

PLU

Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Bouillante

Pièce n°2

PADD

Projet d'Aménagement et de
Développement Durables





Commune de BOUILLANTE

PLU DE BOUILLANTE

Pièce n°2

PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PLU DE BOUILLANTE

DOSSIER ARRET DU PLU

Délibération du Conseil Municipal du
19 mai 2022 portant Arrêt
du Plan Local d'Urbanisme de Bouillante

Prospectives DAU Guadeloupe - Territoires Durables - Aiset Consulting

PLU DE BOUILLANTE
PADD
SOMMAIRE

	Page
INTRODUCTION	
Les objectifs généraux du PADD	4
1. Portée et contenu du PADD de Bouillante	4
2. L'économie générale du PLU de Bouillante	4
3. Les objectifs du PADD de Bouillante	5
OBJECTIF 1	
Préserver l'environnement naturel, valoriser les patrimoines et la cadre de vie de Bouillante	9
1.1. Préserver l'environnement naturel, les patrimoines et de cadre de vie qui forgent l'identité de Bouillante	10
1.2. Mettre en œuvre les principes du développement durable	16
OBJECTIF 2	
Développer le territoire de Bouillante sur un parti d'urbanisme durable	19
2.1. Baser le développement de l'habitat sur des perspectives démographiques plausibles et sur les principes De mixité et de densité	19
2.2. Maîtriser l'urbanisation dans les espaces ruraux	21
2.3. Permettre la redynamisation urbaine du bourg	24
OBJECTIF 3	
Conforter les activités et l'emploi dans un objectif de développement plus équilibré et durable	27
3.1. Favoriser un développement harmonieux des activités économiques sur l'ensemble du territoire de Bouillante	27
3.2. Baser le projet de développement durable sur une stratégie de redynamisation économique	28

Portée et contenu du PADD de Bouillante

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un document obligatoire du PLU. Prévu par la loi SRU du 13 décembre 2000, le PADD a pour fonction de présenter le projet communal de Bouillante pour les prochaines années. Il fixe l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme et en précise le fondement justifiant les choix, les mesures, les actions et les prescriptions qui figurent dans les autres documents du dossier du PLU.

Le PADD se veut être porteur d'une vision stratégique de développement du territoire de la commune à moyen et long terme. Cette vision est complétée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) plus opérationnelles.

Le PADD n'a pas de portée réglementaire et n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme. Cependant, son ossature organisée autour des principales orientations exprimées ci-dessus ne peut être remise en cause sans nouvelle réflexion préalable avec les populations.

- Le contenu du PADD est défini à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme comme suit :
 « 1° les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
 2° les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.
 Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'économie générale du PLU de Bouillante

1. Synthèse du diagnostic territorial et environnemental, problématiques et enjeux

La stratégie d'aménagement et de développement communal est exprimée dans les options fondamentales arrêtées par les élus pour le devenir de Bouillante face aux problématiques synthétisées ci-dessous et rendues par les différents diagnostics développés dans le rapport de présentation. Les perspectives affichées sont établies pour l'horizon moyen terme 2025 et pour l'horizon long terme 2035-2040.

❖ *L'attractivité communale*

L'attraction de Bouillante repose sur une grande qualité intrinsèque de son territoire fortement empreint de ruralité, qui rassemble des milieux naturels de grande valeur écologique et environnementale, à la fois ressources et patrimoines de premier plan, des paysages diversifiés en relation avec les éléments singuliers du grand paysage du massif montagneux de la Basse-Terre, les milieux littoraux et marins et des espaces agricoles.

❖ *La problématique démographique*

- Le mouvement de croissance relative de la population au cours des trente dernières années s'accompagne de mutations sociodémographiques (vieillesse de la population, lent processus de renouvellement démographique, diminution et modification de la structure de la population active, mutations dans la structure des ménages).
- Le dynamisme de l'activité économique et la situation de l'emploi au regard des besoins exprimés par les classes d'âges actifs découlent également de ce processus démographique. Les prévisions économiques et sociales appellent en conséquence une redynamisation des secteurs qui font le fondement de l'économie locale.

❖ *La problématique de l'habitat et du développement urbain*

- La demande d'habitat reste importante malgré le processus de stagnation puis de baisse de la démographie (besoins en équilibre social de l'habitat, aspirations, souhaits, attentes des populations).
- Le repositionnement de l'agglomération bipolaire principale dans le champ régional est un objectif central dans la démarche de structuration du territoire.
- La maîtrise du développement de l'urbanisation rurale passe nécessairement par une protection efficiente des ressources naturelles, agricoles et environnementales et, parallèlement, par le renforcement de la densité urbaine des lieux habités et de la mixité fonctionnelle et sociale des pôles secondaires.

❖ *La problématique d'une organisation équilibrée et durable du territoire*

Commune rurale, la commune de Bouillante doit composer avec un fonctionnement segmenté de « territoires » confondus aux ensembles de vie résultant de la géographie et de l'histoire de l'occupation du territoire et dont la cohérence réside dans les caractéristiques identitaires et patrimoniales.

Dans cette optique, la gestion et la valorisation des ressources naturelles, agricoles, rurales et patrimoniales, diverses et fragiles, la prise en compte des risques naturels et technologiques et la gestion des sources potentielles de pollutions et de nuisances, constituent la trame centrale et le fondement du développement local.

2. Les objectifs généraux du PADD de Bouillante

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

OBJECTIF 1

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

L'option se justifie par le trait majeur du territoire. La commune de Bouillante présente la caractéristique d'un territoire riche d'espaces naturels patrimoniaux, terrestres, littoraux, d'une grande richesse écologique et paysagère à l'intérieur desquels sont imbriqués des espaces agricoles d'intérêt agronomique et paysager reconnu.

Cet enjeu de préservation de l'environnement constitue un objectif essentiel de l'aménagement de la commune, la Trame Verte et Bleue qui en assure l'expression se présentant comme outil stratégique pour atteindre les objectifs de modération de la consommation foncière et de maîtrise du développement de l'urbanisation.

La stratégie d'aménagement et d'organisation durables du territoire s'exprimés par un rapport d'équilibre entre espaces naturels + espaces agricoles et espaces urbanisés et à urbaniser, à l'échelle du temps du Plan de

- 81% affectés aux espaces naturels protégés et agricoles, au minimum ;
- 19% réservés aux espaces urbanisés et à urbaniser, au maximum.

OBJECTIF 2

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

L'option se justifie par les phases contemporaines de l'occupation de l'espace marquées par une diffusion dense et rapide de ses lieux de vie, ce qui a engendré une importante conurbation urbaine le long de la façade littorale et une aggravation des contraintes dans le fonctionnement de la trame urbaine qui a progressivement annexer les espaces ruraux dominants du piémont intermédiaire avec pour conséquence la tendance à la banalisation des paysages.

La politique de maîtrise de l'urbanisation devra s'exprimer dans une organisation territoriale raisonnée, adaptée au contexte communal et aux besoins (habitat, équipements, activités) des populations et respectueuse des vocations environnementales et patrimoniales.

Les moyens envisagés de cette politique reposeront en priorité sur la mise en œuvre des principes de mise à niveau fonctionnel, de restructuration et de qualité urbaine du bourg, et sur la complémentarité entre le bourg historique et le pôle urbain de Desmarais.

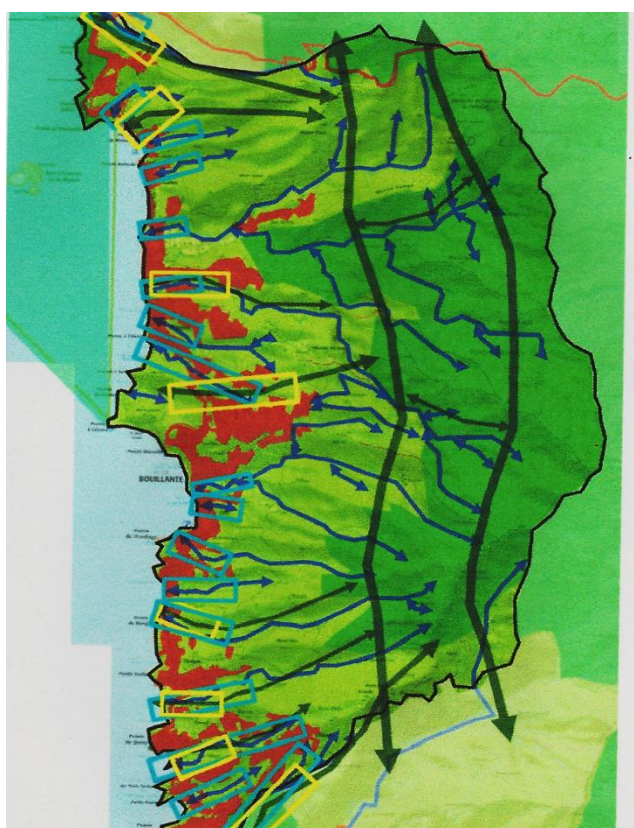
Ces moyens s'articuleront sur un objectif de densification des agglomérations et des hameaux tout en tenant compte des formes urbaines et architecturales présentes, et visera à faciliter l'attractivité de la commune par le biais de la mixité fonctionnelle, à privilégier le développement d'une offre touristique compatible avec les atouts et les potentialités patrimoniales locales, d'une trame d'activités et de structures économiques nouvelles, notamment de proximité.

OBJECTIF 3

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

L'option se justifie par le constat d'un territoire peu actif issu du diagnostic. Il s'agit pour la commune d'opter pour une démarche judicieuse visant en premier lieu à préserver le potentiel des zones agricoles, en second lieu à intensifier les activités urbaines locales et à faciliter la constitution de pôles d'intérêt économique, autour de l'agglomération principale (équipements collectifs) et des « centralités locales » (Pigeon, Desmarais, Thomas, Village-Monchy, et en dernier lieu à faciliter la promotion des activités dites traditionnelles, patrimoniales (agricoles, tourisme vert, écotourisme).

SCHEMA DU PADD

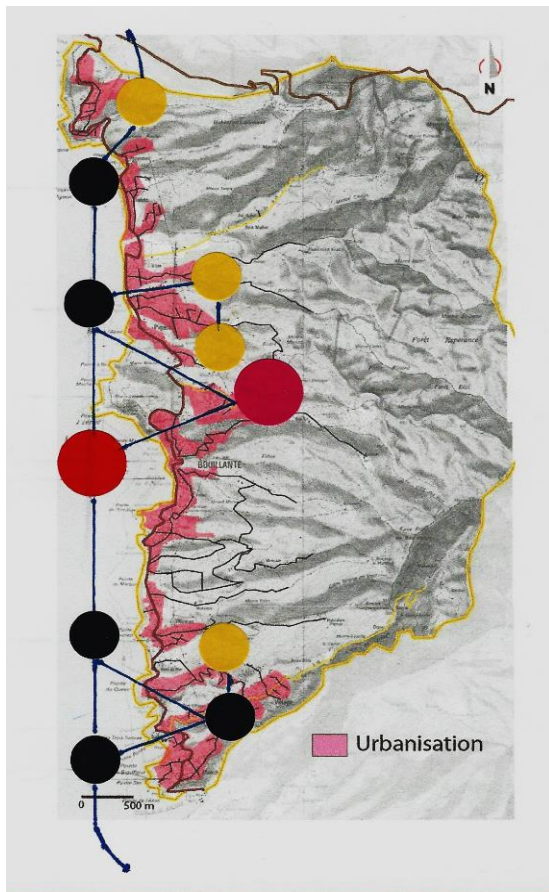


LA TRAME VERTE ET BLEUE

Ossature du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables expose les orientations et les actions que la commune de Bouillante entend mettre en œuvre sur un horizon d'une vingtaine d'années afin de promouvoir un développement maîtrisé, harmonieux et attractif de son territoire, dans un objectif d'affirmation de l'identité communale, de mixité urbaine, fonctionnelle et sociale, en cohérence avec l'obligation de respecter les grands équilibres environnementaux au sein de la région de la Côte sous le Vent et à l'appui de la Trame Verte et Bleue qui fédère les objectifs du projet territorial de Bouillante et de la Trame des Polarités Urbaines principales et secondaires qui organisent l'urbanisation.

LA TRAME DES POLARITES URBAINES



OBJECTIF 1

Préserver l'environnement naturel et valoriser les patrimoines et le cadre de vie de Bouillante

1. JUSTIFICATION DE L'OBJECTIF 1

La commune de Bouillante tire son identité de la diversité de ses espaces naturels et de ses unités paysagères qui découlent des fondements géomorphologiques, pédologiques et climatiques et dont certains lieux ont été modelés par les interventions humaines. Ces espaces et ces paysages composent des réservoirs de biodiversité qui sont aujourd'hui reconnus à des titres divers et qui imprègnent un cadre de vie particulier marqué par la diversité des tableaux paysagers qui rendent compte de l'imbrication des étages et des écosystèmes forestiers et par le profil particulier de son littoral.

La commune possède, d'autre part, un patrimoine agricole qui a investi, d'abord les parties basses et ensuite a gagné le piémont intermédiaire, notamment les plans inclinés qui convergent vers le réseau hydrographique principal. Ce patrimoine a forgé les paysages ruraux du territoire Sud jusque dans les vallées sèches autour de vocations culturelles traditionnelles ou nouvelles en lien avec les programmes de diversification.

Néanmoins, la trame naturelle sensible et limitée du littoral a subi la pression de la demande résidentielle, dès la prise en compte des enjeux de désenclavement et d'aménagement du territoire de la Côte sous le Vent (réalisation de l'axe RN2) et a hérité d'un développement urbain en conurbation et d'une trame urbaine multipolaire.

Le PADD considère cependant que la trame naturelle boisée actuelle remplit une fonction essentielle dans l'équilibre du territoire communal et doit être préservée

- pour assurer le maintien de la biodiversité, du patrimoine écologique et de la diversité paysagère à l'échelle de Bouillante,
- pour mieux encadrer le processus de développement local et l'organisation de l'urbanisation.

Le PADD affiche un objectif central : » atteindre un juste équilibre entre la maîtrise des espaces destinés au développement urbain et la préservation des espaces naturels, forestiers et agricoles dans une perspective de développement durable » devant se traduire par un zonage qui repose sur une proportion au moins égale à celle du POS en espaces naturels et agricoles, soit 76% du territoire communal.

2. DECLINAISON DE L'OBJECTIF 1 EN ORIENTATIONS

ORIENTATION 1

PRESERVER L'ENVIRONNEMENT NATUREL, LES PATRIMOINES ET LA QUALITE DU CADRE DE VIE QUI FORGENT L'IDENTITE DE BOUILLANTE

1.1. Garantir la protection des espaces naturels reconnus corridors écologiques et réservoirs de biodiversité

❖ *Les principaux espaces naturels identifiés comme réservoirs de la biodiversité, c'est-à-dire présentant des enjeux importants pour la commune, sont à ce titre :*

- Les « Cœurs » du parc national de la Guadeloupe,
- Les espaces naturels remarquables au sens de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme qui doivent bénéficier d'un classement en tant qu'espace naturel patrimonial et d'un règlement de protection stricte. Sont concernés
 - L'Anse à la Barque (site classé),
 - Le littoral de la Pointe de Malendure à l'Anse à Colas ;
- Les espaces protégés du Conservatoire du littoral ;
- Les réservoirs des cours d'eau classés selon l'article L.214-17-1 du code de l'environnement (rivière Lostau et rivière Bourceau)
- L'espace humide d'intérêt environnemental de l'Anse à la Barque ;
- Les forêts bénéficiant de régimes de protection : la forêt départementalo-domaniale dans ses composantes hors PNG.



❖ **Les corridors écologiques** identifiés dans la Trame Verte et Bleue et les continuités écologiques ont pour fonction d'assurer les connexions entre les réservoirs de biodiversité. Ce sont **les cours d'eau classés, les couvertures permanentes le long des cours d'eau, les corridors de fond de vallées, les ravines et autres rivières.**

Ces espaces pourront être concernés par des projets économiques, agricoles ou éco-tourisme et ouverts au public sous réserve de satisfaire aux obligations réglementaires prévues par le code de l'environnement et le code de l'urbanisme. Le règlement du PLU applicable aux zones naturelles N indique dans son article 2 les destinations, sous destinations, usages des sol, nature des activités qui y sont autorisés. Par ailleurs, certaines zones peuvent présenter une fonction d'intérêt général, notamment la gestion ou l'exploitation de ressources naturelles comme l'eau ou les ressources énergétiques : les destinations admises dans ces zones doivent être compatibles avec leur vocation.

En tout état de cause, les destinations, usages, activités visant à assurer l'accueil du public et au développement des activités ludiques, pédagogiques, de découverte ou de pleine nature, sont admises à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, du patrimoine bâti et naturel.

1.2. Reconnaître les valeurs économique, agronomique et paysagère des zones agricoles de la commune et garantir la préservation du patrimoine foncier

Les espaces agricoles témoignent d'une histoire agraire riche et complexe, depuis l'activité autour de l'indigo jusqu'aux mutations foncières et économiques contemporaines, et d'une tradition maraîchère, fruitière et arboricole très ancrée.

Le PADD s'appuie sur un objectif central de protection, de pérennisation et de valorisation des espaces agricoles et des espaces ruraux en tant qu'espaces ressources. Pratiquement, le PLU reprend fidèlement la répartition de la trame foncière déclinée dans le POS, alors que le secteur est confronté à un contexte de morosité économique et sociale aggravée par la pollution des sols, ce qui fragilise la structure même des exploitations.

Pour atteindre cet objectif, le PLU dispose que toutes constructions et installations, à l'exception de destinations, usages, affectation des sols et activités en lien avec l'acte de production, ou dans son prolongement, et aux services publics ou d'intérêt collectif et mentionnés dans l'article 2 du règlement applicable aux zones agricoles, sont interdites.

Le PADD introduit néanmoins la possibilité d'extension ou de création d'annexes pour les constructions à usage d'habitation existantes des lors que ces travaux sont réalisés hors de la partie réservée à l'exploitation conformément aux règles d'urbanisme applicables à la zone (emprise au sol, hauteur, implantation...).

Le PADD fait le choix d'une utilisation de l'outil « STECAL » défini dans l'article 151-13 du code de l'urbanisme dans le site de Ricard.

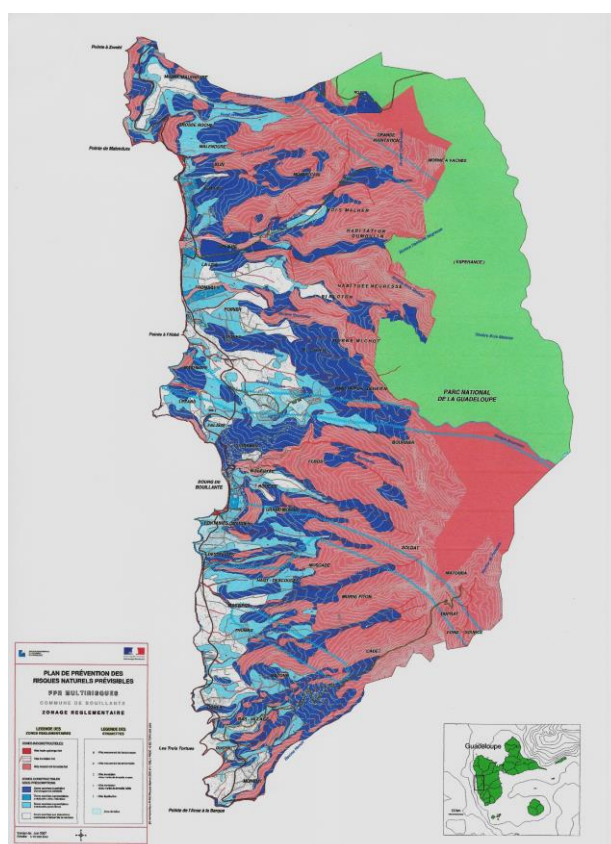
Valeur agronomique intéressante des terres

1.3. Prendre en compte la problématique des risques naturels majeurs pour confirmer les sites naturels et organiser le développement urbain

La connaissance des aléas rendue par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de Bouillante approuvé détermine les vocations futures des secteurs susceptibles d'être soumis à ces risques.

D'une manière générale, les sites concernés par des aléas élevés (inondation, mouvements de terrain, submersion-houle cyclonique) sont rangés dans la catégorie des zones naturelles protégées ou « ordinaires », notamment ceux confrontés à un risque d'inondation ou de houle cyclonique.

La prise en compte de ces aléas (plans de zonage du PPRN et du PLU, application des règlements écrits) est un moyen efficace pour structurer la trame urbaine et pour mieux organiser les secteurs urbanisés situés hors du champ des phénomènes naturels majeurs.



*Le Plan de Prévention des Risques Naturels de Bouillante
(Source Deal)*

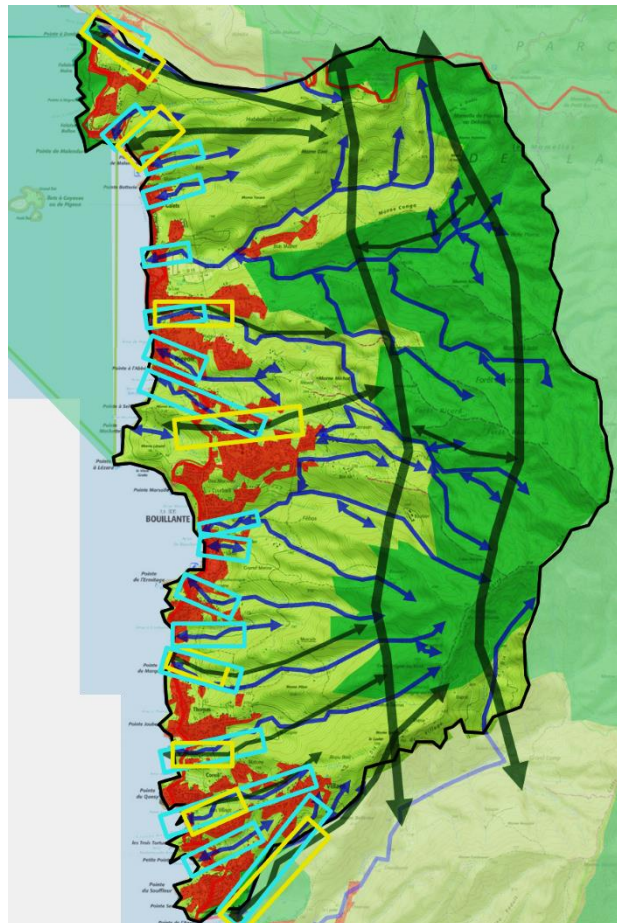
Dans cet esprit, le PADD identifie les sites de forte vulnérabilité et instaure des dispositions restrictives vis-à-vis des destinations et usages du sol. Tout particulièrement, sont repérés les berges des cours d'eau, les reliefs à fortes pentes, les talus abrupts et les escarpements repérés par un aléa très élevé de *mouvements de terrain* et figurant en zones NA ou NB du POS, ainsi que les secteurs compris dans les *zones rouges Inondation* proches du réseau hydrographique. Ainsi, les dispositions restrictives (zonage, règlement écrit) à l'égard de ces sites participent à l'objectif de limitation de l'étalement de l'urbanisation. Les secteurs concernés ne sont pas appelés à se densifier

1.4. Faire de la Trame Verte et Bleue l'élément fédérateur des objectifs du projet de développement durable de Bouillante

La Trame Verte et Bleue (TVB) retenue dans l'évaluation environnementale fait des espaces naturels classés, inscrits, des espaces protégés au titre de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme et des périmètres Znieff ***des réservoirs de biodiversité ou des corridors écologiques et des espaces de valeur patrimoniale***. Au-delà des espaces-ressources, le PADD considère que les espaces de nature « ordinaire » jouent un rôle d'interfaces sensibles dans les fonctionnalités écologiques et doivent être associés à la TVB et trouver un sens dans la déclinaison du règlement du PLU.

Le PADD met davantage l'accent sur la préservation de la qualité de vie au travers des objectifs de protection des espaces agricoles et des milieux naturels. En même temps, la TVB apporte des réponses aux objectifs de maîtrise de consommation de l'espace, de lutte contre l'étalement de l'urbanisation et de protection des ressources naturelles.

En définitive, le PADD fait de la TVB l'élément fédérateur des objectifs du projet territorial de la commune.



SCHEMA DES CONTINUITES ECOLOGIQUES DE BOUILLANTE

(Source. Planisl

1.5. Préserver et valoriser l'ensemble des patrimoines de Bouillante

L'histoire particulièrement riche de la commune de Bouillante a laissé un ensemble de patrimoines de qualité, depuis l'époque amérindienne jusqu'aux dernières mutations de l'économie agricole et qui se décline sous la forme de traces, de vestiges et de sujets architecturaux plus ou moins remarquables, d'éléments plus ponctuels ou d'intérêt local ou vernaculaire, de l'habitation à la « case urbaine ».

La commune entend poursuivre l'inventaire des sites à caractère culturel en liaison avec le projet d'inventaire des patrimoines du Sud Basse-Terre engagé par le CAGSC.

Parallèlement à l'élaboration du PLU, un premier relevé du patrimoine bâti du bourg a été réalisé qui a débouché sur une identification au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme.

• *Principe d'inventaire et champ d'application réglementaire :*

À la suite des analyses du diagnostic et de l'état du site et de son environnement, le PADD arrête un certain nombre d'objectifs visant la préservation et la valorisation des patrimoines connus ou en cours d'inventaire de la commune :

- prendre en compte les éléments patrimoniaux figurant dans l'inventaire établi par la DAC et les plans des sites archéologiques ainsi que leurs zones de protection ;
- prévoir la réhabilitation de bâtiments, ouvrages, vestiges du potentiel amérindien, agricole et agro industriel de Bouillante ;
- s'engager pour une réflexion sur les outils réglementaires à mettre en place et sur les moyens à mobiliser pendant la durée du plan ;
- prendre en compte le champ d'application de la réglementation en matière d'archéologie préventive.



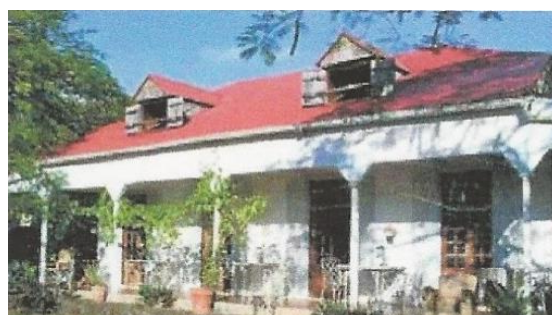
• *Préservation et valorisation du patrimoine architectural, urbain et historique sur l'ensemble du territoire*

Le PADD accorde une attention particulière au patrimoine architectural, urbain et historique au travers des objectifs suivants :

- Valoriser le patrimoine urbain et architectural du bourg :
 - réhabilitation des édifices publics ;
 - sauvegarde des constructions représentatives du mode de vie et de l'architecture traditionnelle (maisons de ville, valorisation des façades urbaines, traitement de la partie arrière des habitations ;
 - traitement des situations de vacance et résorption des situations ponctuelles de précarité remédiable ;
 - traitement des cœurs de quartiers ou d'îlots, organisation des cheminements et du stationnement).
- Valoriser le patrimoine historique
 - mise en place du programme d'aménagement et d'animation des sites de l'Anse à la Barque, La Lise, Dépôt;
 - réhabilitation des anciennes habitations du piémont ;
 - identification et valorisation des lieux d'histoire et de mémoire.



1



2



3



4

(1. Habitation Grange Bel'O – 2. Habitation Massieux – 3. Habitation La Lise – 4. Habitation Thomas)

Au vu des analyses du diagnostic et de l'état du site et de son environnement, le PADD arrête un certain nombre d'objectifs visant la préservation et la valorisation des patrimoines connus ou en cours d'inventaire de la commune. Il s'agit de :

- identifier les « bâtiments remarquables » susceptibles d'être concernés par l'application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- prévoir dans le règlement graphique et écrit des dispositions qui favorisent la réhabilitation de bâtiments, ouvrages, vestiges du potentiel amérindien et agro industriel de Bouillante .

ORIENTATION 2

METTRE EN ŒUVRE LES PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE

2.1. Maîtriser les problématiques environnementales

Le PADD se fixe un objectif général mais ambitieux axé sur le développement durable et autour des problématiques suivantes :

❖ Au titre des dispositions du SDAGE

- Maîtriser les ruissellements pluviaux, notamment dans les zones soumises à projet, en intégrant de nouveaux réseaux en amont des opérations d'aménagement, et engager une réflexion préalablement à tout programme afin de compenser l'imperméabilisation des sols ;
- Recueillir prioritairement les eaux pluviales sur la parcelle et les traiter séparément des eaux usées ;
- Limiter le ruissellement à la source et maintenir les éléments de paysage, notamment pour réduire les crues et l'érosion des sols (boisements, prairies, espaces herbacés, ripisylves) ;
- Instituer une règle de recul des constructions par rapport aux berges des rivières et des ravines, et préserver les bandes végétalisées des cours d'eau ;
- Favoriser l'intégration, dès la conception des opérations d'aménagement ou de construction, des ouvrages de gestion des eaux pluviales en privilégiant des solutions techniques alternatives.
- Etablir prioritairement le plan de zonage d'assainissement rénové (annexes sanitaires) et les prescriptions applicables aux zones relevant de l'assainissement non collectif.

❖ Au titre de la gestion des nuisances, des pollutions et des risques

- Prendre en compte le bruit dans la construction en implantant les bâtiments à distance des sources de nuisances sonores et en appliquant les normes en matière d'isolation phonique ;
- Indiquer dans le règlement écrit les conditions de desserte des terrains par les services chargés de la gestion et de la collecte des déchets ;
- Prendre en compte les risques de mouvements de terrain (glissements), d'inondation (proximité du réseau hydrographique) et de houle cyclonique (de Malendure à Pigeon) et entreprendre les études techniques préalables en rapport avec le niveau de l'aléa dans le cadre du programme de révision du PPRN).

❖ Au titre des objectifs de performance énergétique

- Introduire, dès la conception des constructions, les technologies et les matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la mise en œuvre d'énergies renouvelables ;
- Accompagner le développement de projets de production électrique à partir des sources d'énergies renouvelables et contribuer au renforcement de l'industrie géothermique.

2.2. Contribuer à la gestion des enjeux régionaux

D'autres enjeux, plus globaux, relevant de l'échelle régionale, sont de la compétence de la Communauté d'Agglomération du Sud Basse-Terre. Au titre de l'orientation visant la préservation d'un environnement et d'un cadre de vie de qualité, le PLU n'a qu'un rôle limité pour agir sur les problématiques concernées :

- *La poursuite de la mise en œuvre des programmes de gestion adaptée des eaux usées ;*
- *La maîtrise de la gestion des déchets en rapport avec le PDEDMA (tri sélectif, déchèterie) ;*
- *La maîtrise de la qualité de l'eau, la gestion de la production et de la distribution, la protection des sources de captage et la gestion des débits ;*
- *La politique en faveur des activités économiques plus largement, des activités agricoles particulièrement ;*

- *Le renforcement des réseaux de transports urbains collectifs à l'échelle de la commune et de la Côte sous le Vent. Les réalisations escomptées doivent contribuer à l'atténuation du changement climatique et participer à la réduction des gaz à effet de serre.*

2.3. Problématiques de la pollution des sols : enjeux et perspectives

La pollution des sols par la chlordécone constitue un enjeu environnemental, agricole, économique et social. La gestion des conséquences est devenue une priorité d'actions, d'autant plus que la pollution des sols entraîne un transfert de la contamination vers les eaux douces et les eaux littorales

Les solutions pour la dépollution des sols ne peuvent être techniquement envisagées à court terme. Plusieurs pistes de production de substitution non alimentaires sont avancées ; la sylviculture, la culture de la canne pour un usage énergétique, l'horticulture.

Sans préjuger des opportunités de production, le devenir des terres polluées est néanmoins posé à l'échelle régionale et locale. Pour Bouillante, deux enjeux complémentaires se dégagent :

- ***La maîtrise des sols pollués***

Au motif de la pollution, la réaction pourrait être la reconversion des terres identifiées. Celle-ci peut être écartée du fait de la localisation des sols en dehors des espaces urbanisés ou habités, sauf dans les secteurs du piémont ayant enregistré un début d'urbanisation diffuse, et dans l'intérêt de la préservation de l'équilibre dans l'organisation actuelle du territoire communal.

- ***La préservation de la santé publique***

Les effets de la pollution par les pesticides sur la santé humaine sont encore mal connus. Les études sont aujourd'hui en cours avec parallèlement la recherche d'outils de connaissance et de communication

Toute évolution des sols touchés pourrait présenter un risque de contamination des eaux superficielles. En conséquence, le PADD fait ressortir l'enjeu de limitation de la transmission des particules dans la chaîne alimentaire et statue sur le maintien des terres concernées en zones naturelles agricoles ou forestières.

2.4. La valorisation du patrimoine naturel dans la ville

La commune entend mettre en place un programme pluriannuel de valorisation et de développement du patrimoine végétal dans la ville (entrées de ville Nord -Falaise, Sud -Descoudes) berges de la Rivière de Bouillante jusqu'à l'embouchure, espaces publics et cheminements piétonniers en privilégiant le front de mer jusqu'à Fontaines Chaudes, places et lieux d'animation). En accompagnement des modes de déplacements doux à aménager parallèlement à la RN2, il est retenu la création d'itinéraires plantés et éclairés, notamment entre le bourg et Plateau, entre le bourg et Rollier et à l'intérieur des quartiers de Courbaril et Falaise Est.

2.5. La prise en compte de la problématique du changement climatique

Les dispositions retenues dans le PLU sont conformes aux mesures visant l'atténuation du changement climatique issues du Grenelle de l'Environnement.

Le PLU de Bouillante opte pour une consommation d'espace essentiellement dans les périmètres des enveloppes actuellement urbanisées et équipées, et propose de rétablir une part minimale de l'emprise des zones NA et NB abandonnées en application des règles d'inconstructibilité du PPRN au profit de secteurs AU à ouvrir à l'urbanisation sur le moyen terme. Ces secteurs AU se situent dans le prolongement des zones constructibles au POS. En même temps, le PADD s'appuie sur l'objectif de contenir la part des espaces naturels et des espaces agricoles autour de 80% du territoire de la commune.

En plus des conditions de desserte en équipements et réseaux, il conditionne l'ouverture à l'urbanisation des zones nouvelles prévues pour le moyen-long terme à des critères de performances énergétiques et environnementales.

Participent à l'objectif d'atténuation du changement climatique :

- le développement des énergies renouvelables au travers de projets reconnus d'intérêt général et l'utilisation « au quotidien » de l'énergie solaire ;
- la préservation de la biodiversité, des milieux naturels et des espaces agricoles.

OBJECTIF 2

Développer le territoire de Bouillante sur un parti d'urbanisme durable

1. JUSTIFICATION DE L'OBJECTIF 2

Le contexte social, les difficultés socioéconomiques, l'évolution de l'habitat d'une manière générale se heurtent à un certain nombre de pesanteurs, de freins et de contraintes qui ont été analysés dans le diagnostic territorial et qui impriment une obligation de la collectivité à formuler un projet de développement durable conçu autour des orientations suivantes :

1. Baser le développement sur des perspectives démographiques et urbaines plausibles
2. Recadrer les besoins en logements sur un objectif plus actif de promotion sociale
3. Maîtriser l'urbanisation dans les espaces ruraux
4. Permettre la redynamisation du bourg.

2. DECLINAISON DE L'OBJECTIF 2 EN ORIENTATIONS

ORIENTATION 1

BASER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR DES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES PLAUSIBLES ET SUR LES PRINCIPES DE MIXITE ET DE DENSITE

❖ 1.1. Les objectifs chiffrés

La commune de Bouillante souhaite réaliser un PLU en capacité de produire un nombre suffisant de logements pour répondre aux besoins démographiques et sociaux d'une population estimée entre 7 900 et 8 060 personnes à l'horizon 2035, ce qui donne un effectif total moyen de 3 230 ménages à l'horizon 2025 et 3590 à 3 840 ménages à l'horizon 2035.

La perspective se décline selon une démarche combinant les deux scénarios plausibles (évolution annuelle comprise entre 0.2% et 0.4%) traduisant un retournement de la tendance de baisse actuelle des effectifs de population sur le long terme (horizon 2035), corrélativement aux choix stratégiques de la redynamisation économique et du développement de l'attractivité de Bouillante (objectif 3).

Les objectifs du PADD en matière de développement d'habitat tiennent compte des enjeux intercommunaux (mise en place des politiques publiques de la CAGSC, notamment en matière d'équipements, de réseaux et de transports (compétence communautaire) et de la capacité financière et opérationnelle de la commune.

❖ 1.2. Le projet au travers des orientations en matière d'habitat

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

- optimiser le parc de logements actuel, en mobilisant le parc de résidences secondaires, en maîtrisant l'évolution de la vacance prioritairement par le développement des actions d'amélioration de l'habitat et de réactivation du marché local de l'immobilier ;
- optimiser la capacité d'accueil liée à l'augmentation de la densité bâtie des agglomérations secondaires, étant entendu que le bourg actuel, compte tenu de sa configuration restreinte et contrainte n'offre pas de capacité résiduelle, hormis le choix de la densification ;
- investir le secteur urbain de Desmarais maintenu dans le classement de zone à urbaniser à moyen-long terme ;
- « fixer » l'habitat dans les enveloppes actuellement urbanisées, équipées et desservies, moins exposées aux aléas naturels ;
- accroître la densité bâtie et faciliter le complètement de la trame urbaine dans les agglomérations rurales dans la phase court-moyen terme des territoires Nord et Sud, dans le respect de l'échelle des lieux et de la structure actuelle des enveloppes urbanisées ;
- prévoir les extensions urbaines nécessaires dans le moyen-long terme sur les secteurs appelés à bénéficier de conditions de maîtrise publique du foncier et d'aménagement sur la base d'objectifs de densité et sous réserve de la faisabilité au regard des risques naturels.

ORIENTATION 2

RECADRER L'OFFRE EN LOGEMENT SUR UN OBJECTIF DE PROMOTION SOCIALE

❖ 2.1. Justification de l'orientation

Le diagnostic de l'habitat et du logement a permis d'identifier et d'analyser les contraintes et les obstacles auxquels se heurte l'habitat en général, singulièrement le logement social depuis 2010.

- Faible contribution du logement social (8.5%) dans le parc des résidences principales
- Difficultés des bailleurs sociaux dans la gestion des logements locatifs : accumulation d'impayés et de retards dans le paiement des loyers venant de nombreux ménages et dans la récupération des arriérés ;
- Augmentation des coûts de la construction du fait des contraintes engendrées par la mauvaise qualité du foncier (obstacles topographiques occasionnant des surcoûts), par les conditions médiocres de la desserte par les réseaux, voire absence de réseaux proches, ce qui allonge le coût de l'aménagement ;
- La rareté en partie liée au phénomène de rétention et la pression grandissante qui s'exerce sur le foncier, ce qui engendre l'augmentation des coûts des terrains ;
- Réticence des publics prioritaires concernés vis-à-vis de la charge locative exprimant les souhaits plutôt en faveur de l'accession.
- Pas de financement de programme prévu pour Bouillante d'ici 2021 et pas de réalisation depuis 2012 ;
- Absence de financement du produit PSLA (location-accession)
- D'une manière générale, augmentation du coût de la construction, application de nouvelles normes de plafonnement des financements disponibles.

❖ 2.2. Déclinaison de l'orientation

L'option arrêtée appelle les actions suivantes.

- ***Soutenir la production de logements en accession ou en locatif libre***
 - *autour d'un objectif de 60% minimum des besoins estimés (assurer la promotion sociale) ;*
 - *selon une adaptation de la mixité en fonction des caractéristiques et de la situation des différents quartiers.*
- ***Développer une offre d'habitat social adaptée à la structure sociodémographique et socioéconomique en ciblant des objectifs d'équilibre social. Au regard des exigences réglementaires en vigueur, les besoins de création, sur la base du parc social estimé à 298 en 2015, s'élèvent à 67 logements à moyen terme et 115/150 à long terme.***
- ***Entreprendre et amplifier les programmes d'amélioration de l'habitat existant qui favorisent à la fois la préservation et la valorisation du patrimoine bâti en milieu urbain et en milieu rural, la maîtrise de la vacance, la lutte contre l'habitat précaire ou indigne, et le maintien à domicile des populations concernées, notamment des personnes âgées ou isolées.***
- ***Faciliter l'implantation d'équipements, de services et de commerces de proximité permettant de satisfaire localement aux besoins courants.***

ORIENTATION 3

MAITRISER L'URBANISATION DANS LES ESPACES RURAUX

3.1. Justification de l'orientation 3

- L'urbanisation du territoire de Bouillante est fondée historiquement sur une ossature rurale de hameaux et d'écarts qui s'est progressivement consolidée à la faveur des mutations intervenues dans la structure foncière, de la constitution d'une trame de petites et moyennes propriétés et de la mise en place des conditions de desserte (chemins de pénétration) et de déplacement. Elle s'est matérialisée au cours des phases contemporaines, par un processus de mitage et d'étalement.

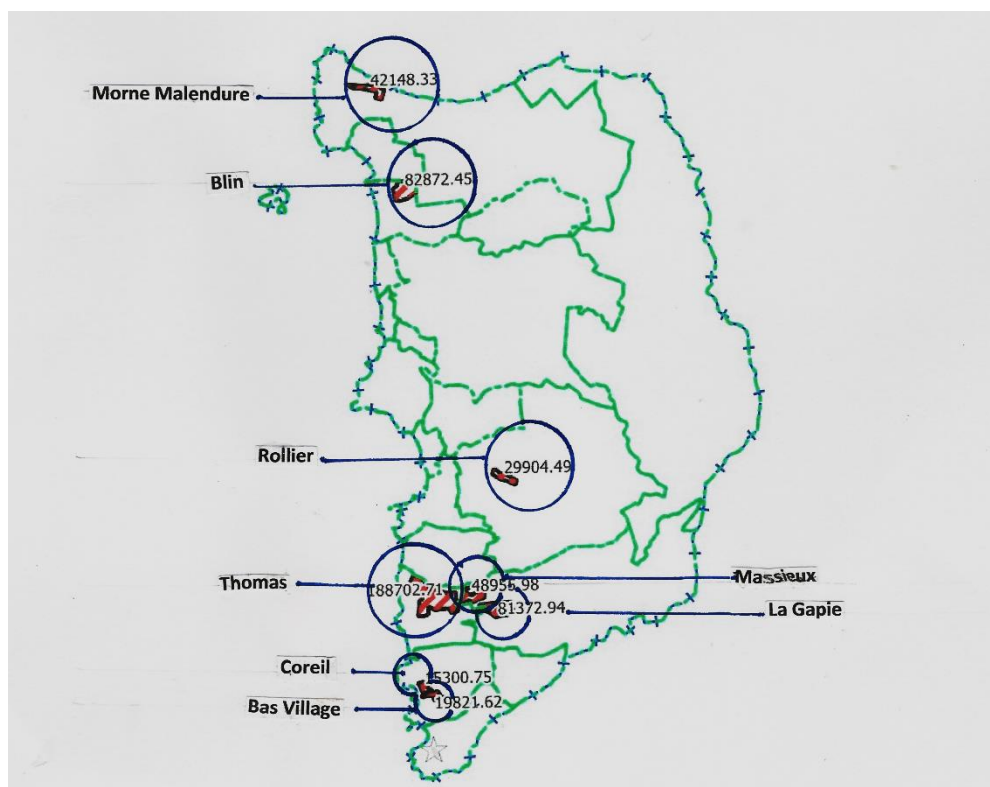
A cette évolution de la géographie du territoire s'ajoute le jeu des rapports sociaux caractéristiques de la culture rurale (rapports à la terre) qui a favorisé le développement de modes d'habiter particuliers et de formes d'urbanisation linéaires ou groupées ou de forme villageoise. Elle peut être source de conflits d'usage et de consommation d'espace.

- Dans le cadre du diagnostic foncier, il est apparu que le potentiel de densification à l'intérieur des zones urbanisées était limité :
 - dans le bourg, du fait des contraintes physiques et environnementales, le potentiel d'évolution, encadré par le règlement, est faible ;
 - dans les sections, du fait du choix de pérenniser un habitat individuel évoluant entre le diffus et les formes groupées ou intermédiaires et participant à la capacité attractive de la commune, soit de permettre une évolution « douce » des quartiers en respectant les caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales de chacun d'eux.
- Les quartiers d'habitat correspondant aux zones UC comprennent des cœurs d'îlots verts, un système de jardins créoles dits de subsistance, un couvert d'arbres fruitiers et des boisements qu'il convient de maintenir pour la qualité des paysages, l'intérêt des corridors écologiques proches et pour la préservation de la biodiversité.

- De nouvelles constructions pourront être réalisées de manière encadrée afin que cette évolution se fasse dans le respect du cadre de vie et de l'équilibre entre le bâti et le couvert végétal.
- Dans le même temps, il y a lieu de prendre en compte le phénomène de la rétention foncière, c'est-à-dire le fait que les propriétaires préféreront vraisemblablement le mode d'habiter actuel et préserver leur cadre de vie.

Compte tenu de cette analyse, il apparaît que les possibilités d'urbanisation à l'intérieur des enveloppes urbanisées ne sont pas suffisantes pour assurer un développement harmonieux des espaces ruraux habités permettant de maintenir les équilibres démographiques, de préserver le cadre de vie instauré et de garantir un certain dynamisme nécessaire au maintien du niveau de service à la population.

En conséquence, des zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitée à ce qui constitue un apport en potentialité pour répondre aux besoins démographiques. Les zones retenues sont prioritairement à proximité des enveloppes urbanisées ou aux projets d'urbanisation et correspondent pour la plupart à des projets anciens repris dans l'actuel PLU.



LE POTENTIEL DE SITES IDENTIFIES COMME SUSCEPTIBLES D'ACCUEILLIR DE NOUVEAUX LOGEMENTS DANS LE CADRE D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

❖ 3.2. Déclinaison de l'orientation 3

- **Prise en compte de la structuration du territoire**

En réponse à ce fondement historique, renforcé par une demande d'habitat et de construction significative depuis une vingtaine d'années, le projet de développement proposé vise une structuration territoriale comprenant :

- *Des agglomérations dites secondaires*, qui concentrent un habitat rural, un habitat individuel et un habitat résidentiel qui ont su, chacun dans son évolution, adapter les éléments d'architecture contemporaine et intégrer des équipements publics ou d'intérêt collectif :
Ces agglomérations présentent une mixité urbaine et fonctionnelle relayant ainsi le bourg de Bouillante, notamment en matière d'équipements scolaires et de services à la population.
- *Des hameaux*, à vocation d'accueil mixte, habitat et activités agricoles, auxquels sont associés des agglomérations en devenir et un habitat dispersé qui connaît une densification lente (zones NB du POS).

Le PADD entend maintenir cette structuration du territoire, sous les réserves induites par le plan de prévention des risques naturels s'agissant des secteurs habités exposés à des aléas élevé

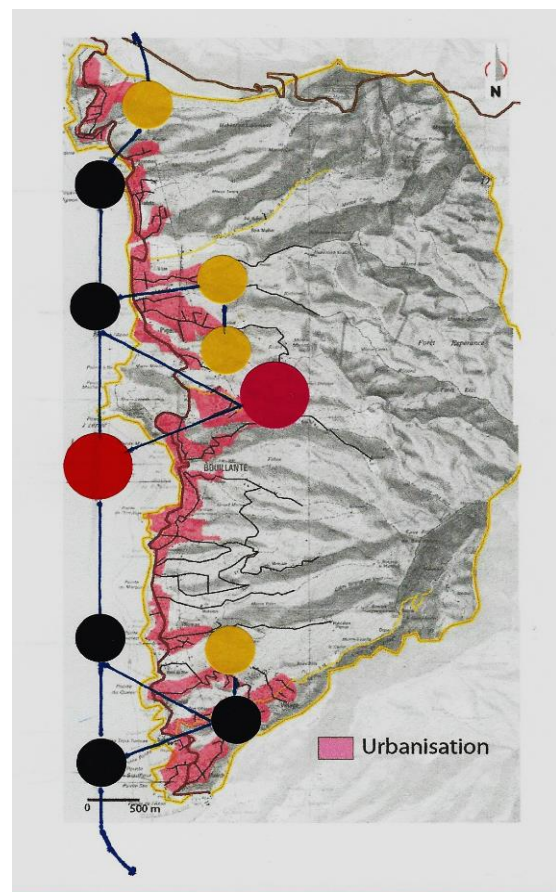
TRAME URBAINE SIMPLIFIEE DE BOUILLANTE

Les agglomérations et les hameaux sont concentrés le long du littoral et la conurbation est gérée par la RN2, Principal axe de transit et de desserte

L'agglomération bipolaire (bourg historique et Desmarais) est en position médiane entre territoires Nord et territoires Sud

Légende

- Agglomération principale
Bourg + Desmarais
- Agglomérations seco
- Pôles ruraux et hameaux
- Conurbation RN2
- Liaisons interquartiers



La maîtrise du développement de l'urbanisation

Le PADD arrête une stratégie globale d'aménagement et de développement durable visant à conforter les espaces urbanisés existants et à contenir l'urbanisation linéaire. Cet objectif repose sur des orientations à mettre en œuvre dans le temps et dans l'espace, c'est-à-dire selon un développement raisonné et adapté au contexte local. Les orientations sont les suivantes :

- Fixer les enveloppes actuellement urbanisées en fonction des limites imposées par les espaces naturels (TVB) et par les zones agricoles ;
- Prendre en compte les formes urbaines et les caractéristiques architecturales présentes ;
- Structurer les périmètres d'extension (transformations d'anciennes zones NB du POS, remodelage des limites de zones NA, dont celles concernées par les aléas élevés) dans la continuité des agglomérations secondaires et des hameaux constitués ;
- Assurer une maîtrise de la consommation foncière avec des objectifs de densification en opération ou à la parcelle selon le schéma suivant :
 - **densité moyenne de 12 à 15 logements/ha dans les agglomérations secondaires,**
 - **densité moyenne supérieurs à 8 logements/ha dans les hameaux**
 - **augmentation de la densité de trois points au moins dans les autres espaces urbanisés.**
- Introduire en priorité dans les opérations d'aménagement des projets d'habitat de forme groupée qui limitent la consommation foncière ;
- Réajuster la localisation et les périmètres de zones NA du POS non ouvertes à l'urbanisation en application des dispositifs de protection des espaces naturels portés par le SAR et le SMVM ;
- Transformer les *espaces en rouge* (aléas mouvements de terrain forts) du PPRN classés NA non mobilisés durant le POS en zones agricoles ou en zones naturelles ;
- Compenser les zones NA perdues classées inconstructibles par le PPRN par des extensions mesurées des enveloppes actuellement urbanisées ;
- Dégager une vocation d'accueil d'équipements touristiques pour le site de Falaise Ouest, à l'extrémité de l'ancienne zone IINA de Mornes Léopard-Machette reconvertie en espace naturel remarquable et patrimonial ;
- Mobiliser progressivement les réserves foncières maîtrisées par la commune et les bailleurs sociaux et traduites en zones 2AU ;
- Prendre en compte les risques et les nuisances dans tout projet d'aménagement ;
- Favoriser dans tout projet d'urbanisation la maîtrise des déchets à la source, la maîtrise de la gestion des eaux pluviales et de la consommation énergétique ;
- Développer la mixité fonctionnelle, notamment en direction des activités économiques et touristiques (accueil, prestations, hébergement).

- **Le maintien des morphologies urbaines présentes**

La valorisation des morphologies urbaines rencontrées est une option favorable à l'encontre de l'étalement urbain. Pour ce faire, le PADD retient les préconisations suivantes :

- Préservation de la morphologie basse et de la structure individuelle ou intermédiaire de l'habitat ;
- Adaptation des caractéristiques architecturales contemporaines et intégration soignée des installations concourant à la limitation de la demande énergétique ;
- Instauration de règles d'implantation des constructions rendant possible l'implantation à l'alignement et sur limites séparatives, garantissant une augmentation de la densité bâtie et aboutissant à la diminution des besoins en consommation foncière. En conséquence, le PADD propose une emprise au sol raisonnée équivalant à 50% de la surface du terrain dans les espaces urbains hors de l'agglomération principale et des agglomérations secondaires :

ORIENTATION 4 PERMETTRE LA REDYNAMISATION URBAINE DU BOURG

4.1. Justification de l'orientation 4

Le bourg de Bouillante est fortement contraint par les reliefs de Grand Morne, Rollier, Courbaril, Vanier et Plateau. Son évolution est contrariée également par une trame bâtie de forme individuelle de faible à moyenne densité, par les possibilités restreintes d'une mise à niveau fonctionnel du bourg traditionnel (l'animation urbaine est captée par la RN2) et par une capacité d'accueil résiduelle très limitée.

4.2. Déclinaison de l'orientation 4

- **Augmentation de la hauteur et application du principe de mixité**

Le PADD autorise deux adaptations du PLU :

- Le repositionnement de l'agglomération actuelle ne pourra être rendue que par une amélioration de la fonctionnalité et de la qualité urbaines qui passe, notamment, par une nouvelle règle de hauteur du bâti (R+2) ;
- Il est fait application de l'interdiction de changement de destination des locaux à usage de commerces en front de rue Abel Racon.

- **La mise en œuvre d'une démarche de secteur patrimonial**

La démarche porte sur le « cœur de bourg » et comprend les objectifs suivants :

- redynamisation des commerces et de services sur l'axe principal et amélioration de l'organisation des aires de stationnement ;
- requalification des structures d'animation sociale, sportive et culturelle ;
- valorisation des espaces publics autour des équipements collectifs (stade, équipements socioculturels, socio-éducatifs, paysagement, plantations, places, fleurissement) ;

- valorisation des principaux édifices publics (éclairage, mise en scène) et du patrimoine bâti conservé.
- mise en valeur des sujets architecturaux à valeur patrimoniale (constructions basses en dur, bâti "haut et bas" à ossature bois ou mixte, conception des toitures et des ouvertures...).

• La recherche de la qualité urbaine

Dans le secteur patrimonial, les caractéristiques architecturales doivent tendre vers la qualité urbaine, environnementale et paysagère :

- Les toitures doivent comporter obligatoirement deux ou plusieurs versants dont la pente principale est comprise entre 20 et 45° ;
- Les clôtures en bordure de voies doivent permettre la continuité architecturale de la rue et la transparence des espaces. Toute clôture pleine sur la totalité de la hauteur est interdite : possibilité d'un muret plein de 60cm maximum de hauteur comptée à partir du sol naturel.
- Des solutions sont à rechercher pour les situations de foncier ou de constructions en situation de vacance.

• La restructuration urbaine

Elle concerne les deux îlots littoraux situés à l'embouchure de la rivière de Bouillante qui participent au concept du bourg historique. L'option retenue par la ville vise :

- l'aménagement du front de mer en vue de protéger le talus haut de la houle et de créer un espace d'animation piétonne et publique ;
- la valorisation de la ressource littorale dans une logique d'ouverture du bourg sur la mer et d'observation du panorama des sites littoraux (pointe Marsolle) ;
- la requalification du bâti disposé autour des sujets architecturaux (ancienne prison, ancienne mairie, constructions de valeur architecturale et historique) ;
- la préservation des passages entre la place de la mairie et le bord de mer
- la maîtrise de la densité et de l'urbanisation.

L'échelle du bourg et les caractéristiques du bâti sont préservées :

- harmonisation des règles d'implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux limites séparatives ;
- *L'échelle du centre est fortement conditionnée par la trame verte et bleue (espaces naturels de grande valeur écologique et paysagère, Rivière de Bouillante et système du Grand Morne) qui intègre la sous-trame des espaces littoraux en talus de Falaise-Courbaril et des paysages de Morne Lézard.*
- *La densification du bâti de Cocagne est limitée du fait de la proximité des installations de l'unité géothermique et de nuisances liées aux activités exercées.*

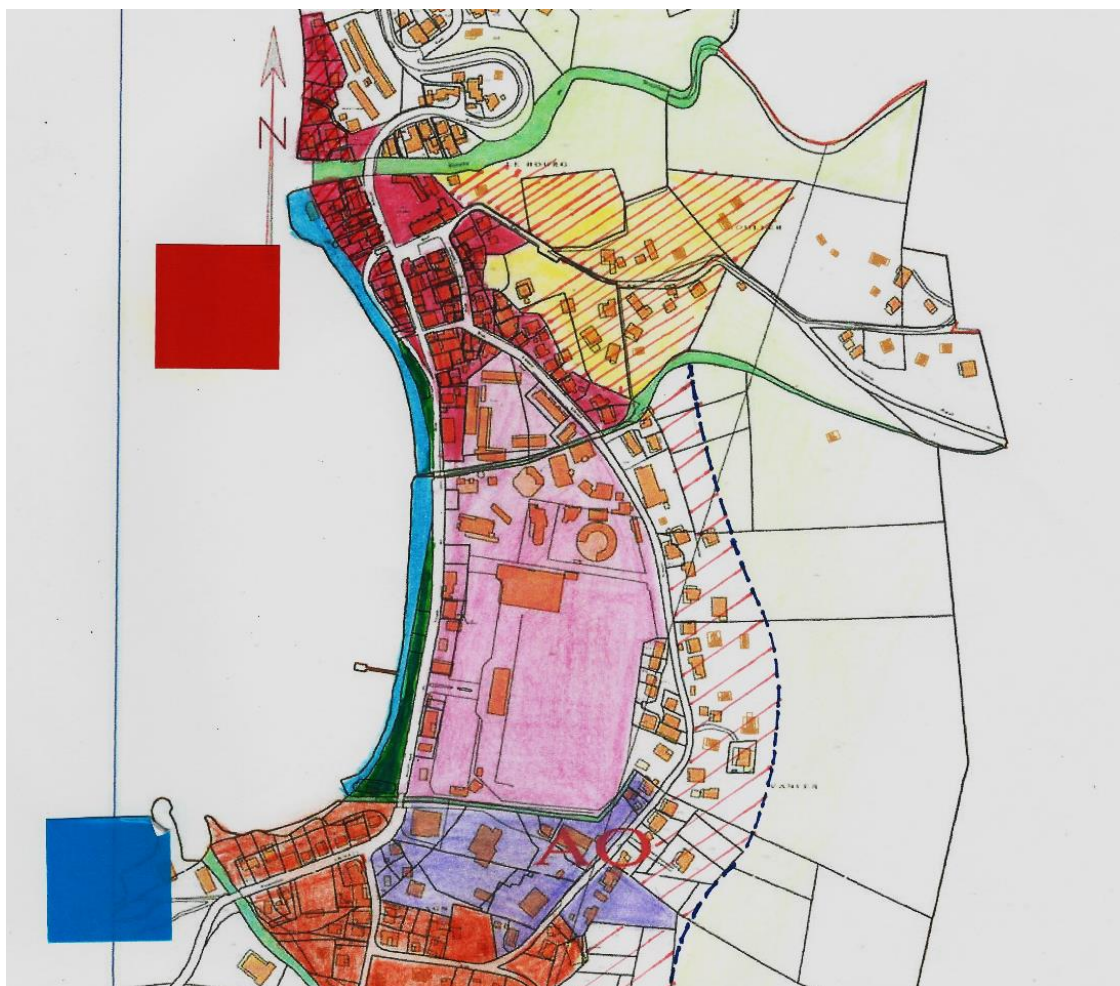
• L'ouverture du bourg sur le littoral Sud

L'option vise à confirmer la vocation maritime du bourg de Bouillante par l'aménagement d'un pôle technique portuaire à Fontaines Chaudes destiné :

- à l'accueil et à l'entretien d'unités de pêche, de plaisance, halte-plaisance et de plongée ;
- au développement de services, de commerces et d'activités d'animation ;

- à la réalisation d'un mail piétonnier et de liaisons douces
- à la création d'ouvrages, d'équipements et de structures collective (transports passagers, cabotage, pêche) .

Synthèse des perspectives d'évolution du bourg de Bouillante



Bourg traditionnel Animation commerciale et espaces publics Valorisation du patrimoine urbain et bâti Restructuration urbaine Valorisation du littoral urbain bourg Nord et Ilot ancienne prison Faubourg Rollier / cimetière Doublons Favoriser une évolution urbaine douce vers l'Est et l'accueil de nouveaux logements dans le respect de la morphologie bâtie Faubourg Vanier Habitat pavillonnaire / adaptation à la topographie de Grand Morne Evolution contenue par aléa risques Quartier Cocagne Destination habitation contenue par proximité activités générant des nuisances	Equipements collectifs et services publics Equipements Sports – Loisirs Potentiel en offre de stationnement Activités industrielles liées à l'exploitation de la ressource géothermale Aménagement du front de mer Espaces d'animation et activités liées Aménagement d'une plateforme d'équipements et d'activités Littoral de « Fontaines Chaudes » Liaison piétonne avec bourg Nord et Pointe de l'Ermitage Quartier Vanier Limite de la constructibilité Espace naturel boisé à préserver Aléa risques et intérêt paysager de Grand Morne
---	---

OBJECTIF 3

Conforter les activités et l'emploi sur un objectif de développement plus équilibré et durable

1. JUSTIFICATION DE L'OBJECTIF 3

Partant du constat d'un territoire de Bouillante globalement peu actif (faible indice de concentration d'emplois de 85.4% bien qu'en hausse, un périmètre d'emploi capté par les bassins d'emploi majeurs, un taux de chômage au sens Insee qui reste élevé (ratio chômeurs/actifs occupés de 0.49% en 2015), un secteur tertiaire dominant représentant plus de 75% des emplois, un écart de revenus de plus de 18% par rapport à la moyenne Guadeloupe), le PADD définit un ensemble d'orientations de développement en harmonie avec les potentialités locales existantes et visant à redéployer l'activité économique sur l'ensemble du territoire.

2. DECLINAISON DE L'OBJECTIF 3 EN ORIENTATIONS

ORIENTATION 1

FAVORISER UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DES ACTIVITES ECONOMIQUES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DE BOUILLANTE DES LE COURT TERME

En réponse aux enjeux (développement d'activités, création d'emplois), le PADD arrête les orientations générales suivantes :

- Conforter les activités économiques tertiaires pour renforcer le rôle du pôle urbain Bourg historique et Desmarais ;
- Favoriser l'accueil d'activités économiques, complémentaires ou nouvelles en élargissant la gamme des prestations et des vocations existantes ;
- Permettre le développement de l'aire de chalandise (services publics, services privés) du bourg, en facilitant notamment l'accessibilité et le stationnement ;
- Poursuivre le développement du secteur de la pêche traditionnelle avec la mise en œuvre des programmes de requalification des équipements portuaires, en liaison avec l'aménagement du site de l'Anse à la Barque et du site des Fontaines Chaudes, et en sécurisant les ressources halieutiques ;
- Pérenniser les espaces à enjeux agricoles en vue d'une agriculture durable à l'échelle de la Côte sous le Vent et organiser le territoire communal en espaces agricoles protégés ;

- Favoriser la préservation des exploitations agricoles et encourager l'accueil de nouvelles unités, la revalorisation des cultures traditionnelles et le soutien aux spéculations porteuses de plus-value (label origine)
- Ouvrir de nouveaux créneaux dans les secteurs de l'écotourisme, de l'agritourisme, de la valorisation des patrimoines (habitations) et du tourisme culturel, des activités d'animation et de loisirs autour des métiers ruraux ;
- Développer davantage les activités et les métiers autour de la plaisance, du nautisme et des loisirs liés à la mer et à l'eau (sources thermales) ;
- Poursuivre le réaménagement du pôle nautisme et tourisme balnéaire de Malendure ;
- Encourager la complémentarité entre activités primaires, activités touristiques et activités de loisirs ;
- Maîtriser et favoriser le développement des activités en lien avec la nature au regard de la sensibilité des espaces naturels et de l'environnement ;
- Promouvoir la qualité d'accueil dans les structures d'hébergement (gîtes, chambres d'hôtes) et faciliter l'amélioration des unités existantes (mise à niveau, application de normes HQE).
- Protéger le pôle économique de La Lise de l'aléa Inondation et poursuivre les programmes de sécurisation des activités entre les Galets et Pigeon.

ORIENTATION 2

BASER LE PROJET DE DEVELOPPEMENT DURABLE SUR UNE STRATEGIE DE REDYNAMISATION ECONOMIQUE

- **DEVELOPPER UN TOURISME DURABLE ANCRE SUR LES IDENTITES LOCALES ET LES POTENTIALITES PATRIMONIALES, ET RENFORCER LA CAPACITE D'ENTRAINEMENT DE L'ECOTOURISME**

L'option se décline en cinq grandes orientations :

- Faire de l'écotourisme le secteur moteur majeur du développement économique et de création d'emplois en mettant en œuvre la stratégie définie au plan régional par le SAR et le SRDT.
- Continuer à promouvoir la destination de Bouillante, capitale de l'écotourisme et de la géothermie et offrir sur la commune une diversité de segments compatible avec son identité :
 - prestations gravitant autour du gîte et promotion de l'écotourisme,
 - prestations d'hébergement (résidences hôtelières, résidences secondaires) de haut de gamme,
 - développement de projets axés sur la mixité habitat-tourisme dans l'ensemble du territoire,
 - soutien à la promotion des sites d'intérêt patrimonial et culturel,
 - animation touristique et ouverture au public des patrimoines urbains, ruraux et naturels.
- Ouvrir la commune sur des activités de tourisme et de nature innovantes :
 - création d'un pôle hôtelier axé sur le haut de gamme dans le site de Falaise Ouest ,
 - développement du tourisme de nature et de loisirs tourné vers les activités ludiques, d'accueil et de découverte, paratouristiques et vers les activités culturelles ;
 - développement des activités de loisirs liés à la mer à partir des infrastructures à créer à l'Anse à la Barque, au bourg (pôle technique portuaire) et de Malendure (nautisme, activités balnéaires, plongée),
 - développement de l'agrotourisme et de l'écotourisme par l'ouverture d'exploitations pour des activités culturelles et pédagogiques dans les sections Sud,
 - mise en place d'un Itinéraire des Habitations fédérant les lieux d'histoire et ouvrant notamment des perspectives de réhabilitation des sites concernés.

- Assurer la promotion touristique et commerciale de filières agricoles patrimoniales ou traditionnelles autour de spécificités locales et dans les domaines de la production, de la transformation et du conditionnement, tout en recherchant la protection et la valorisation de la biodiversité (région Sud à partir de Village).
- Aménager les aires de rencontre, les points de vue en zone littorale et à l'intérieur des terres, les sites de découverte des paysages.

• GARANTIR LE DEVELOPPEMENT DE L'AGRICULTURE, NOTAMMENT, PAR LA PRESERVATION DES RESSOURCES FONCIERES

Le PADD affiche l'objectif de maintenir la ressource foncière agricole au minimum au niveau de la potentialité mentionnée dans le POS, de manière à contenir, voire à augmenter, la surface agricole utilisée (SAU) connue selon les objectifs de préservation et de production du SAR de Guadeloupe, et à assurer les conditions d'optimisation et de pérennisation des exploitations.

La préservation des espaces ressources vaut notamment pour le potentiel foncier concerné par la crise de la chlordécone.

L'objectif suppose par ailleurs le respect d'un objectif d'équilibre opérationnel entre espaces naturels protégés et espaces agricoles, d'une part, et espaces constructibles et à urbaniser, d'autre part (autour de 81% du territoire contre 76.5% se dégageant du POS).

• DEVELOPPER L'OFFRE DE COMMERCE ET DE SERVICES

Le PADD, au vu du constat d'un appareil commercial relativement limité en capacité d'animation et en structures, propose à terme le développement d'une offre commerciale ayant pour finalité la satisfaction des besoins de proximité des populations, la limitation des déplacements pour des motifs de satisfaction des besoins courants, le développement de l'animation urbaine et de la mixité à Bouillante et la perspective d'une clientèle touristique plus nombreuse. Pour atteindre cet objectif, le PADD arrête les options suivantes :

- Privilégier à court terme les axes et les lieux d'animation urbaine dans le centre-bourg et appliquer le dispositif réglementaire de la diversité commerciale énoncé par l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme sur l'axe principal du bourg ;
- Diversifier l'activité commerciale avec l'animation urbaine par l'aménagement du bourg historique (espaces publics, valorisation des édifices publics) ;
- Faciliter l'ouverture d'une vocation commerciale dans le site urbain de Desmarais et d'une structure de proximité dans la région Sud ;
- Conforter le périmètre du centre commerçant du bourg, en allégeant les obligations en matière de stationnement et en encourageant l'implantation de nouveaux commerces au rez-de-chaussée d'immeubles moyennant une adaptation de la hauteur de ces immeubles (niveau supplémentaire).