



PLU

Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Vieux-Habitants

Pièce n°2

PADD.

Projet d'Aménagement et de
Développement Durables

COMMUNE DE VIEUX-HABITANTS
PLAN LOCAL D'URBANISME – DOSSIER APPROBATION
PLU APPROUVE PAR DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 17 DECEMBRE 2018





PLAN LOCAL D'URBANISME DE
LA COMMUNE DE VIEUX-HABITANTS

PADD
Projet d'Aménagement et de
Développement Durables

PADD Vieux-Habitants
Dossier Approbation Décembre 2018
Prospectives DAU Guadeloupe

PADD DE VIEUX-HABITANTS SOMMAIRE

	Page
INTRODUCTION	
Les objectifs généraux du PADD	5
1. Portée et contenu du PADD de Vieux-Habitants	5
2. L'économie générale du PLU de Vieux-Habitants	5
3. Les objectifs généraux du PADD de Vieux-habitants	6
• Objectif 1	6
• Objectif 2	6
• Objectif 3	7
4. Schéma de principe du PADD de Vieux-Habitants	8
 OBJECTIF 1	
Préserver un environnement naturel de qualité et de grande valeur écologique, paysagère et patrimoniale qui porte l'identité de Vieux-Habitants	11
1. Préserver les patrimoines naturels, agricoles et paysagers qui marquent l'identité de la commune	12
2. Mettre en œuvre les principes de développement durable dont la gestion des eaux pluviale et la limitation des nuisances et des pollutions	19
 OBJECTIF 2	
Fonder le développement du territoire sur un parti d'urbanisme durable	23
1. Baser le développement de l'habitat sur des perspectives démographiques plausibles et sur les principes de mixité et de densité	23
2. Maîtriser l'urbanisation dans les espaces ruraux ou hors agglomération principale	25
3. Repositionner l'agglomération principale de Vieux-Habitants dans le contexte local et régional	27
4. Structurer l'habitat et maîtriser l'évolution de l'urbanisation dans les agglomérations secondaire	30
 OBJECTIF 3	
Garantir un développement équilibré et durable et faire de Vieux-Habitants un pôle d'emploi à l'échelle de la Côte sous le Vent	35
1. Favoriser un développement harmonieux des activités économiques sur l'ensemble du territoire de Vieux-Habitants	36
2. Baser le projet de développement durable sur une stratégie de redynamisation économique	36

Les objectifs généraux du PADD

1. Portée et contenu du PADD de Vieux-Habitants

- 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 Vieux-Habitants 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 Vieux-Habitants 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.

- 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.
 Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

2. L'économie générale du PLU de Vieux-Habitants

La stratégie d'aménagement et de développement communal est exprimée dans les options fondamentales arrêtées par les élus pour le devenir de Vieux-Habitants 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.

❖ 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).
- L'absence de 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. Les prévisions économiques et sociales appellent en conséquence une véritable reconversion des bases économiques.

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

- La demande d'habitat reste importante malgré l'évolution démographique (besoins en équilibre social de l'habitat, aspirations, souhaits, attentes des populations).
- Le repositionnement de l'agglomération 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 stricte 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 Vieux-Habitants 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 communal 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.

3. Les objectifs généraux du PADD de Vieux-Habitants

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Vieux-Habitants 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 Vieux-Habitants;

La commune de Vieux-Habitants 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 lutte contre l'étalement urbain dans l'espace rural.

La stratégie d'aménagement durable du territoire se traduit par des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain 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 :

- **89% affectés aux espaces naturels protégés et agricoles, au minimum ;**

- **11% affectés 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**

Les objectifs de l'axe 2 viennent justifier les objectifs chiffrés de l'axe 1. Il s'agit d'abord de conforter le pôle urbain de Vieux-Habitants et les agglomérations secondaires ou locales qui composent la trame urbaine dans le piémont bas et le piémont intermédiaire du territoire, et de limiter le phénomène de l'étalement urbain. En second lieu, 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.

Cette politique reposera en priorité sur la mise en œuvre des principes de densification et qualité urbaine dans le bourg. Elle s'articulera sur un objectif de densification des agglomérations et des hameaux tout en tenant compte des formes urbaines et architecturales présentes, et visera à faciliter l'attractivité de Vieux-Habitants par le biais de la mixité fonctionnelle et de la valorisation des patrimoines de la commune, à privilégier le développement d'une offre touristique compatible avec les atouts et les potentialités patrimoniales locales, et d'activités et de structures économiques nouvelles, notamment de proximité.

OBJECTIF 3**La volonté de garantir un développement équilibré et durable basé sur la valorisation des ressources locales**

Il s'agit pour la commune d'opter pour une démarche judicieuse visant en premier lieu à préserver le potentiel des zones agricoles, en second lieu à intensifier les activités urbaines locales et à faciliter la constitution de pôles d'intérêt économique, autour de l'agglomération principale (Rocroy, Géry) et des « centralités locales » (Marigot, Cousinière), et en dernier lieu à faciliter la promotion des activités dites traditionnelles, patrimoniales (agricoles, tourisme vert, écotourisme, ...).

Préserver la qualité du cadre de vie en valorisant le patrimoine naturel, agricole et culturel de Vieux-Habitants

Objectif 1

Organisation du territoire sur la sauvegarde des composantes de la trame Verte et Bleue

-  Réservoir de biodiversité majeur
-  Corridor écologique majeur Grand Rivière / Beaugendre corridors écologiques
-  Réservoir de biodiversité Anse Colas / Pointe de l'Ermitage
-  Espace remarquable du littoral
-  Espace naturel humide
-  Patrimoine historique à préserver

Maîtriser le développement de l'urbanisation dans l'espace et dans le temps pour un territoire mieux structuré, tout en préservant les morphologies urbaines existantes

Objectif 2

Structuration de la trame urbaine

-  Agglomération-centre renforcée
-  Extension moyen-long terme sur Bas Schoelcher
-  Pôle péri-urbain
-  Agglomération secondaire mixte
-  Extension urbaine sur Habitation Ride
-  S Secteurs urbanisés et habitat rural

Favoriser un développement économique reposant sur la valorisation des ressources locales et sur les exigences du développement durable

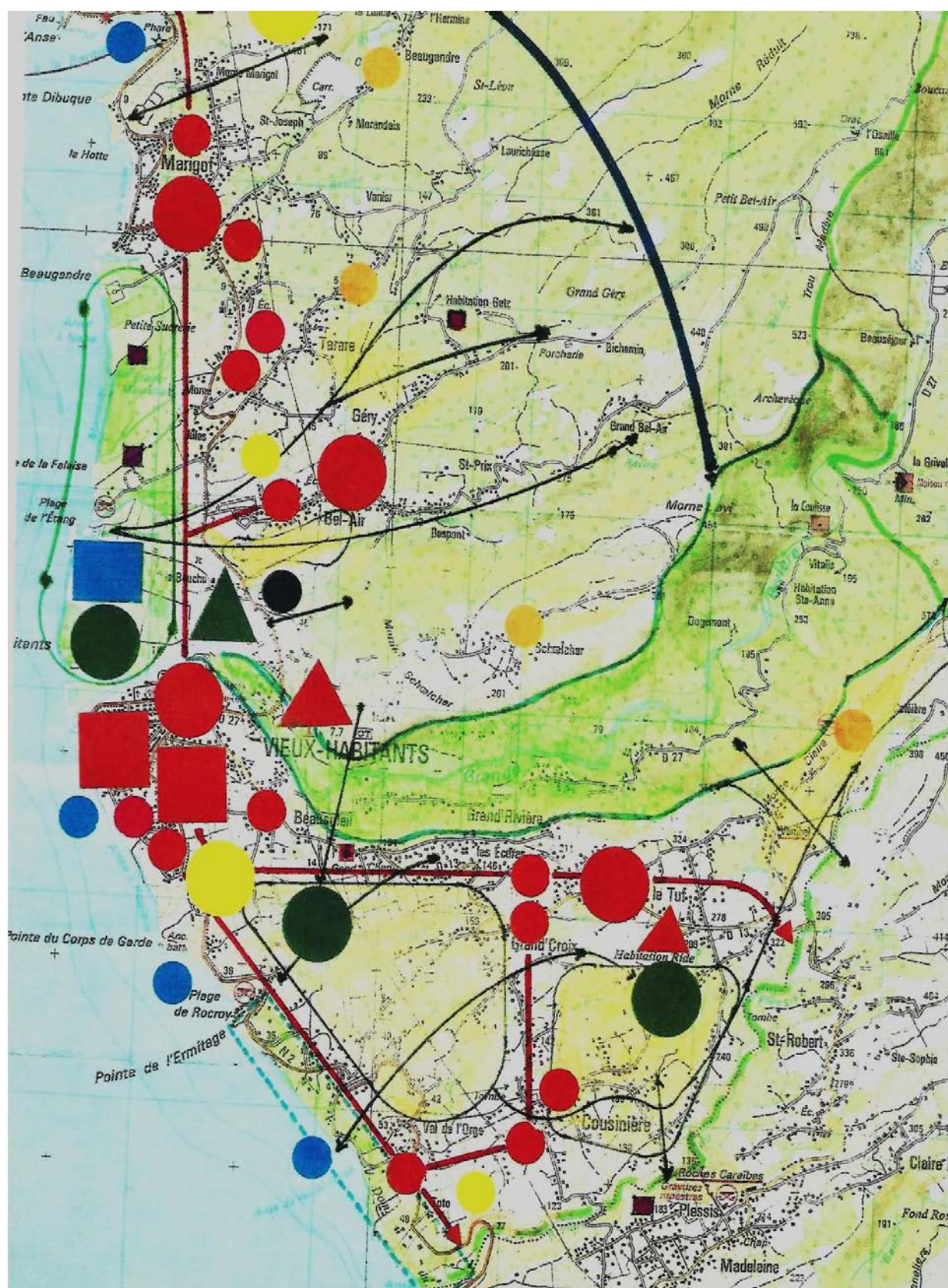
Objectif 3

Structuration du territoire par le développement économique durable

-  Axe de développement territorial Organisation des déplacements et des transports
-  Développement des activités urbaines
-  Pôle Activités et Equipements de Le Bouchu
-  Base de nature et de loisirs de le Bouchu
-  Aménagement du littoral pour les activités liées à la mer
-  Préservation des ressources agricoles (foncier et activités)

**SCHEMA DE PRINCIPE DU PADD DE
VIEUX-HABITANTS**

**STRATEGIE D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES**



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Vieux-Habitants 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 Vieux-Habitants

OBJECTIF 2

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

OBJECTIF 3

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

OBJECTIF 1

Préserver un environnement naturel de qualité et de grande valeur écologique, paysagère et patrimoniale qui porte l'identité de Vieux-Habitants

La commune de Vieux-Habitants 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 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 caractère emblématique des grandes vallées patrimoniales de Beaugendre et Grande-Rivière de Vieux-Habitants.

La commune possède, d'autre part, un patrimoine agricole qui a investi le piémont intermédiaire, notamment les plans inclinés qui convergent vers le réseau hydrographique principal. Ce patrimoine a forgé les paysages ruraux du territoire Sud (Cousinière, val de L'Orge, Vanibel) jusque dans les vallées sèches autour de vocations culturelles traditionnelles ou nouvelles (diversification).

Néanmoins, force est de constater que le foncier agricole a subi la pression de la demande résidentielle et se trouve confronté au phénomène de l'étalement urbain dans certaines sections rurales.

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

- pour assurer le maintien de la biodiversité écologique et la diversité paysagère à l'échelle de Vieux-Habitants et de la Côte sous le Vent,
- pour mieux encadrer le processus de développement local et maîtriser d'étalement urbain.



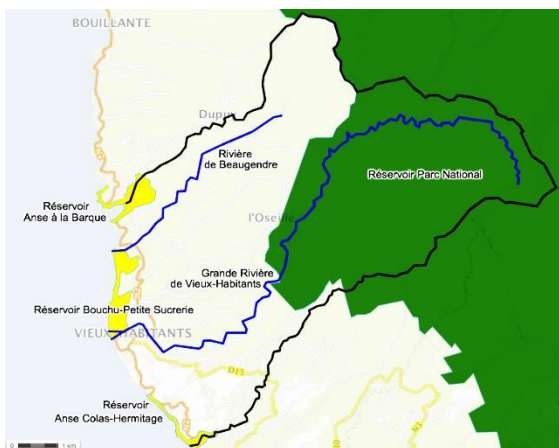
Le PADD affiche donc un objectif central : » atteindre un juste équilibre entre la maîtrise des espaces destinés au développement urbain et la préservation des surfaces agricoles, naturelles et forestières dans une perspective de développement durable » devant se traduire par un zonage qui repose sur une proportion au moins égale à celle du POS en espaces agricoles et naturels, soit 89% du territoire communal.

1. PRÉSERVER LES PATRIMOINES NATURELS, AGRICOLES ET PAYSAGERS QUI MARQUENT L'IDENTITÉ DE LA COMMUNE

1.1. Garantir la protection des espaces naturels reconnus réservoirs de la biodiversité ou pour leur intérêt écologique et paysager

❖ *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 :*

- Le « Cœur du parc national de la Guadeloupe,
- Les espaces naturels remarquables au sens de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme (modifié par l'article L.121-23 créé par l'ordonnance du 23 septembre 2015) 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 entre la point Beaugendre et l'embouchure de la Grande-Rivière, et comprenant la plaine de Petite Sucrierie et l'ensemble du cordon littoral;
 - Le littoral de la pointe de l'Ermitage 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 (Beaugendre et Grande-Rivière) ;
- Les espaces humides d'intérêt environnemental de l'Etang et de l'Anse à la Barque ;
- La réserve volontaire de l'Oseille ;
- 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 zones

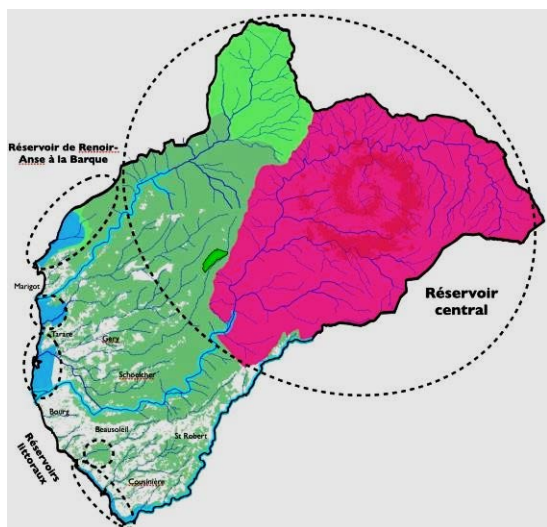
humides d'intérêt environnemental, les corridors de fond de vallées, les ravines et autres rivières.

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.

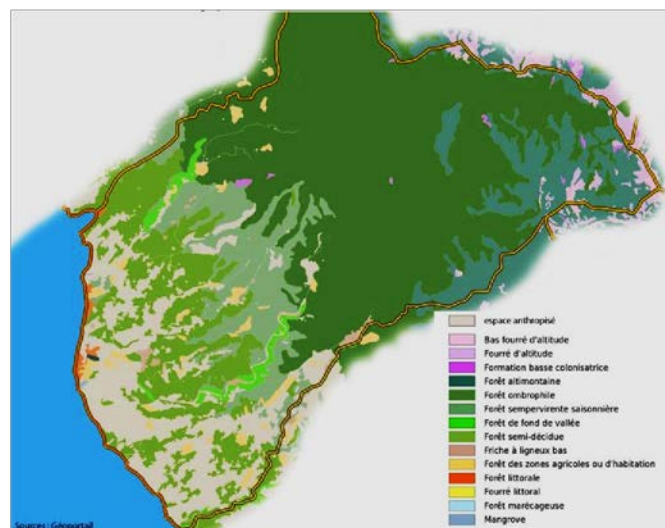
En tout état de cause, les destinations, usages, activités visant à assurer l'accueil du public et au développement des activités ludiques, pédagogiques, de découverte ou de pleine nature, sont admises à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent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



La nouvelle orientation portée par le PADD modifie profondément le projet d'aménagement du POS, notamment et de manière substantielle, les objectifs d'ouverture à l'urbanisation du vaste site de Le Bouchu / L'Etang (80 ha environ) reclassé dans le PLU en espace naturel (voir 1.2. ci-après) de grande valeur écologique et environnementale.



Les réservoirs de biodiversité de Vieux-Habitants



L'étagement des formations forestières de Vieux-Habitants

1.2. Préserver et valoriser les écosystèmes de la Plage de L'Etang

Le PADD fait une place particulière à l'unité écologique et paysagère de la Plage de L'Etang aujourd'hui concernée par une procédure réglementaire de protection au titre de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme. L'ensemble constitue une vaste coupure d'urbanisation entre le bourg et Marigot/Morne-à-Jules et se compose de milieux naturels fragiles (forêt littorale, présence de l'eau, fonction écologique).

Les espaces humides occupent une partie de la plaine de Le Bouchu et entretiennent des liens de fonctionnalité avec les écosystèmes générés par la Grande-Rivière.

Le PADD en fait un espace d'importance patrimoniale au même titre que les espaces relevant des mécanismes de protection institués sur Vieux-Habitants par l'article L.121-23 du code de l'urbanisme.





Compte tenu des caractéristiques propres aux milieux composant le secteur de l'Etang, le PLU fera ressortir dans le règlement écrit et graphique les zones selon le ou les régimes de protection auxquelles elles sont soumises, la nature des destinations et les projets relevant de la valorisation des sites et du patrimoine.

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

Les espaces agricoles participent à l'identité de la commune et 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 et fruitière 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 qui fragilise la structure même des exploitations. Sont ainsi reconnus pour leurs valeurs multiples, dont la valeur agronomique des sols :

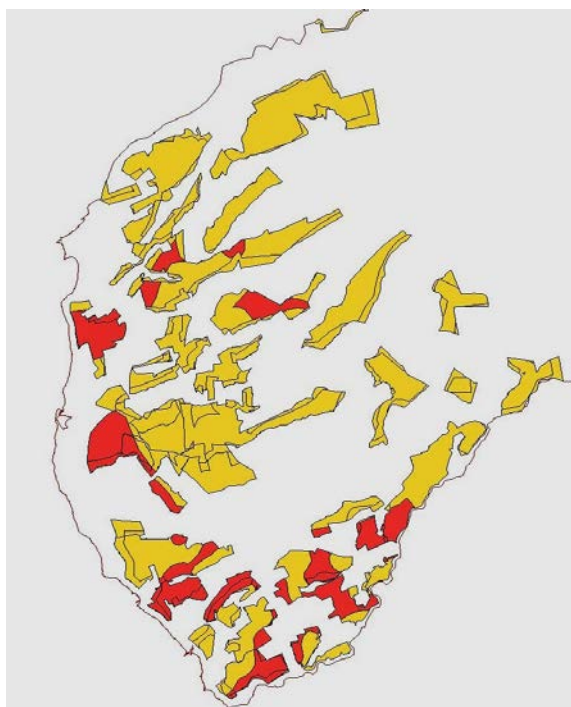
- **Les espaces des plateaux du territoire sud constitués de petites propriétés regroupées en unités agricoles bien compartimentées par le système de ravinement ;**
- **Les espaces contenus dans les interfluves et sur les franges dominantes du piémont, entre les grandes vallées emblématiques ;** - **Les espaces plans du littoral occidental ;** - **Les propriétés publiques résiduelles.**

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. Il en est ainsi des constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'hébergement de l'exploitant et du personnel dont la présence sur place est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole.

Le PADD introduit néanmoins la possibilité d'extension ou de création d'annexes pour les constructions à usage d'habitation existantes dès lors que ces travaux sont réalisés hors de la partie réservée à l'exploitation.

Le PADD classe néanmoins certains espaces agricoles maintenus dans leur vocation dans une catégorie nouvelle de zones agricoles à sensibilité écologique forte : il s'agit des espaces issus de défrichements sur des surfaces forestières ou appartenant aux zones naturelles identifiées dans les réservoirs de biodiversité. Les dispositions arrêtées visent à limiter strictement les destinations et les usages du sol dans ces périmètres.



Valeur agronomique intéressante des terres



Le paysage maraîcher et arboricole

1.4. Prendre en compte les problématiques des risques naturels majeurs pour valoriser les sites naturels et organiser le développement urbain

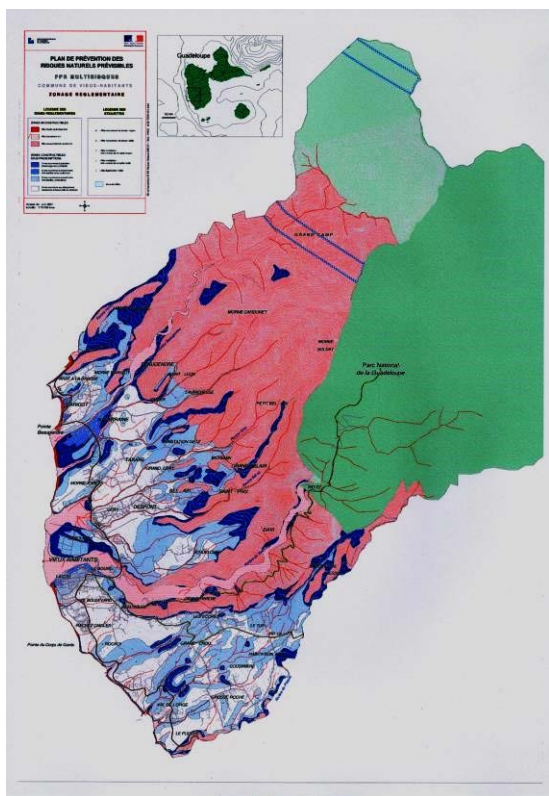
Trois types de risques naturels majeurs grèvent le territoire de Vieux-Habitants :

- le risque ***Inondation*** en lien avec le régime de ravinement, les débordements des rivières majeures et autres cours d'eau, les zones de crue résultante du modelé et des pentes ;
- le risque ***mouvements de terrain*** généré par la morphologie étagée des plateformes du piémont intermédiaire ou sollicité par les précipitations et les phénomènes sismiques ;
- le risque ***houle cyclonique*** auquel sont exposés les zones basses habitées ou non du littoral proche.

La connaissance des aléas rendue par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de Vieux-Habitants 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 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.



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 de la Grande-Rivière au niveau du bourg, les reliefs à fortes pentes, les talus abrupts et les escarpements du type des Ecores, ainsi que les secteurs compris dans les *zones rouges Inondation* des sections de Grande-Rivière et de Beaugendre. 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

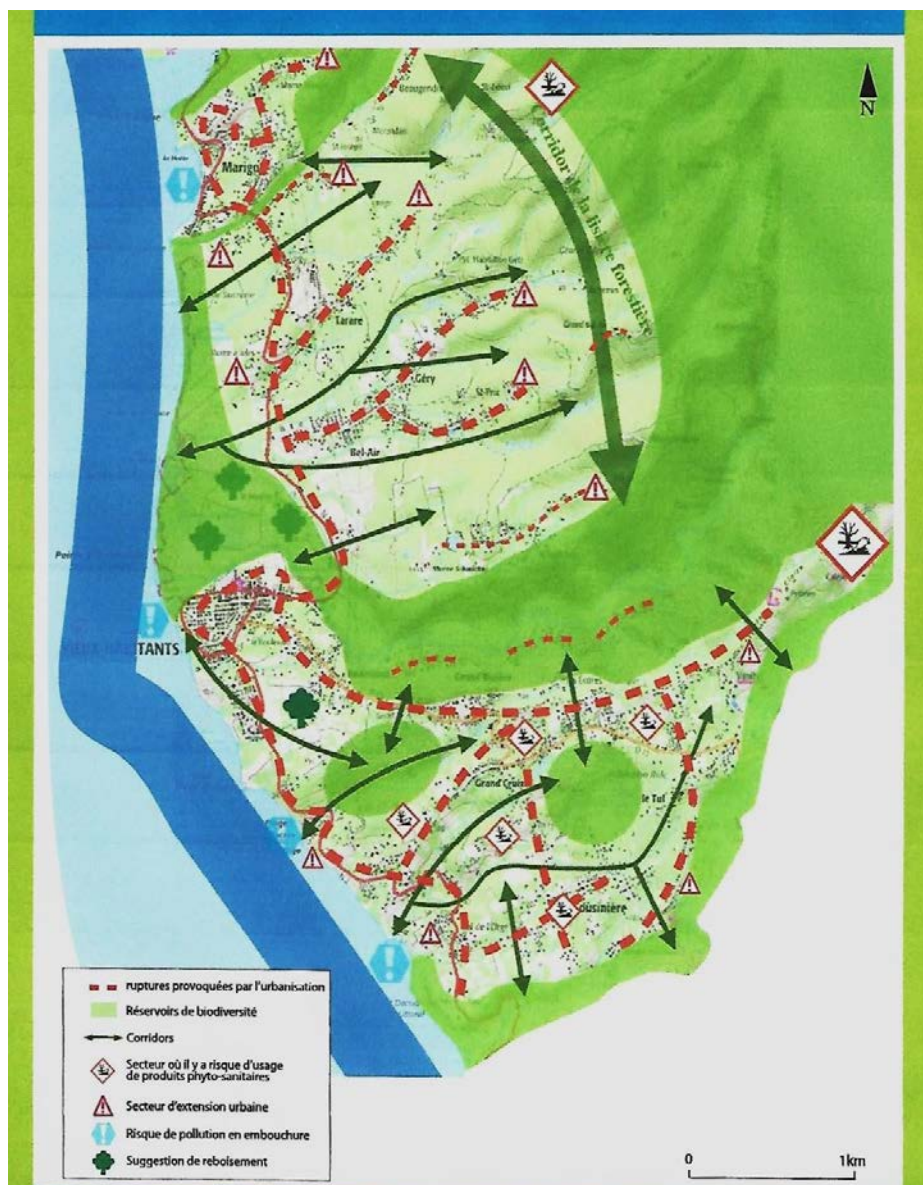
*Le Plan de Prévention des Risques Naturels de Vieux-Habitants
(Source Deal)*

1.5. Faire de la Trame Verte et Bleue l'élément fédérateur des objectifs du projet de développement durable de Vieux-Habitants

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.



TVB DE VIEUX-HABITANTS

Source. Identification des continuités écologiques les plus structurantes – Biodiversité Sarl

1.6. Préserver et valoriser l'ensemble des patrimoines de Vieux-Habitants

L'histoire particulièrement riche de la commune de Vieux-Habitants 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 CASBT.

Parallèlement à l'élaboration du PLU, un premier recensement 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 : les informations sont reportées dans le corps du Rapport de Présentation (Diagnostic Territorial) ;
- faire figurer en annexe l'inventaire du bâti d'intérêt patrimonial à soumettre au permis de démolir ;
- prévoir la réhabilitation de bâtiments, ouvrages, vestiges du potentiel amérindien, agricole et agro industriel de Vieux-Habitants ;
- 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.



Maison de ville traditionnelle / Bourg



Eglise Saint-Joseph

• **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 réversible ;
 - 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, de Navarraine et de Petite Sucrierie ;
- réhabilitation des anciennes habitations du piémont ;
- identification et valorisation des lieux d'histoire et de mémoire.



Habitation La Grivelée



Roches Caraïbes / Rivière de Plessis



Indigoterie / Anse à la Barque

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 :

- 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 ;
- adopter et mettre en place le principe d'un inventaire du bâti d'intérêt patrimonial à soumettre au permis de démolir ;
- instaurer à l'intérieur de la zone urbaine centrale un secteur à caractère patrimonial gravitant autour de l'Eglise Saint-Joseph (monument classé 2007) ;
- 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 Vieux-Habitants
- préciser dans le règlement un zonage particulier applicable aux périmètres des sites classés ou inscrits au titre des monuments historiques. Sont concernés l'Habitation Darius (1987), l'Habitation La Grivelière, l'Indigoterie de l'Anse à la Barque (2012), les Roches gravées de la Rivière de Plessis - sites 1 et 2 (2013-2014).

Dans la mise en œuvre de l'objectif, le PADD retient particulièrement :

- les projets de valorisation écotouristique des sites de l'Anse à la Barque et du littoral de Mamalier, Val de L'Orge. Ces sites seront identifiés par un zonage particulier dans le règlement graphique du PLU.
- la poursuite de l'inventaire des sites à caractère culturel en liaison avec le projet d'inventaire du patrimoine du Sud Basse-Terre engagé par la CASBT.

1.2. METTRE EN ŒUVRE LES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT DURABLE, DONT LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET LA LIMITATION DES NUISANCES ET DES POLLUTIONS

1.2.1. 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.

- Prendre en compte les risques de mouvements de terrain (glissements), d'inondation (proximité du réseau hydrographique) et de houle cyclonique (bourg Vieux-Habitants et littoral Nord (Marigot) et Sud (anses)) 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 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 ;

❖ **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 champs photovoltaïques et de fermes éoliennes sur le territoire de la commune.

1.2.2. 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.

1.2.3. 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 Vieux-Habitants, 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 (maîtrise de l'étalement urbain).

- **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 statut sur le maintien des terres concernées en zones naturelles agricoles ou forestières.

1.2.4. 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 Le Bouchu, Rocroy, berges de la Grande-Rivière, espaces publics et cheminements piétonniers de la plage Simaho, 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 Géry. Un principe similaire est retenu pour l'aménagement de la berge urbaine de la Grande-Rivière en espace piétonnier et cyclable, du stade jusqu'à Simaho

1.2.5. 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 Vieux-Habitants opte pour une consommation d'espace essentiellement dans les périmètres des enveloppes actuellement urbanisées et équipées, et en conséquence pour une limitation stricte de l'étalement urbain. En même temps, le PADD s'appuie sur l'objectif de contenir la part des espaces naturels et des espaces agricoles autour de 89/90% du territoire de Vieux-Habitants.

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 prise en compte des facteurs risques naturels et des caractéristiques de sites appropriés (ancienne carrière par exemple) ;
- La préservation de la biodiversité, des milieux naturels et des espaces agricoles.

1.2.6. La maîtrise de la consommation de l'espace

Les dispositions du règlement écrit permettent d'agir sur les formes urbaines et viseront à mettre en application les objectifs de mixité fonctionnelle et sociale ainsi que de densité dans les zones urbaines. Tout en préconisant la sauvegarde des morphologies présentes, le PADD privilégie, notamment, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives qui encouragent la mitoyenneté (économie foncière) et l'instauration d'une part de surfaces de terrain non imperméabilisées dans les espaces urbanisés hors agglomération principale.

Le présent PADD comporte des objectifs chiffrés très limités de consommation de l'espace dans la zone à urbaniser de Cousinière/Grand' Croix (option 2AU Habitation Ride) et a réduit considérablement la prévision du POS (80ha) de la zone IINA de Le Bouchu.

OBJECTIF 2

Fonder le développement du territoire sur un parti d'urbanisme durable

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

❖ Les enjeux qui sous-tendent le projet de développement durable de l'habitat

La commune de Vieux-Habitants souhaite promouvoir une offre de logements diversifiée pour satisfaire les besoins de la population dans un objectif de mixité sociale et de mixité fonctionnelle. Elle s'engage en particulier dans une offre de logements locatifs aidés devant répondre à la demande sociale exprimée et aux besoins des populations spécifiques (actifs jeunes, personnes isolées, familles monoparentales, couples avec enfants).

La diversité concerne aussi bien la typologie (intermédiaire, individuel, groupé), le statut (locatif, accession, privé ou social) et la taille des logements en tenant compte de l'évolution de la structure sociodémographique.

La diversité sera également répartie dans l'ensemble de la trame urbaine avec néanmoins un principe de densité mis en œuvre en priorité pour les opérations d'aménagement urbain (renouvellement – renforcement) intéressant l'agglomération principale (§2.3) et les pôles envisagés pour structurer les bassins de vie Nord et Sud en tant que secondes centralités de la commune (§2.4).

❖ Les objectifs chiffrés

Parallèlement, la commune de Vieux-Habitants 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 7 460 et 7 680 personnes à l'horizon 2035, ce qui donne un effectif total moyen de 3 400 ménages à l'horizon 2025 et 3740 ménages à l'horizon 2035.

La perspective se décline selon une démarche combinant les deux scénarios plausibles (évolution annuelle comprise entre 0.1% et 0.3%) 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 pour Vieux-Habitants (Orientation 3).

Les objectifs du PADD en matière de développement d'habitat tiennent compte des enjeux intercommunaux et de la capacité financière et opérationnelle de Vieux-Habitants, notamment en matière d'équipements, de réseaux et de transports (compétence communautaire).

❖ Les objectifs en matière d'habitat

□ Les estimations liées à l'évolution démographique

Le PADD s'appuie sur le prolongement de la logique de réduction de la taille des ménages et d'une augmentation de la demande générale en habitat. La taille des ménages devrait être de l'ordre de 2.0 d'ici une vingtaine d'années (2.35 en 2014), ce qui laisse supposer une évolution démographique restant placée dans le trend longue durée passée (1975-2015). Sur cette base, le PADD se fixe un objectif de production de 460 à 610 logements principaux entre 2015 et 2035, soit un rythme de construction annuel moyen de 23 à 30 unités,

inférieur de moitié à celui observé entre 2000 et 2014, mais conforme à la tendance démographique générale de la Guadeloupe. Sur le moyen terme, la prévision est comprise entre 260 et 340 logements.

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

- optimiser le parc de logements actuel, en mobilisant le parc de résidences secondaires, en maîtrisant l'évolution de la vacance prioritairement par le développement des actions d'amélioration de l'habitat et de réactivation du marché local de l'immobilier ;
- optimiser la capacité d'accueil liée au renouvellement urbain du bourg par l'augmentation de la densité bâtie (le bourg actuel compte tenu de sa configuration en lotissements successifs offre une faible capacité résiduelle) ;
- investir le secteur de « Boulevard » (potentiel foncier peu bâti) et le secteur de projet « Bas Schoelcher » ;
- « fixer » l'habitat dans les enveloppes actuellement urbanisées, équipées et desservies, accroître la densité bâtie et faciliter le complètement de la trame urbaine dans les agglomérations rurales dans la phase court-moyen terme (à l'exception du « bourg de Marigot Navarraine » concerné par un risque de submersion marine) ;
- prévoir les extensions urbaines nécessaires dans le moyen-long terme sur les secteurs appelés à bénéficier de conditions d'aménagement sur la base d'objectifs de densité et sous réserve de la faisabilité au regard des risques naturels.

□ *Le cadrage des besoins en logements :*

En s'inspirant de l'étude DEAL 2013 « *Diagnostic et enjeux stratégiques en matière d'habitat en Guadeloupe* » le PADD propose un certain nombre d'orientations formulées en fonction d'hypothèses de développement économique de la commune et de sa région d'appartenance :

- *Soutenir la production de logements en accession ou en locatif libre*
 - *autour d'un objectif de 60% 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 (25% en logements sociaux du parc de résidences principales), les besoins de création, sur la base du parc social estimé à 200 en 2015, s'élèvent à 65/85 logements à moyen terme et 115/150 à long terme. Pour le moyen terme, les besoins sont déjà en partie couverts par la programmation de 63 logements sociaux à créer à court terme dans l'agglomération secondaire de Géry.*
- *Entreprendre et développer 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.*

Au titre de l'article 302-5 du code de la construction et de l'habitat (article 55 de la « loi SRU » du 13 décembre 2000), les programmes financés dans le cadre des programmes de Morne à Jules n'ont permis à la commune de s'engager dans la politique du logement social que récemment et de répondre aux exigences légales avec un parc qui représente 6.3% du parc des résidences principales estimé en 2015. La part du logement social devrait atteindre 8% d'ici 2025 et entre 11.8 et 12.2% en 2035 selon la logique démographique. Les facteurs

sociodémographiques et socioéconomiques continueront à peser sur les besoins en habitat tout au long de la durée du plan.

Ces données justifient l'option arrêtée par la commune de la prévision pour le moyen-long terme d'une ouverture à l'urbanisation des secteurs de Bas Schoëlcher (basculement du bourg au Nord de la Grande Rivière de Vieux-Habitants) et de Habitation Ride (restructuration de la trame urbaine de Cousinière), qui comportera, en outre, l'application stricte des principes de mixité urbaine et de diversité sociale dans l'habitat, et qui permettra de couvrir intégralement les besoins à l'horizon long terme.

2.2. MAITRISE L'URBANISATION DANS LES ESPACES RURAUX OU HORS AGGLOMERATION PRINCIPALE

L'urbanisation du territoire de Vieux-Habitants, comme de la Côte sous le Vent, 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.

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.

2.2.1. Prise en compte de la structuration du territoire

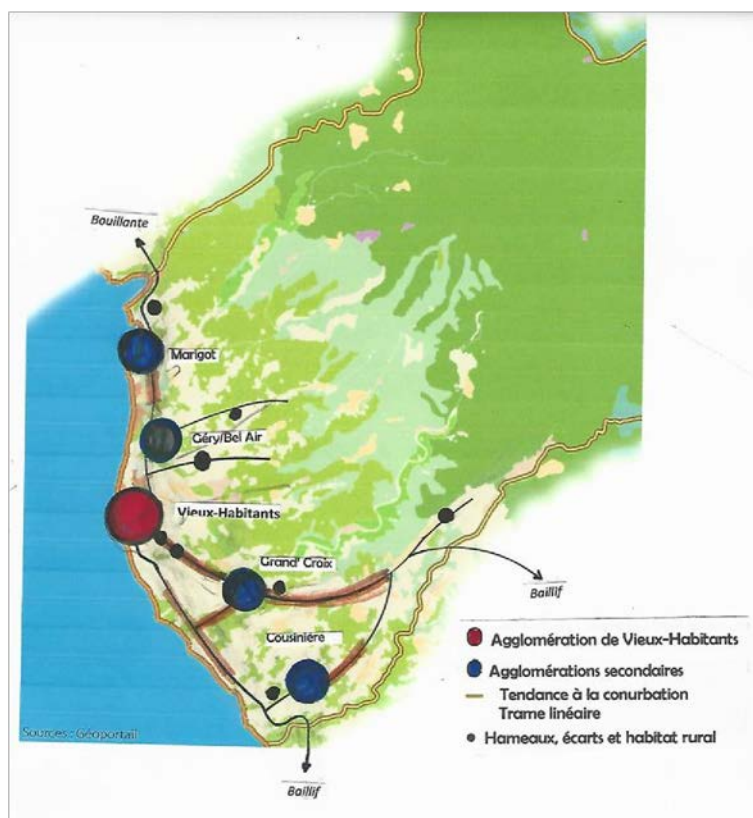
En réponse à ce fondement historique, renforcé par une demande d'habitat et de construction significative depuis une vingtaine d'années, le projet de développement de Vieux-Habitants s'inscrit dans le cadre d'une structuration territoriale comprenant :

- *Des agglomérations dites secondaires*, qui concentrent un habitat rural qui a su adapter les éléments d'architecture contemporaine et intégrer des équipements publics ou d'intérêt collectif :
 - Marigot, qui associe des formes d'habitat denses « bourg », des secteurs en habitat individuel et résidentiel, et qui capte depuis récemment l'habitat social intermédiaire et collectif de Morne-à-Jules ;
 - Géry/Bel-Air, de plus en plus intégré dans la sphère de l'agglomération principale ;
 - Grand-Croix / Cousinière, qui regroupe dans un vaste périmètre des formes groupées, notamment par rapport aux équipements de quartier, un habitat en conurbation depuis Beausoleil et des hameaux confondus dans le plateau maraîcher de Cousinière/Val de L'Orge.

Ces agglomérations présentent une mixité urbaine et fonctionnelle relayant ainsi le bourg de Vieux-Habitants, 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 (anciennes 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 élevés.



LA STRUCTURATION DE LA TRAME URBAINE PROJETEE
DE VIEUX-HABITANTS

2.2.2. 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 éviter le développement de phénomènes d'étalement urbain. 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, et prendre en compte les formes urbaines et les caractéristiques architecturales présentes ;
- Organiser les extensions (transformations d'anciennes zones NB du POS) 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 (article L.121-23 du code de l'urbanisme) et en fonction des prescriptions du PPRN ;

- Intégrer la demande de consommation à destination touristique dans les périmètres actuellement urbanisés et dans les sites naturels susceptibles d'être ouverts au public (constructions, équipements, patrimoine bâti requalifié) ;
- Mettre en œuvre des programmes de logements aidés qui favorisent l'installation de jeunes actifs, développent une offre adaptée aux situations socioéconomiques (locatifs sociaux, locatifs intermédiaires, accession aidée, logements intermédiaires) et qui aboutissent à un abaissement de la surface moyenne des lots individualisés ;
- Développer une politique de réserves foncières et d'opérations maîtrisées par la commune ;
- 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).

2.2.3. Le maintien des morphologies urbaines présentes

L'objectif de limitation de l'étalement urbain repose également sur le maintien et la valorisation des morphologies urbaines rencontrées. 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 consommation 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 60% de la surface du terrain dans les espaces urbains hors de l'agglomération principale et des agglomérations secondaires ;
- Prescription d'une part de surface du terrain d'assiette du projet en surfaces non imperméabilisées (de préférence aménagées en espaces verts de pleine terre ou plantées).

2.3. REPOSITIONNER L'AGGLOMERATION DE VIEUX-HABITANTS DANS LE CONTEXTE LOCAL ET REGIONAL

2.3.1. Déclinaison de l'objectif

Le bourg de Vieux-Habitants est fortement contraint par le parcours de la Grande-Rivière, l'étroitesse de la bande littorale et par les potentialités agricoles au Sud de « Boulevard ». 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 (chemin de Thomaseau) et par une capacité d'accueil résiduelle très limitée. Aussi, le PADD suppose qu'un repositionnement de l'agglomération actuelle ne pourra être rendue possible que par un changement d'échelle au plan territorial et urbain.

Les orientations découlant de cet objectif sont les suivants :

- Permettre le franchissement Nord de la Grande-Rivière et l'investissement urbain sur le site de **Bas Schoelcher** identifié en zone à urbaniser 2AU dans le règlement graphique et venant se substituer aux options portées par le POS sur les sites de Le Bouchu / L'Etang. Cette orientation, qui prend appui sur l'urbanisation périphérique de Vieux-Habitants, présente les avantages suivants :
 - raccordement des quartiers récemment créés (lotissements résidentiels) au contexte urbain du centre-bourg et aux vocations économiques futures (Le Bouchu / RN) ;

- réduction de près de trois-quarts des prévisions en superficie de zone d'urbanisation future qui avaient été établies dans le POS (zone IINA de 80 ha) ;



STRUCTURATION DE LA TRAME URBAINE DE L'AGGLOMERATION DE VIEUX-HABITANTS

- définition pendant la phase court terme de l'application du PLU de la capacité d'accueil en logements libres, en logements aidés et en promotion (programmes groupés) à moyen et long terme, du choix d'une architecture qui épouse les caractéristiques de l'habitat environnant tout en adaptant les éléments architecturaux contemporains, et qui intègre les contraintes topographiques des lieux, et des dispositions réglementaires (parti d'aménagement).
- Permettre un développement de la ville sur le site de **Rocroy Nord** pour marquer la limite Sud du bourg et proposer pour ce site une démarche mixte habitat – tourisme (hébergement).
- Prendre en compte l'habitat précaire existant à **Rocroy / Plantin** et en prévoir la restructuration, sans accroître la densité et sans modifier la vocation initiale du foncier (préserver la « plaine agricole »).
- Assurer l'entretien et la valorisation des espaces déjà aménagés et poursuivre les programmes d'aménagement de la plage de Simaho prévus dans l'arrêté préfectoral n°2012-18 du 7 septembre 2012 portant transfert de gestion de dépendances du domaine public maritime dans le domaine public de la ville de Vieux-Habitants ;
- Aménagement du littoral du bourg (plage Simaho, Anse Poulain) et requalification des plantations en rive gauche de l'embouchure de la Grande-Rivière ;
- Assurer la protection de la ville contre les crues de la Grande-Rivière ;
- Poursuivre l'aménagement de la rive gauche du cours d'eau (agrandissement et protection du cimetière, traitement paysager de la berge et création d'un parcours piétonnier depuis le stade jusqu'à Simaho ;
- Prévoir l'augmentation de la capacité d'accueil du bourg en stationnement (dont aire de stationnement couplée au stade).
- Prévoir l'extension des installations du stade en vue de la constitution d'un pôle d'activités sportives.

• **Rappel de la justification du classement 2AU de Bas Schœcher et Rocroy Nord**

Les secteurs 2AU de Bas Schœcher et Rocroy Nord sont destinés à être ouverts à l'urbanisation au cours de la phase moyen-long terme du plan. Ce classement et l'horizon visé se justifient par les raisons suivantes :

- *Capacité des réseaux aujourd'hui disponibles pouvant se révéler insuffisante, notamment des réseaux d'assainissement, d'adduction et de distribution d'eau potable (problématique du réseau de Schœcher) ; le choix du classement 2AU est conforme à la définition donnée par l'article R151-20 du code de l'urbanisme ;*

- Modalités de la desserte par un réseau d'assainissement collectif réhabilité et performant ;
- Elaboration de la révision des schémas directeurs Eau Potable et Assainissement en cours par les instances compétentes ;
- Déclinaison pendant la phase court terme du plan des programmes d'aménagement et d'équipement évaluation et programmation des besoins, notamment au regard du volet habitat-logement, (mixité urbaine, diversité sociale), définition des modalités et préparation du bilan de l'aménagement ;
- Besoins en maîtrise foncière éventuellement.

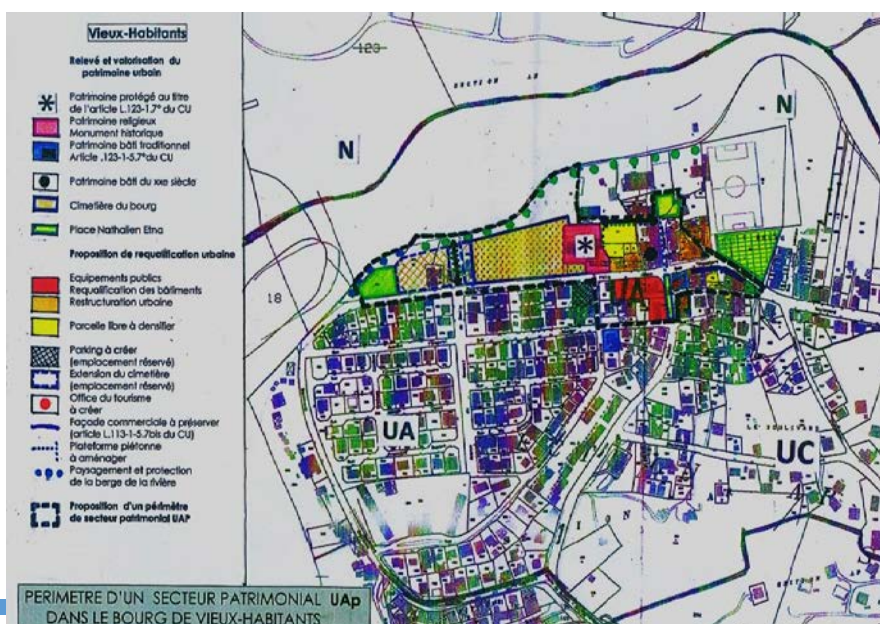
2.3.2. La mise en œuvre des principes du développement urbain

Le PADD propose de mettre en application **le principe de mixité fonctionnelle** sur l'axe Arnaud Nicolas en entrée de ville Nord en référence au 2° de l'article R.151-37 du code de l'urbanisme. Ainsi, la hauteur des constructions ou parties de construction à l'intérieur du secteur **UAa** peut être augmentée d'un niveau dans la limite de deux niveaux sur rez-de-chaussée, surmontés éventuellement de combles (R+2+C), à condition que le rez-de-chaussée soit destiné à une activité de commerce de détail ou de proximité, ou à une activité de service au sens donné dans les « dispositions générales » du règlement.

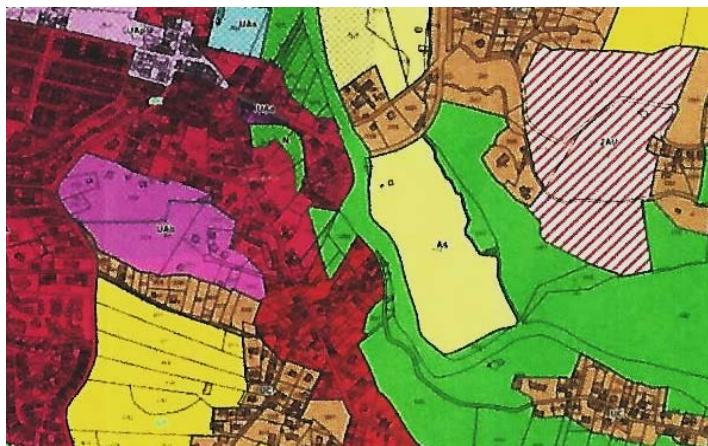
- Mettre en œuvre **une démarche de secteur patrimonial** en « cœur de bourg » incluant les objectifs suivants :
 - redynamisation des commerces et de services sur l'axe principal (entre la place Riner et La Poste) et poursuite des programmes d'organisation du stationnement ;
 - requalification des structures d'animation sociale 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...).

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

- Les façades des constructions sont de couleur claire, sauf dispositions contraires en cas de réhabilitation ou de rénovation de bâtiments existants ;
- 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.



- Préserver l'échelle du bourg et des caractéristiques du bâti :
 - limitation de la hauteur des constructions à R+1 maximum avec aménagement possible des combles ;
 - 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 et système de la Grande-Rivière) qui intègre la sous-trame des espaces agricoles Sud (Plantin, Rocroy).*
- Le secteur « Boulevard » au Sud du bourg domine le centre-ville et les terres basses de Plantin et se caractérise par une trame foncière composée de grandes parcelles et par un relief morneux. L'habitat est discontinu, de forme individuelle et de caractère résidentiel. IL existe donc une capacité d'accueil intéressante que le PADD



propose de mobiliser sur le moyen terme au travers d'une vocation urbaine mixte, un habitat diversifié et une densité moyenne de 15 logements/ha au moins.

Zone 2AU Bas Schœlcher

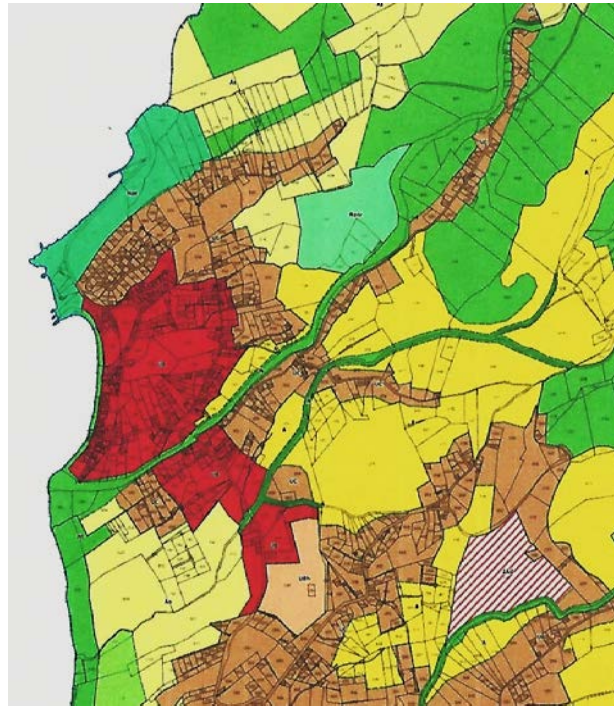
LE SECTEUR UAb DE BOULEVARD

Pour atteindre l'objectif de mixité et de densité, le PADD demande l'application dans la zone identifiée dans le règlement graphique **UAb** des alinéas 6 et 7 de l'article R.151-37 du code de l'urbanisme et que soit réservé un pourcentage de 25% de la surface de plancher habitation pour toute opération au moins égale à 1 000m² à des logements locatifs sociaux et de 25% à des logements intermédiaires. Dans ce seul cas, il préconise une majoration de la hauteur à deux niveaux sur rez-de-chaussée.

2.4. STRUCTURER L'HABITAT ET MAÎTRISER L'ÉVOLUTION DE L'URBANISATION DANS LES AGGLOMÉRATIONS SECONDAIRES

2.4.1. La requalification urbaine de Marigot

La restructuration de Marigot est l'une des orientations centrales du PADD. Il s'agit de faire du « bourg » de Marigot une seconde centralité de la commune bénéficiant d'un vaste programme d'aménagement et de restructuration d'ensemble établi en plusieurs phases et prévoyant :



AGGLOMERATION DE MARIGOT

□ *L'agglomération de Marigot s'organise à l'appui de la Rivière de Beaugendre et annexe les nouveaux quartiers de Morne-à-Jules / Tarare*

- l'aménagement du front de mer destiné à la protection de la houle et à la création d'un axe fonctionnel à vocation d'un parcours piétonnier et d'animation touristique ;
- la valorisation de la ressource littorale dans une logique d'ouverture du « bourg » sur la mer, d'intégration, du bâti, de restructuration, de maîtrise de la densité et de l'urbanisation (espace sensible exposé aux aléas naturels) ;
- l'aménagement paysager pour répondre aux besoins liés à la requalification urbaine et fonctionnelle de Marigot et, parallèlement, création de places de stationnement ;
- l'aménagement du front de mer destiné à la protection de la houle et à la création d'un axe fonctionnel à vocation d'un parcours piétonnier et d'animation touristique ;
- l'aménagement des aires de jeux (sports et loisirs) de Navarraine ;
- l'optimisation des emprises et espaces collectifs, des équipements et installations à caractère culturel et sportif, et mise à niveau des structures de proximité (commerces, services, activités paratouristiques) ;
- la dédensification des secteurs précaires exposés à l'aléa Inondation (embouchure de la Rivière de Beaugendre, versant Navarraine) ;
- l'amélioration des liaisons et déplacements, notamment avec le nouveau secteur de centralité locale de Beaugendre assurant la couture urbaine entre Marigot (pont de la rivière Beaugendre) et Morne-à-Jules, et intégrant la sécurisation des abords de la RN2 (trajet piétonnier et scolaire) ;
- l'amélioration de la trame de desserte locale des quartiers hauts de Marigot, Morne Marigot et Morne Bellevue ;
- la poursuite de l'application du principe de diversité dans l'évolution de l'habitat pendant toute la durée du plan ;
- la mise en œuvre des programmes de qualification paysagère du nouveau quartier de Morne-à-Jules.

2.4.2. La promotion du pôle urbain de Géry

Le PADD a choisi de conforter la double vocation du quartier de Géry :

- pôle d'habitat organisé sur le principe de la diversité sociale (logements sociaux, accession, ..) et de la programmation moyen-long terme de la zone à urbaniser de Géry-Tarare 'NA du POS);
- pôle économique accueillant des activités de commerces et d'artisanat et présentant une capacité d'accueil résiduel.

- **La maîtrise de l'évolution de l'habitat**

Le développement de Géry/Bel Air se place dans une logique de complétement des espaces urbanisés (lotissements et programmes de logements sociaux), selon les normes et les critères présents et le respect des sites et des paysages (étalement) environnants.

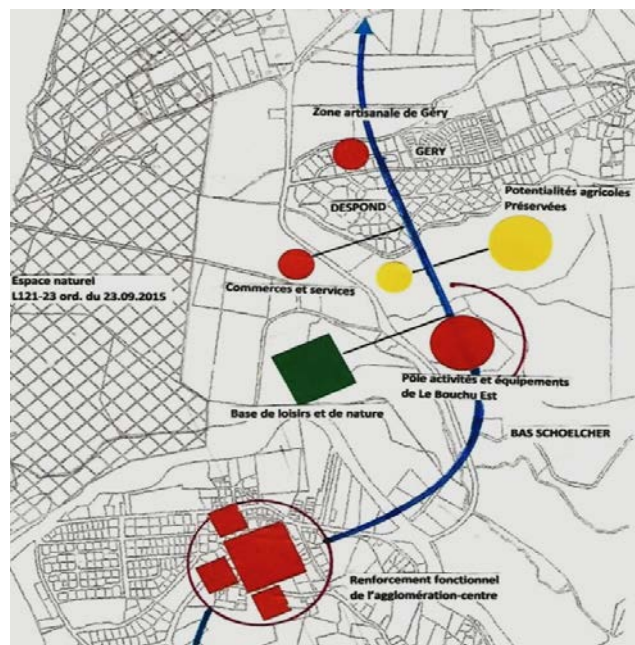
Le PADD préconise parallèlement un accroissement de la densité tout en limitant la hauteur (forme individuelle et intermédiaire) à deux niveaux de construction.

Le PADD prend en compte le projet de réalisation à court-moyen terme d'un programme de 63 logements sociaux dans le quartier « Lotissement Despont ».

La définition de la zone 2AU de Tarare se justifie la capacité jugée insuffisante des réseaux de desserte actuellement disponibles .

- **Les objectifs de développement des activités économiques sont multiples :**

- mise en œuvre d'un projet de requalification de la zone d'activités existante qui met l'accent sur la qualité urbaine, architecturale et paysagère, d'une part, de traitement des espaces publics, de la desserte interne et de la signalétique, d'autre part.
- le projet comprend également la gestion des eaux pluviales, la maîtrise du ruissellement (création de bassins de rétention) et la végétalisation de la zone ;
- élargissement de la vocation de la zone économique par l'instauration d'une zone **UBe** en façade de Le Bouchu (mobilisation à court-moyen terme des disponibilités foncières proches de la RN2) pour l'accueil d'équipements commerciaux et des services en lien avec l'ouverture Nord de l'agglomération principale et l'ambition de promouvoir le positionnement régional de Vieux-Habitants.



- **La promotion du Géry / Le Bouchu repose sur la stratégie de polarité économique portée par le PADD**

L'axe de développement entre Géry et le Bourg vise à fédérer les options économiques et les enjeux de protection des sites naturels et des paysages de Le Bouchu

2.4.3. Le renforcement de la « centralité locale » de Grand'Croix et de Cousinière

- **Déclinaison de l'objectif**
 - Faire évoluer les quartiers Sud organisés autour des équipements publics de proximité et créer une seconde centralité de la commune dotée d'une mixité sociale et fonctionnelle remarquable qui devra résulter de l'ouverture à l'urbanisation et de l'aménagement du site de l'Habitation Ride.
 - Recentrer les besoins
 - sur les secteurs urbains à enjeux et dans les secteurs qui disposent d'une capacité résiduelle intéressante;
 - sur le secteur de Grand'Croix/Le Tuf/Habitation Ride potentiellement desservie par les transports urbains et interurbains et qui bénéficiera à moyen terme d'une bonne capacité en réseaux (eau, assainissement) ;
 - par la densification des "agglomérations-rue" organisées au niveau de Val de l'Orge et de Vanibel.
- **Secteurs / Actions relevant du PADD**

- **Rappel de la justification du classement 2AU de l'Habitation Ride**

Le secteur 2AU Habitation Ride est destiné à être ouvert à l'urbanisation au cours de la phase moyen-long terme du plan. Ce classement et l'horizon visé se justifient par les raisons suivantes :

- *Capacité des réseaux aujourd'hui disponibles jugée insuffisante, notamment des réseaux d'adduction et de distribution d'eau potable (problématique du réseau de Vanibel) ;*
- *Modalités de la desserte par un réseau d'assainissement collectif ou autonome non précisées ;*
- *Programmes d'aménagement et d'équipement devant être définis durant la phase court terme du plan , évaluation et programmation des besoins, notamment au regard du volet habitat-logement, modalités et bilan de l'aménagement ;*
- *Besoins en maîtrise foncière.*

Le développement de l'urbanisation dans les secteurs identifiés pourra être envisagé à moyen terme, soit un temps nécessaire pour préparer les conditions de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU et pour assurer la desserte par les réseaux. Le PADD vise les objectifs suivants :

- **Répondre aux exigences :**
 - *en matière de mixité sociale, fonctionnelle et de diversité de l'habitat, de densité et de qualité environnementale,*
 - *de gestion économe de l'espace : densification, comblement parcellaire ;*
 - *préservation des espaces ruraux cultivés ou inscrits dans le contexte de la trame verte et bleue (présence de bois et d'espaces naturels interstitiels, réseau de ravines).*
- **Recentrer l'urbanisation sur les pôles identifiés ci-dessus. Cet axe prioritaire doit viser :**
 - *le maintien et le développement des commerces et services à proximité de la RD13 et de l'axe rural Grand'Croix/Cousinière ;*
 - *la modernisation des équipements collectifs existants, scolaires, culturels et sociaux, et l'aménagement de nouveaux espaces publics ;*
 - *le développement des actions d'amélioration du parc local de logements ;*
 - *l'harmonisation de la morphologie bâtie, des hauteurs et des modes d'implantation des constructions*
 - *la contribution à l'accueil de la demande sociale et réponse aux attentes et souhaits exprimés (installations de jeunes ménages, personnes isolées, perspective d'accession).*

Le Tuf



Habitation Ride 2AU ↑

L'OPTION DU RENFORCEMENT DE LA CENTRALITE LOCALE DE COUSINIERE
Densification du pôle secondaire (Habitation Ride)

- **Choix du parti d'aménagement de l'Habitation Ride**

Le PADD propose de décliner dès le court terme les modalités de l'aménagement et de préparer le parti d'urbanisme à mettre en œuvre au cours du moyen terme. Ce parti se définira selon les principes de mixité urbaine et de diversité de l'habitat (diversité des formes urbaines et bâties), et dans le respect de la qualité environnementale du site :

- *Le développement de l'offre d'équipements et d'espaces collectifs nouveaux d'échelle intermédiaire de proximité doit être prévu prioritairement sur le site retenu. L'ouverture à l'urbanisation du secteur de l'Habitation Ride doit permettre de satisfaire aux objectifs centraux de la Loi SRU.*
- *Contribution à l'offre de logements en cohérence avec la demande sociale ;*
- *Prise en compte de la demande d'habitat exprimée au travers des attentes et des souhaits de la population active (installation de jeunes ménages actifs, perspectives d'accession ;*
- *Réalisation d'un programme particulier favorisant la mixité générationnelle*

- **Choix de la répartition des typologies du bâti**

Le PADD propose également de décliner dès le court terme une répartition des typologies du bâti et des densités suivantes :

- *individuel pur : 45% maximum avec une densité de 15/20 logements à l'hectare,*
- *individuel groupé : 30% minimum avec une densité de 25 logements à l'hectare,*
- *intermédiaire : 25% minimum avec une densité de 30 logements à l'hectare.*

2.4.4. La gestion de la problématique des transports et déplacements

La gestion des transports collectifs et scolaires relève de la compétence de la Communauté d'Agglomération. Les objectifs dans ce domaine sont en cohérence avec la trame urbaine de Vieux-Habitants, prioritairement en faveur des agglomérations secondaires et des bassins de vie.

OBJECTIF 3

Garantir un développement équilibré et durable et faire de Vieux-habitants un pôle d'emploi à l'échelle de la Côte sous le Vent

Partant du constat d'un territoire de Vieux-Habitants globalement peu actif (faible indice de concentration d'emplois de 64%, un périmètre d'emploi capté par l'agglomération basse-terrienne, et par la région pointoise, un taux de chômage au sens Insee qui reste élevé (de l'ordre de 25%), un secteur tertiaire dominant représentant 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, essentiellement autour de l'agglomération principale, généralement sur l'ensemble du territoire.

3.1. FAVORISER UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DES ACTIVITES ECONOMIQUES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DE VIEUX-HABITANTS

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 de Vieux-Habitants ;
- Favoriser l'accueil d'activités économiques, complémentaires ou nouvelles en élargissant la gamme des prestations et des vocations existantes
- Utiliser de façon optimale le potentiel foncier disponible et mobilisable au Nord de l'agglomération principale (Le Bouchu versant RN2) ;
- Permettre le développement de l'aire de chalandise du bourg, notamment en facilitant 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, du littoral de Simaho (Bourg) et de Val de l'Orge, 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 ;
- Ouvrir Vieux-Habitants sur les activités et les métiers autour de la plaisance, du nautisme et des loisirs liés à la mer et à l'eau ;
- Faciliter la réalisation d'un projet de base de nature et de loisirs dans le domaine de Le Bouchu ;
- Encourager la diversification et 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).

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

3.2.1. Les options de redynamisation économique

La redynamisation économique est retenue comme un axe essentiel pour le développement durable de Vieux-Habitants. Le PADD précise les bases du développement économique et social et décline les options par secteur d'activités et les perspectives économiques, dont la mise en œuvre est envisagée dès le court terme pour infléchir sur le moyen terme les tendances lourdes de stagnation ou d'effritement des activités et de l'emploi. Les options du PADD sont les suivantes.

❖ Développer un tourisme durable ancré sur les potentialités patrimoniales, les identités urbaines, rurales et naturelles locales, et doté d'une capacité d'entraînement économique

L'option se décline en cinq grandes orientations :

- Faire du tourisme un moteur majeur du développement économique et de création d'emplois en mettant en œuvre la nouvelle stratégie définie au plan régional (SAR, SRDT).
- Contribuer à la promotion de la destination de Vieux-Habitants 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 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'une base de nature et de loisirs à Le Bouchu tournée 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 de l'Anse à la Barque, du bourg et de l'anse de Val de l'Orge ;
 - développement de l'agrotourisme et de l'écotourisme par l'ouverture d'exploitations pour des activités culturelles et pédagogiques ;
 - 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 (apiculture notamment dans la région de Plessis) et dans les domaines de la production, de la transformation et du conditionnement, tout en recherchant la protection et la valorisation de la biodiversité.
- Développer la vocation d'accueil et d'animation touristique du secteur de Rocroy :
 - développement dans les secteurs environnants d'une offre d'hébergement diversifiée à partir du site balnéaire en préservant la qualité paysagère et l'échelle des lieux ;
 - intégration de la contrainte topographique et naturelle et préservation des micro espaces de rupture induits par le système de ravinement ;
 - inscription de l'ancienne zone d'urbanisation future (RN2) en zone urbaine pour une mobilisation à court-moyen terme (secteur UCt);

- mixité affirmée habitat résidentiel et vocation touristique dans le secteur Nord dominant UC sur la base d'une densité bâtie moyenne, d'une morphologie urbaine reprenant les caractéristiques de l'architecture traditionnelle présente et d'une exploitation raisonnée des points de vue sur l'environnement marin.



L'OPTION TOURISME DE ROCROY (UCt)

2.4.4. La gestion de la problématique des transports et déplacements

La gestion des transports collectifs et scolaires relève de la compétence de la Communauté d'Agglomération. Les objectifs dans ce domaine sont en cohérence avec la trame urbaine de Vieux-Habitants, prioritairement en faveur des agglomérations secondaires et des bassins de vie.

2.4.4. La gestion de la problématique des transports et déplacements

La gestion des transports collectifs et scolaires relève de la compétence de la Communauté d'Agglomération. Les objectifs dans ce domaine sont en cohérence avec la trame urbaine de Vieux-Habitants, prioritairement en faveur des agglomérations secondaires et des bassins de vie.

Le PADD a choisi de privilégier deux enjeux :

- *L'organisation du mode de déplacements « deux-roues » non motorisés.* Ce mode est peu développé dans la commune pour les raisons tenant à la topographie et aux caractéristiques des voies. Sur l'emprise de la RN2, un aménagement des accotements entre le bourg et le pôle secondaire de Géry doit être envisagé en relation avec l'option de pôle économique de Géry/Le Bouchu. A cette plateforme, sera adossée à la réalisation d'aménagements sécuritaires (éclairage public, accessibilité optimale).
- *Le développement des modes doux de circulation* (pistes cyclables, parcours piétonniers) sera pris en compte dans l'aménagement des sites littoraux depuis le bourg jusqu'à Marigot dans le cadre des projets de valorisation des paysages et des patrimoines de Mamalier, Navarraine, L'Etang, et entre le Bourg et Le Bouchu (base de nature et de loisirs).
D'autre part, sera privilégiée la constitution d'une véritable plateforme piétonne correspondant au périmètre du secteur urbain patrimonial de Vieux-Habitants intégrant l'itinéraire de promenade le long de la rive gauche de la Grande-Rivière.

Le PADD a choisi de privilégier deux enjeux :

- *L'organisation du mode de déplacements « deux-roues » non motorisés.* Ce mode est peu développé dans la commune pour les raisons tenant à la topographie et aux caractéristiques des voies. Sur l'emprise de la RN2, un aménagement des accotements entre le bourg et le pôle secondaire de Géry doit être envisagé en relation avec l'option de pôle économique de Géry/Le Bouchu. A cette

plateforme, sera adossée à la réalisation d'aménagements sécuritaires (éclairage public, accessibilité optimale).

- *Le développement des modes doux de circulation* (pistes cyclables, parcours piétonniers) sera pris en compte dans l'aménagement des sites littoraux depuis le bourg jusqu'à Marigot dans le cadre des projets de valorisation des paysages et des patrimoines de Mamalier, Navarraine, L'Etang, et entre le Bourg et Le Bouchu (base de nature et de loisirs).

D'autre part, sera privilégiée la constitution d'une véritable plateforme piétonne correspondant au périmètre du secteur urbain patrimonial de Vieux-Habitants intégrant l'itinéraire de promenade le long de la rive gauche de la Grande-Rivière.

❖ **Garantir le développement de l'agriculture, notamment par la préservation des ressources foncières**

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 chloredécone.

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 89.6%).

❖ **Développer l'offre commerciale et de services**

Le PADD, au vu du constat d'un appareil commercial pauvre 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 Vieux-Habitants 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'ensemble du boulevard des Habissois Souverains ;
- Diversifier l'activité commerciale avec l'animation urbaine par l'aménagement du secteur patrimonial (espaces publics, valorisation des édifices publics) ;
- Faciliter l'ouverture d'une vocation commerciale dans le secteur de Le Bouchu Est/RN2 ;
- 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).
- Mieux organiser le stationnement dans l'entrée de ville Nord, boulevard Arnaud Nicolas (conflit d'usage des emprises publiques) et les arrêts des transports collectifs.

3.2.2. La création d'un pôle d'activités économiques et d'équipements à Le Bouchu

Le projet vise à ouvrir le secteur de Le Bouchu traversé par la route nationale entre Géry et Bas Schoelcher à une vocation économique structurée dans l'objectif de la constitution d'un pôle d'activités et d'équipements composé de plateformes à usages commerciale, artisanale, industrielle, de services et d'équipements. Le PADD prend en compte le programme de mail commercial et de services prévu à Le Bouchu Nord (entrée Sud de Géry). Ce programme est associé au projet de création du pôle d'intérêt économique de Le Bouchu Est : le PADD préconise la définition des modalités de l'aménagement du site concerné pour une réalisation à court –

moyen terme, dans le cadre d'un classement de zone étayé par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

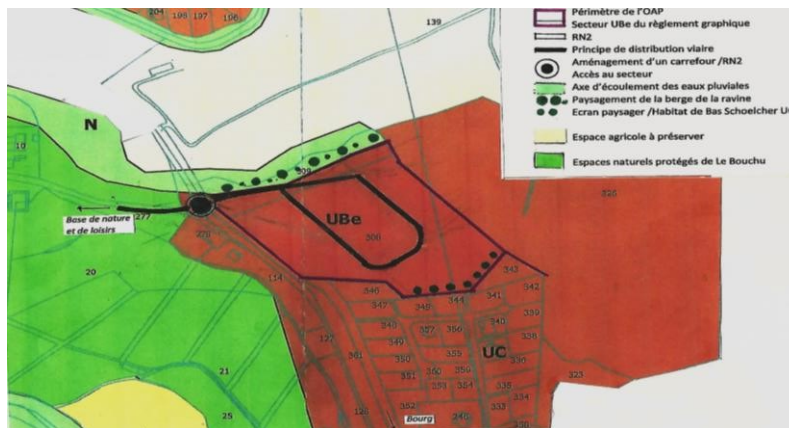


Schéma de principe du site de Le Bouchu Est

□ Objectifs du PADD

- Préparer la transition urbaine entre le bourg et l'agglomération de Géry ;
- Affirmer les principes généraux d'aménagement des sites dans sa globalité afin de préparer les programmes relevant de la mixité fonctionnelle de la plateforme ;
- Prendre en compte les contraintes hydrauliques de Géry /Despont (ravine) ;
- Accompagner le projet d'aménagement par un plan paysager qui protège notamment les vis-à-vis (lotissements Est et Sud) ;
- Sécuriser l'accès/sortie sur la route nationale.

□ Principes du PADD

- Aménagement par tranches opérationnelles possible ;
- Principe de mixité fonctionnelle à l'échelle des sous-secteurs éventuellement ;
- Volumétrie et hauteur des bâtiments maîtrisées (7m à l'égout du toit) ;
- Emprise au sol des constructions ne devant pas excéder 80% de la surface du terrain ;
- Aménagement paysager de l'ensemble du secteur qui mettra en évidence les abords des ravines et des surfaces non imperméabilisées représentant 30% de la surface du terrain.

