

PLU

Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Bouillante

Pièce 4

O A P

Orientations
d'Aménagement et de
Programmation





Commune de BOUILLANTE

PLU DE BOUILLANTE

PIECE 4 – OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation

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
PIECE N°4
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Table des matières

Dispositions générales relatives aux OAP du PLU de Bouillante	5
1. Objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	5
2. Portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	5
3. Articulation OAP et Règlement	6
4. Mise en œuvre des dispositions du PLU dans les secteurs d'orientation.....	6
5. Phasage des opérations d'aménagement	6
6. Secteurs soumis à OAP	7
7. Objectifs des secteurs soumis à OAP	8
Orientation d'Aménagement et de Programmation de Hubert / Morne Malendure	9
1. Présentation du secteur	9
2. Enjeux, cadre de vie envisagé et programmation	10
3. Les orientations	11
3.1. Schéma de principe de l'OAP.....	11
3.2. Destination générale, typologie des constructions et programmation	11
3.3. Composition et morphologie urbaines.....	12
3.4. Organisation viaire et déplacements.....	12
3.5. Qualité paysagère et environnementale	12
Orientation d'Aménagement et de Programmation de Blin.....	13
1. Présentation du secteur	13
2. Enjeux, cadre de vie envisagé, programmation	15
3. Les orientations	15
3.1. Schéma de principe de l'OAP.....	15
3.2. Composition et morphologie urbaine	16
3.3. Organisation viaire et déplacements.....	17
3.4. Qualité paysagère et environnementale	17
Orientation d'Aménagement et de Programmation de Rollier	18
1. Présentation du secteur	18
2. Les orientations	19
2.1. Schéma de principe de l'OAP.....	19
2.2. Destination générale, typologie des constructions et programmation	20
2.3. Composition et morphologie urbaine	20
2.4. Organisation viaire et déplacements.....	20
2.5. Qualité paysagère et environnemental.....	20
Orientation d'Aménagement et de Programmation de Thomas	21
1. Présentation du secteur	21
2. Enjeux, cadre de vie envisagé, programmation	22
3. Les Orientations	23

3.1. Schéma de principe de l'OAP.....	23
3.2. Destination générale, typologie des constructions et programmation	24
3.3. Composition et morphologie urbaine	24
3.4. Organisation viaire et déplacements.....	24
3.5. Qualité paysagère et environnementale.....	25
Orientation d'Aménagement et de Programmation de Massieux.....	26
1. Présentation du secteur	26
2. Les Orientations	27
2.1. Schéma de principe de l'OAP.....	27
2.2. Destination générale, typologie des constructions et programmation	27
2.3. Composition et morphologie urbaine	27
2.4. Organisation viaire et déplacements.....	27
2.5. Qualité paysagère et environnementale.....	28
Orientation d'Aménagement et de Programmation La Gapie.....	29
1. Présentation du secteur	29
2. Les Orientations	30
2.1. Schéma de principe de l'OAP.....	30
2.2. Destination générale, typologie des constructions et programmation	30
2.3. Composition et morphologie urbaine	31
2.4. Organisation viaire et déplacements.....	31
2.5. Qualité paysagère et environnementale.....	31
Orientation d'Aménagement et de Programmation de Coreil	32
1. Présentation du secteur	32
2. Les Orientations	34
2.1. Schéma de principe de l'OAP.....	34
2.2. Destination générale, typologie des constructions et programmation	34
2.3. Composition et morphologie urbaine	34
2.4. Organisation viaire et déplacements.....	34
2.5. Qualité paysagère et environnementale.....	35
Orientation d'Aménagement et de Programmation de Bas Village	36
1. Présentation du secteur	36
2. Les Orientations	38
2.1. Schéma de principe de l'OAP.....	38
2.2. Destination générale, typologie des constructions et programmation	39
2.3. Composition et morphologie urbaine	39
2.4. Organisation viaire et déplacements.....	39
2.5. Qualité paysagère et environnementale.....	39

Dispositions générales relatives aux OAP du PLU de Bouillante

1. Objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

Elles se fondent sur l'article L.151-6 du code de l'urbanisme qui indique :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

L'article L.151-7 du code de l'urbanisme précise que « concernant l'aménagement, ces orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

2. Portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

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

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

3. Articulation OAP et Règlement

Les orientations d'aménagement et de programmation sont complémentaires des dispositions du règlement écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime par leur portée réciproque.

En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les OAP et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires. Dans le PLU de Bouillante, les secteurs concernés par des OAP figurent dans la catégorie des zones à urbaniser 1AU. Il y a donc lieu de se référer au règlement de zone correspondant (pièce 3a) qui comprend les règles applicables dans la zone 1AU, et aux dispositions générales applicables dans toutes les zones du PLU (y compris dans la zone 1AU).

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

Pour chacun des secteurs concernés, l'OAP correspondant définit les principes de destination générale des constructions, le contenu du parti d'aménagement, l'organisation viaire retenue, la composition et la morphologie urbaines envisagées et la qualité paysagère et environnementale recherchée.

La règle d'urbanisme énoncée dans le règlement définit le cadre dans lequel les constructions doivent s'inscrire et être conçues.

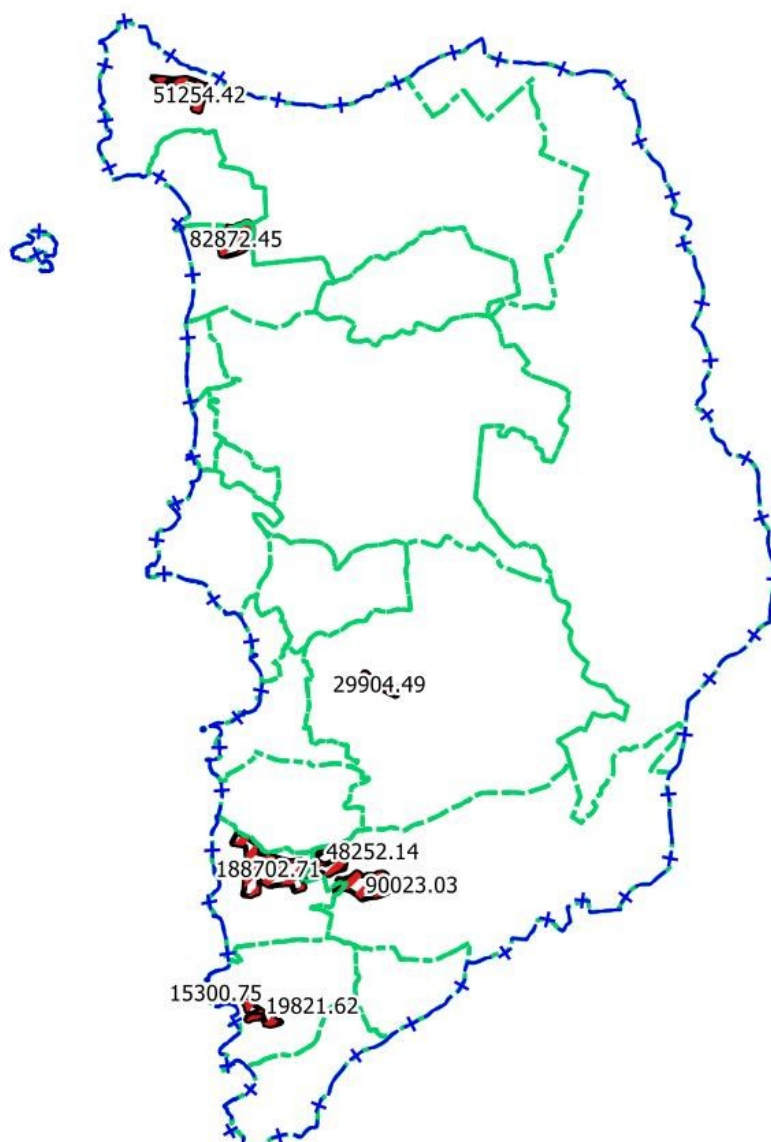
Autrement dit, les opérations d'aménagement et de constructions doivent être réalisées dans le respect des OAP et conformément au règlement du PLU.

5. Phasage des opérations d'aménagement

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

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

6. Secteurs soumis à OAP



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

Secteurs soumis à OAP / Dénomination	Zonage PLU	Superficie (ha)
1. Hubert / Morne Malendure	1AU	5.13
2. Blin	1AU	8.28
3. Rollier	1AU	2.99
4. Thomas	1AU	18.87
5. Massieux	1AU	4.82
6. La Gapie	1AU	9.00
7. Coreil Sud	1AU	1.53
8. Bas Village	1AU	1.98

7. Objectifs des secteurs soumis à OAP

La préservation de la qualité paysagère des secteurs soumis à OAP constitue un enjeu majeur de l'ouverture à l'urbanisation. Ainsi les zones boisées à maintenir ou à reconstituer sont clairement identifiées dans les schémas de principe.

Les zones 1AU soumises à OAP pourront accueillir un total de 176 à 247 logements individuels ou individuels groupés non comprises les unités d'hébergement hôtelier ou touristique.

La densité est minorée par les contraintes topographiques des sites et par la forme individuelle de l'habitat

Pour l'application du principe de mixité sociale et pour les secteurs OAP n°4 (Thomas), n°5 (Massieux) et n°6 (La Gapie), les besoins en habitat social pourront être assurés par la zone 2AU du Marquis (réserve foncière) dans le cadre de la programmation réglementaire d'ouverture à l'urbanisation à moyen-long terme.

Les besoins découlant de la mixité sociale correspondant au secteur de Blin pourront être satisfaits sous une forme groupée après mobilisation de la réserve foncière de 1.6 ha située en zone urbaine UB à Palétuviers (densité de 20 à 25 logements/ha) et/ou de la réserve foncière de 3 ha située en zone 2AU à Desmarais (Habitation Déravin) pour une densité de 20 à 25 logements / ha également, dans le cadre de la programmation réglementaire d'ouverture à l'urbanisation à moyen-long terme.

Orientation d'Aménagement et de Programmation de Hubert / Morne Malendure

1. Présentation du secteur

Situé dans la partie Nord de la section de Morne Malendure, dans la continuité Est du plateau de Hubert, le secteur 1AU soumis à l'OAP n°1 couvre une superficie de 4.21 ha. L'OAP s'inscrit dans le prolongement de l'habitat de type pavillonnaire développé de part et d'autre de la voie communale de Morne Malendure depuis la jonction avec la route nationale 2 jusqu'à l'habitat individuel implanté en alignement sur le plateau de Hubert. Le secteur bénéficie de deux accès sur la RN2

L'orientation d'aménagement comprend uniquement la zone à urbaniser 1AU qui vient en extension de la zone urbaine de densité faible à moyenne UC. Cette zone AU correspond au plateau légèrement incliné vers la Rivière Colas.

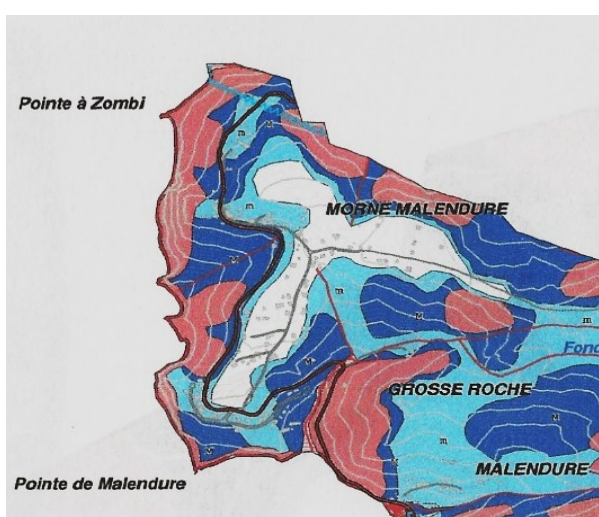
La RN2 est l'axe structurant à l'échelle communale et régionale. A ce titre, elle est organisée en nombreuses lignes de transports interurbains qui permettent d'accéder aux pôles de Malendure et de Pigeon, puis au bourg de Bouillante en moins de dix-quinze minutes.

Les enjeux principaux sont de créer une continuité du lieu-dit Hubert en proposant une offre essentiellement de logement et d'hébergement hôtelier et touristique et ayant une forme urbaine dominante d'habitat individuel représentative de l'occupation bâtie existante et respectueuse de l'environnement agricole et naturel des lieux proches. Autrement dit, le prolongement de l'urbanisation devra limiter l'impact sur la trame verte par la maîtrise de la hauteur, du volume et de l'emprise au sol des constructions.

La délimitation du périmètre de l'OAP a été adaptée en fonction de la capacité et de la qualité de la desserte (voie, conditions du raccordement de la desserte locale sur la RN, réseaux de desserte). L'organisme gestionnaire du réseau de distribution d'eau potable prévoit une priorité de renforcement du réseau de Morne Malendure au cours du deuxième semestre 2022.



Situation IGN 1/25000^e



Situation au regard du PPRN de Bouillante



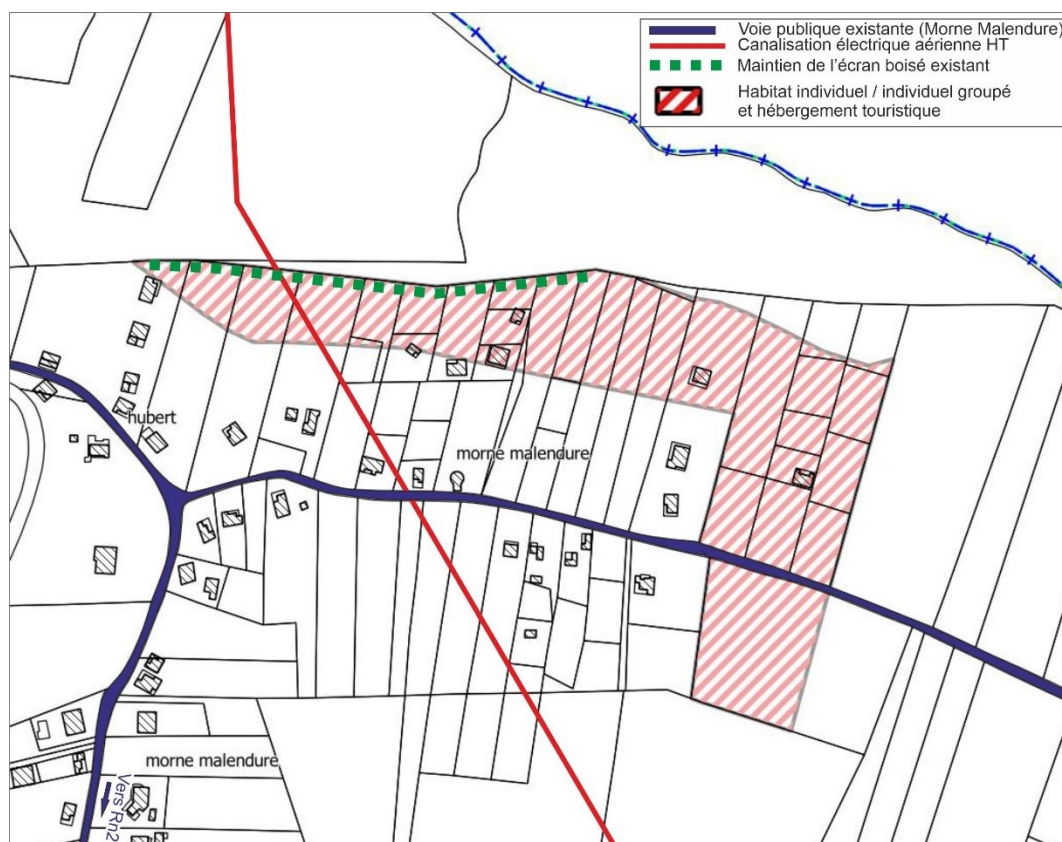
 Zone 1AU : Urbanisation future ou zone OAP

2. Enjeux, cadre de vie envisagé et programmation

- Contribuer à l'extension du quartier de Hubert, poursuivre la dynamique urbaine actuelle et renforcer les fonctions d'habitat résidentiel et de vocation touristique de l'agglomération de Malendure.
- Permettre le redéploiement des vocations touristiques et la mixité habitat – activités selon les principes de diversité des formes (individuelles, groupées) et des densités (faibles à moyennes).
- Prendre en compte les contraintes du site (canalisation électrique aérienne HT, pente générale et relief orientés vers la rivière Colas, espaces agricoles et espaces naturels boisés, ensemble d'intérêt paysager).
- Intégrer les masses boisées relictuelles dans les opérations de constructions ou d'aménagement.

3. Les orientations

3.1. Schéma de principe de l'OAP



3.2. Destination générale, typologie des constructions et programmation

Le secteur a pour vocation de permettre un développement de la trame bâtie existante dans la zone UC sous forme de constructions individuelles de type pavillonnaire ou de forme de constructions individuelles groupées et d'hébergement et activités touristiques. :

Le secteur a vocation à être urbanisé à court et à moyen terme. Le réseau électrique est de capacité suffisante, et l'assainissement est de type individuel.

L'urbanisation du secteur est également conditionnée par la compatibilité des constructions, occupations, aménagements futurs avec ceux créés dans le cadre des opérations d'aménagement ou de constructions des zones urbaines proches.

3.3. Composition et morphologie urbaines

Les constructions devront avoir la meilleure intégration possible à leur environnement (prise en compte de l'orientation du relief, forme urbaine individuelle, préservation et valorisation de la biodiversité).

3.4. Organisation viaire et déplacements

Le projet OAP ne prévoit pas d'aménagement de voie nouvelle de desserte du secteur. Cependant, il préconise l'aménagement de la voie Est du secteur qui comprendra la stabilisation des accotements en vue d'un usage en modes doux de déplacements.

Les terrains composant le secteur OAP se situent dans le prolongement Nord des parcelles desservies directement par la voie communale. Pour être constructibles, ces terrains doivent avoir un accès automobile à la voie communale soit directement par l'accès existant, soit par l'intermédiaire d'un accès nouvellement créé sur la parcelle d'origine, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage.

3.5. Qualité paysagère et environnementale

L'aménagement de la voie de desserte Est (y compris les emprises réservées aux cheminements doux) s'inscrit dans une démarche paysagère et environnementale qui privilégie le traitement des ruissellements.

Au Nord, en limite du secteur OAP avec la zone agricole A, une bande boisée sur une profondeur d'au moins de trois mètres doit constituer un écran visuel suffisamment dense afin que les constructions ne soient pas visibles depuis les points bas du versant de la rivière.

L'aménagement des abords des constructions (clôtures, espaces libres) accompagne le traitement paysager des espaces publics.

Les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables sont maintenues pour ne pas augmenter le ruissellement, conformément aux dispositions de l'article 1AU12 du règlement écrit.

Orientation d'Aménagement et de Programmation de Blin

1. Présentation du secteur

Dans la perspective des choix arrêtés pour les différents quartiers projetés dans le cadre du développement de l'habitat, le secteur de Blin s'inscrit dans la problématique de la restructuration de l'espace urbain à l'Est du pôle de Malendure-Les Galets. Au titre du PLU, le secteur constitue un secteur majeur disposant de potentialités de développement du territoire Nord de Bouillante. Il couvre une superficie de 8.28 ha.

Il bénéficie d'une localisation privilégiée sur le plan incliné Ouest de Morne Cani et de Morne Tarare, au milieu d'un paysage ouvert sur Malendure et sur l'archipel des Ilets Pigeon. Il se situe entre les ravines Moustique et Cani qui s'imposent ici comme limites compartimentant les unités géographiques et paysagères de moyenne altitude du territoire Nord de la commune.

Les caractéristiques du site rendues par l'évaluation environnementale montrent un paysage en mouvement, la présence de continuités écologiques humides représentées par les deux ravines limitrophes, l'intérêt du couvert boisé de l'unité pouvant permettre d'identifier un réservoir de biodiversité potentiel, et la continuité paysagère de l'arrière-plan montagneux de la chaîne centrale du Nord de la Basse-Terre.

L'ouverture à l'urbanisation avait été affichée dans le POS en zone NA pour coïncider avec le programme de réhabilitation du quartier Les Galets / Palétuviers. Elle est envisagée dans le PLU qui l'inscrit dans la continuité des programmes de développement urbain (aménagement des sites urbains littoraux, requalification du pôle touristique et balnéaire de la plage de Malendure). Pour l'heure, le site n'abrite aucune habitation et n'a pas fait l'objet de programme d'aménagement ni d'équipement.

Le secteur se place dans la continuité Est du tissu urbain moyennement dense de Galets-Palétuviers qui se densifie à l'appui de la RN2 entre Malendure et La Lise. Il pourra tirer profit de l'armature de commerces et de services de proximité de La Lise et Pigeon, et de l'animation touristique jalonnant l'itinéraire des Galets et de Malendure. Il pourra également compter sur la présence du groupe scolaire primaire et maternelle qui a fait l'objet d'un programme de réhabilitation, et des espaces collectifs (dont le terrain de sports en cœur du quartier Palétuviers).

La RN2 est l'axe structurant à l'échelle communale et régionale. A ce titre, elle est organisée en nombreuses lignes de transports interurbains qui permettent d'accéder au bourg de Bouillante en moins de dix minutes.

L'OAP comprend uniquement la zone 1AU.

Les enjeux principaux sont de réaliser une densification du secteur qui intègre le lieu-dit Blin selon l'orientation affichée par le POS (zone NA) et qui prévoit un habitat mixte

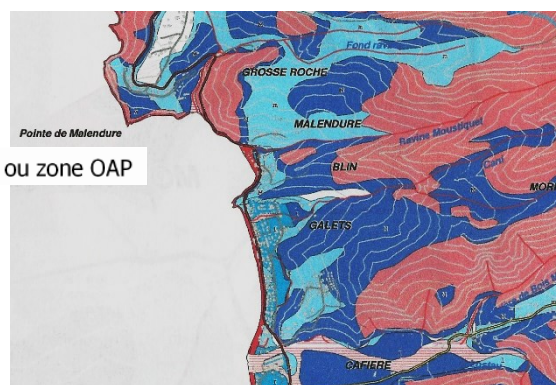
individuel/résidentiel et individuel/ groupé, avec une attention particulière sur les problématiques paysagères et environnementale. Un autre enjeu vise le maintien des masses arborées présentant un intérêt paysager et un moyen efficace pour l'organisation des îlots du futur quartier.

En arrière-plan le Morne Tarare et le Morne Cani

Le secteur OAP de BLIN s'inscrit dans le contexte paysager dominant les quartiers de



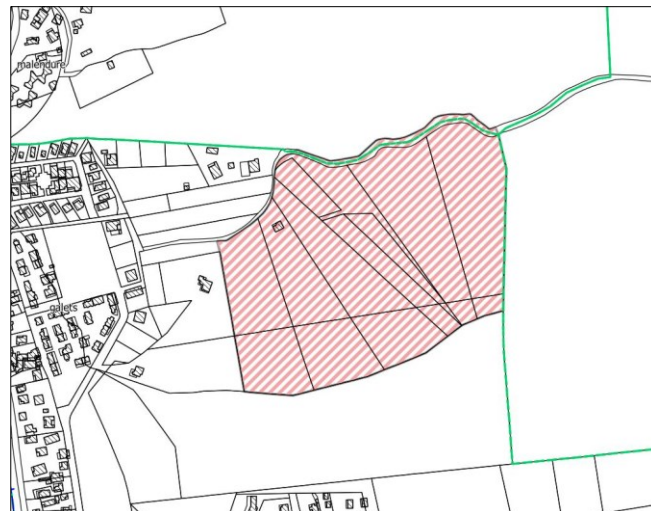
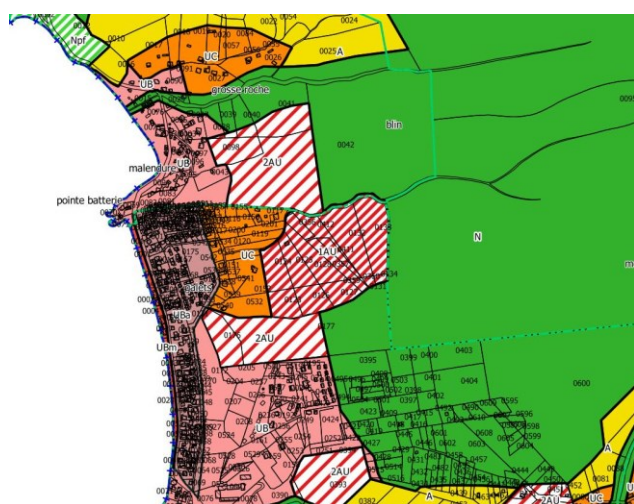
Situation IGN 1/25000°



Situation au regard du PPRN de Bouillante



Les Galets et Palétuviers de l'agglomération de Malendure

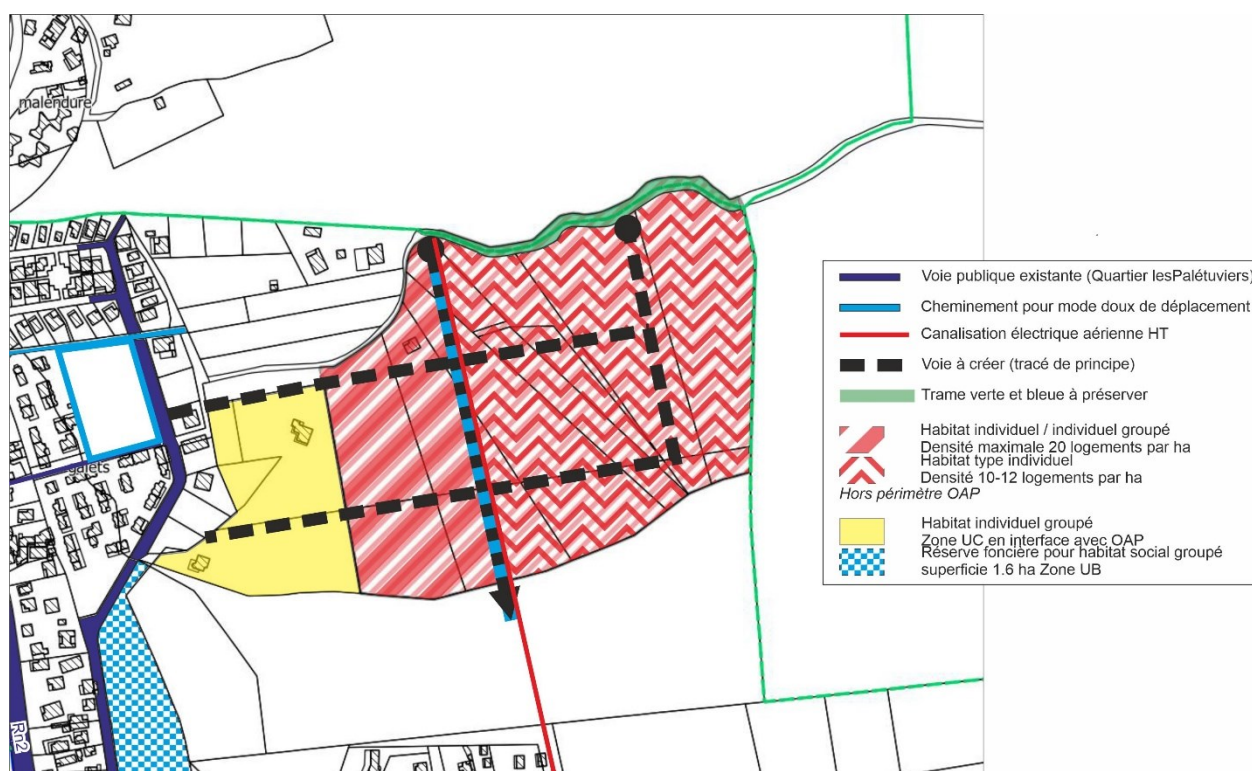


2. Enjeux, cadre de vie envisagé, programmation

- Faire du site de Blin un nouveau quartier d'habitat au cœur de l'agglomération Malendure / les Galets / Palétuviers en lien avec le programme de régularisation foncière portant sur le périmètre de restructuration urbaine (résorption de l'habitat insalubre), et avec la perspective et la programmation de l'habitat social groupé à l'appui de la réserve foncière créée à cet effet.
- Ouvrir le nouveau quartier sur une vocation d'habitat diversifié et sur une fonction d'activité orientée sur l'accueil et l'hébergement touristiques et sur une proximité d'offre de commerces et de services.
- Articuler le projet sur les contraintes du site : canalisation électrique aérienne EDF, corridor écologique de Ravine Cani, pente générale, espaces boisés d'intérêt à préserver.
- Hiérarchiser la trame viaire à créer pendant la durée du plan et donner de la lisibilité aux parcours doux (piétons, cyclistes, véhicules).
- Valoriser les percées visuelles (logements, hébergements, équipements publics).
- Permettre le désenclavement urbain des terrains vides classés en zone UC et situés entre la voie des Palétuviers et la limite basse de l'OAP.

3. Les orientations

3.1. Schéma de principe de l'OAP



Les constructions sont à destination d'habitat individuel de type pavillonnaire.

Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou touristique peuvent être réalisés sous forme de programme groupé.

Les constructions sont à destination d'habitat groupé ou collectif. Cette destination dominante ne s'oppose pas à la réalisation de logements de type habitat individuel discontinu dès lors qu'ils sont localisés dans le même secteur.

Le sous-secteur peut accueillir des constructions à usage d'équipement collectif ou d'intérêt général.

Le secteur OAP de Blin a vocation à être urbanisé à moyen g terme et doit faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble qui pourra prévoir un phasage de réalisation des équipements de desserte et des espaces publics.

Le secteur doit être alimenté en eau potable par la distribution de Loquet. La réalisation des travaux d'extension sera réalisée au cours du deuxième semestre 2023.

Le réseau électrique du secteur est de capacité suffisante pour supporter une extension à ce secteur.

L'ouverture à l'urbanisation tient compte des dispositions règlementaires du PPRN (règlement, zonage) qui classent l'ensemble du secteur en zone constructible soumise à une opération d'aménagement préalable et à des prescriptions individuelles ou collectives au regard des risques naturels.

3.2. Composition et morphologie urbaine

- La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 7 mètres
- Les toitures sont apparentes et présentent deux ou plusieurs versants dont la pente principale est comprise entre 20 et 45°.
- Une attention particulière sera apportée à l'harmonie et à la bonne intégration des constructions nouvelles dans la totalité du secteur.
- Les constructions observent un recul de cinq mètres au moins de l'alignement des voies principales créées. Elles pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies de desserte à l'intérieur des îlots.
- Des dispositions seront définies pour l'implantation des constructions par rapport aux accès.
- L'habitat groupé s'inspire de la morphologie individuelle et moyennement dense des îlots présents au nord et autour du terrain de jeux du quartier ou fait référence au précédent programme d'hébergement hôtelier de Morne Tarare et s'aligne sur la canalisation électrique aérienne.



↑ N Quartier Nord du stade



↑ N Opération groupée Morne Tarare

3.3. Organisation viaire et déplacements

Le secteur est actuellement traversé par des chemins de desserte qui organisent la trame parcellaire.

Le schéma de l'orientation reprend le principe de ces voies de desserte actuelles et propose un maillage viaire avec le quartier des Palétuviers et la trame urbaine des Galets (RN2). Il comprend deux voies principales : une voie montante Ouest-Est A qui croise avec une voie transversale disposée entre les deux ravines. L'aménagement du carrefour visera à sécuriser l'espace et les déplacements et fera l'objet d'un traitement paysager adéquat.

L'emprise de toute voie nouvelle de desserte devra être suffisante pour prendre en compte le besoin d'aménager sur accotement des cheminements en mode doux

3.4. Qualité paysagère et environnementale

L'aménagement des voies de desserte (y compris les emprises réservées aux cheminements doux) s'inscrit dans une démarche paysagère et environnementale qui privilégie le traitement des ruissellements

L'aménagement des abords des constructions (clôtures, espaces libres) accompagne le traitement paysager des espaces publics.

L'opération devra prévoir un minimum de 25% de la superficie du secteur maintenu en espaces libres et boisements devant contribuer, notamment, à limiter le ruissellement et l'érosion.

Les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables sont maintenues pour ne pas augmenter le ruissellement, conformément aux dispositions de l'article 1AU12 du règlement écrit.

Les constructions doivent avoir la meilleure intégration possible à leur environnement (prise en compte de l'orientation du relief, préservation et valorisation de la biodiversité, proximité de la ravine.

Orientation d'Aménagement et de Programmation de Rollier

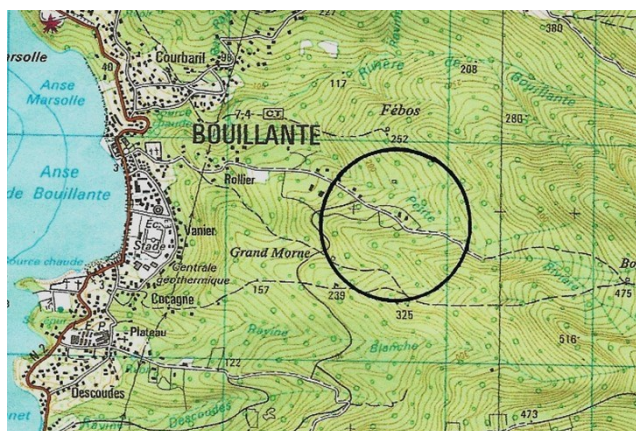
1. Présentation du secteur

Le secteur se localise sur la dorsale Est du quartier Rollier formée par les dernières pentes du Faux Piton de Bouillante et contraint par la vallée de la Petite Rivière et par la rigueur de Grand Morne plus au Sud. Le secteur couvre une superficie de 3.0 hectares.

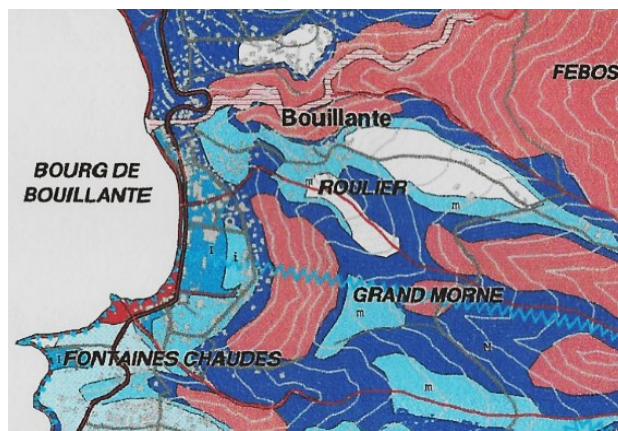
Le quartier a évolué progressivement depuis le bourg sous la forme d'un habitat rural, puis selon une trame pavillonnaire (densification) en périphérie du centre, tout en conservant ses repères (le cimetière, la trame parcellaire de moyenne superficie, les espaces jardinés sur les pentes, couverture boisée en arrière-plan, vues sur le bourg et la baie de Bouillante). En frange de l'espace agricole en partie haute, la topographie devient plus rigide et offre peu de possibilités de développement de l'habitat. Néanmoins, quelques constructions ont pu s'adapter à la configuration du lieu et proposent une forme individuelle discontinue implantée en front de « rue ».

L'OAP comprend uniquement la zone 1AU qui occupe le palier étroit. Les enjeux principaux sont de compléter les espaces résiduels du hameau le long de la voie communale, d'intégrer les constructions actuellement isolées et de combler la silhouette du quartier.

Les réseaux existants sont de capacité suffisante.



Situation IGN 1/25000e



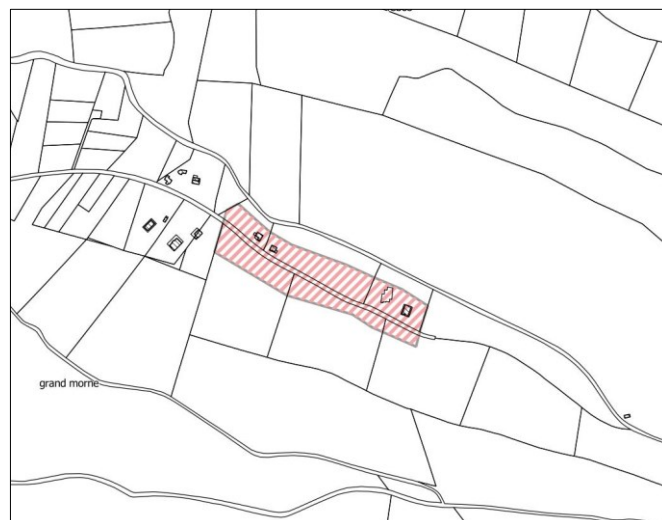
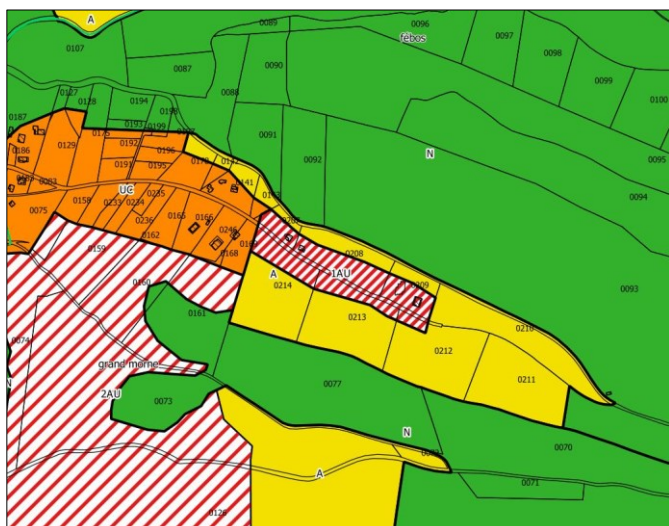
Situation au regard du PPRN de Bouillante



Paysage d'arrière-plan Sud-Ouest



Caractéristiques de la voie de desserte



 Zone 1AU : Urbanisation future ou zone OAP

2. Les orientations

Le site se présente comme un hameau étiré dès la rupture de pente avec le centre-bourg et abandonne la densité urbaine présente au niveau du cimetière de Doublons pour épouser une configuration discontinue très prononcée au fur et à mesure de la progression vers l'est et de l'accroissement de la déclivité. Cette configuration est imposée par la topographie pentue des versants tournés vers la Petite Rivière et vers le bourg et autorise des points de vue sur l'arrière-plan. Le contexte paysager détermine **le choix du maintien des caractéristiques de la trame urbaine linéaire**.

2.1. Schéma de principe de l'OAP



- | | |
|---|---|
|  Périmètre de l'OAP |  Implantation en discontinuité du bâti |
|  Route de Rollier |  Zone d'implantation du bâti de type pavillonnaire |
|  Principe d'accès imposé |  Espace jardiné en front de rue et en fond de parcelle |

2.2. Destination générale, typologie des constructions et programmation

Les constructions sont à destination d'habitat individuel

Le secteur 1AU de Rollier a vocation à être urbanisé à court-moyen terme. Compte tenu de la densité bâtie relativement faible prévue, on estime que la capacité des réseaux Eau et Electricité proches est suffisante pour desservir les nouvelles constructions. La zone n'est pas concernée par des aléas risques naturels.

2.3. Composition et morphologie urbaine

- Les terrains pourront faire l'objet de découpage en lots ayant obligatoirement une façade à l'alignement de la voie communale. L'aménagement du secteur vise à conforter un front bâti en cours de constitution avec les bâtiments existants, la dynamique urbaine s'illustrant actuellement par de nombreuses créations de résidences principales.
- L'adjonction d'une destination d'hébergement hôtelier ou touristique est admise, hors décompte des habitations attendues.
- Tout terrain doit être desservi directement par la voie communale. Les constructions accèdent à la voie publique par les aires d'attente aménagées sur accotements.
- La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 7 mètres.
- Les toitures sont apparentes et présentent deux ou plusieurs versants dont la pente principale est comprise entre 20 et 45°.
- Une attention particulière sera apportée à l'harmonie et à la bonne intégration des constructions nouvelles dans la totalité du secteur.

2.4. Organisation viaire et déplacements

La voie communale existante est suffisante pour assurer la desserte des constructions nouvelles à créer.

Le stationnement des véhicules hors du domaine public est la règle.

2.5. Qualité paysagère et environnemental

L'aménagement des abords des constructions (clôtures, espaces libres) accompagne le traitement paysager des espaces publics.

Les espaces libres et boisements maintenus doivent contribuer, notamment, à limiter le ruissellement et l'érosion. Les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables sont maintenues pour ne pas augmenter le ruissellement, conformément aux dispositions de l'article 1AU12 du règlement écrit.

Les constructions doivent avoir la meilleure intégration possible à leur environnement (prise en compte de l'orientation du relief, préservation et valorisation de la biodiversité, proximité de la Petite Rivière).

Orientation d'Aménagement et de Programmation de Thomas

1. Présentation du secteur

Le secteur de Thomas dispose de potentialités qui peuvent être mises à profit pour le développement du territoire Sud de Bouillante. Il bénéficie d'une localisation privilégiée sur le plan incliné Ouest de Morne Piton et de Massieux et d'un paysage ouvert sur l'Anse du même nom entre la Pointe du Marquis au Nord et la Pointe Joubert au Sud.

Il se place dans la continuité Est du tissu urbain moyennement dense qui s'est développé à l'appui de la RN2 à partir du plateau littoral, entre 40 et 150m d'altitude, et devrait jouer le rôle de pôle secondaire avec l'accueil de vocations touristiques (hébergements diversifiés, activités tournées vers l'écotourisme).

Le secteur figure en zone 1AU dans le PLU et couvre une superficie de 18.87 hectares. Il comprend actuellement une douzaine d'habitations et se caractérise par une forme dominante d'habitat individuel de type pavillonnaire implanté le plus souvent au milieu des parcelles.

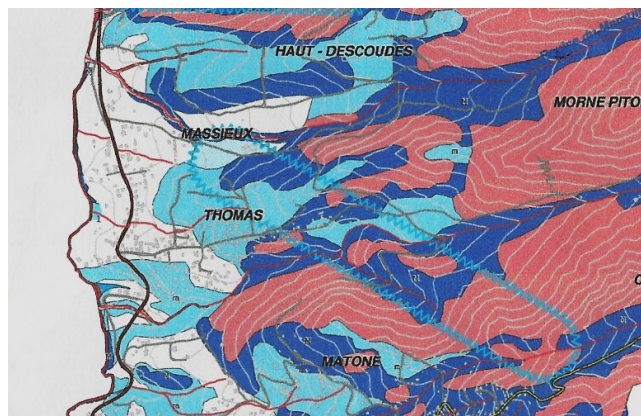
La RN2 est l'axe structurant à l'échelle communale et régionale. A ce titre, elle est organisée en nombreuses lignes de transports interurbains qui permettent d'accéder au bourg de Bouillante en moins de dix minutes.

En arrière-plan de la trame urbaine desservie par la route nationale, le secteur figurant en zone 1AU accueille une douzaine de constructions formant un sous-secteur développé sous forme d'un habitat individuel discontinu, de type pavillonnaire, au milieu de parcelles de taille moyenne. Cet habitat est rarement groupé.

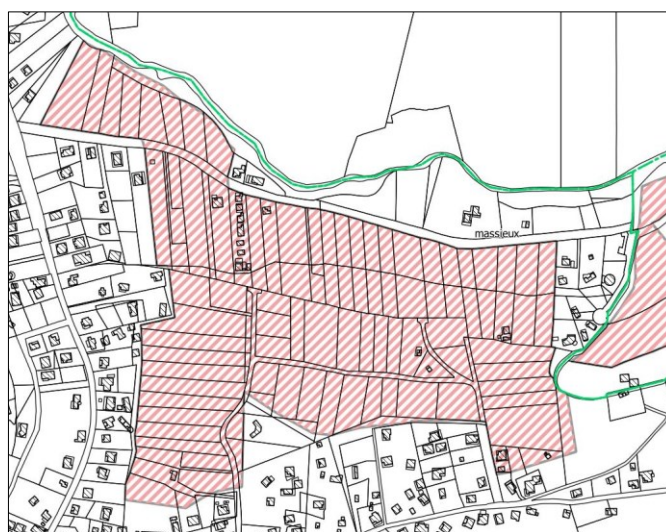
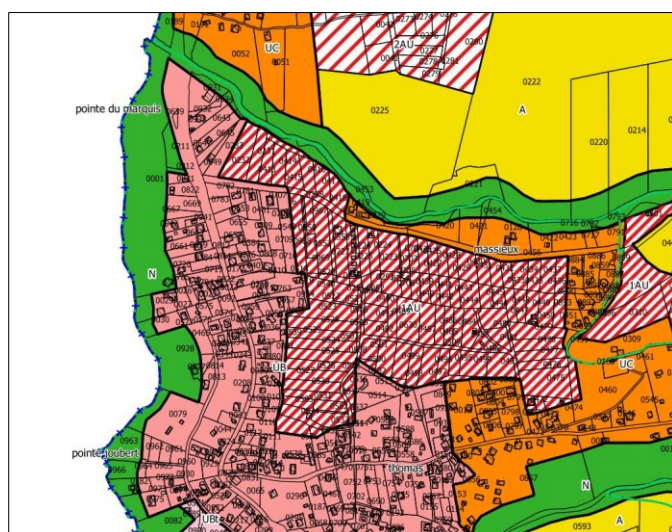
Les enjeux principaux sont de réaliser une densification du secteur qui intègre le lieu-dit Massieux selon l'orientation affichée par le POS (zone NA) et qui prévoit un habitat mixte individuel/résidentiel et individuel/ groupé, avec une attention particulière sur les problématiques paysagères et environnementale. Un autre enjeu vise le maintien des masses arborées présentant un intérêt paysager et un moyen efficace pour l'organisation des îlots du futur quartier.



Localisation IGN 1/25000



Situation au regard du PPRN



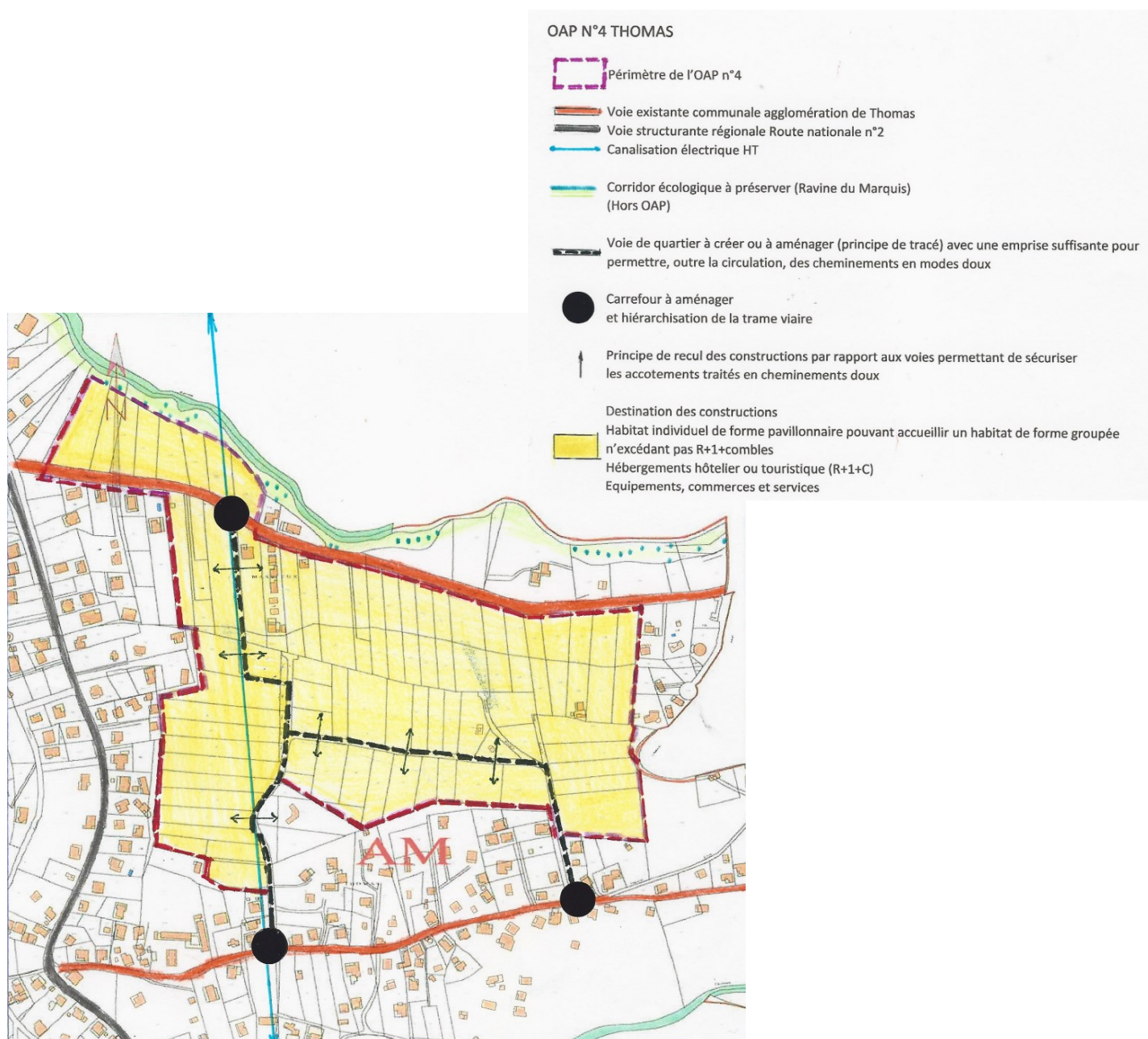
2. Enjeux, cadre de vie envisagé, programmation

- Faire du site de Thomas un nouveau quartier d'habitat en continuité de l'agglomération secondaire organisée autour de la RN2 en lien avec la perspective et la programmation de l'habitat social groupé à l'appui de la réserve foncière créée à cet effet à Descoudes - Massieux.
- Ouvrir le nouveau quartier sur une vocation d'habitat diversifié et sur une fonction d'activité orientée sur l'accueil et l'hébergement touristiques et sur une proximité d'offre de commerces et de services.

- Articuler le projet sur les contraintes du site : canalisation électrique aérienne EDF, corridor écologique de Ravine du Marquis, pente générale orientée Ouest, espaces boisés d'intérêt à préserver.
- Hiérarchiser la trame viaire à créer pendant la durée du plan et donner de la lisibilité aux parcours doux (piétons, cyclistes, véhicules).
- Valoriser les percées visuelles (logements, hébergements, équipements publics).
- Accompagner l'évolution du nouveau quartier par une mise à niveau des voies publiques

3. Les Orientations

3.1. Schéma de principe de l'OAP



3.2. Destination générale, typologie des constructions et programmation

Les constructions sont à destination dominante d'habitat individuel de type pavillonnaire. Cette destination ne s'oppose pas à la réalisation de logements de type habitat individuel groupé dès lors qu'ils sont localisés dans le même sous-secteur.

Le secteur de Thomas a vocation à être urbanisé à moyen terme et doit faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble qui pourra préciser un phasage de réalisation des équipements de desserte et des espaces publics.

Le secteur de Thomas, Massieux et La Gapie, doit être alimenté en eau potable par la distribution de Thomas. La réalisation des travaux d'extension sera réalisée au cours du deuxième semestre 2023.

Le réseau électrique du secteur est de capacité suffisante.

L'ouverture à l'urbanisation tient compte des dispositions réglementaires du PPRN (règlement, zonage) qui classent une partie du secteur (nord-est) représentant un quart environ de la superficie en zone soumise à un aléa mouvement de terrain fort ou moyen et devant faire l'objet de prescriptions collectives.

3.3. Composition et morphologie urbaine

- La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 7 mètres
- Les toitures sont apparentes et présentent deux ou plusieurs versants dont la pente principale est comprise entre 20 et 45°.
- Une attention particulière sera apportée à l'harmonie et à la bonne intégration des constructions nouvelles dans la totalité du secteur.
- Les constructions observent un recul de cinq mètres au moins de l'alignement de la voie de desserte et des accès permettant de sécuriser les accotements traités en cheminements doux.

3.4. Organisation viaire et déplacements

Le secteur est actuellement traversé par des chemins de desserte qui organisent la trame parcellaire actuelle.

Le schéma directeur de l'OAP reprend le principe de ces voies de desserte actuelles et propose un maillage viaire avec les voies communales desservant depuis la RN2 les poches d'habitat de Massieux et Habitation Thomas.

L'emprise de toute voie nouvelle de desserte devra être suffisante pour prendre en compte le besoin d'aménager sur accotement des cheminements en mode doux.

3.5. Qualité paysagère et environnementale

L'aménagement des voies de desserte (y compris les emprises réservées aux cheminements doux) s'inscrit dans une démarche paysagère et environnementale qui privilégie le traitement des ruissellements

L'aménagement des abords des constructions (clôtures, espaces libres) accompagne le traitement paysager des espaces publics.

La densité bâtie est maîtrisée au vu des préconisations de l'évaluation environnementale de manière à préserver les éléments d'intérêt de la trame verte présente sur la zone 1AU ou à proximité et à permettre la respiration du futur quartier et la continuité écologique. Il s'agit, notamment, de prévoir un front boisé sur les talus surplombant la voie communale et accompagnant en vis-à-vis les espaces naturels de la ravine du Marquis et du corridor écologique correspondant.

Toute partie du secteur concernée par un aléa mouvement de terrain fort sera traitée en espace vert d'un seul tenant.

Les surfaces non-imperméabilisées seront maintenues pour ne pas augmenter le ruissellement.

Orientation d'Aménagement et de Programmation de Massieux

1. Présentation du secteur

Le hameau de Massieux est situé en extrémité Est de la région de Thomas, à 4.2 km de la RN2, et couvre une superficie de 4.89 ha. Le site occupe la partie la moins pentue du Morne Piton tout en dominant le plateau incliné de Thomas (altitude 140m). Pour l'heure, c'est un lieu d'habitat résidentiel qui s'est organisé de part et d'autre de la route nationale, tout en demeurant un lieu d'habitat permanent très peu dense, facilement accessible par le chemin communal menant à Massieux et occupant la dépression de la ravine du Marquis. La constructibilité a été facilitée par le classement en zone d'habitat diffus NB dans le POS de Bouillante et par une desserte en réseaux provenant de la région de Muscade.

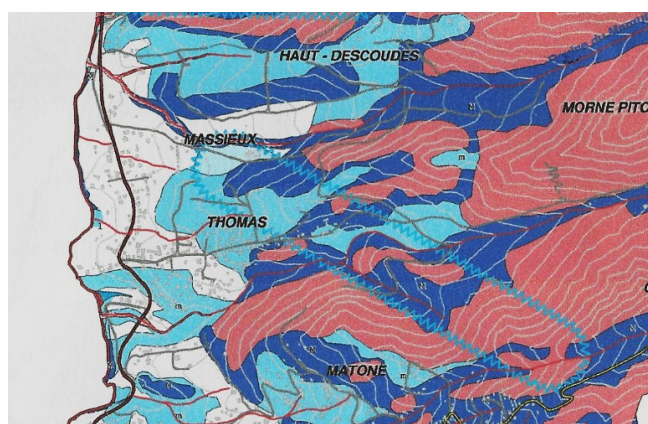
Le lieu accueille une dizaine de constructions. Il s'est développé sous forme d'un habitat individuel discontinu, de type pavillonnaire, au milieu de parcelles de taille moyenne. Il se trouve que ce développement a été maîtrisé en termes de voirie, réseaux, forme urbaine et d'intégration paysagère.

L'OAP comprend uniquement la zone 1AU adossée aux pentes de Morne Piton.

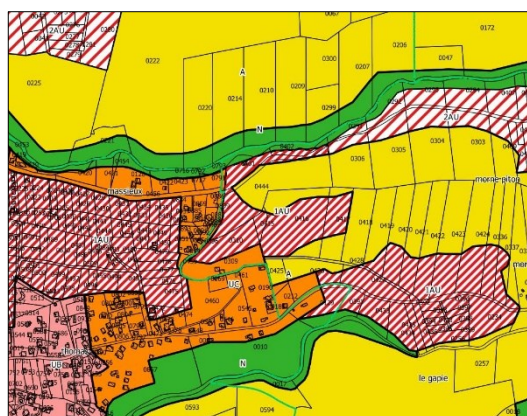
Les enjeux principaux sont de compléter le hameau constitué par une densification de l'habitat en intégrant les problématiques environnementales et paysagères portées par le contexte de corridor écologique de la Ravine du Marquis et en prévoyant une destination mixte habitat individuel et hébergement touristique.



Localisation IGN 1/25000

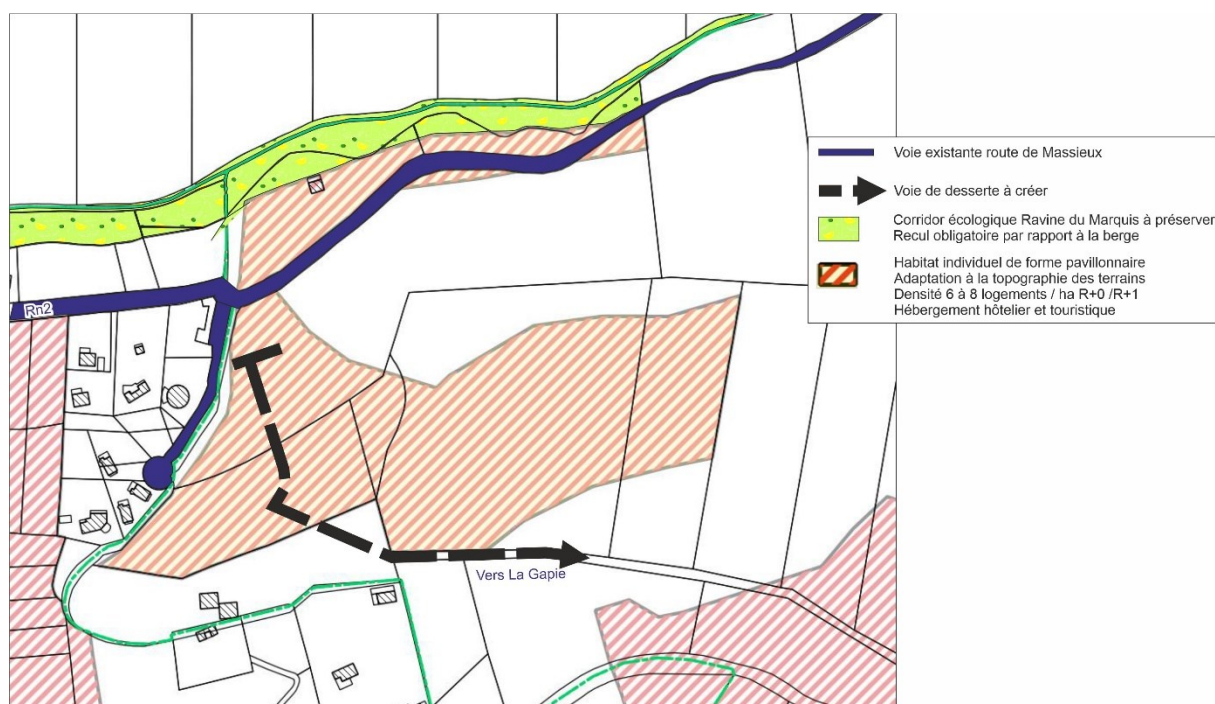


Situation au regard du PPRN



2. Les Orientations

2.1. Schéma de principe de l'OAP



2.2. Destination générale, typologie des constructions et programmation

Les constructions sont à destination d'habitat individuel de type pavillonnaire.

Le secteur de Thomas, Massieux et La Gapie, doit être alimenté en eau potable par la distribution de Thomas. Les marchés en vue de la réalisation des travaux d'extension ont été attribués.

Le réseau électrique du secteur est de capacité suffisante.

L'ouverture à l'urbanisation tient compte des dispositions réglementaires du PPRN (règlement, zonage) qui classent le secteur en zone constructible soumise à une opération d'aménagement préalable et à des prescriptions individuelles ou collectives

2.3. Composition et morphologie urbaine

- La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 7 mètres
- Les toitures sont apparentes et présentent deux ou plusieurs versants dont la pente principale est comprise entre 20 et 45°.
- Une attention particulière sera apportée à l'harmonie et à la bonne intégration des constructions nouvelles dans la totalité du secteur.
- Les constructions observent un recul de trois mètres au moins de l'alignement de la voie de desserte.

2.4. Organisation viaire et déplacements

Le schéma de principe de l'OAP reprend le principe des voies de desserte actuelles et propose un maillage viaire avec la voirie communale.

L'emprise de toute voie nouvelle de desserte devra être suffisante pour prendre en compte le besoin d'aménager sur accotement un cheminement en mode doux

2.5. Qualité paysagère et environnementale

L'aménagement des voies de desserte (y compris les emprises réservées aux cheminements doux) s'inscrit dans une démarche paysagère et environnementale qui privilégie le traitement des ruissellements

L'aménagement des abords des constructions (clôtures, espaces libres) accompagne le traitement paysager des espaces publics.

La densité bâtie est maîtrisée au vu des préconisations de l'évaluation environnementale de manière à préserver les éléments d'intérêt de la trame verte présente sur la zone 1AU ou à proximité et à permettre la respiration du futur quartier et la continuité écologique. Il s'agit, notamment, de prévoir un front boisé sur les talus surplombant la voie communale et accompagnant en vis-à-vis les espaces naturels de la ravine du Marquis et du corridor écologique correspondant.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

La Gapie

1. Présentation du secteur

Le diagnostic de l'état du site au travers des caractéristiques de la zone (évaluation environnementale) rapporte que le secteur, qui appartient au système pentu de Morne Piton, présente ;

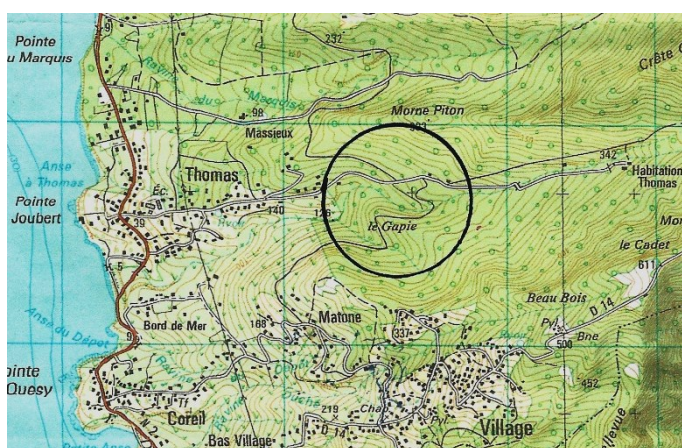
- Une forte déclivité qui affecte la moitié Nord de la surface ;
- Une frange Sud humide orientée sur une ravine pouvant jouer une fonction de corridor écologique et constituer un enjeu pour la biodiversité ;
- Une couverture boisée à sensibilité moyenne.

Pour l'heure, la zone, qui couvre une superficie de 8.13 hectares, n'abrite pas d'habitation. Le réseau eau potable le plus proche alimente les dernières constructions de Thomas situées à 400m environ de la limite Ouest du secteur d'orientation

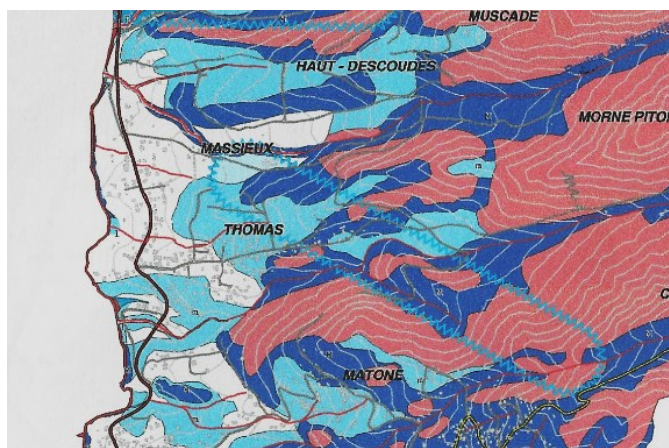
L'OAP comprend uniquement la zone 1AU adossée au Morne Piton.

Les enjeux principaux sont de :

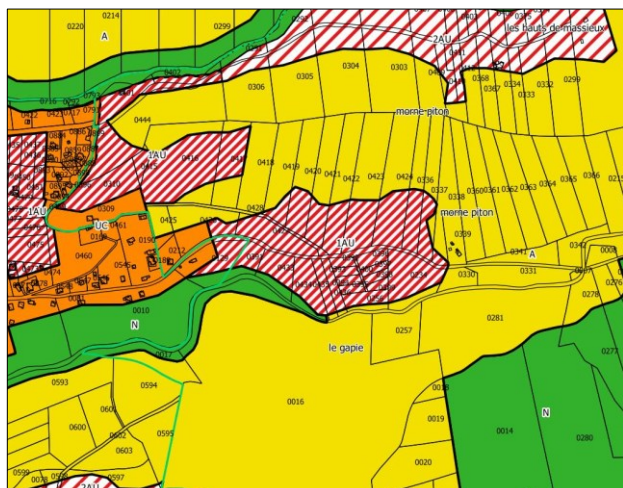
- Créer une continuité du quartier Thomas en prolongeant vers l'Est le lieu de vie placé dans l'axe de l'école primaire, et de proposer une destination d'habitat ayant des formes urbaines en cohérence avec le site et le relief et s'appuyant sur la voie communale à fonction de desserte inter quartiers.
- Permettre le redéploiement des vocations touristiques
- Maintenir des masses boisées qui présentent un intérêt paysager important, notamment en lien avec la ravine.



Localisation IGN 1/25000

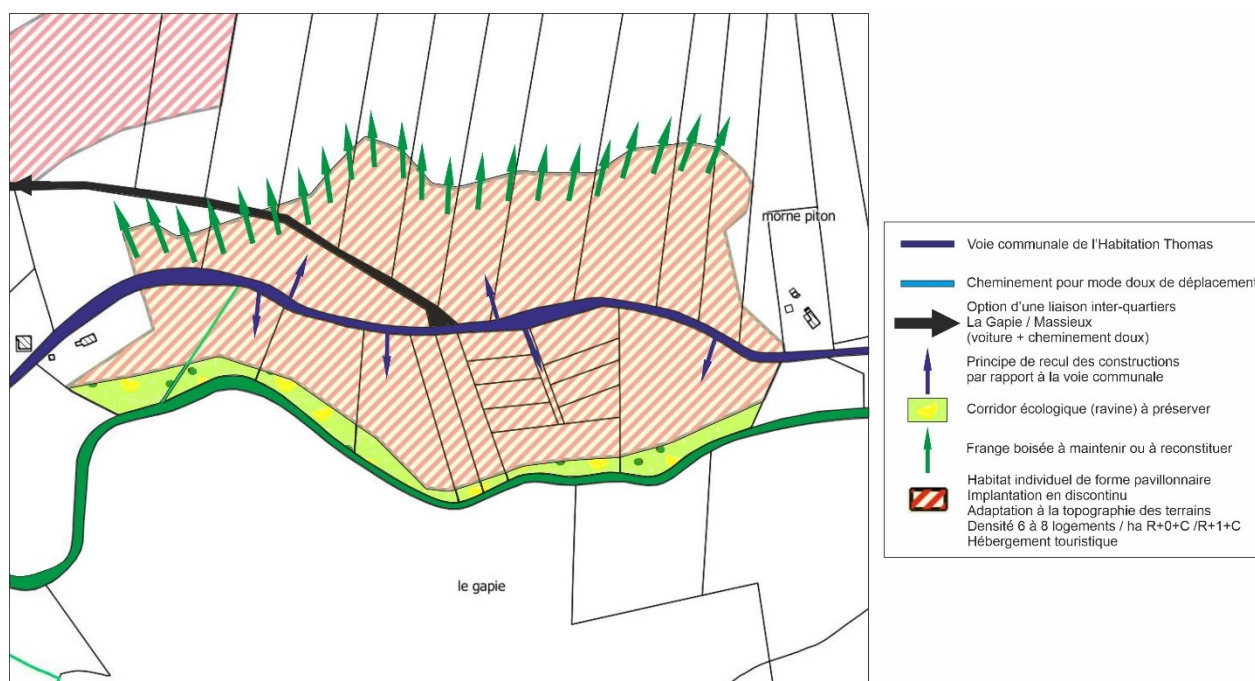


Situation au regard du PPRN



2. Les Orientations

2.1. Schéma de principe de l'OAP



2.2. Destination générale, typologie des constructions et programmation

Les constructions sont à destination d'habitat individuel de type pavillonnaire et d'hébergement et activités touristiques.

Le secteur de Thomas, Massieux et La Gapie, doit être alimenté en eau potable par la distribution de Thomas. La réalisation des travaux d'extension sera réalisée au cours du deuxième semestre 2023.

Le réseau électrique du secteur est de capacité suffisante

L'ouverture à l'urbanisation tient compte des dispositions réglementaires du PPRN (règlement, zonage) qui classent le secteur en zone constructible soumise à une opération d'aménagement préalable et à des prescriptions individuelles ou collectives

2.3. Composition et morphologie urbaine

- Les terrains pourront faire l'objet de divisions en lots ayant une façade à l'alignement de la voie communale ou ayant une desserte commune débouchant sur la voie publique.
- La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 7 mètres
- Les toitures sont apparentes et présentent deux ou plusieurs versants dont la pente principale est comprise entre 20 et 45°.
- Une attention particulière sera apportée à l'harmonie et à la bonne intégration des constructions nouvelles dans la totalité du secteur.
- Les constructions observent un recul de cinq mètres au moins de l'alignement de la voie communale. L'espace ainsi défini est aménagé en jardin d'agrément.

2.4. Organisation viaire et déplacements

Le schéma de l'OAP reprend le principe des voies de desserte actuelles et propose un maillage viaire avec le secteur de Massieux au Nord-Ouest.

Le projet comporte une option de liaison inter-quartiers La Gapie / Massieux

L'emprise de toute voie nouvelle de desserte devra être suffisante pour prendre en compte le besoin d'aménager sur accotement un cheminement en mode doux

2.5. Qualité paysagère et environnementale

L'aménagement des dessertes (y compris les emprises réservées aux cheminements doux) s'inscrit dans une démarche paysagère et environnementale qui privilégie le traitement des ruissellements

L'aménagement des abords des constructions (clôtures, espaces libres) accompagne le traitement paysager des espaces publics.

Les espaces libres et les boisements maintenus doivent contribuer, notamment, à limiter le ruissellement et l'érosion.

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sont maintenues pour ne pas augmenter le ruissellement conformément aux dispositions de l'article 1AU12 du règlement écrit.

Les constructions doivent avoir la meilleure intégration possible à leur environnement (prise en compte de l'orientation du relief, préservation et valorisation de la biodiversité, proximité de la ravine).

Orientation d'Aménagement et de Programmation de Coreil

1. Présentation du secteur

Le secteur d'orientation de Coreil se situe au Sud de l'agglomération du même nom et couvre une superficie de 1.53 hectare. Il occupe un plan incliné cerné par les rebords du plateau urbanisé dense de l'agglomération et par la Ravine Duché qui occupe magistralement l'espace dépressionnaire. C'est un espace relativement contraint par le réseau hydrographique qui assure une fonction de continuité écologique avec la chaîne montagneuse centrale par le Morne Surelle et Boucan Grigne au Vent.

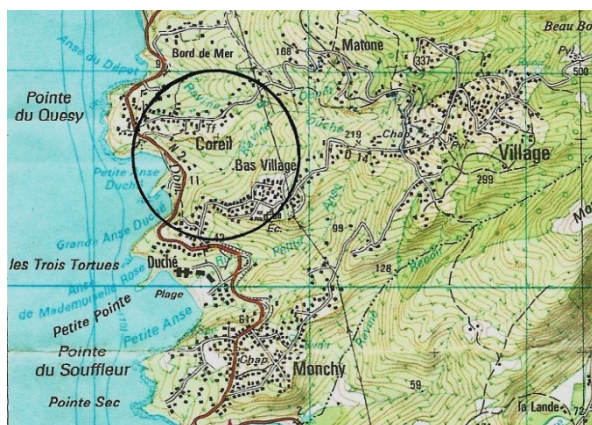
Les possibilités de desserte sont proposées essentiellement par la route nationale qui, au niveau du lieu, décrit une courbe ample dont le tracé a fait l'objet, jusque dans un passé récent, de travaux d'aménagement et de sécurisation (délaissés). L'ancienne plateforme fait fonction de desserte viaire, d'accès – sortie et d'espace de retournement.

L'évaluation environnementale indique que le secteur abrite un boisement appartenant à la strate bien fournie de forêt littorale sèche qui couvre l'essentiel de la superficie et qui porte en particulier sur les pentes. Cette ossature laisse peu de place à l'organisation d'une densité urbaine. L'intérêt paysager est surtout reconnu avec l'aménagement remarquable du parcours de la ravine entre le délaissé et l'ouvrage surélevé de la RN.

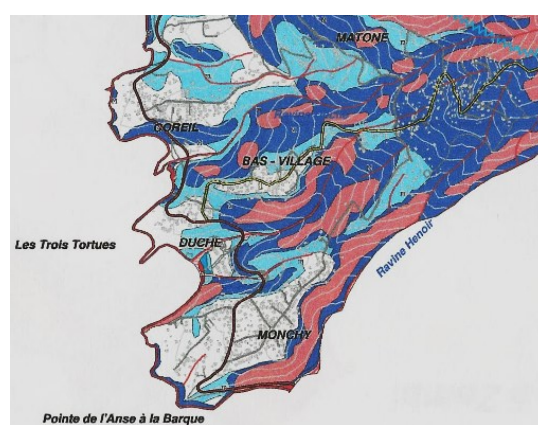
Le secteur est concerné pour partie par un niveau d'aléa risque naturel moyen et par le classement au PPRN en sone devant être soumise à une opération d'aménagement préalable visant à réduire les risques de mouvements de terrain et la vulnérabilité des lieux.

L'habitat présent est de forme individuelle groupée et occupe un sous-secteur proche de la ravine et de la route nationale et qui offre des caractéristiques physiques et environnementales favorables pour l'accueil d'un habitat supplémentaire.

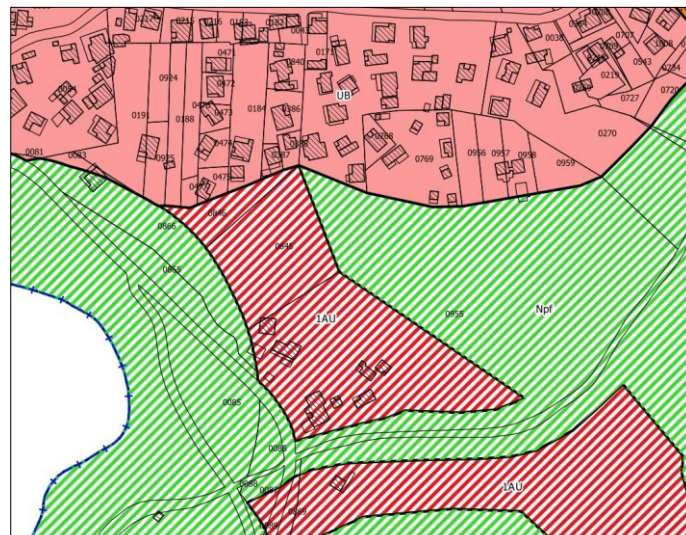
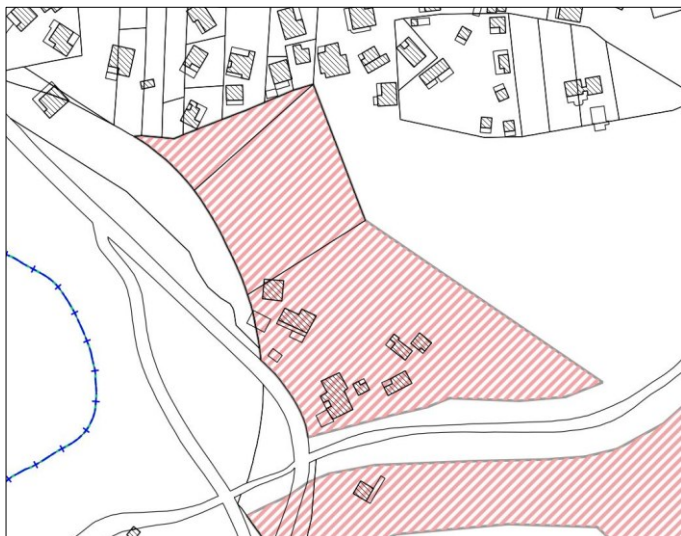
Les enjeux principaux sont de compléter le noyau urbain qui viendrait en extension de Coreil par le désenclavement fonctionnel du hameau et de proposer une destination d'habitat en cohérence avec les caractéristiques du site et le relief, une destination mixte d'accueil d'équipements de proximité à l'échelle du pôle secondaire de la commune, d'hébergement et d'activités touristiques.



Localisation IGN 1/25000



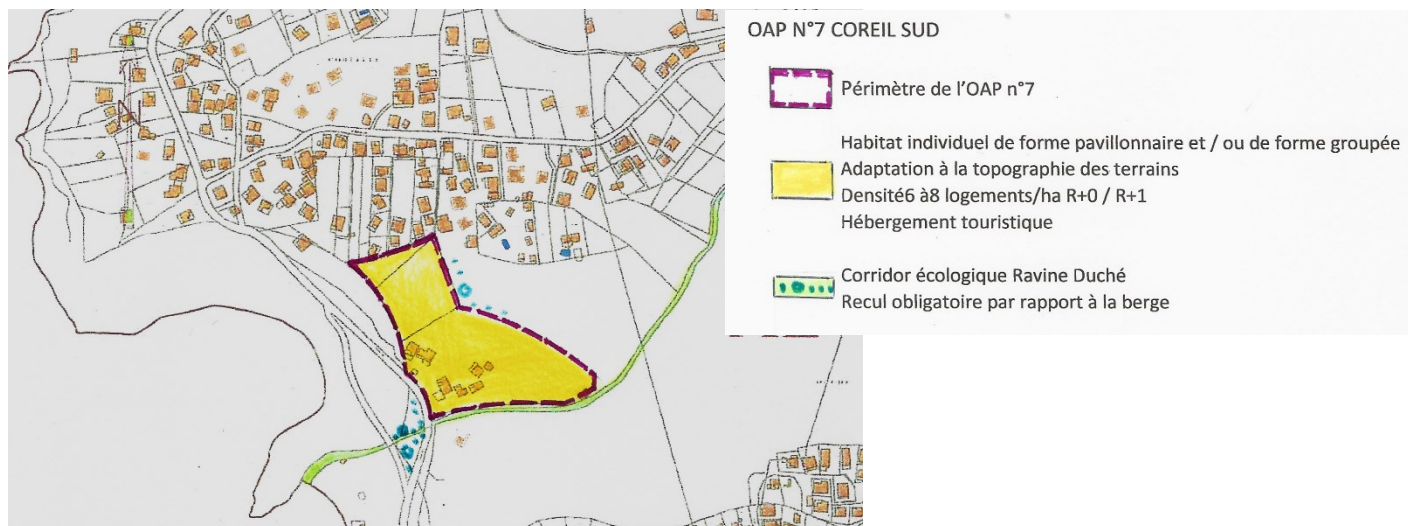
Situation au regard du PPRN



Le hameau de Coreil Sud s'inscrit dans un contexte paysager remarquable et dans un environnement sensible rendu par les talus intermédiaires dominant la RN2 et par le corridor écologique de la Ravine Duché.

2. Les Orientations

2.1. Schéma de principe de l'OAP



2.2. Destination générale, typologie des constructions et programmation

Les constructions sont à destination d'habitat individuel de type pavillonnaire et d'hébergement touristique.

Le secteur de Coreil doit être alimenté en eau potable par la distribution de L'Enclos. La réalisation des travaux d'extension sera réalisée au cours du deuxième semestre 2023. Le réseau électrique du secteur est de capacité suffisante.

L'ouverture à l'urbanisation tient compte des dispositions réglementaires du PPRN (règlement, zonage) qui classent le secteur en zone constructible soumise à une opération d'aménagement préalable et à des prescriptions individuelles ou collectives

2.3. Composition et morphologie urbaine

- La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 7 mètres
- Les toitures sont apparentes et présentent deux ou plusieurs versants dont la pente principale est comprise entre 20 et 45°.
- Une attention particulière sera apportée à l'harmonie et à la bonne intégration des constructions nouvelles dans la totalité du secteur.
- Les constructions observent un recul de cinq mètres au moins de l'alignement de la voie de desserte (ancien délaissé de RN).

2.4. Organisation viaire et déplacements

L'OAP ne propose pas de nouvelle voie à créer, la desserte, les accès et les sorties doivent être assurés prioritairement sur le délaissé de la RN2.

Les aires de stationnement existantes sont maintenues à cet usage ainsi que les espaces d'agrément disposés autour de l'exutoire des eaux pluviales.

2.5. Qualité paysagère et environnementale

L'aménagement des voies de desserte (y compris les emprises réservées aux cheminements doux) s'inscrit dans une démarche paysagère et environnementale qui privilégie le traitement des ruissellements

L'aménagement des abords des constructions (clôtures, espaces libres) accompagne le traitement paysager des espaces publics.

Les espaces libres et les boisements maintenus doivent contribuer, notamment, à limiter le ruissellement et l'érosion.

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sont maintenues pour ne pas augmenter le ruissellement conformément aux dispositions de l'article 1AU12 du règlement écrit.

Les constructions doivent avoir la meilleure intégration possible à leur environnement (prise en compte de l'orientation du relief, préservation et valorisation de la biodiversité, proximité de la ravine.

Orientation d'Aménagement et de Programmation de Bas Village

1. Présentation du secteur

Le secteur 1AU de Bas Village se situe au Nord-Ouest de l'agglomération du même nom et couvre une superficie de 1.98 hectare. Il occupe le plan incliné orienté Nord cerné par les rebords du plateau urbanisé dense et par la Ravine Duché qui gère l'ensemble de l'espace dépressionnaire formé avec la section de Coreil.

C'est un pan fortement contraint par le réseau hydrographique qui assure une fonction de continuité écologique avec la chaîne montagneuse centrale par le Morne Surelle.

Les possibilités de desserte sont limitées à partir du point bas du site correspondant au délaissé de la route nationale 2. L'ancienne plateforme se place en pied de talus et autorise la desserte de l'unique construction accrochée à la pente (forte inclinaison).

L'évaluation environnementale indique que le secteur correspond au versant abrupt du relief massif de Bas Village et abrite un boisement appartenant à la strate bien fournie de forêt littorale sèche qui couvre l'essentiel de la superficie et qui porte en particulier sur les pentes en vis-à-vis de Coreil. Cette couverture et la rigueur de la topographie laissent peu de place à l'organisation d'une densité urbaine résiduelle. L'intérêt paysager est également reconnu avec l'aménagement remarquable du parcours de la ravine entre le délaissé et l'ouvrage surélevé de la RN.

Le secteur est concerné pour partie par un niveau d'aléa risque naturel moyen et par le classement au PPRN en sone devant être soumise à une opération d'aménagement préalable visant à réduire les risques de mouvements de terrain et la vulnérabilité des lieux.

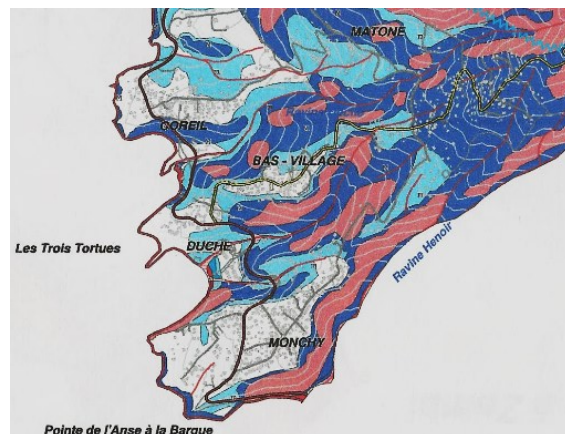
L'habitat présent est représenté par une construction unique de forme individuelle et occupe un sous-secteur proche de la ravine et de la route nationale. La trame urbaine des points hauts de la section offre néanmoins des caractéristiques physiques et environnementales susceptibles de permettre l'accueil d'un habitat supplémentaire de forme individuelle ou groupée moyennant l'exploitation de quelques opportunités d'accès.

Les enjeux principaux sont de compléter la trame urbaine par une extension de Bas Village et de proposer une destination d'habitat en cohérence avec les caractéristiques du site et du relief.

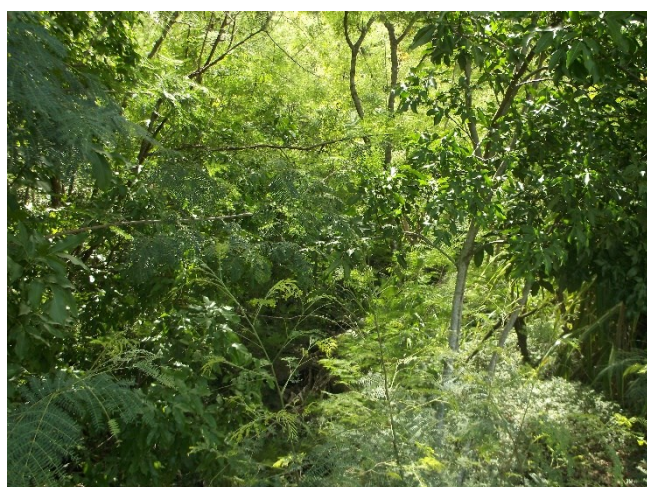
La dépression occupée par la Ravine Dupré constitue une continuité écologique entre le littoral de Petite-Anse et la chaîne montagneuse



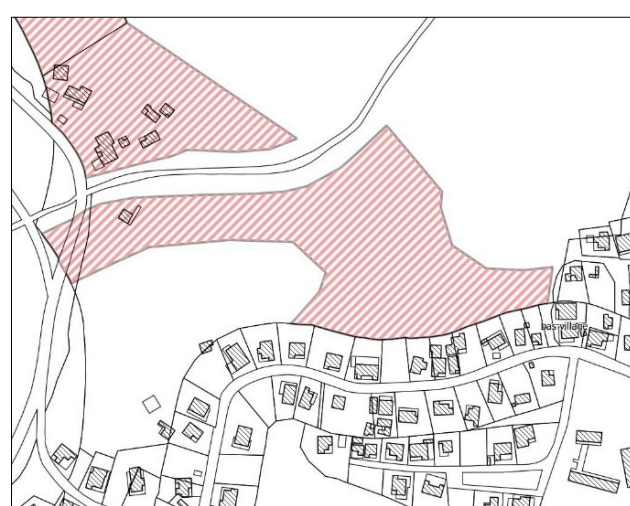
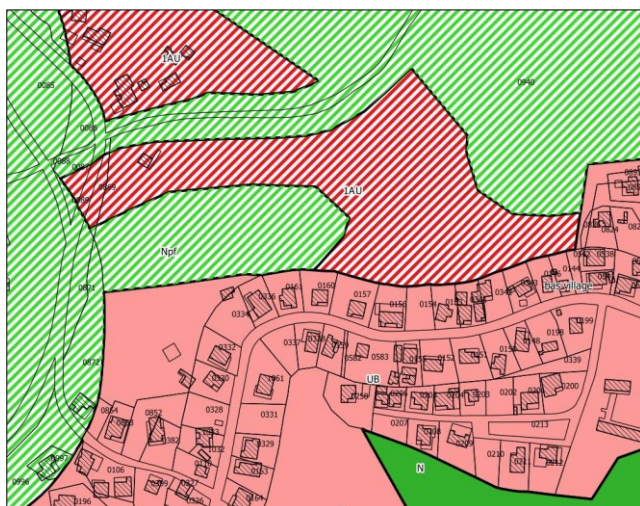
Localisation IGN 1/25000



Situation au regard du PPRN

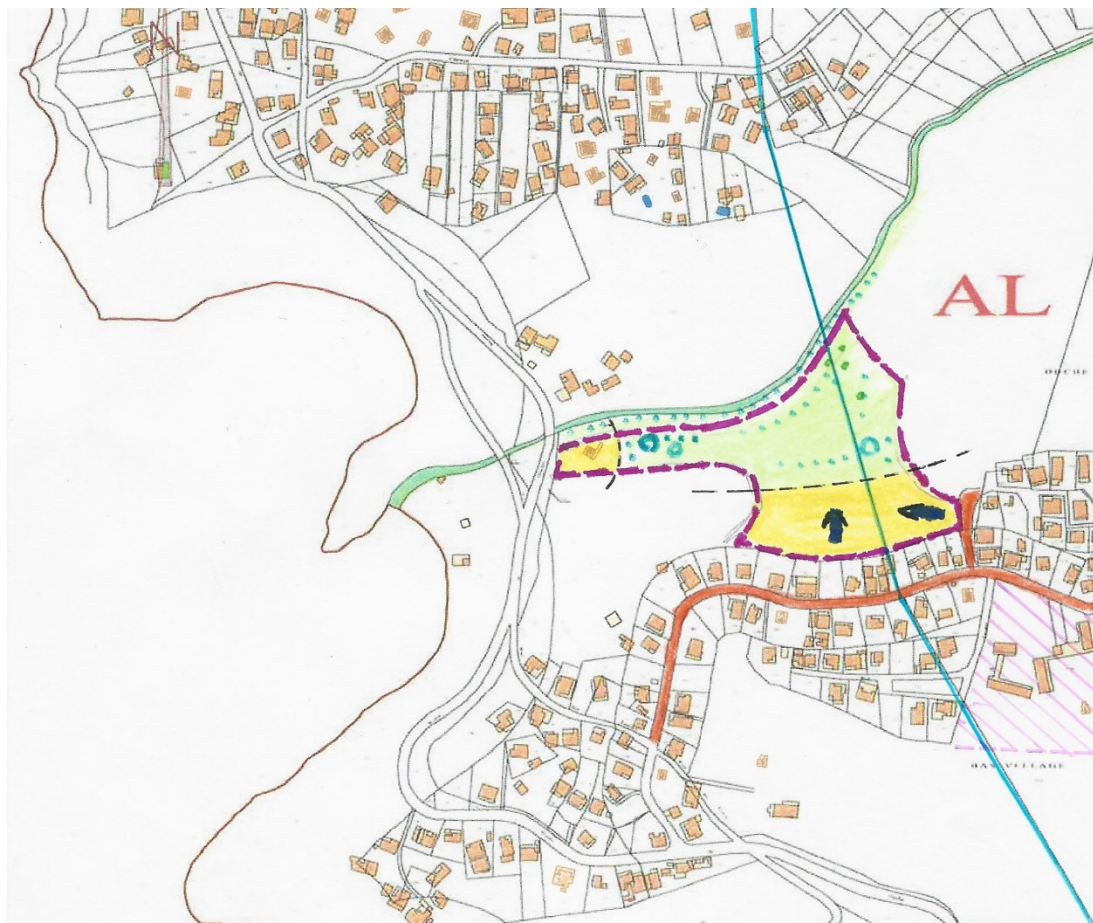


Vue sur le versant boisé et fortement contraint de Bas Village à l'opposé du plateau fortement urbanisé



2. Les Orientations

2.1. Schéma de principe de l'OAP



OAP N°8 BAS VILLAGE

-  Périmètre de l'OAP n°8
-  Trame viaire existante du quartier
-  Accès à exploiter pour aménager la desserte des nouvelles constructions
-  Limite de constructibilité
-  Extension urbaine avec adaptation au profil topographique et selon une très faible densité
Capacité pour 5 à 8 logements de forme pavillonnaire
-  Boisement dense du versant à préserver
-  Corridor écologique / Ravine Dupré/ à préserver
Fonction d'organisation du ruissellement
-  Ecole (hors OAP)
-  Canalisations électriques aériennes HT

2.2. Destination générale, typologie des constructions et programmation

Les constructions sont à destination d'habitat individuel de type pavillonnaire.

Le secteur de Bas-Village doit être alimenté en eau potable par la distribution de L'Enclos. La réalisation des travaux d'extension sera réalisée au cours du deuxième semestre 2023.

Le réseau électrique du secteur est de capacité suffisante.

L'ouverture à l'urbanisation tient compte des dispositions réglementaires du PPRN (règlement, zonage) qui classent le secteur en zone constructible soumise à une opération d'aménagement préalable et à des prescriptions individuelles ou collectives

2.3. Composition et morphologie urbaine

- La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 7 mètres
- Les toitures sont apparentes et présentent deux ou plusieurs versants dont la pente principale est comprise entre 20 et 45°.
- Une attention particulière sera apportée à l'harmonie et à la bonne intégration des constructions nouvelles dans la totalité du secteur.
- Les constructions observent un recul de cinq mètres au moins de l'alignement du délaissé de la RN2. Les constructions pourront s'implanter à l'alignement de la voie interne créée

2.4. Organisation viaire et déplacements

L'OAP ne propose pas de nouvelle voie à créer. La desserte, les accès et les sorties doivent être assurés prioritairement à partir de la voirie du quartier.

Les aires de stationnement existantes organisées sur le délaissé de la RN2 sont maintenues à cet usage ainsi que les espaces d'agrément disposés autour de l'exutoire des eaux pluviales.

2.5. Qualité paysagère et environnementale

L'aménagement de toute desserte viaire s'inscrit dans une démarche paysagère et environnementale qui privilégie le traitement des ruissellements

L'aménagement des abords des constructions (clôtures, espaces libres) accompagne le traitement paysager des espaces communs.

Les espaces libres et les boisements maintenus doivent contribuer, notamment, à limiter le ruissellement et l'érosion.

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sont maintenues pour ne pas augmenter le ruissellement conformément aux dispositions de l'article 1AU12 du règlement écrit.

Les constructions doivent avoir la meilleure intégration possible à leur environnement (prise en compte de l'orientation du relief, préservation et valorisation de la biodiversité, proximité de la ravine Dupré.