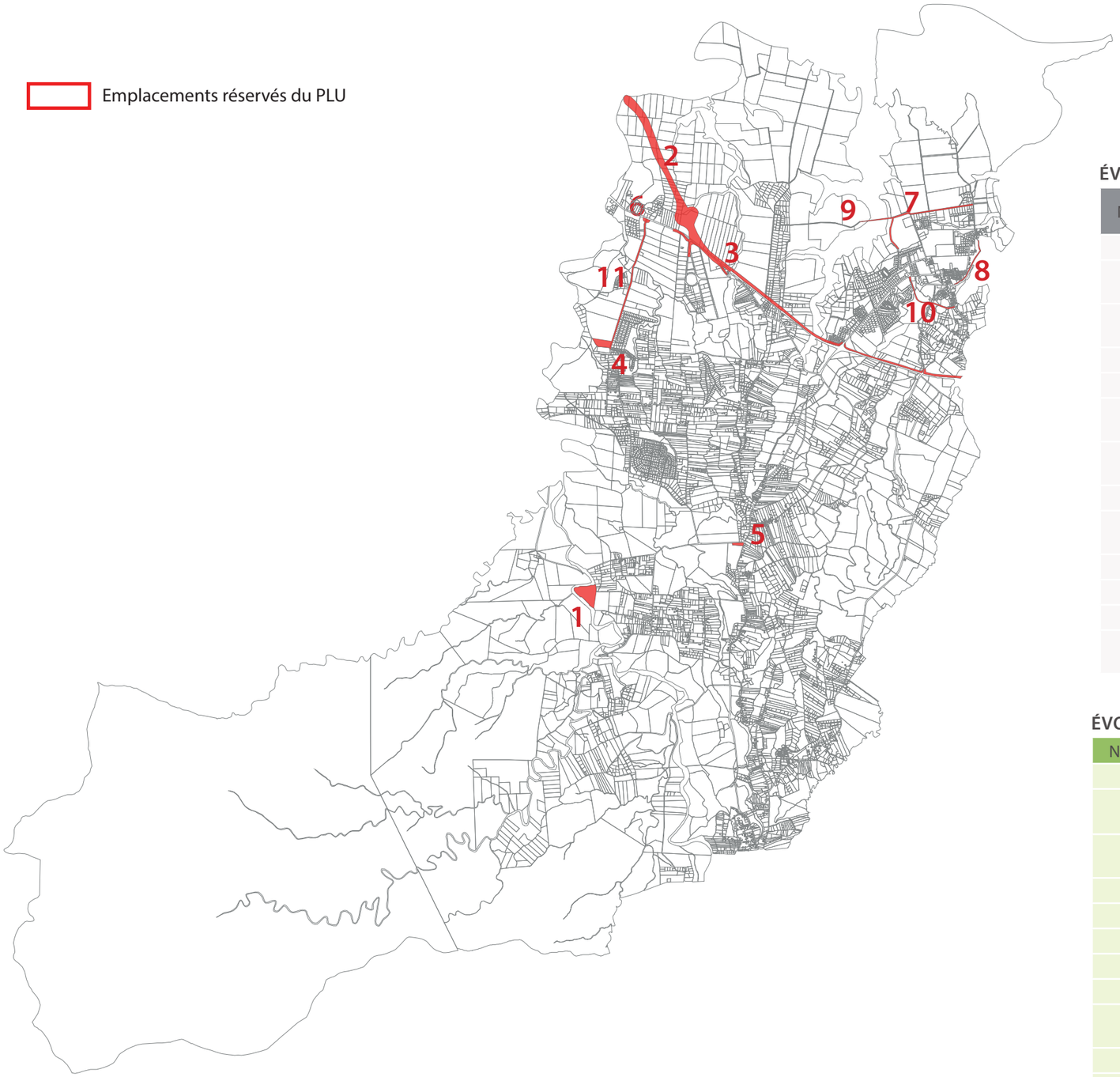
EXEMPLE : FORÊT GUYONNEAU



SURFACE (NB ZONES)	**2 276,2 ha (4 zones)**
TYPE DE TERRAIN - ZONAGE POS	Zone IND au POS
DÉFINITION	Zone naturelle à protéger (zone humide, forêt domaniale, parc national)
JUSTIFICATION	**PADD** *«Préserver les grands ensembles naturels»* Les secteurs montagneux, tout comme les zones humides, constituent les grandes entités naturelles qu'il est impératif de préserver tant pour la commune que pour leur participation à des milieux naturels de grande ampleur et d'intérêts régionaux. Accompagner l'augmentation de la fréquentation de ces sites par le développement de structures d'accueil adaptées et compatibles avec la sensibilité des milieux.
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DU RÈGLEMENT	**ARTICLE 2 _ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES** Sous réserve de demeurer des aménagements légers et à condition que leur localisation ou leur aspect ne dénaturent pas le caractère et la composition des sites, ne compromettent pas leur qualité patrimoniale, architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, sont admis : • La réhabilitation des constructions existantes. • Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces ou milieux concernés, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers pédestres et équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et de la flore. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. • La réhabilitation des constructions et ouvrages à caractère patrimonial. • Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. • Les locaux et installations répondant aux exigences en matière d'hygiène et de sécurité lorsqu'ils sont rendus indispensables pour la fréquentation du public.

Emplacements réservés

Emplacements réservés du PLU



Emplacements Réservés

POS	PLU
13 emplacements réservés	11 emplacements réservés
25,4 ha	41,5 ha

Le PLU a été l'occasion de revoir les emplacements réservés inscrits au POS et de les maintenir ou de les supprimer si besoin. Le PLU a également permis de proposer des emplacements réservés. Ils sont présentés dans le tableau ci-dessous.

ÉVOLUTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AU POS

Numéro	Vocation	Bénéficiaire	Surface (m2)	Évolution Justification
1	Equipement public	Commune	10 000	
2	Voie de contournement du bourg entre Crane et Blachon	Commune	12 300	Reporté au PLU (ER n°7)
3	Voie de liaison entre Blachon Ouest et le groupe scolaire de Blachon	Commune	5 500	
4	Voie de liaison entre Jean Jaurès et Borel Nord	Commune	6 200	Reporté au PLU (ER n°10)
5	Equipements publics	Commune	1 500	
6	Voie de désenclavement du hall des sports et du groupe scolaire de Blachon	Commune	1 900	
7	Prolongement nord des rues de part et d'autre de l'Eglise et raccordement de la rue de la mutualité	Commune	2 600	
8	Mail planté en arrière de l'Eglise	Commune	800	
9	Elargissement de la RN2 entre Borel et zona d'activités de Jaula	Région	85 600	Reporté au PLU (ER n°3)
10	Déviation de la Moïsse et la Boucan (RN2)	Région	84 000	Reporté au PLU (ER n°2)
11	Equipements publics	Commune	13 000	
12	Terrain de sports et aire de jeux	Commune	15 000	
13	Equipements publics - Aménagement paysager et parcours sportif de la ravine Houël	Commune	16 000	

ÉVOLUTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS PLU

Numéro	Vocation	Bénéficiaire	Surface (m2)
1	Espace public à vocation récréative	Commune	38 799
2	Déviation de la Moïsse et la Boucan (RN2)	Conseil Régional	227 245
3	Elargissement de la RN2 entre Borel et la ZA de la Jaula	Conseil Régional	69 196
4	Equipement sportif	Commune	15 154
5	Parc	Commune	3 327
6	Rond Point sortie de Caillou	Commune	2 666
7	Voie de desserte de l'arrière bourg	Commune	19 560
8	Voie de desserte piétonne et cyclable	Commune	5 187
9	Voie de déviation pour les agriculteurs entre Blachon et Bellevue Darras	Commune	3 270
10	Voie de liaison entre Jean Jaurès et Borel Nord	Commune	8 688
11	Voie structurante de Caillou	Commune	21 750