

Dossier 1

Rapport de présentation

1.3 Justification des choix

ART. L 151-4 DU CODE DE L'URBANISME CRÉÉ PAR ORDONNANCE N°2015-1174 DU 23 SEPTEMBRE 2015

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.

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

JUSTIFICATION DU PADD 3

OBJECTIFS COMPRIS DANS LE PADD JUSTIFIÉS AU REGARD DES DOCUMENTS CADRES	4
ORIENTATION 1 DU PADD JUSTIFIÉE AU REGARD DU DIAGNOSTIC	5
ORIENTATION 2 DU PADD JUSTIFIÉE AU REGARD DU DIAGNOSTIC	6
ORIENTATION 3 DU PADD JUSTIFIÉE AU REGARD DU DIAGNOSTIC	7
ORIENTATION 4 DU PADD JUSTIFIÉE AU REGARD DU DIAGNOSTIC	8

JUSTIFICATION DES OAP 9

OAP N°1 FONDS THÉZAN	10
OAP N°2 CENTRE-BOURG ÉLARGI	11
OAP N°3 LITTORAL EST	13

JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT & DU ZONAGE 14

Du POS AU PLU _ BILAN	15
Du POS AU PLU _ DEVENIR DES ZONES U	16
Du POS AU PLU _ DEVENIR DES ZONES NA	17
Du POS AU PLU _ DEVENIR DES ZONES NB	18
Du POS AU PLU _ DEVENIR DES ZONES NC	19
Du POS AU PLU _ DEVENIR DES ZONES ND	20
ZONES U DU PLU	21
ZONES AU DU PLU	28
ZONES A DU PLU	38
ZONES N DU PLU	44
EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	49

JUSTIFICATION DU PADD

OBJECTIFS COMPRIS DANS LE PADD JUSTIFICÉS AU REGARD DES DOCUMENTS CADRES

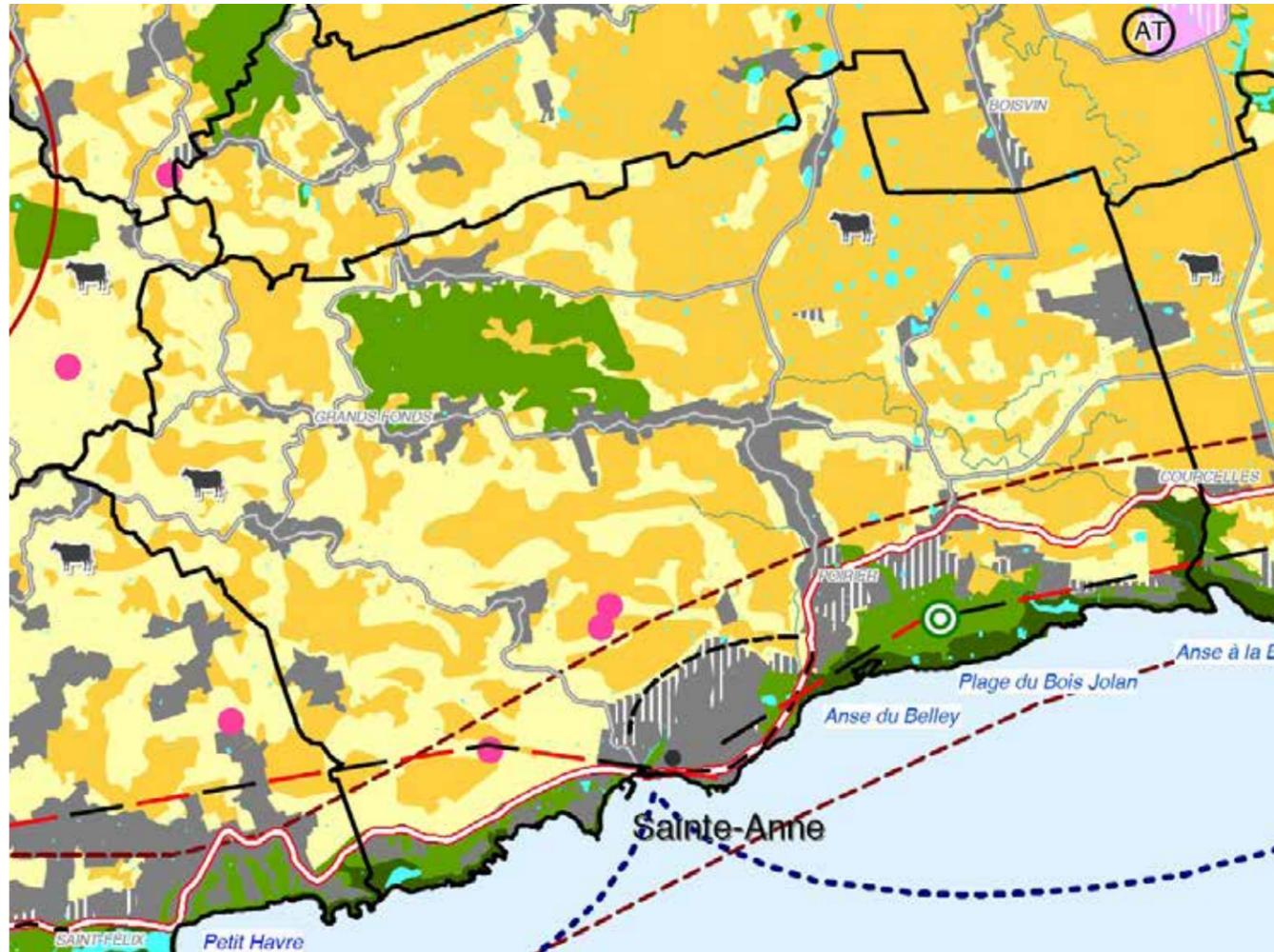
ORIENTATION 1 DU PADD JUSTIFIÉE AU REGARD DU DIAGNOSTIC

ORIENTATION 2 DU PADD JUSTIFIÉE AU REGARD DU DIAGNOSTIC

ORIENTATION 3 DU PADD JUSTIFIÉE AU REGARD DU DIAGNOSTIC

ORIENTATION 4 DU PADD JUSTIFIÉE AU REGARD DU DIAGNOSTIC

OBJECTIFS COMPRIS DANS LE PADD JUSTIFIÉS AU REGARD DES DOCUMENTS CADRES



Source : SAR Guadeloupe 2011

Le SAR fait apparaître un certain nombre d'éléments sur la commune de Sainte-Anne, qui fait partie de la Riviera et qui concentre l'essentiel des installations touristiques de la Guadeloupe. Dans ce cadre, le SAR suggère qu'un Schéma de Renouveau Touristique de la Riviera soit mis en place sur cet espace qui comprend les communes du Gosier, Saint-François, Sainte-Anne et la Désirade. Ce Schéma de Renouveau Touristique devrait dans cet espace et dans le cadre des dispositions prévues par le Schéma Régional d'Aménagement Touristique, prévoir, planifier, mettre en cohérence les installations tout en respectant les projets développés par les trois communes (SAR).

ORIENTATIONS DU SAR S'APPLIQUANT AU CONTEXTE DE SAINTE-ANNE

Secteur économique («l'innovation, l'ouverture et l'autonomie pour une économie guadeloupéenne compétitive»)

Ajouter à la réalité des installations actuelles de tourisme, qu'il convient de moderniser, des sites plus représentatifs qui intègrent les attentes nouvelles des touristes. Le tourisme de la Guadeloupe doit être en partie positionner en haut de gamme :

- Le site majeur de la Riviera, au sud Grande-Terre, à travers les installations portées par les communes de Gosier, Sainte-Anne et Saint-François,
- Site de Bois-Jolan à Sainte-Anne,
- La revalorisation des espaces touristiques de la Riviera du Sud Grande Terre.

Secteur urbain et transports («une nouvelle organisation du territoire plus dynamique et plus équitable»)

- Le développement et la mise à niveau des ports à dominante plaisance qui développement cependant des activités de pêche comme celui de Sainte-Anne
- L'amélioration des transports en commun dans l'archipel, notamment par la création d'un Bus à Haut Niveau de Services
- Le développement de liaisons maritimes
- La prise en compte des modes doux pour les déplacements
- L'amélioration des circulations automobiles

Secteur naturel et agricole («l'optimisation écologique pour un environnement protégé»)

- Protection forte des espaces naturels et agricoles à forte sensibilité (ZNIEFF, Espaces Remarquables du Littoral)
- Préservation des espaces naturels et agricoles de manière générale
- Compensation des espaces consommés
- Valorisation du cadre de vie (gestion des déchets, développement des énergies renouvelables...)



ORIENTATION 1 DU PADD JUSTIFIÉE AU REGARD DU DIAGNOSTIC

THÉMATIQUES PADD	SOUS-THÈMES	INDICATEURS DIAGNOSTIC	ENJEUX DIAGNOSTIC	ORIENTATIONS DU PADD
ENVIRONNEMENT	ESPACES SENSIBLES	<ul style="list-style-type: none"> 148 ha classés en Espaces Remarquables du Littoral 4.100 ha classés en ZNIEFF (type 1 et 2) 78,5 ha de zones humides Les effets du changement climatique sont susceptibles de fragiliser les espaces littoraux 	<ul style="list-style-type: none"> Limiter le mitage afin de préserver les espaces naturels et agricoles Identifier les continuités écologiques à remettre en bon état ainsi que celles à préserver, via des expertises de terrain 	<ul style="list-style-type: none"> Protéger sans concession les ZNIEFF Protéger sans concession les Espaces Remarquables du Littoral Préserver les milieux coraliens Favoriser les continuités écologiques
	PROMOTION ET PRÉSERVATION	<ul style="list-style-type: none"> Les Grands Fonds Le littoral Saintannais La plaine agricole 	<ul style="list-style-type: none"> L'arrière pays saintannais sous valorisé du point de vue touristique (Grands Fonds, plaine agricole, secteur des étangs) 	<ul style="list-style-type: none"> Favoriser un développement touristique respectueux du patrimoine naturel Promouvoir l'activité éco-touristique en complément du tourisme balnéaire Favoriser la création d'un sentier littoral
	CADRE DE VIE	<ul style="list-style-type: none"> 24 sites patrimoniaux répertoriés De nombreux sites remarquables 	<ul style="list-style-type: none"> Une sous valorisation du patrimoine saintannais 	<ul style="list-style-type: none"> Améliorer la qualité des espaces publics en mettant en scène la nature au sein des pôles constitués Mettre en valeur le patrimoine en ville Limiter les pollutions urbaines Favoriser le développement des énergies renouvelables Assurer une meilleure gestion des déchets ménagers et assimilés Développer des solutions face au changement climatique
	AGRICULTURE	<ul style="list-style-type: none"> Valeur agronomique forte : 1.325 ha Valeur agronomique intéressante : 2.118 ha Valeur agronomique faible : 1.333 ha 658,8 ha de terres à vocation agricole urbanisées (POS) -32,8% de la surface agricole utilisée entre 1989 et 2010 	<ul style="list-style-type: none"> Constat d'un important mitage des terres agricoles par le passé 	<ul style="list-style-type: none"> Préserver le potentiel des terres agricoles et présentant une valeur agronomique



ORIENTATION 2 DU PADD JUSTIFIÉE AU REGARD DU DIAGNOSTIC

THÉMATIQUES PADD	SOUS-THÈMES	INDICATEURS DIAGNOSTIC	ENJEUX DIAGNOSTIC	ORIENTATIONS DU PADD
DÉVELOPPEMENT URBAIN	STRUCTURE URBAINE	<p>Mitage et étalement urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> +950 ha consommés de 1955 à aujourd'hui 658,8 ha de terres à vocation agricoles (POS) urbanisées <p>Bourg :</p> <ul style="list-style-type: none"> Représente 24,8% du territoire en termes de population Un Programme de Rénovation Urbaine lancé en cours Un projet de délestage du centre bourg par la création d'une voie de contournement <p>Extensions du bourg :</p> <ul style="list-style-type: none"> Ffrench, Bois Jolan : 9,7% de la population en 2014, 12,7% projetée en 2030 <p>Population</p> <ul style="list-style-type: none"> 24 665 habitants en 2014, env. 30 000 habitants projetés en 2030 	<ul style="list-style-type: none"> Un bourg historique centralisant les fonctions administratives principales (mairie, église, police, services et équipements, marché ...) Mais une croissance démographique qui profite plus à ses extensions récentes (Douville, Ffrench...) Un centre bourg encombré par la circulation de la RN4 Bois Jolan : un nouveau pôle en émergence, secteur de promotion paysagère dans une logique de préservation du milieu Des extensions du centre bourg (Ffrench, Chateaubrun, Gissac) méritant un désenclavement et une amélioration de leur fonctionnement 	<ul style="list-style-type: none"> Doter le centre bourg d'une dimension urbaine Poursuivre le renouvellement du centre bourg Accompagner la structuration du centre élargi de Sainte-Anne Conforter les polarités secondaires (améliorer leur niveau d'équipements et de commerces de proximité, améliorer la qualité des espaces publics, assurer une densification, renforcer le rayonnement de ces pôles) Contenir l'urbanisation au sein des polarités rurales déjà constituées Bois Jolan : assurer une valorisation paysagère de cet espace en favorisant l'émergence d'un espace à vocation récréative
	ÉQUIPEMENTS	<p>Écoles</p> <ul style="list-style-type: none"> Certaines écoles vétustes, non conformes aux normes de sécurité (Plan Séisme Antilles) 	<ul style="list-style-type: none"> Assurer une amélioration ou une rénovation de l'offre d'équipements 	<ul style="list-style-type: none"> Des écoles vétustes en cours délocalisation (écoles MARAGNES et CALENDRIER) vers de nouveaux locaux (Gissac, Delair)



ORIENTATION 3 DU PADD JUSTIFIÉE AU REGARD DU DIAGNOSTIC

THÉMATIQUES PADD	SOUS-THÈMES	INDICATEURS DIAGNOSTIC	ENJEUX DIAGNOSTIC	ORIENTATIONS DU PADD
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	COMMERCES ET EMPLOIS	<ul style="list-style-type: none"> Taux de concentration d'emplois : 55,5 Taux de chômage : 22,7% Typologies des commerces : <ul style="list-style-type: none"> 1 supermarché 5 supérettes 59 épiceries 15 boulangeries 6 boucheries 3 poissonneries 	<ul style="list-style-type: none"> Des commerces essentiellement répartis à l'extérieur du centre ancien Une baisse d'attractivité du centre bourg, des commerces en RDC vieillissants et en perte de vitesse 	<ul style="list-style-type: none"> Favoriser la fréquentation du centre bourg, notamment la fréquentation piétonne Améliorer l'offre commerciale sur la rue Léthière
	AGRICULTURE	<ul style="list-style-type: none"> Zone NC du POS : 66% du territoire -32,8% de la SAU entre 1989 et 2010 561 exploitations agricoles en 2010 pour 1268 en 1989 (-55,8%) 	<ul style="list-style-type: none"> Un territoire fortement marqué par son passé agricole et cannier Une diversification en cours Des terres agricoles fortement mitées 	<ul style="list-style-type: none"> Préserver sans concession les terres agricoles Développer de nouveaux débouchés pour l'agriculture saintannaise (circuits courts...)
	TOURISME	<ul style="list-style-type: none"> 977 chambres 9 établissements (dont 2 hôtels 4 étoiles, 1 village vacances 4 étoiles, 1 hôtel 3 étoiles et 2 hôtels 2 étoiles) 	<ul style="list-style-type: none"> Secteur particulièrement important sur Sainte-Anne 	<ul style="list-style-type: none"> Renforcer les vocations spécifiques tournées vers le tourisme et les loisirs, et notamment le tourisme vert Diversifier les gammes d'hébergements Valoriser l'identité rurale et agricole du territoire, promouvoir un tourisme vert Agricole, valorisation d'une identité du territoire Mieux structurer l'offre de loisirs nautiques dans une logique de respect de l'environnement : surf, voile traditionnelle, kite-surf, wind surf



ORIENTATION 4 DU PADD JUSTIFIÉE AU REGARD DU DIAGNOSTIC

THÉMATIQUES PADD	SOUS-THÈMES	INDICATEURS DIAGNOSTIC	ENJEUX DIAGNOSTIC	ORIENTATIONS DU PADD
MOBILITÉ	ACCÈS AU TERRITOIRE, AUTOMOBILE	<ul style="list-style-type: none"> 19.767 véhicules/jour en 2010 en sortie Est de Sainte-Anne 	<ul style="list-style-type: none"> Une saturation de la RN4 au niveau du bourg Une sous utilisation des voies internes au centre-bourg, au profit d'un repiquage trop systématique sur la RN4 La RN4 : axe de rupture bourg/littoral 	<ul style="list-style-type: none"> Procéder au délestage du bourg par l'affirmation d'une voie de contournement (projet porté entre autre par la commune et la région) Améliorer les liaisons internes au centre bourg (Est-Ouest) Favoriser les liaisons interquartiers au sein des extensions du centre bourg (Ffrench, Poirier, Gissac)
	STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> 1.167 places de stationnement dans le centre bourg 	<ul style="list-style-type: none"> Améliorer l'offre de stationnement au sein des secteurs clés du territoire 	<ul style="list-style-type: none"> Créer une offre de parkings relais dans une logique d'intermodalité Etoffer l'offre de stationnement au sein du bourg en mobilisant des sites stratégiques pour libérer les voies de circulation.
	TRANSPORTS EN COMMUN		<ul style="list-style-type: none"> Des secteurs ruraux peu ou pas desservis par les transports en commun et une faible offre de transports scolaires Une offre de transports en commun peu concurrentielle à l'automobile 	<ul style="list-style-type: none"> Améliorer la desserte en transports en commun des polarités secondaires et rurales
	TRANSPORTS ALTERNATIFS ET MOBILITÉS DOUCES		<ul style="list-style-type: none"> Un déficit d'équipements et d'aménagements dédiés aux mobilités douces (absence de continuités piétonnes) 	<ul style="list-style-type: none"> Créer une liaison piétonne et cycliste sur la frange littorale de la commune d'Est en Ouest, permettant notamment de relier les grands équipements touristiques que sont le club med, Pierre & Vacances, avec le bourg Développer les liaisons maritimes avec le Gosier, Pointe-à-Pitre, Jarry, et Marie Galante

JUSTIFICATION DES OAP

OAP N°1 FONDS THÉZAN

OAP N°2 CENTRE-BOURG ÉLARGI

OAP N°3 LITTORAL EST



OAP	OBJECTIFS PADD	ÉLÉMENTS DIAGNOSTIC	OBJECTIFS ET ACTIONS DE L'OAP
FONDS THÉZAN	<p>HIÉRARCHISER LES PÔLES DE VIE, AMÉLIORER LA QUALITÉ DE VIE</p> <ul style="list-style-type: none"> Encadrer le développement résidentiel des secteurs littoraux et agricoles 	<p>HABITAT/DÉMOGRAPHIE</p> <p>Faiblesses</p> <ul style="list-style-type: none"> Un habitat peu structuré sur un plateaux littoraux de topographie escarpée <p>Atouts</p> <ul style="list-style-type: none"> Des réserves foncières à l'intérieur des zones urbanisées 	<p>HABITAT/DÉMOGRAPHIE Objectif : 210 logements supplémentaires</p> <ul style="list-style-type: none"> Encadrer le développement bâti sur ce littoral Est en limitant son empreinte aux secteurs déjà bâtis ou à ceux faisant l'objet de projets validés par la municipalité Optimiser l'occupation des sols en respectant les valeurs naturelles et paysagères Favoriser la densification autour des chemins existants avec des densités moyennes à faibles (10 à 15 logements / ha) Développer un habitat individuel, intermédiaire voire de petits programmes groupés influencées par la forme du bâti existante <p>CIRCULER</p> <ul style="list-style-type: none"> Sécuriser les accès existants à la RN4, notamment par la création de deux points d'échange principaux Limiter les échanges directs à la RN4 et interdire la création des nouvelles accès Réorganiser le maillage viaire interne par la création des voies transversales Ouest en Est entre les chemins existants afin de faciliter les déplacements au sein de ce secteur Conforter les chemins existants (calibres, pentes, ...) pour une circulation sécurisée Permettre la création d'un sentier du littoral en continuité du balisage existant au niveau de l'Anse à Saint <p>PRÉSERVER ET PROMOUVOIR LES VALEURS NATURELLES</p> <ul style="list-style-type: none"> Préserver des formations boisées qui couvrent les lignes littorales depuis les falaises jusqu'aux anses sableuses Protéger l'écoulement naturel des eaux pluviales à l'intérieur des lignes de crêtes sur les secteurs bas qui drainent les eaux de part et d'autre de la RN4 Protéger le réseau aval d'écoulement qui débouche sur l'Anse à Eblain Développer l'offre d'hébergement touristique intégré à l'environnement
	<p>PROTEGER ET PROMOUVOIR LES GRANDS ENSEMBLES ENVIRONNEMENTAUX ET AGRICOLES</p> <ul style="list-style-type: none"> Préserver un patrimoine naturel riche ; assurer sa mise en valeur par la sensibilisation du public (réserves ornithologique, floristique, ...) Préserver et favoriser les continuités écologiques terrestres Interdire tout développement urbain ou adapter les constructions dans les zones exposées au risque d'inondation 	<p>DÉPLACEMENTS</p> <p>Faiblesses</p> <ul style="list-style-type: none"> Un réseau viaire constitué d'impasses successives appuyant sur la RN4 Des chemins de calibre trop limité Connections à la RN4 brutales et dangereux <p>Atouts</p> <ul style="list-style-type: none"> Des segments de voies et des chemins empierrés existants Des chemins piétons sur le littoral existants 	
	<p>METTRE EN VALEUR ET PRÉSERVER LE LITTORAL SAINTANNAIS</p> <ul style="list-style-type: none"> Mettre en valeur la qualité patrimoniale du territoire Protéger sans concession les espaces remarquables littoraux Favoriser la création d'un sentier du littoral Rendre accessible le littoral pour mieux le protéger 	<p>PAYSAGE</p> <p>Faiblesses</p> <ul style="list-style-type: none"> Une circulation des eaux pluviales contrarié par des travaux de remblais réalisés au creux de la ravine générant des désordres d'importance et des inondations pouvant recouvrir la RN4 <p>Atouts</p> <ul style="list-style-type: none"> L'Anse à Eblain : le dernier site naturel du littoral Est - un étang littoral de plus de 8 ha avec une biodiversité riche, notamment des populations d'oiseaux 	
	<p>MAINTENIR LA VALEUR AGRICOLE ET LA DIMENSION RURALE DU TERRITOIRE</p> <ul style="list-style-type: none"> Protéger les valeurs naturelles, rurales et paysagères des Grands Fonds; valoriser les pratiques agricoles Préservation et développement du potentiel agricole des secteurs canniers traditionnels ou sur des terres à forte valeur agronomique; développement urbain limité aux installations agricoles et aux établissements liés à des activités d'agro-tourisme 	<p>ÉCONOMIE</p> <p>Faiblesses</p> <ul style="list-style-type: none"> Un secteur essentiellement résidentiel <p>Atouts</p> <ul style="list-style-type: none"> Des implantations touristiques sur le littoral, de la zone de Carrière jusqu'au bourg - un potentiel touristique à développer 	
<p>SOUTENIR LES MODES DE CIRCULATION ALTERNATIFS</p> <ul style="list-style-type: none"> Créer des liaisons douces et de transport en commun Créer une continuité piétonne et cyclable littorale 			



OAP	OBJECTIFS PADD	ÉLÉMENTS DIAGNOSTIC	OBJECTIFS ET ACTIONS DE L'OAP
	<p>RÉEXPRIMER LA POLARITÉ DE SAINTE-ANNE ET RENFORCER LE BOURG, FUTUR CENTRE-VILLE, RÉORGANISER L'ESPACE URBAIN</p> <ul style="list-style-type: none"> Renforcer et enrichir la trame viaire pour éclairer la trame urbaine, préciser les îlots et faciliter les liaisons et le fonctionnement urbain au sein du centre-bourg Réhabiliter les secteurs d'habitat précaire du centre-bourg afin que les îlots qui le composent puissent s'épanouir sans subir une insalubrité latente, des risques d'inondation, et que leur deserte soit garantie par un réseau viaire qualifié Affirmer une fonction d'animation en renforçant les espaces de conjugaison avec le littoral dont la fréquentation profite trop peu au centre de Sainte-Anne Permettre une pérennisation de ses fonctions de centralité à travers leur modernisation <p>ASSURER UNE CONTINUITÉ URBAINE DU CENTRE VERS SES EXTENSIONS LATÉRALES</p> <ul style="list-style-type: none"> Reconsidérer l'organisation viaire pour inscrire des liaisons transversales plus nombreuses Favoriser le prolongement des voies initiées depuis le centre trop systématiquement contrariées par les développements périphériques Retisser une trame urbaine cohérente pour étendre la ville, en particulier sur des pôles de développement nouveaux projetés <p>DÉFINIR LES CONDITIONS D'UN ASSAINISSEMENT GLOBAL, PRÉALABLE À LA REFORMULATION URBAINE DU CENTRE</p> <ul style="list-style-type: none"> Assurer une desserte des réseaux et la mise en place du réseau collectif d'assainissement étendus à l'ensemble des quartiers de l'agglomération Gérer les eaux pluviales, sources d'inondations fréquentes dans le bourg, favorisées par sa topographie basse <p>PRÉCISER L'ÉCHELLE D'EXPRESSION ET LA DIMENSION URBAINE DU CENTRE DE SAINTE-ANNE</p> <ul style="list-style-type: none"> Redéfinir l'échelle de développement du bourg à moyen, long terme en intégrant la nouvelle échelle d'expression de la ville suggérée par la ceinture de la future déviation Identifier et hiérarchiser les zones urbaines du centre selon leurs fonctions et l'expression qui leur est conférée Favoriser un renouvellement de l'espace urbanisé Rentabiliser les territoires équipés <p>QUALIFIER ET DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS DANS LE CENTRE-VILLE</p> <p>DYNAMISER LE TISSU SOCIO-ÉCONOMIQUE</p> <p>FAVORISER UN NOUVEAU DIALOGUE DU BOURG AVEC LA MER POUR LE DOTER DE LA DIMENSION BALNÉAIRE RÉCRÉATIVE QU'IL N'A PAS ENCORE ACQUISE</p> <ul style="list-style-type: none"> Favoriser les échanges du centre avec son littoral ; qualifier les percées piétonnes entre les espaces de flânerie que représentent le littoral et la place centrale Élargir l'espace piéton aux dépens de l'emprise automobile sur l'interface bourg/plage que représente le boulevard Mettre en scène la proximité du centre avec son littoral Favoriser l'usage piétonnier des rues proches du boulevard, à l'image de la rue Lethière, vecteur potentiel d'animation, contrarié par la surfréquentation automobile 	<p>HABITAT / DÉMOGRAPHIE 3.260 logements estimés, dont 80 logements sociaux env. 6.500 habitants, soit 26% de la population communale</p> <p>Faiblesses</p> <ul style="list-style-type: none"> Habitat vieillissant voire insalubre dans certains secteurs <p>Atouts</p> <ul style="list-style-type: none"> Un Programme de Renouvellement Urbain (PRU) en cours <p>DÉPLACEMENTS</p> <p>Faiblesses</p> <ul style="list-style-type: none"> Un centre bourg fortement contraint par la saturation de la RN4 Une offre de transports en commun encore peu développée Une offre de stationnement restreinte Un manque d'aménagements dédiés aux modes doux Un manque de cohérence du réseau viaire secondaire, contribuant à alourdir la RN4 <p>Atouts</p> <ul style="list-style-type: none"> Un projet de déviation du centre bourg <p>ÉCONOMIE</p> <p>Faiblesses</p> <ul style="list-style-type: none"> Des commerces de centre bourg délaissés au profit d'implantations commerciales plus en périphérie <p>Atouts</p> <ul style="list-style-type: none"> Un potentiel touristique à développer, notamment via l'ouverture du bourg sur le littoral, la recherche d'un dialogue plus nourri 	<p>OBJECTIFS 2030 7.600 habitants, 550 logements supplémentaires</p> <p>FAIRE DU BOURG UNE GRANDE TERRASSE PIÉTONNE PERMÉABLE AU LITTORAL</p> <ul style="list-style-type: none"> en requalifiant l'espace public pour offrir des lieux de qualité en renforçant les liaisons mer-littoral par la requalification des connexions intra-îlots en favorisant le transport collectif par les connexions intermédiaires et les circuits-courts en renforçant la vocation balnéaire du bourg <p>FAVORISER UN TISSU URBAIN DENSE, PERMÉABLE, MODULABLE ET POREUX</p> <ul style="list-style-type: none"> en favorisant la densité et la mixité à toutes les échelles en assurant le renouvellement urbain en offrant davantage d'équipements de qualités et de commerces de proximité en relançant l'offre de logements en mobilisant le foncier disponible comme levier d'action <p>REDYNAMISER L'ÉCONOMIE</p> <ul style="list-style-type: none"> en favorisant l'émergence de nouveaux lieux d'intensité commerciale Favoriser les échanges entre le littoral, support d'un tourisme balnéaire, et le centre bourg Assurer l'évolution du port de Sainte-Anne <p>METTRE EN VALEUR LA NATURE</p> <ul style="list-style-type: none"> par la création d'un parcours pédestre (coulee verte) parallèlement à la voie de contournement, permettant de relier le Morne Tricolore au futur parc naturel de Montmain par l'aménagement des berges du canal Dupré par la mise en valeur des éléments naturels et paysagers existants : Etang Baghio, Morne Tricolore, Etang de Montmain... <p>ASSURER UN DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE TOURNÉ VERS LE RESPECT DES VALEURS ENVIRONNEMENTALES</p> <ul style="list-style-type: none"> Encadrer le développement des complexes hôteliers (Club Med, la Toubana) dans une logique d'intégration à leur environnement Développer les connexions douces entre les grands équipements touristiques et le centre bourg <p>MIEUX SE DÉPLACER À L'ÉCHELLE DU CENTRE-BOURG ÉLARGI</p> <ul style="list-style-type: none"> Favoriser les circulations automobiles internes au centre-bourg Faciliter l'accès piéton au centre bourg Améliorer les liaisons bourg-littoral Assurer la mutation de la RN4 en un boulevard urbain Améliorer l'offre de stationnement (à l'intérieur du bourg et à l'extérieur, via la création de parkings relais)



OAP	ÉLÉMENTS DIAGNOSTIC	OBJECTIFS ET ACTIONS DE L'OAP
Le PORT	<ul style="list-style-type: none"> • Un niveau d'équipement actuellement insuffisamment structuré pour en faire un port de plaisance et de pêche • Une accessibilité difficile à la digue, aux pontons • Une confusion entre les usages liée à une absence de délimitation des espaces portuaires destinés à la pêche, au transport, à la plaisance, • Une absence de zone de stockage de matériel 	<p>Il s'agit de doter Sainte-Anne d'un outil portuaire performant dont la requalification doit permettre de répondre aux objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aménager un véritable port de pêche doté des équipements nécessaires pour la remise, l'entretien et la réparation du matériel, la conservation et la vente des produits de la pêche ; • Dimensionner un bassin dédié à la plaisance dont la capacité d'accueil et le niveau des installations confèrent à Sainte-Anne un équipement portuaire participant à l'ambition régionale de faire du nautisme un vecteur de dynamisation économique fondé sur une offre rééquilibrée sur plusieurs sites stratégiques ; • Equiper Sainte-Anne d'une structure assurant un confort d'accueil aux passagers à destination des îles proches ; • Renforcer la vocation touristique et nautique de la ville de Sainte-Anne ; • Développer une approche environnementale affirmée.



OAP	OBJECTIFS PADD	ÉLÉMENTS DIAGNOSTIC	OBJECTIFS ET ACTIONS DE L'OAP
	<p>L'EXPRESSION NATURELLE ET PAYSAGÈRE DU SITE</p> <ul style="list-style-type: none"> Protéger le littoral, espace d'une grande richesse naturelle et paysagère (zones humides, coulée végétale...) Mettre en valeur la continuité paysagère que constitue Bois Jolan par la création d'un parc paysager, interface récréative entre les secteurs ouverts à l'urbanisation et les secteurs protégés <p>FFRENCH - POIRIER</p> <ul style="list-style-type: none"> Mettre en cohérence le développement des polarités secondaires avec la création du parc paysager de Bois Jolan Créer un coeur de quartier au centre des îlots développés Recoudre les quartiers entre eux par l'amélioration du réseau routier et la refonte de l'organisation interne <p>CHATEAUBRUN</p> <ul style="list-style-type: none"> Assurer une meilleure sécurité de ce quartier conçu à partir d'une intersection de voies à grande circulation Permettre un développement ramassé le long des voies de circulation et beaucoup plus ouvert vers l'intérieur des terres - le projet de déplacement de l'école s'inscrit dans cette logique. <p>LES CIRCULATIONS</p> <ul style="list-style-type: none"> Restructurer en profondeur le réseau viaire de manière à permettre une circulation fluide et à garantir une bonne desserte de l'ensemble des quartiers et entre les quartiers Confirmer une voie de circulation sur le tiers sud (littoral) du quartier connectée sur la RN4 à partir de trois entrées majeures, supposant des aménagements routiers adaptés (échanger de Ffrench qui viendra se connecter sur la future déviation ; entrée de Gissac déjà aménagée dans le cadre de la réalisation du lycée ; entrée de Séo permettant une connexion directe avec le pôle touristique appuyée à l'anse à la Barque) - Cet axe de circulation doit permettre de distribuer les flux en interne et ainsi rayonner sur un quartier dont le retournement fonctionnel vers l'intérieur pourra être mieux garanti. La fonction de route de la RN4 devrait alors être soulagée des flux parasites actuels. 	<p>HABITAT/DÉMOGRAPHIE 2.000 logements estimés en 2013, dont 316 logements sociaux env. 3 400 habitants, soit 14% de la population</p> <p>Faiblesses</p> <ul style="list-style-type: none"> Un habitat peu structuré, constitué au coup par coup par des programmes de logements qui se juxtaposent sans grande cohérence. <p>Atouts</p> <ul style="list-style-type: none"> Un parc important regroupant notamment une grande partie des logements sociaux <p>DÉPLACEMENTS</p> <p>Faiblesses</p> <ul style="list-style-type: none"> Un manque de cohérence du réseau viaire secondaire, limitant les connexions entre polarités Une offre de transports en commun encore peu développée Un manque d'aménagements dédiés aux modes doux <p>Atouts</p> <ul style="list-style-type: none"> Un secteur traversé par la RN4 qui permet une liaison efficace entre l'Est et l'Ouest de la Grande Terre <p>PAYSAGE</p> <p>Faiblesses</p> <ul style="list-style-type: none"> Un mitage urbain important <p>Atouts</p> <ul style="list-style-type: none"> Le site de Bois Jolan : vaste terrasse littorale abritant une pratique agricole, et présentant des secteurs vierges de tout développement Des zones humides préservées et la présence d'Espaces Remarquables du Littoral <p>ÉCONOMIE</p> <p>Faiblesses</p> <ul style="list-style-type: none"> Un secteur essentiellement résidentiel <p>Atouts</p> <ul style="list-style-type: none"> Un potentiel touristique à valoriser 	<p>HABITAT/DÉMOGRAPHIE 700 logements supplémentaires estimés d'ici 2030 env. 1.700 habitants supplémentaires (5.000 habitants), soit 16,5% de la population communale</p> <ul style="list-style-type: none"> Permettre une densification permettant la rentabilisation des équipements existants ou en projet Favoriser la restructuration des polarités urbaines tels que Ffrench, Gissac, Chateaubrun Compléter l'offre de logements privés et sociaux en lien avec les polarités secondaires existantes <p>CIRCULER</p> <ul style="list-style-type: none"> Réorganiser le maillage viaire interne afin de faciliter les déplacements au sein de ce secteur, tout en garantissant des aménagements dédiés aux mobilités douces Permettre la création d'une liaison douce en arrière du front de mer participant à mettre en scène un linéaire littoral long et riche de ses dimensions naturelles et paysagères Renforcer la liaison majeure entre Saint-François et le bourg (RN4) en assurant la création d'aménagements dédiés aux mobilités douces <p>PRÉSERVER ET PROMOUVOIR LES VALEURS NATURELLES</p> <ul style="list-style-type: none"> Garantir une végétalisation des voies et des espaces en vue d'améliorer le confort urbain Assurer la promotion, dans une logique de préservation, du secteur de Bois Jolan : création d'un site de mise en valeur par le tourisme Protéger sans concession les Espaces Remarquables du Littoral Développer l'offre d'hébergement touristique et les aménagements dédiés aux activités nautiques

JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT & DU ZONAGE

JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT & DU ZONAGE

DU POS AU PLU _ BILAN



PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

	Superficie (ha)	%
Zones urbaines (U)	808,39	10,1%
Zones d'habitat diffus (NB)	1247,7	15,6%
Zones à urbaniser (NA)	496,5	6,2%
Zones agricoles (NC)	5.269,3	65,7%
Zones naturelles (ND)	194,92	2,4%
TOTAL		100%

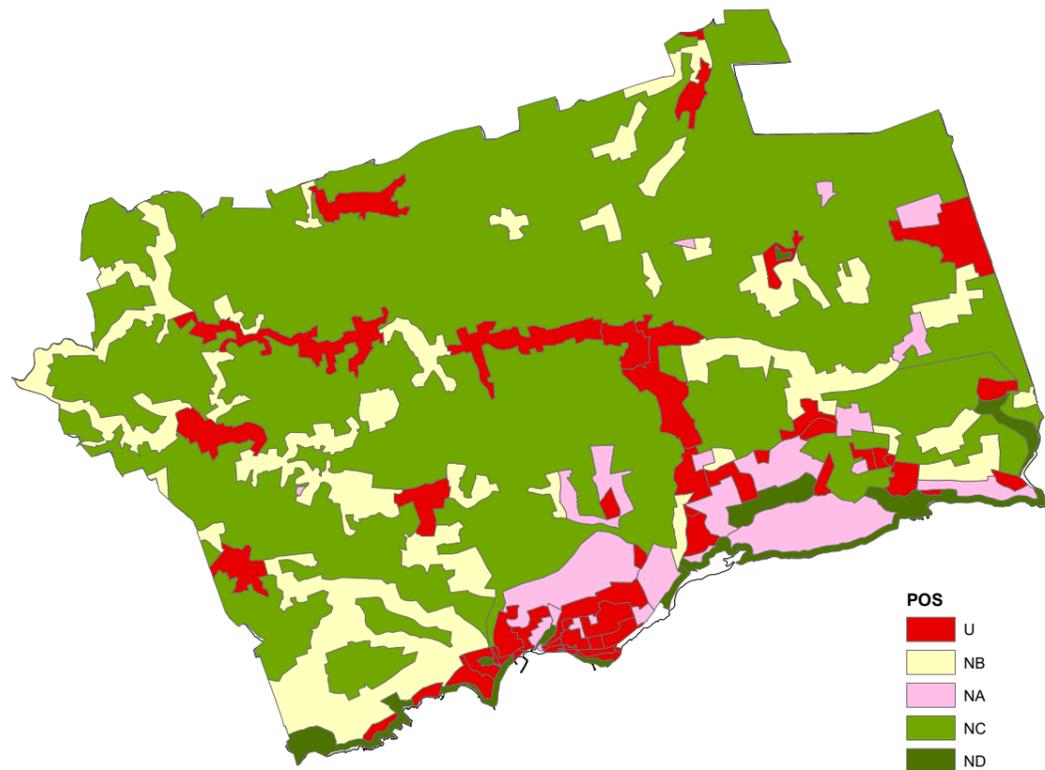
PLAN LOCAL D'URBANISME

	Superficie (ha)	%
Zone urbaine (U)	1.942,86	24,12%
<i>N'EXISTE PLUS AU PLU</i>		
Zone à urbaniser (AU)	76,38	0,95%
Zones agricoles (A)	2.123,30	26,37%
Zones naturelles (N)	3.910,89	48,56%
TOTAL	8.053,4	100%

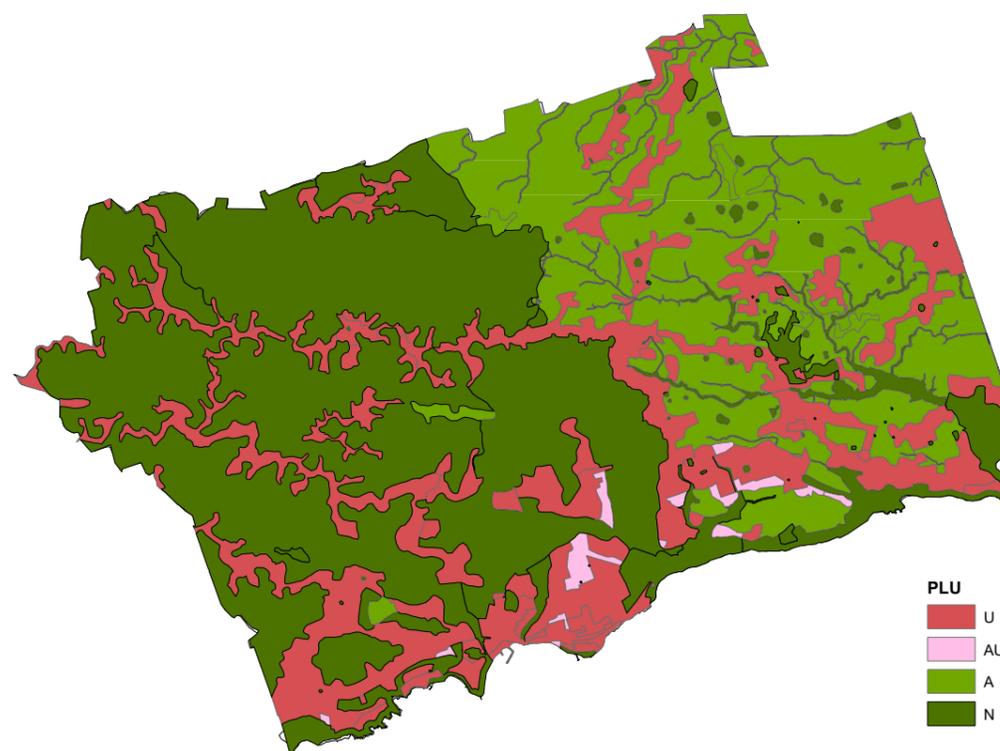
ÉVOLUTION

Variation (ha)	%
+1134,47 ha	+140,3%
-420,12 ha	-84,6%
-3.146 ha	-59,7%
+ 3715,97 ha	+1.906,4%

NOTE : L'augmentation de la surface totale du zonage réside dans l'élargissement de l'assiette du PLU sur des espaces qui n'étaient pas inscrits au POS, notamment lorsqu'on s'appuie sur le cadastre 2021.



POS
 U
 NB
 NA
 NC
 ND



PLU
 U
 AU
 A
 N

ÉVOLUTION SURFACES DES ESPACES

NATURELS ET AGRICOLES POS / PLU

+ 569,97 HA (+10,4 %)

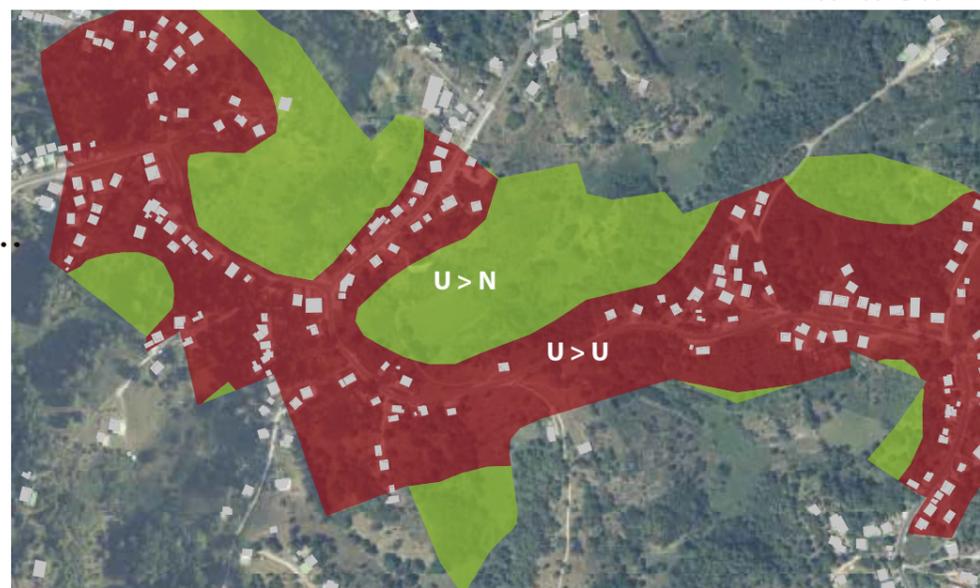
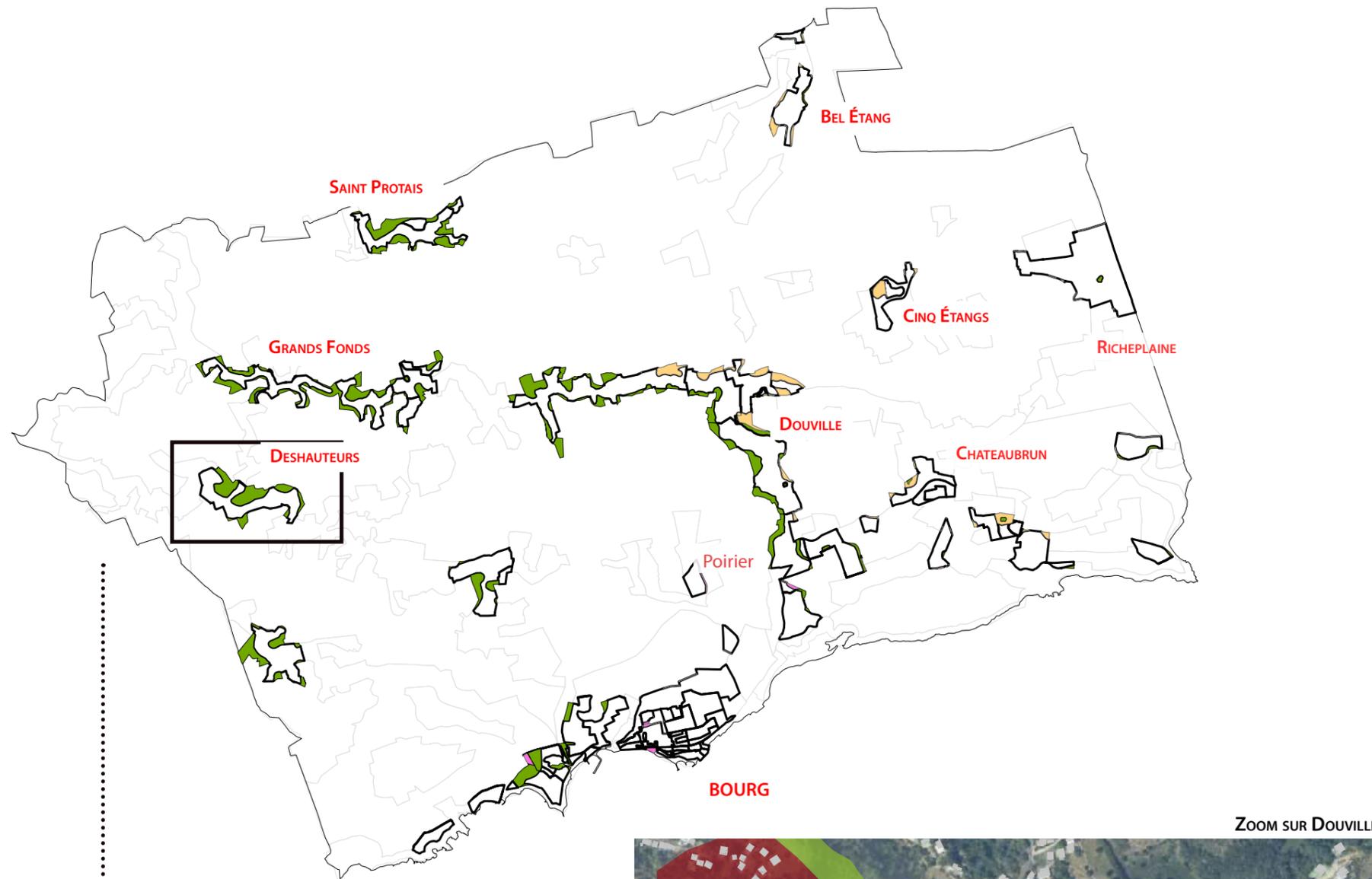
En termes d'artificialisation et de consommation des sols, le PLU a un impact positif.

OBJECTIFS DE MODÉRATION DE

CONSOMMATION DE L'ESPACE

34 % (VOIR DU PADD)

Du POS au PLU _ DEVENIR DES ZONES U



— Zonage POS (Zones U = 808,4 ha)

Zones U du POS vers ...

- U au PLU _ **663,3 ha** (82,1%)
- AU au PLU _ **2,9 ha** (0,4%)
- A au PLU _ **23,9 ha** (3,0%)
- N au PLU _ **118,3 ha** (14,6%)

LES GRANDES ÉVOLUTIONS DES ZONES URBAINES ENTRE LE POS ET LE PLU

La majeure partie des zones U du POS est maintenue en zone urbaine au PLU (82,1 %).

- **0,4 % DES ZONES U DU POS PASSENT EN ZONE AU AU PLU :**
Ces évolutions correspondent à des secteurs de projets d'équipements souhaités par la municipalité.

> Exemples :
Les secteurs de Gissac et Durivage

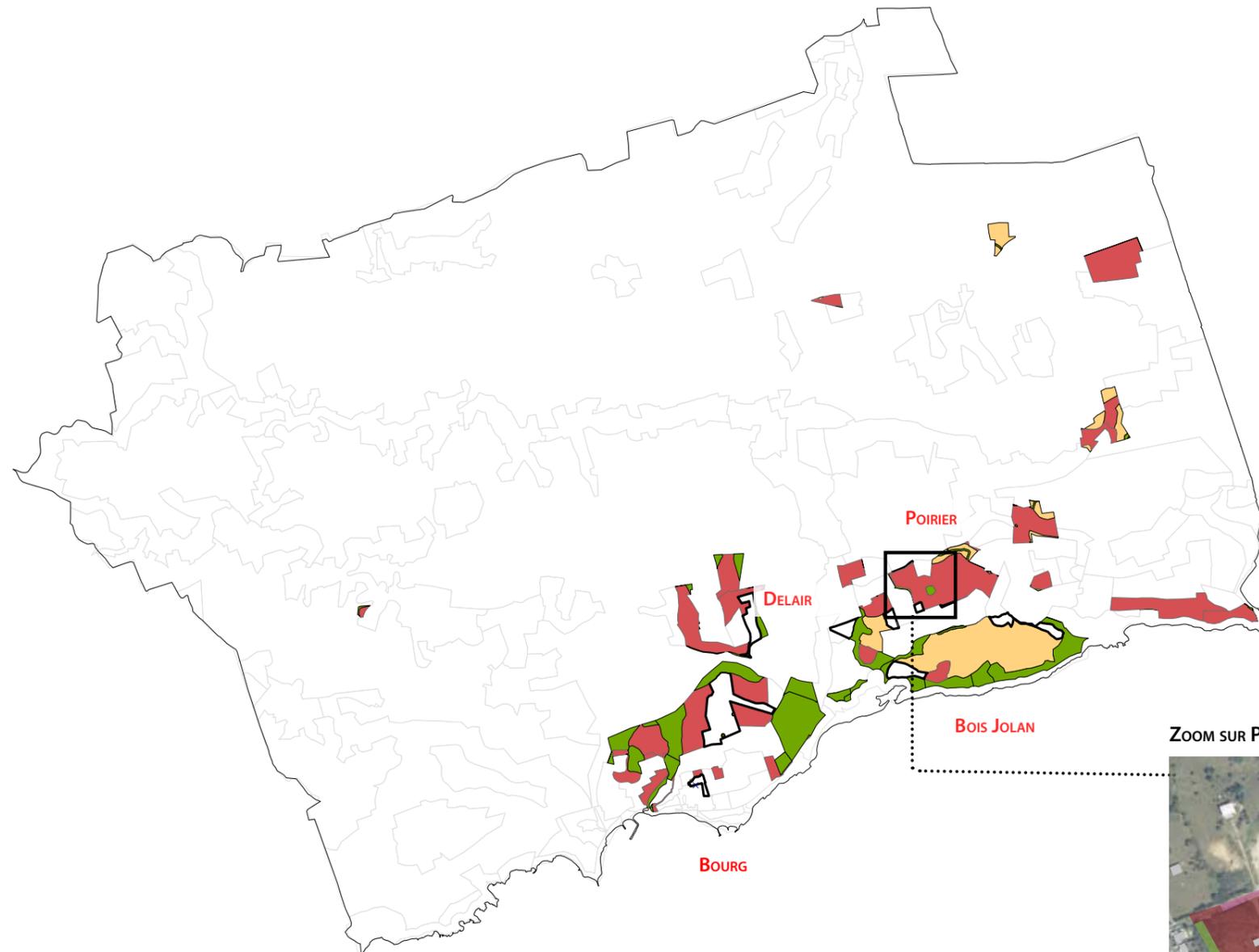
- **14,6 % DES ZONES U DU POS PASSENT EN ZONE N AU PLU :**
Ces évolutions permettent généralement de prendre en compte les risques naturels liés à un PPR rouge ou la sensibilité d'une zone (zone humide...).

Comme on peut le voir sur la carte jointe, ces secteurs sont généralement situés aux franges des zones urbaines du POS, le long des cours d'eau ou plus largement sur Grands Fonds et Deshauteurs, dans une logique de préservation des secteurs des Grands Fonds qui ne sont pas encore altérés par l'urbanisation.

> Exemple :
Secteur de Deshauteurs, les zones non consommées des zones urbaines du POS ont été rebasculées en zones naturelles du fait de l'inscription du secteur en ZNIEFF.

- **3,0 % DES ZONES U DU POS PASSENT EN ZONE A AU PLU :**
Les zones urbaines du POS qui deviennent agricoles au PLU s'expliquent le plus souvent par la présence de terres à fortes valeur agronomique. Afin d'assurer une cohérence globale du zonage, le choix a été fait d'intégrer ces secteurs, encore préservés de l'urbanisation, aux zones agricoles du fait d'une vocation réelle agricole.

> Exemple :
Secteur de Douville



— Zonage POS (Zones NA = 496,5 ha)

Zones NA du POS vers ...

- U au PLU _ **229,2 ha** (46,2%)
- AU au PLU _ **49,8 ha** (10,0%)
- A au PLU _ **98,3 ha** (19,8%)
- N au PLU _ **119,3 ha** (24,0%)

ZOOM SUR POIRIER



LES GRANDES ÉVOLUTIONS DES ZONES À URBANISER ENTRE LE POS ET LE PLU

- **46,2% DES ZONES NA DU POS PASSENT EN ZONE U AU PLU :**
Les espaces classés en zone à urbaniser au POS d'ores et déjà urbanisés sont automatiquement reclassés en zone urbaine (secteur équipé et urbanisé ...)

> Exemple (voir illustration) :

Le lotissement des Dolines à Poirier au sud du lycée correspond à une ancienne zone NA largement consommée et équipée en réseaux

- **10,0% DES ZONES NA DU POS PASSENT EN ZONE AU AU PLU :**
Ce sont des zones qui n'ont pas encore été mobilisées dans le cadre du POS, mais qui font encore l'objet d'une ambition forte de développement de la part de la municipalité (au regard du PADD).

> Exemple :

Secteur de Gissac/Poirier

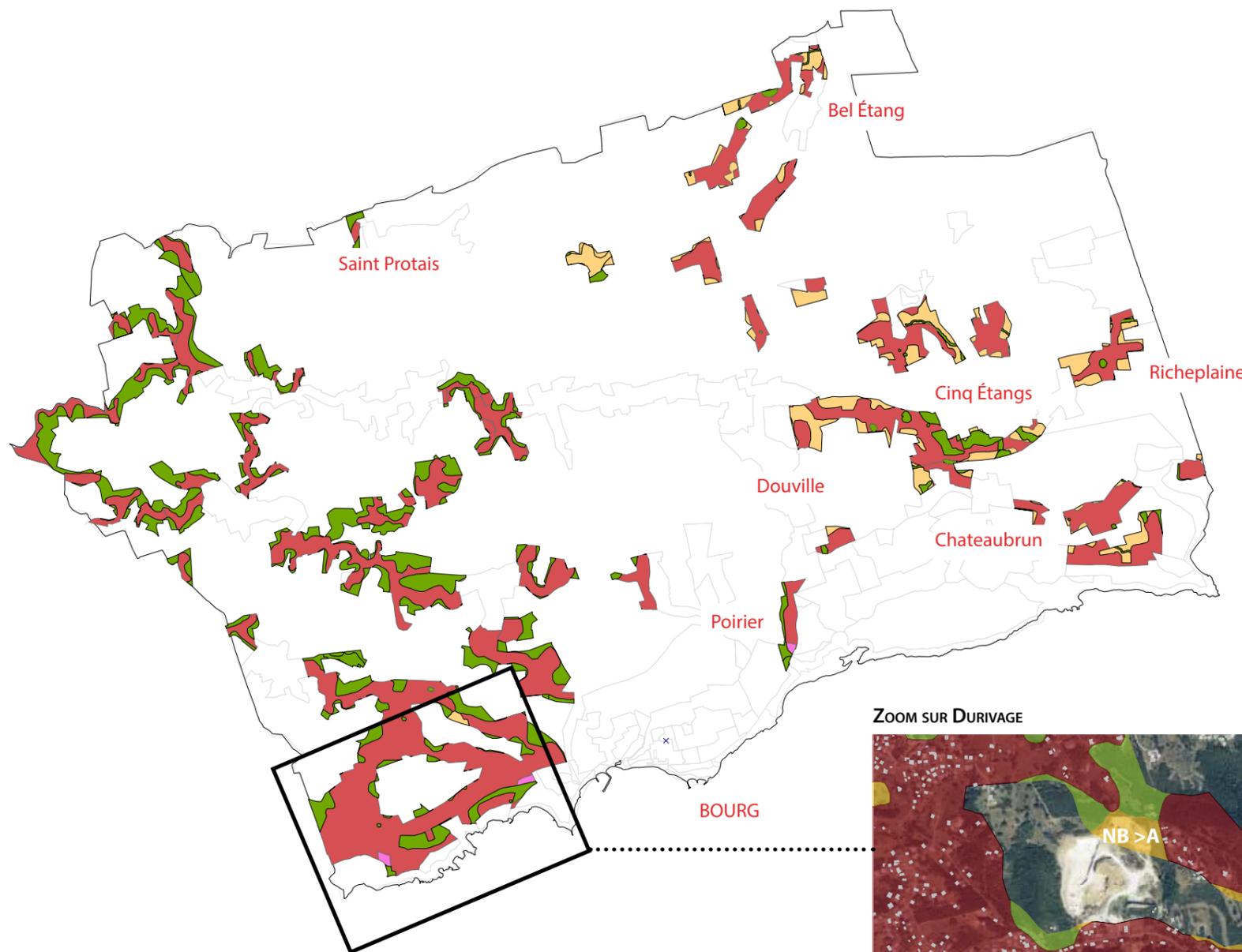
- **43,8% DES ZONES NA DU POS PASSENT EN ZONE A OU N AU PLU :**
Ces zones correspondent à des secteurs de développement initialement prévu mais n'ayant pas fait l'objet d'une mobilisation. Présentant un intérêt écologique, paysager ou agricole, ces secteurs ont été rebasculés en zone agricole ou naturelle.

> Exemple :

L'ouverture à l'urbanisation du secteur de Bois Jolan largement permise par le POS est ici remise en cause. La bande littorale est classée en N et le secteur en retrait est reversé en zone agricole (A) pour favoriser un projet agricole encourageant les pratiques vertueuses sur un site d'ampleur. Ce projet initié par la commune est destiné en premier lieu aux jeunes agriculteurs.



Du POS au PLU _ DEVENIR DES ZONES NB



--- Zonage POS (Zones NB = 1 247,7 ha)

Zones NB du POS vers ...

- U au PLU _ **786,9 ha** (63,1%)
- AU au PLU _ **3,96 ha** (0,3%)
- A au PLU _ **125,4 ha** (10,0%)
- N au PLU _ **331,5 ha** (26,6 %)

ZOOM SUR DURIVAGE



LES GRANDES ÉVOLUTIONS DES ZONES D'HABITAT RURAL ET DIFFUS ENTRE LE POS ET LE PLU

La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU, qui a supprimé les anciennes zones NB présentes dans les plans d'occupation des sols (POS), au motif que ces zones permettaient une urbanisation inorganisée de secteurs naturels.

Les zones NB, qui permettaient une urbanisation diffuse sans obligation d'équipement, disparaissent donc complètement au zonage du PLU. Suivant leur vocation réelle, elles sont rebasculées en zone naturelle, agricole ou urbaine.

- **63,1% DES ZONES NB DU POS PASSENT EN ZONE U AU PLU :**
Les espaces classés en zone à urbaniser au POS d'ores et déjà consommés sont automatiquement reclassés en zone urbaine (secteur équipé et urbanisé ...). Selon leur classement au PLU, une densité nouvelle sera appliquée.

> Exemple :

- *Extension de la zone N au nord de la RN4, en continuité de l'urbanisation sur Durivage (voir illustration ci-contre)*

- **10,0% DES ZONES NB DU POS PASSENT EN ZONE A AU PLU:**
Ce sont des zones qui n'ont pas été consommées et dont la vocation réelle tend à la classer en zone agricole. Le reclassement de ces zones en zone agricole participe à la compensation des zones naturelles et agricoles consommées par ailleurs sur le territoire.

> Exemple :

Le Helleux

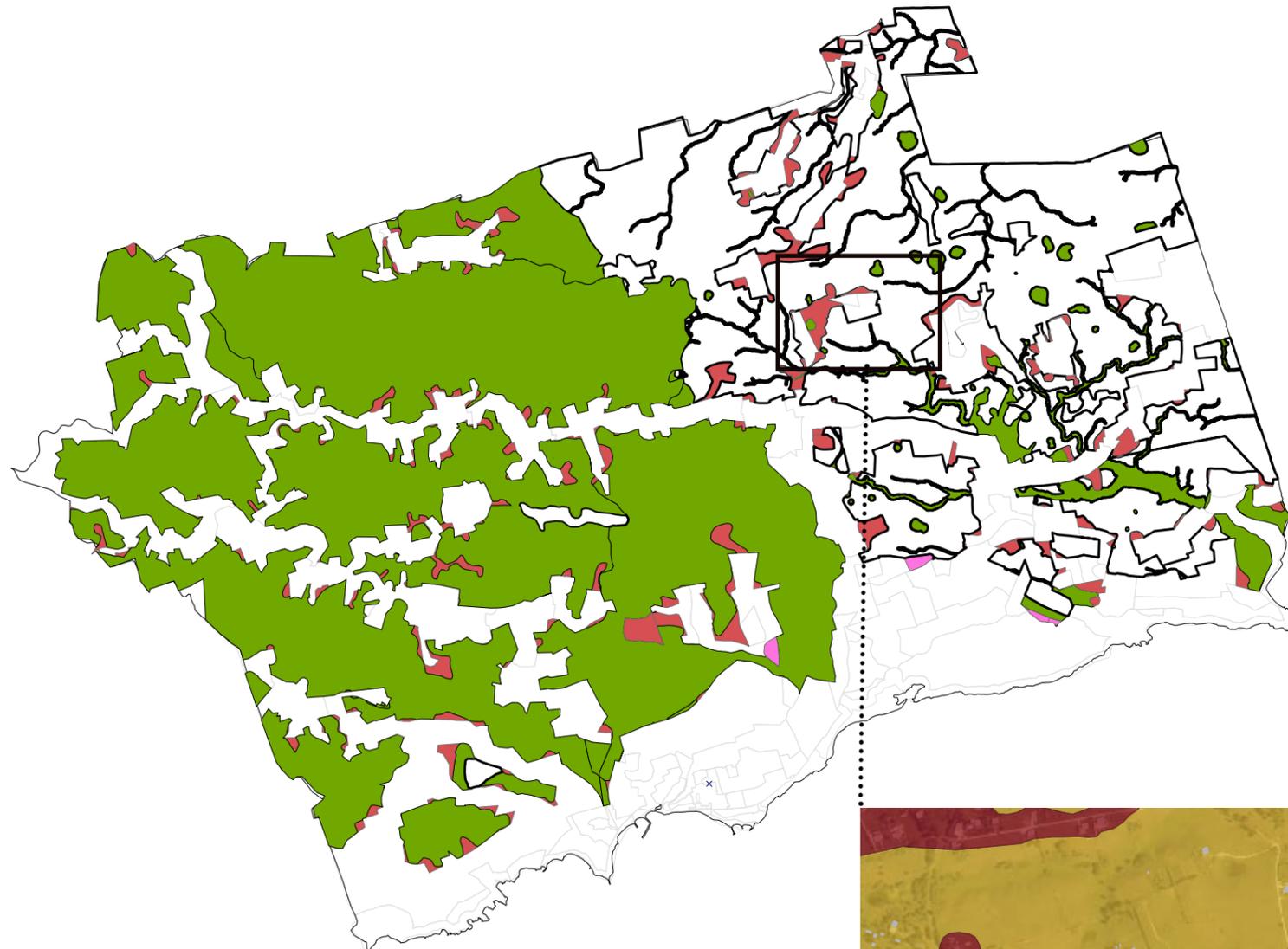
- **26,6% DES ZONES NB DU POS PASSENT EN ZONE N AU PLU:**
À l'instar du classement en zone agricole, les secteurs NB non consommés dont la destination est plutôt naturelle sont automatiquement reclassés en zone N.
Ce reclassement participe au mécanisme de compensation des zones N ou A consommées.

> Exemple :

Secteur de Deshauteurs



Du POS au PLU _ DEVENIR DES ZONES NC

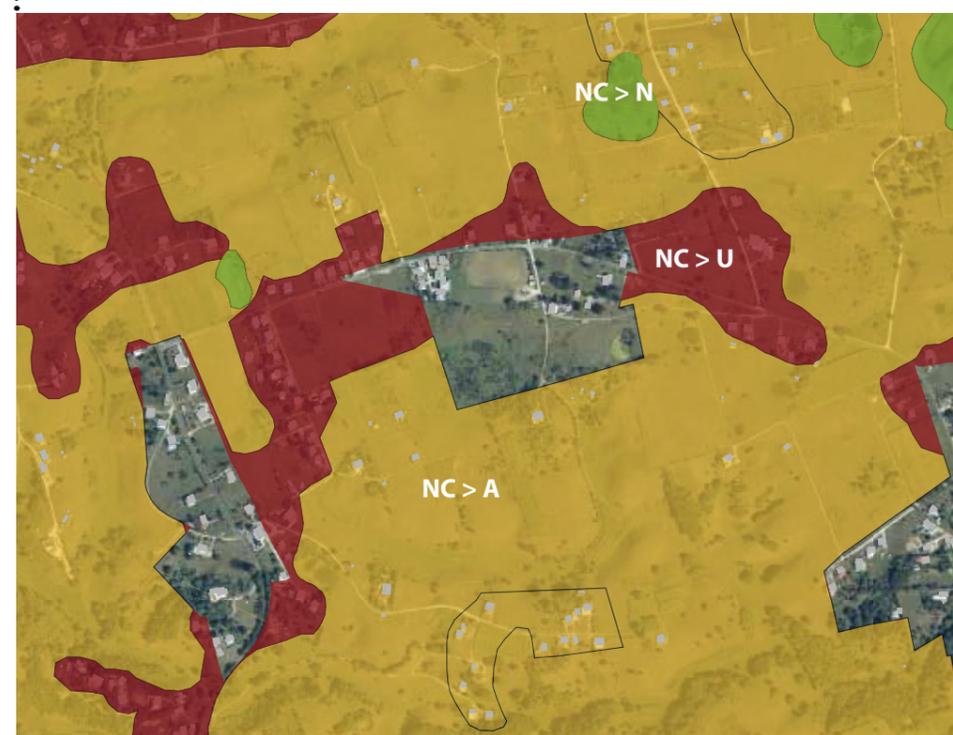


--- Zonage POS (Zones NC = 5 269,3 ha)

Zones NC du POS vers ...

- U au PLU _ **240,6 ha** (4,6%)
- AU au PLU _ **8,6 ha** (0,2%)
- A au PLU _ **1860,7 ha** (35,3%)
- N au PLU _ **3159,4 ha** (60,0%)

ZOOM SUR GENTILLY



LES GRANDES ÉVOLUTIONS DES ZONES AGRICOLES ENTRE LE POS ET LE PLU

A travers le classement de 5.269 hectares en zone NC, le POS consacrait près des deux tiers (65,7%) du territoire au secteur agricole.

- **4,6 % DES ZONES NC DU POS PASSENT EN ZONE U AU PLU :**
Cette mutation résulte de mise en cohérence globale du zonage avec la réalité du terrain. Ces zones agricoles consommées sont compensées par ailleurs.

> Exemple :

Secteur de Gentilly (cf illustration ci-contre)

Équipé en réseaux et en continuité directe du pôle urbain constitué, le secteur en proximité directe avec la polarité de Gentilly a fait l'objet d'un classement en zone Urbaine.

- **0,2% DES ZONES NC DU POS PASSENT EN ZONE AU AU PLU :**
Secteurs portant les ambitions nouvelles de la mairie au regard de son projet de territoire. Ils sont obligatoirement au contact de zones urbaines équipées et justifiés par le PADD et/ou les OAP (voir plus loin : Justification des zones AU). Ces zones agricoles consommées sont compensées par ailleurs (voir pages précédentes : devenir des zones NA et NB).

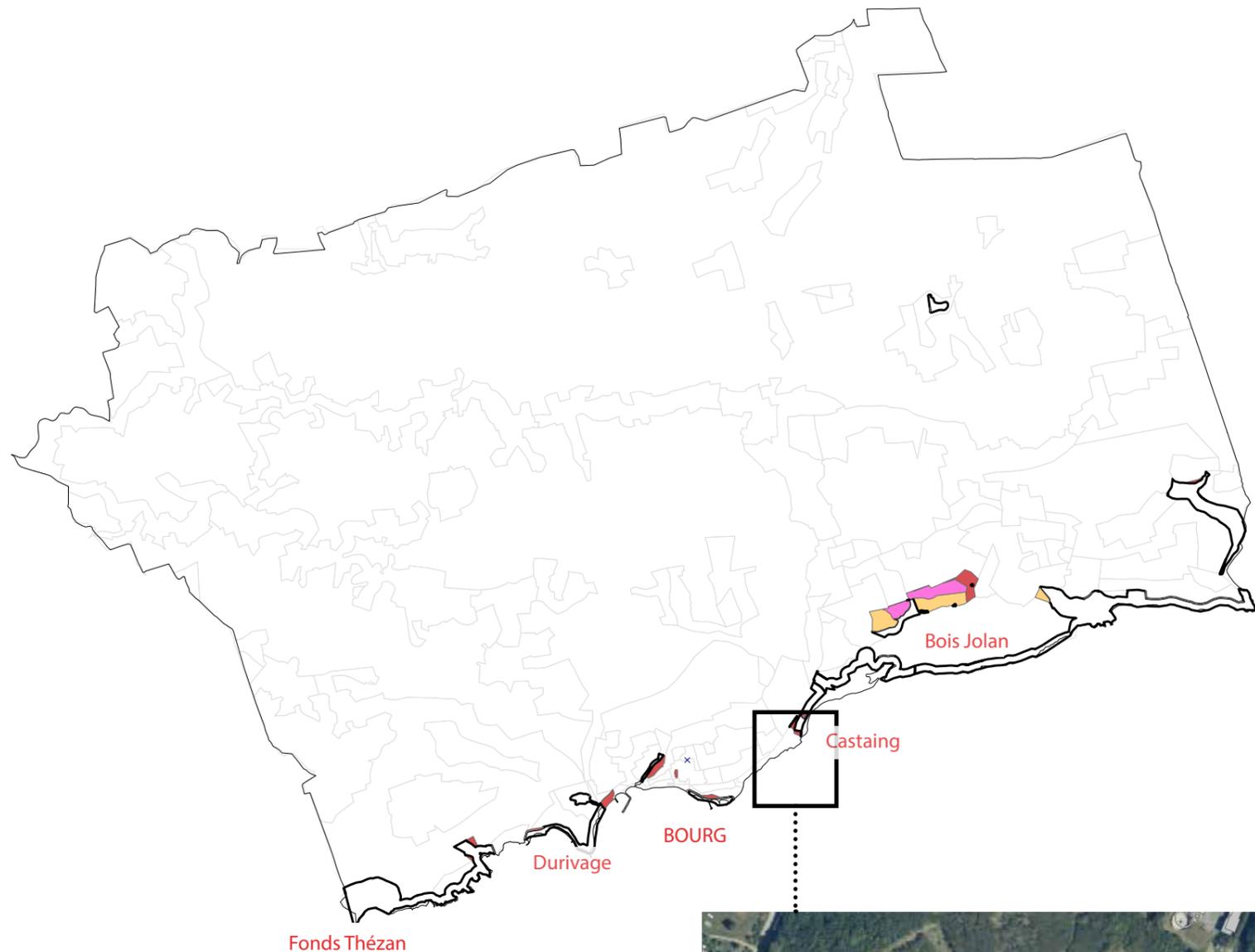
- **60% DES ZONES NC DU POS PASSENT EN ZONE N AU PLU :**
Le secteur des Grands Fonds, présentant des pentes enherbées peu propices à l'activité agricole, est majoritairement concerné par le déversement des zones NC en zones Naturelles, permettant une préservation importante.

> Exemple :

L'ensemble du secteur des Grands Fonds



Du POS au PLU _ DEVENIR DES ZONES ND



--- Zonage POS (Zones ND = 194,9 ha)

Zones ND du POS vers ...

- U au PLU _ **12,4 ha** (6,4%)
- AU au PLU _ **11,1 ha** (5,7%)
- A au PLU _ **14,4 ha** (7,4%)
- N au PLU _ **156,95 ha** (80,5%)

ZOOM SUR CASTAING



LES GRANDES ÉVOLUTIONS DES ZONES NATURELLES ENTRE LE POS ET LE PLU

La majeure partie des zones ND du POS est maintenue en zone naturelle au PLU (80,5%).

- **6,4 % DES ZONES ND DU POS PASSENT EN ZONE U AU PLU :**
Cette mutation résulte de mise en cohérence globale du zonage avec la réalité du terrain. Ces zones naturelles consommées sont compensées par ailleurs.

> Exemple (cf illustration ci-contre) :
Secteur de Castaing, en continuité directe avec le centre bourg

- **5,7 % DES ZONES ND DU POS PASSENT EN ZONE AU AU PLU :**
Secteurs portant les ambitions nouvelles de la mairie au regard de son projet de territoire. Ils sont obligatoirement au contact de zones urbaines équipées et justifiés par le PADD et/ou les OAP. Ces zones naturelles consommées sont compensées par ailleurs. Ces mutations sont vraiment à la marge et correspondent plus souvent à des traits de zonage pas dessinés exactement de la même manière.

> Exemple :
Secteur de Poirier - Gissac

- **7,4 % DES ZONES ND DU POS PASSENT EN ZONE A AU PLU :**
Ces mutations correspondent essentiellement à la mise en cohérence du zonage du PLU avec la réalité du territoire. Ici encore ces modifications sont à la marge, hormis pour le secteur de carrières situé sur les hauteurs de Bois Jolan.
Lorsqu'une forte sensibilité écologique le justifie, le classement en zone An permet de préserver le caractère sensible de cette zone initialement naturelle tout en reconnaissant des usages de pâturages ...

> Exemple :
Hauteurs de Bois Jolan : Ce secteur traditionnellement cultivé, jusqu'ici classé en ND, fait l'objet d'un rebasculé selon sa vocation d'origine.

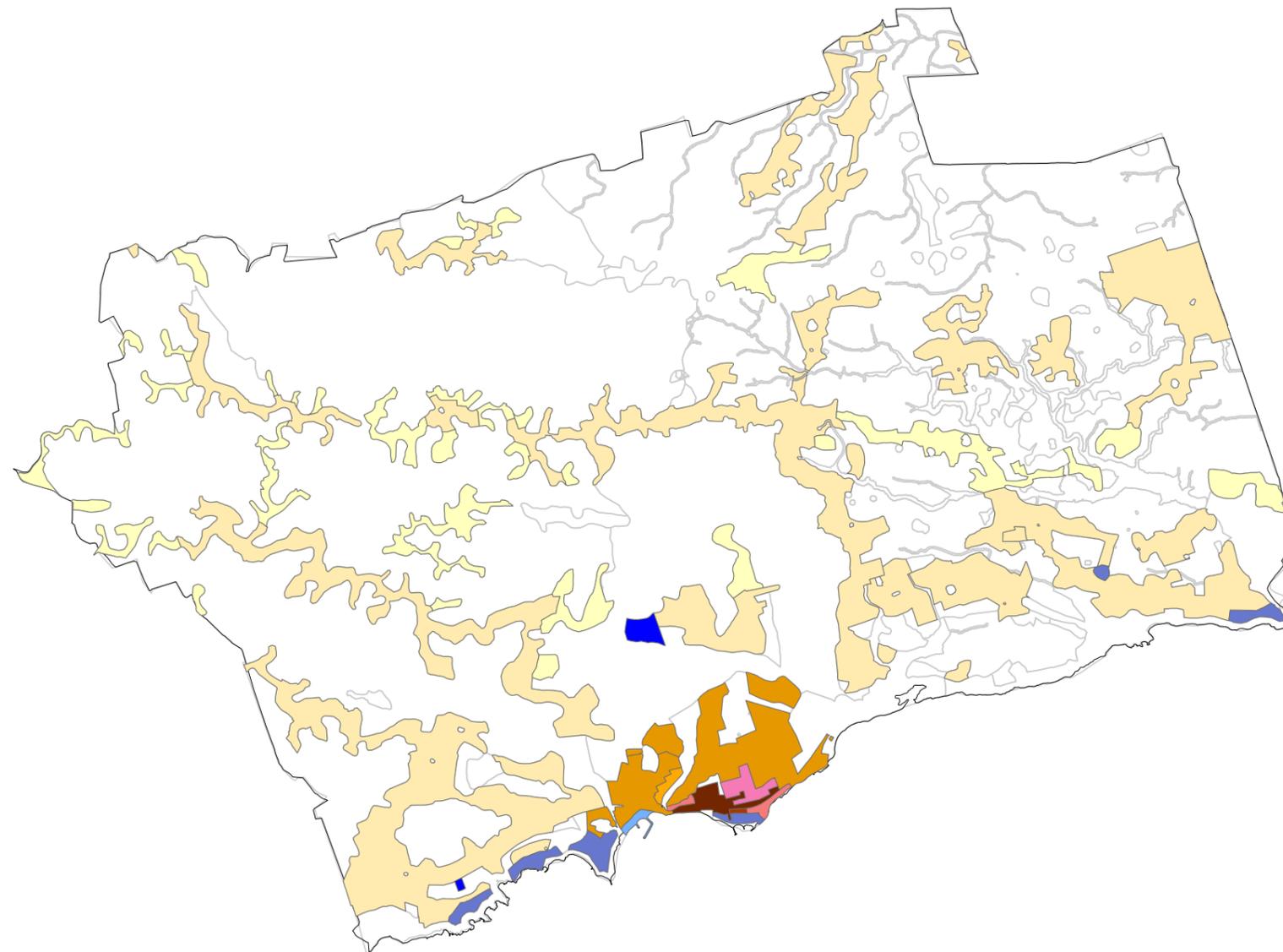


ZONES U DU PLU

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

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

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



ZONES DÉDIÉES À L'HABITAT

Centre-Bourg

- UA : 15,6 ha
- UAa : 0,9 ha
- UAb : 6,3 ha
- UAc : 12,2 ha

Périphéries du bourg

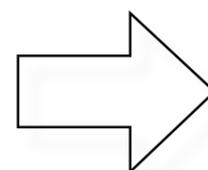
- UB : 154,97 ha
- UBr : 4,4 ha

Habitat diffus

- UG : 1 363,8 ha
- UGn : 330,95 ha

Zones spécifiques

- UP : 3,6 ha
- UT : 39,5 ha
- UX : 10,6 ha



Zones urbaines au PLU _ **1.942,86 hectares**
(24,13 % du territoire)



UA

CENTRE BOURG



SURFACE

5 zones - 37,7 ha

DÉFINITION

La zone UA est la partie centrale, la plus dense du centre-bourg. Elle correspond aux îlots qui remplissent des fonctions urbaines importantes en raison de la concentration des services publics, des équipements collectifs, des services privés et des commerces conférant au centre-bourg une dimension de pôle urbain à vocation touristique marquée. La morphologie urbaine est traduite par l'édification en ordre continu de constructions pouvant s'élever à une hauteur de deux à trois niveaux. La zone UA comprend quatre secteurs avec des dispositions réglementaires particulières :

- le secteur UAa concerne un îlot où l'implantation des bâtiments marque un recul en façade sud du bd Ibéné ;
- le secteur UAb englobe les îlots situés en front du littoral Est du bourg ;
- le secteur UAc porte sur les îlots situés à l'Est de la zone à caractère central du bourg ;
- Le secteur UAr correspond à une partie du centre-bourg dont l'insalubrité suppose des interventions lourdes

ZONAGE POS

Zones IND, UCa, UB, Udc, UAb

DENSITÉ ACTUELLE

50 logts/ha

JUSTIFICATION

_ PADD

1.2 DU BOURG AU GRAND SAINTE-ANNE : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DU COEUR URBAIN

1.2.1 L'ÉVOLUTION D'UN BOURG À TRAVERS UNE NOUVELLE DIMENSION DE VILLE

- optimiser le développement urbain dont l'espace disponible peut être réinvesti pour y inscrire une nouvelle densité urbaine, sans altérer l'identité et l'échelle des lieux

1.2.2 DOTER LE BOURG DE LA DIMENSION BALNÉAIRE ET RÉCRÉATIVE QU'IL N'A PAS ENCORE ACQUISE

4.2 FAIRE DE LA RUE UN BOULEVARD LITTORAL, SUPPORT D'ANIMATION URBAINE SOULAGÉ DES TRAFICS ACTUELS

_ OAP

« OAP n°2 - Centre-bourg élargi »

Article 3 _ Emprise au sol

3.1 Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les terrains dont la surface est inférieure à 150 m².
3.2 Pour les terrains de plus de 150 m², l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 75% de la surface du terrain.

Article 4 _ Hauteur des constructions

4.3.1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres et ne peut comporter plus de trois niveaux, soit R+2.

4.3.2. UAb - Cas particuliers pour les îlots situés en front du littoral Est -

4.3.2.1 - La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 7m (R+1).
4.3.2.2 - Pour les constructions à usage mixte (habitat et commerce, service, équipement), la hauteur autorisée est limitée à 3 niveaux (R+2) soit 10 mètres à l'égout du toit.
4.3.2.3 - Dans le cas où les constructions accueillent un niveau destiné au stationnement des véhicules, la hauteur autorisée est limitée à 3 niveaux (R+2) soit 10 mètres à l'égout du toit.

4.3.3. Cas particuliers UAc

4.3.3.1 - La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 7m (R+1).
4.3.2.1 - Dans le cas où les constructions accueillent un niveau destiné au stationnement des véhicules, la hauteur autorisée est limitée à 3 niveaux (R+2) soit 10 mètres à l'égout du toit.

Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

5.1 - Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de la limite de l'emprise de l'emprise publique. Lorsqu'une marge de reculement est observée, elle ne peut être inférieure à deux mètres.

5.2 - Les balcons et saillies ne générant ni surface de plancher, ni surfaces habitables peuvent s'avancer sur le domaine public sur 150 cm maximum, et jusqu'à 30cm de la limite de la chaussée existante ou projetée. Leur sous-face doit être située à un minimum de 3,5 mètres du niveau haut du trottoir.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

6.1.1 Les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques, sur une profondeur n'excédant pas 15 mètres.

6.1.2 Dans le cas contraire, les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à trois mètres.»

DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT



UB

CENTRE BOURG - PÉRIPHÉRIE RAPPROCHÉE



SURFACE

8 zones - 159,4 ha

DÉFINITION

Secteurs rapprochés du centre bourg :

La zone UB couvre les parties urbanisées plus ou moins denses situées dans la périphérie rapprochée du centre. Ces secteurs sont caractérisés par une trame urbaine souvent spécifique qui résulte soit d'anciennes opérations de lotissement soit du processus de consolidation de l'habitat discontinu. La zone UB présente une trame souvent en ordre continu ou semi-continu résultant généralement d'opérations de lotissement. Malgré sa situation en contiguïté pour partie avec l'hypercentre, cette disposition

ZONAGE POS

iNAd, IINAA, IINAb, IND, UDb, UDc, UCa

DENSITÉ ACTUELLE

??? logts/ha

JUSTIFICATION

_ PADD

1.2 DU BOURG AU GRAND SAINTE-ANNE : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DU COEUR URBAIN

1.2.1 L'ÉVOLUTION D'UN BOURG À TRAVERS UNE NOUVELLE DIMENSION DE VILLE

- La reconquête des parcelles disponibles doit être favorisée par le projet de renouvellement urbain dont la déclinaison ne vise pas seulement des actions de réhabilitation mais concerne également la mise en scène de sa façade littorale afin de favoriser une identité nautique nouvelle.

_ OAP

« OAP n°2 - Centre-bourg élargi »

Article 3 _ Emprise au sol

3.1 Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les terrains dont la surface est inférieure à 150 m².

3.2 Pour les terrains de plus de 150 m², l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 75% de la surface du terrain.

Article 4 _ Hauteur des constructions

4.3.4. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres et ne peut comporter plus de deux niveaux, soit R+1.

Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

5.3.1 - Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 3m par rapport à la limite de domanialité.

5.3.2 - Les constructions doivent s'implanter parallèlement à l'orientation des constructions voisines.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

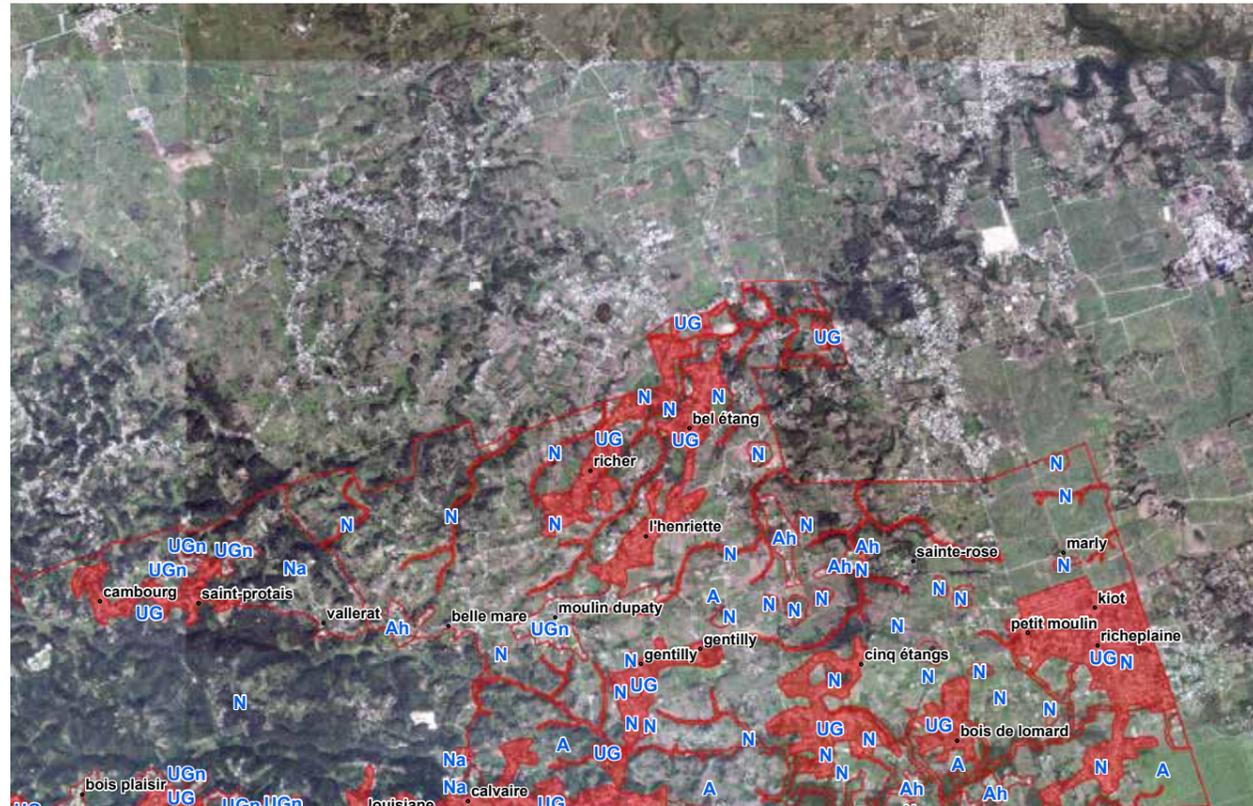
6.1.1 Les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques, sur une profondeur n'excédant pas 15 mètres.

6.1.2 Dans le cas contraire, les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à trois mètres.»

DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT



UG



UGn



SURFACE	1 694,72 ha (60 zones)
DÉFINITION	Les zones UG sont des zones urbaines qui correspondent aux parties agglomérées des principales sections de la commune qui ont contribué au développement de l'habitat en liaison avec la demande exprimée par l'évolution démographique et avec l'attrait inhérent au mode d'habitat hors agglomérations urbaines. Les zones UG se caractérisent par une densité relativement faible qui augmente sensiblement pour constituer des petits pôles d'intérêt. Ils disposent d'un niveau d'équipements collectifs et de services publics et privés de proximité ou d'accompagnement de l'habitat.
ZONAGE POS	NB, UG, UE, NC, INA
DENSITÉ ACTUELLE	9,9 logts/ha

_ PADD
1.3 CONSOLIDER LES PÔLES RURAUX CONSTITUÉS, MAÎTRISER LES EXTENSIONS DIFFUSES

JUSTIFICATION

Article 3 _ Emprise au sol

En zones UG (à l'exception du secteur UGn), l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40% de la surface du terrain. Dispositions particulières au seul secteur UGn : l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 30% de la surface du terrain.

Article 4 _ Hauteur des constructions

4.3.4. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres et ne peut comporter plus de deux niveaux, soit R+1.

Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

5.3.1 - Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 3m par rapport à la limite de domanialité.

5.3.2 - Les constructions doivent s'implanter parallèlement à l'orientation des constructions voisines.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

6.1.1 Les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques, sur une profondeur n'excédant pas 15 mètres.

6.1.2 Dans le cas contraire, les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à trois mètres.»

DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT



UP

PORT DES GALBAS



SURFACE	3,62 ha (1 zone)
DÉFINITION	La zone UP correspond à l'espace portuaire de Durivage – Les Galbas. La zone UP est une zone spécifiquement réservée à l'accueil d'installations et équipements liés aux activités de pêche, de plaisance, d'artisanat et de loisirs liés au milieu marin. La zone UP porte des ambitions d'aménagement et d'extension des équipements actuels, de nature à contribuer à l'animation du port et parallèlement permettant d'ouvrir le centre urbain sur le mer avec un traitement approprié de la façade maritime.
ZONAGE POS	IUP, IIND
DENSITÉ ACTUELLE	1,3 bâti / ha
JUSTIFICATION	<p>_ PADD</p> <p>1.4 ASSURER UNE LOCALISATION STRATÉGIQUE DES ÉQUIPEMENTS</p> <p>3.3 Favoriser l'émergence de nouveaux pôles d'activités économiques répondant à la stratégie d'aménagement et de développement du territoire</p> <p>_ OAP « OAP n°2 - Centre bourg »</p> <p>Article 3 _ Emprise au sol En zone UP, l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60% de la surface du terrain.</p> <p>Article 4 _ Hauteur des constructions</p> <p>10.1. Définition de la hauteur La hauteur d'une façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.</p> <p>10.2. Dispositions générales En cas de reconstruction, dans son volume antérieur, d'un bâtiment édifié régulièrement, détruit après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale. Les règles de hauteur ci-après ne s'appliquent pas : - aux constructions existantes dont les aménagements projetés destinés à l'amélioration du bâti ou de l'habitat telles que les modifications de toitures entraîneraient un dépassement de la hauteur autorisée ; - aux constructions, travaux ou ouvrages qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées réclament des hauteurs plus importantes mais leur intégration dans le site devra être recherchée et argumentée ; - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif mais la hauteur de ces constructions doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement urbain considéré ; - les édifices techniques (d'une manière générale, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable tel que chauffe-eau solaire, capteur solaire ou encore les locaux techniques d'ascenseurs...) ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur d'une construction ; - à la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux et à la voirie.</p> <p>10.3. Hauteurs La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit. Les combles peuvent être aménagés. Des adaptations peuvent être envisagées pour les bâtiments et installations hors normes.</p> <p>Article 5 _ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Les constructions et installations doivent d'implanter à une distance supérieure ou égale à : - 4 mètres de la limite d'emprise des voies et emprises publiques. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas pour l'implantation des bâtiments et des installations par rapport aux voies de distribution aménagées à l'intérieur du périmètre portuaire. - 18 mètres du rivage de la mer, sauf exigences spécifiques.</p> <p>Article 6 _ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.</p>
DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT	



UT



SURFACE	39,47 ha (6 zones)
DÉFINITION	La zone UT est une zone urbaine destinée à accueillir des activités liées au tourisme. Elle réunit notamment les terrains littoraux de l'anse Bourdel, les terrains d'assiette des complexes hôteliers de la plage de la Caravelle et de Séo – Anse à la Barque, ainsi que le secteur en arrière de la plage municipale. Elle a pour objet de réglementer les espaces littoraux urbanisés concernés et les occupations et utilisations du sol qui s'y développent.
ZONAGE POS	???
DENSITÉ ACTUELLE	11 logts/ha
JUSTIFICATION	<p>_ PADD</p> <p>1.4 Assurer une localisation stratégique des équipements</p> <p>3.3 Favoriser l'émergence de nouveaux pôles d'activités économiques répondant à la stratégie d'aménagement et de développement du territoire</p> <p>_ OAP</p> <p>« OAP n°1 - Fonds Thézán - OAP n°3 - Littoral Est »</p> <p>Article 3 _ Emprise au sol En zones UT, l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40% de la surface du terrain.</p> <p>Article 4 _ Hauteur des constructions 4.2.6.1.1 - La hauteur des constructions et installations est fixée à 7 mètres. 4.2.6.1.2 - La hauteur indiquée ci-dessus peut être adaptée pour les constructions et installations hors normes.</p> <p>Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 5.7. Dispositions générales s'appliquant aux zones UT Les constructions et installations doivent d'implanter à une distance supérieure ou égale à : • 4 mètres de la limite d'emprise des voies et emprises publiques ; • 18 mètres du rivage de la mer.</p> <p>Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 6.1.3. Dispositions spécifiques applicables aux zones UT Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.</p>
DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT	



UX
DELAIR



SURFACE	10,58 ha (2 zones)
DÉFINITION	La zone UX est une zone urbaine qui remplit une fonction économique de niveau structurant. Elle est réservée essentiellement à l'accueil de constructions et d'installations abritant des activités industrielles, artisanales, commerciales et des activités dites tertiaires. Toutes dispositions doivent être prises pour limiter et gérer les nuisances et les pollutions de toutes sortes.
ZONAGE POS	NB
DENSITÉ ACTUELLE	

Le classement spécifique de ces secteurs s'explique par leur vocation non compatible avec de l'habitat.

JUSTIFICATION	<p>Article 1. Occupations et utilisations du sol interdites</p> <ul style="list-style-type: none"> - les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation de la zone ou du secteur ; - Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte. - Les campings et dépôts de caravanes ; - Les constructions destinées à des activités agricoles ou à l'élevage animalier ; - Les carrières. - les logement ou hébergement sauf s'ils sont liés à la nature ou la destination des équipements et des services installations autorisés <p>Article 3 _ Emprise au sol En zone UP, l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60% de la surface du terrain.</p> <p>Article 4 _ Hauteur des constructions La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit. Les combles peuvent être aménagés. Des adaptations peuvent être envisagées pour les bâtiments et installations hors normes.</p> <p>Article 5 _ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Les constructions et installations doivent d'implanter à une distance supérieure ou égale à : <ul style="list-style-type: none"> - 4 mètres de la limite d'emprise des voies et emprises publiques. - 18 mètres du rivage de la mer, sauf exigences exigences spécifiques. </p> <p>Article 6 _ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.</p>
DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT	



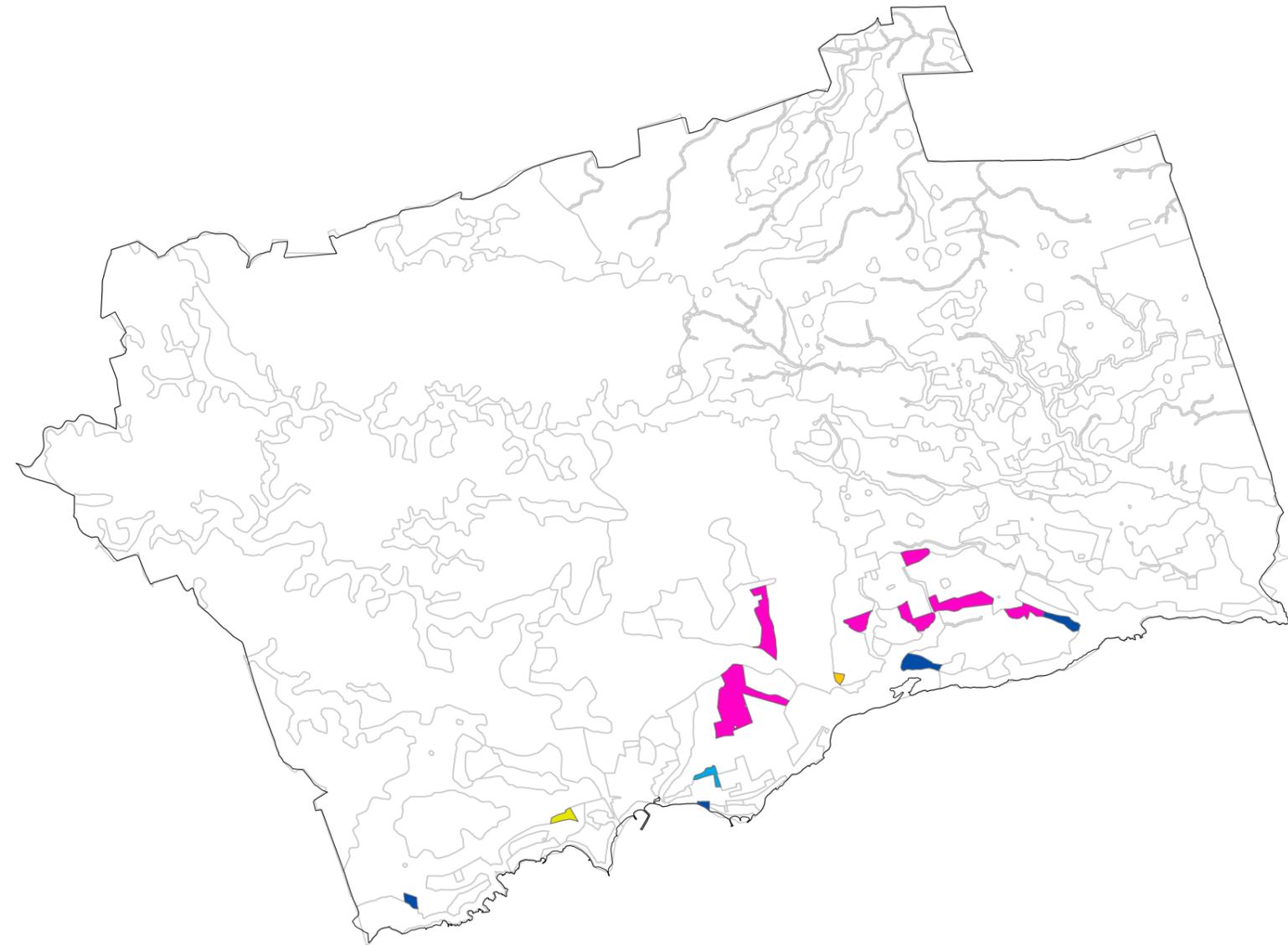
LES ZONES À URBANISER

«Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

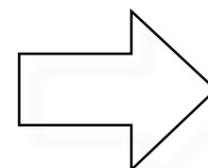
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.»

CODE DE L'URBANISME, ART. R123-6



LÉGENDE

- 1AU : 60,1 ha
- 1AUc : 0,94 ha
- 1AUe : 2,27 ha
- 1AUr : 2,29 ha
- 1AUt : 10,72 ha



Zones 1AU au PLU : 76,35 hectares
(0,95 % du territoire)



1 ZONE 1AUt - FOND THÉZAN



SURFACE	1,57 ha						
SURFACE DISPONIBLE (%)	100 %						
TYPE DE TERRAIN - ZONAGE POS	Zone NB au POS - Secteur boisé au contact d'une zone humide						
OCCUPATION FUTURE	Projet d'équipement touristique intégré au paysage - villas hôtelières						
JUSTIFICATION PADD	<p>PADD</p> <p>3.4.3 Le littoral et Bois-Jolan : la volonté d'une promotion touristique intégrée à son environnement</p> <p>«La logique double de préservation et de promotion s'applique à l'ensemble du littoral saintannais. Les projets touristiques destinés à promouvoir cet espace d'une richesse paysagère, faunistique et floristique exceptionnelle devront absolument se constituer dans une logique de respect et d'intégration au substrat environnemental.»</p>						
JUSTIFICATION OAP	OAP n°1_ Littoral Ouest						
PRÉCISIONS	Ancienne zone NB du POS						
PROGRAMMATION POTENTIELLE	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Logements</th> <th>Espaces publics & réseaux</th> <th>Autres</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>--</td> <td>--</td> <td>Projet de 10 éco-lodges</td> </tr> </tbody> </table>	Logements	Espaces publics & réseaux	Autres	--	--	Projet de 10 éco-lodges
Logements	Espaces publics & réseaux	Autres					
--	--	Projet de 10 éco-lodges					

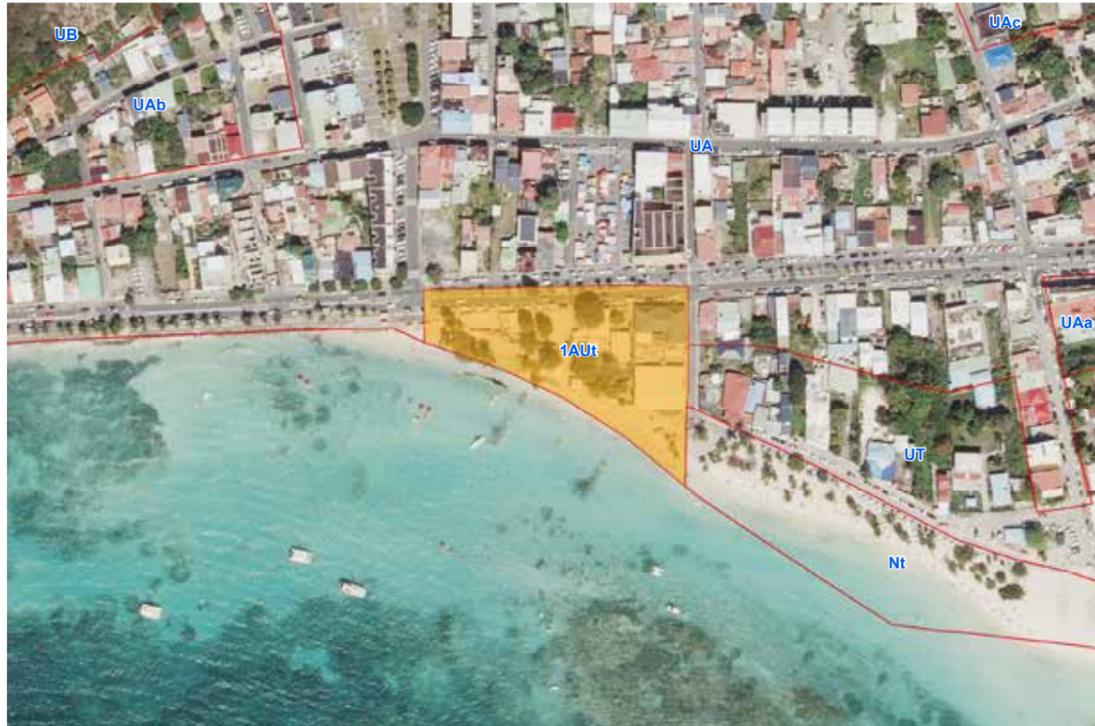
2 ZONE 1AUe - DURIVAGE



SURFACE	2,27 ha						
SURFACE DISPONIBLE (%)	60,6%						
TYPE DE TERRAIN - ZONAGE POS	Terrain pp bâti, en proximité directe avec des équipements touristiques structurants (Toubana, Club Med)						
OCCUPATION FUTURE	Projet de création d'un équipement						
JUSTIFICATION PADD	<p>PADD</p> <p>3.3 Favoriser l'émergence de nouveaux pôles d'équipements répondant à la stratégie d'aménagement et de développement du territoire</p>						
JUSTIFICATION OAP							
PRÉCISIONS	Projet situé en proximité immédiate des équipements du Club Med et de la Toubana						
PROGRAMMATION POTENTIELLE	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Logements</th> <th>Espaces publics & réseaux</th> <th>Autres</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>--</td> <td>--</td> <td>Equipeement ludique et sportif</td> </tr> </tbody> </table>	Logements	Espaces publics & réseaux	Autres	--	--	Equipeement ludique et sportif
Logements	Espaces publics & réseaux	Autres					
--	--	Equipeement ludique et sportif					



3 ZONE 1AUt - PLAGES DU BOURG



SURFACE	0,8 ha						
SURFACE DISPONIBLE (%)	91,3%						
TYPE DE TERRAIN - ZONAGE POS	UA au POS et partiellement ND						
OCCUPATION FUTURE	Equipements touristiques légers, restaurants, commerces, portion d'une promenade littorale						
JUSTIFICATION PADD	PADD 3.3 Favoriser l'émergence de nouveaux pôles d'activités économiques répondant à la stratégie d'aménagement et de développement du territoire 3.4 Promouvoir le territoire et ses valeurs patrimoniales pour développer un tourisme structuré autour de l'identité saintannaise						
JUSTIFICATION OAP	OAP n°2 Centre-Bourg élargi						
PRÉCISIONS	Le secteur s'inscrit directement sur le littoral, où coïncident des enjeux de préservation de la plage et d'ouverture du centre bourg sur le littoral						
PROGRAMMATION POTENTIELLE	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Logements</th> <th>Espaces publics & réseaux</th> <th>Autres</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>--</td> <td>portion de promenade littorale</td> <td>Equipements touristiques légers, restaurants, commerces</td> </tr> </tbody> </table>	Logements	Espaces publics & réseaux	Autres	--	portion de promenade littorale	Equipements touristiques légers, restaurants, commerces
Logements	Espaces publics & réseaux	Autres					
--	portion de promenade littorale	Equipements touristiques légers, restaurants, commerces					

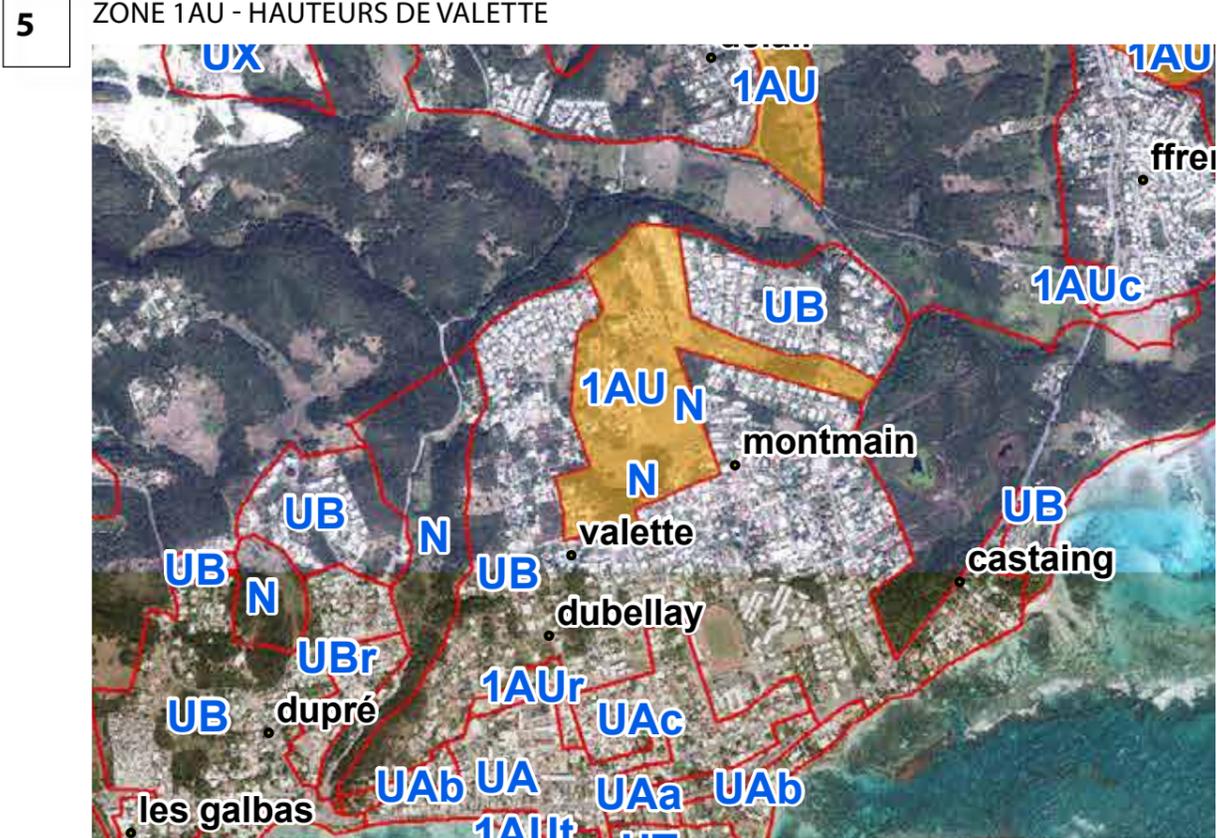
4 ZONE 1AUr - CENTRE BOURG - DUBELLAY



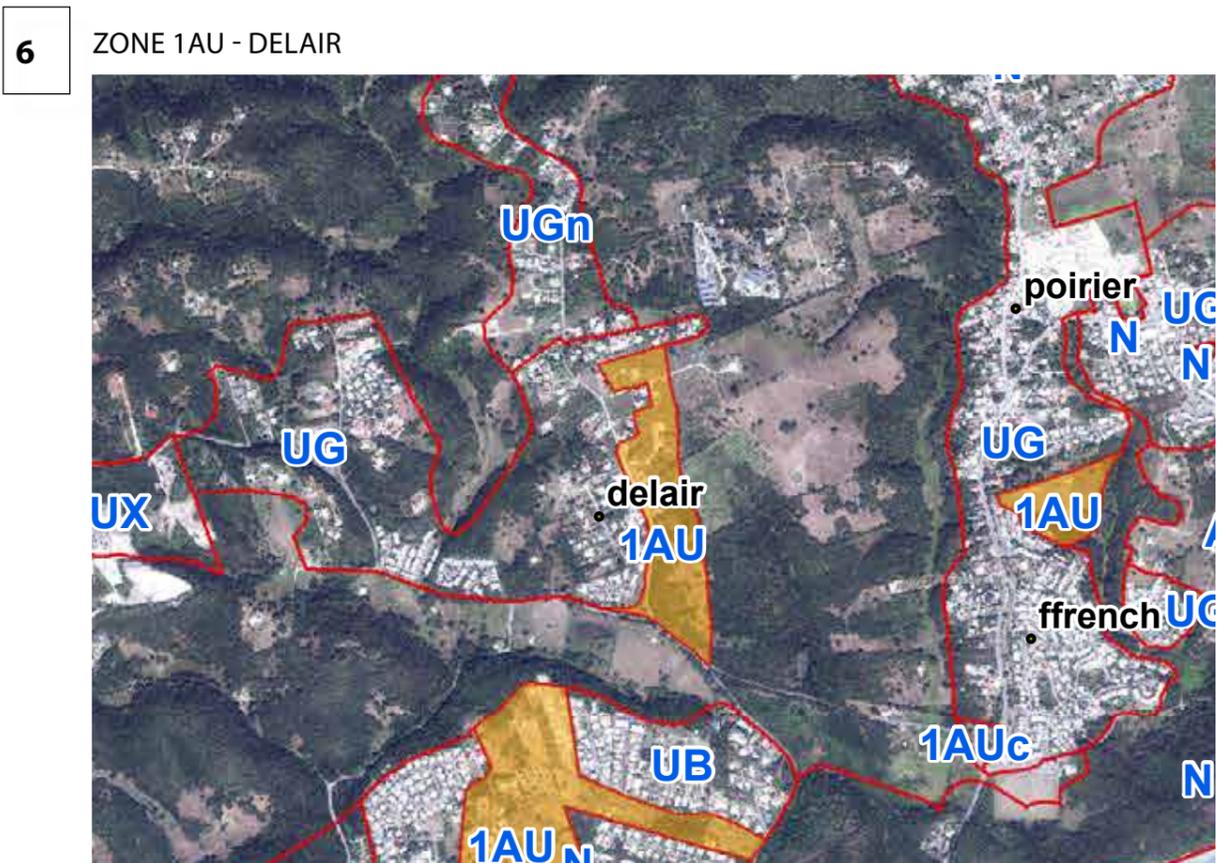
SURFACE	2,29 ha						
SURFACE DISPONIBLE (%)	5,6 %						
TYPE DE TERRAIN - ZONAGE POS	Majoritairement en NA au POS, et UD						
OCCUPATION FUTURE	Rénovation urbaine						
JUSTIFICATION PADD	PADD 1.2 Du bourg au grand Sainte-Anne : renforcer l'attractivité du coeur urbain <ul style="list-style-type: none"> Réinvestir les espaces délaissés dans une stratégie d'affirmation de la centralité urbaine de Sainte-Anne Assurer la rénovation du bourg 						
JUSTIFICATION OAP	OAP n°2 Centre-Bourg élargi						
PRÉCISIONS	Secteur en Programme de Rénovation Urbaine						
PROGRAMMATION POTENTIELLE	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Logements</th> <th>Espaces publics & réseaux</th> <th>Autres</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Requalification du parc de logements 25 lgts/ha</td> <td>Amélioration des espaces publics, réseaux</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Logements	Espaces publics & réseaux	Autres	Requalification du parc de logements 25 lgts/ha	Amélioration des espaces publics, réseaux	
Logements	Espaces publics & réseaux	Autres					
Requalification du parc de logements 25 lgts/ha	Amélioration des espaces publics, réseaux						



ZONES AU DU PLU



SURFACE	24,48 ha						
SURFACE DISPONIBLE (%)	80,6 %						
TYPE DE TERRAIN - ZONAGE POS	Zone NA du POS						
OCCUPATION FUTURE	Mixte Logements, équipements						
JUSTIFICATION PADD	<p>PADD</p> <p>1.2 Du bourg au grand Sainte-Anne : renforcer l'attractivité du coeur urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> Investir les espaces délaissés dans une stratégie d'affirmation de la centralité urbaine de Sainte-Anne Assurer une densification du bourg, dans une logique d'optimisation des équipements Parvenir à un équilibre entre le centre bourg et ses extensions 						
JUSTIFICATION OAP	OAP n°2 Centre-Bourg élargi						
PRÉCISIONS	Secteur destiné à accueillir de nouvelles formes urbaines moins denses que dans le centre. Programmes de logements inscrits dans des espaces où les valeurs naturelles et paysagères doivent être prises en compte. Secteur à enjeu pour la municipalité, notamment dans le cadre de l'aménagement de la déviation du bourg						
PROGRAMMATION POTENTIELLE	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Logements</th> <th>Espaces publics & réseaux</th> <th>Autres</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Production de logements privés et sociaux</td> <td>Connexion au réseau viaire du bourg</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Logements	Espaces publics & réseaux	Autres	Production de logements privés et sociaux	Connexion au réseau viaire du bourg	
Logements	Espaces publics & réseaux	Autres					
Production de logements privés et sociaux	Connexion au réseau viaire du bourg						



SURFACE	10,34 ha						
SURFACE DISPONIBLE (%)	97%						
TYPE DE TERRAIN - ZONAGE POS	Zone NA du POS						
OCCUPATION FUTURE	Mixte : commerces, équipements, logements						
JUSTIFICATION PADD	<p>PADD</p> <p>1.2 Du bourg au grand Sainte-Anne : renforcer l'attractivité du coeur urbain</p> <p>1.2.3 Au-delà de l'empreinte du bourg, une dimension urbaine élargie : le Grand Sainte-Anne</p> <ul style="list-style-type: none"> Trouver un équilibre entre le centre ancien, son organisation, son bâti, les quartiers récents et les projets de développement de pôles d'extension 						
JUSTIFICATION OAP							
PRÉCISIONS	Le secteur de Delair s'inscrit dans la stratégie de repli proposée face aux perspectives de submersion marine annoncées pour les prochaines décennies. La municipalité souhaite conforter le secteur de Delair en le do-						
PROGRAMMATION POTENTIELLE	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Logements</th> <th>Espaces publics & réseaux</th> <th>Autres</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Production de logements privés (lotissements) et sociaux</td> <td>20% d'espaces publics, espaces verts Aménagement de la voirie</td> <td>Ecole Services techniques (parc matériel) de la Ville</td> </tr> </tbody> </table>	Logements	Espaces publics & réseaux	Autres	Production de logements privés (lotissements) et sociaux	20% d'espaces publics, espaces verts Aménagement de la voirie	Ecole Services techniques (parc matériel) de la Ville
Logements	Espaces publics & réseaux	Autres					
Production de logements privés (lotissements) et sociaux	20% d'espaces publics, espaces verts Aménagement de la voirie	Ecole Services techniques (parc matériel) de la Ville					



7

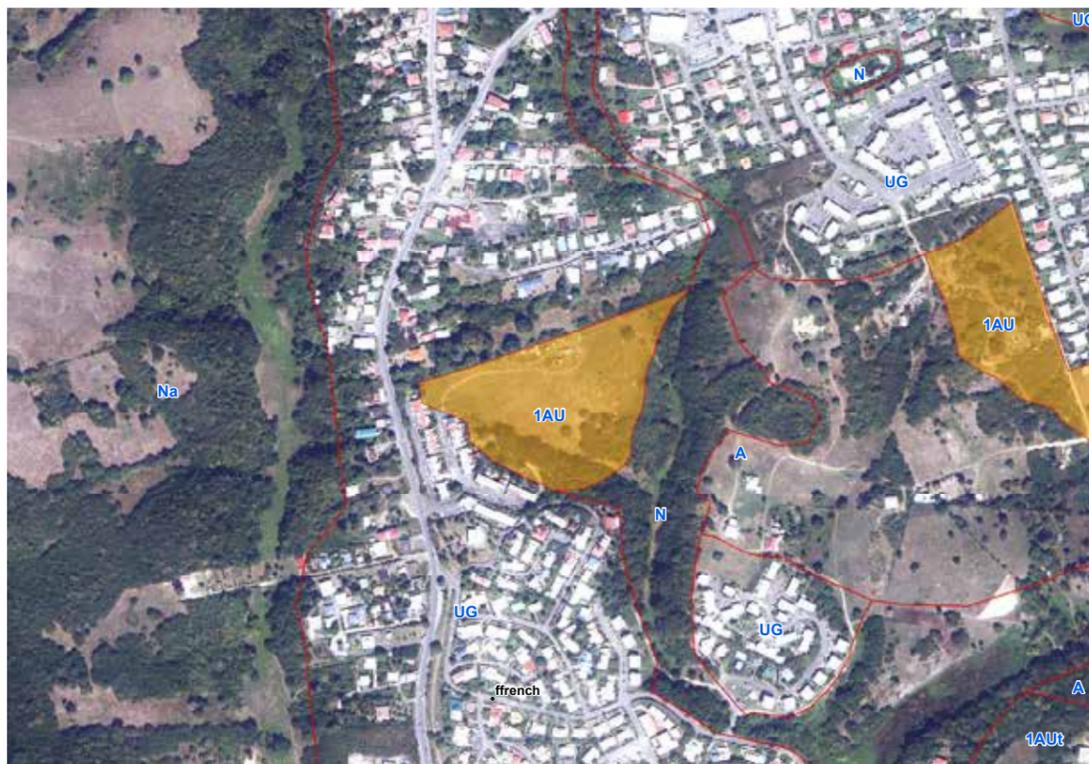
ZONE 1AUc - CASTAING



SURFACE	0,94 ha						
SURFACE DISPONIBLE (%)	100%						
TYPE DE TERRAIN - ZONAGE POS	Zone NB du POS						
OCCUPATION FUTURE	Commerces et équipements						
JUSTIFICATION PADD	PADD 3.2 Assurer une offre urbaine équilibrée sur le territoire comme support à la vie dans le bourg, les quartiers, à travers un niveau de commerces et de services adapté aux besoins des résidents et des touristes						
JUSTIFICATION OAP	OAP n°3_ Littoral Est						
PRÉCISIONS	Terrain non urbanisé, en lien avec une zone agricole à l'ouest et la zone UG (lotissement Ffrench)						
PROGRAMMATION POTENTIELLE	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Logements</th> <th>Espaces publics & réseaux</th> <th>Autres</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-</td> <td>-</td> <td>Implantation de locaux commerciaux</td> </tr> </tbody> </table>	Logements	Espaces publics & réseaux	Autres	-	-	Implantation de locaux commerciaux
Logements	Espaces publics & réseaux	Autres					
-	-	Implantation de locaux commerciaux					

8

ZONE 1AU - FFRENCH



SURFACE	3,62 ha						
SURFACE DISPONIBLE (%)	96%						
TYPE DE TERRAIN - ZONAGE POS	Zone NA du POS						
OCCUPATION FUTURE	Logements (privés et sociaux)						
JUSTIFICATION PADD	PADD 1.2.3 Au-delà de l'emprise du bourg, une dimension urbaine élargie : le Grand Sainte-Anne Ffrench, Châteaubrun : améliorer la cohérence interne aux quartiers et inter-quartiers						
JUSTIFICATION OAP	OAP n°3_ Littoral Est						
PRÉCISIONS	Terrain peu urbanisé, en lien avec une zone naturel à l'est et la zone UG (lotissement)						
PROGRAMMATION POTENTIELLE	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Logements</th> <th>Espaces publics & réseaux</th> <th>Autres</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Programme de la SIG : 110 logements sociaux</td> <td>20% d'espaces publics / espaces verts</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Logements	Espaces publics & réseaux	Autres	Programme de la SIG : 110 logements sociaux	20% d'espaces publics / espaces verts	
Logements	Espaces publics & réseaux	Autres					
Programme de la SIG : 110 logements sociaux	20% d'espaces publics / espaces verts						



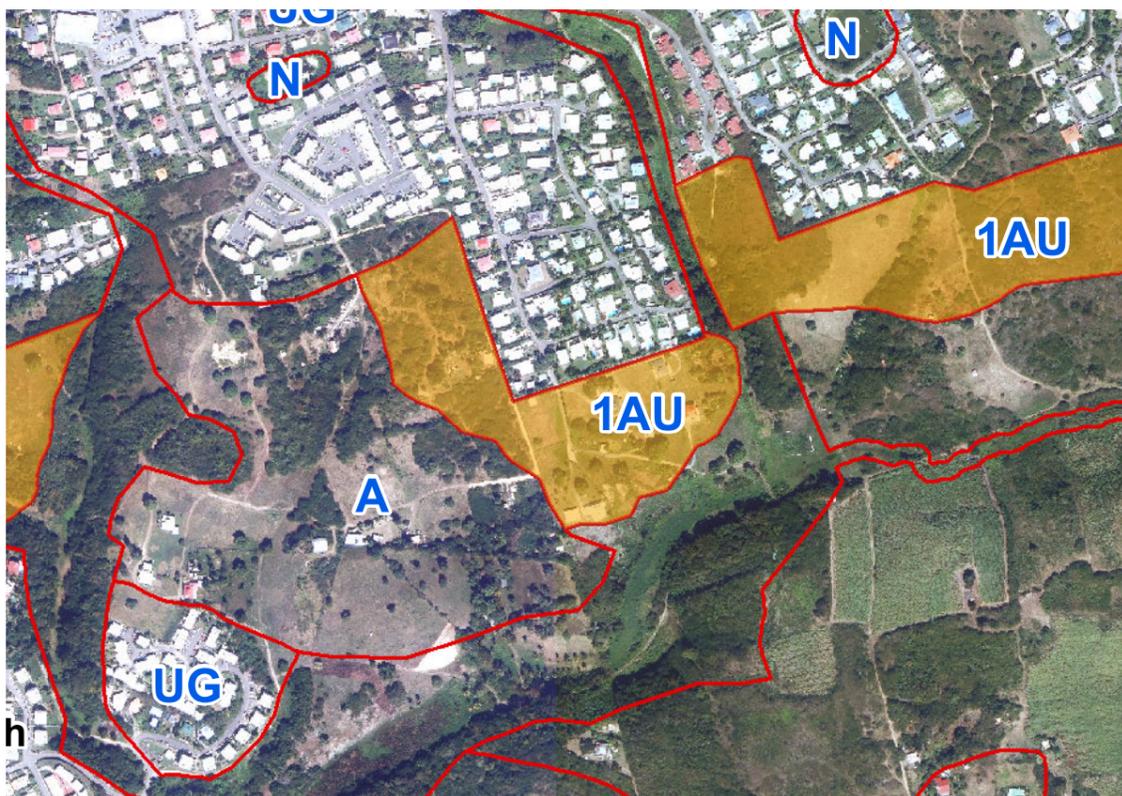
ZONES AU DU PLU

9 ZONE 1AU - POIRIER



SURFACE	3,63 ha						
SURFACE DISPONIBLE (%)	92%						
TYPE DE TERRAIN - ZONAGE POS	Zone NC du POS						
OCCUPATION FUTURE	Mixte : commerces, équipements, logements						
JUSTIFICATION PADD	PADD 1.2.3 Au-delà de l’empreinte du bourg, une dimension urbaine élargie : le Grand Sainte-Anne Ffrench, Châteaubrun : améliorer la cohérence interne aux quartiers et inter-quartiers						
JUSTIFICATION OAP	OAP n°3_ Littoral Est						
PRÉCISIONS	Directement attenant au lycée Yves Leborgne et au futur Hôtel d’Agglomération, la Municipalité a décidé de favoriser le développement de ce secteur en vue de renforcer la polarité de Gissac						
PROGRAMMATION POTENTIELLE	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Logements</th> <th>Espaces publics & réseaux</th> <th>Autres</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>20% d’espaces publics, espaces verts Aménagement de la voirie</td> <td>Commerces Equipements</td> </tr> </tbody> </table>	Logements	Espaces publics & réseaux	Autres		20% d’espaces publics, espaces verts Aménagement de la voirie	Commerces Equipements
Logements	Espaces publics & réseaux	Autres					
	20% d’espaces publics, espaces verts Aménagement de la voirie	Commerces Equipements					

10 ZONE 1AU - GISSAC

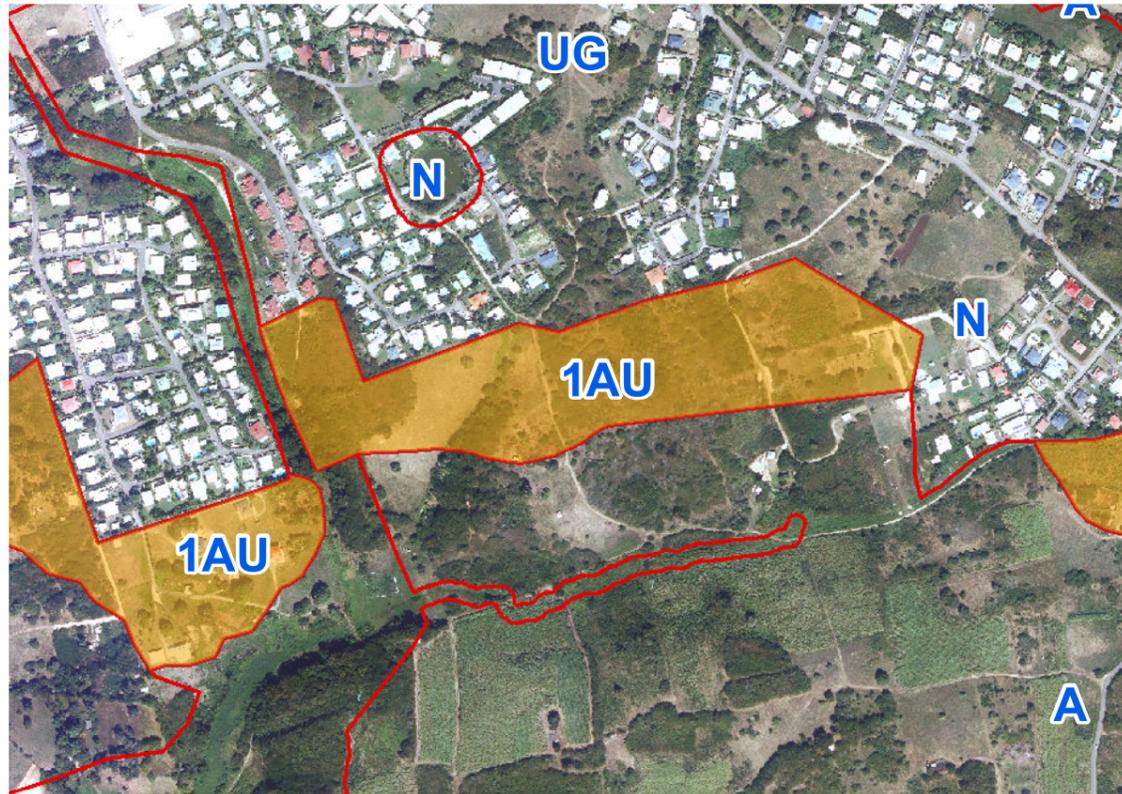


SURFACE	5,39 ha						
SURFACE DISPONIBLE (%)	95 %						
TYPE DE TERRAIN - ZONAGE POS	Zone NA du POS						
OCCUPATION FUTURE	Logements						
JUSTIFICATION PADD	PADD 3.2 Assurer une offre urbaine équilibrée sur le territoire comme support à la vie dans le bourg, les quartiers, à travers un niveau de commerces et de services adapté aux besoins des résidents et des touristes						
JUSTIFICATION OAP	OAP n°3_ Littoral Est						
PRÉCISIONS	La Municipalité a souhaité renforcer la polarité de Gissac en assurant un développement urbain dense, en continuité directe du lotissement actuel						
PROGRAMMATION POTENTIELLE	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Logements</th> <th>Espaces publics & réseaux</th> <th>Autres</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Surface allouée au développement de logements : 3ha</td> <td>20% d’espaces publics, espaces verts Aménagement de la voirie</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	Logements	Espaces publics & réseaux	Autres	Surface allouée au développement de logements : 3ha	20% d’espaces publics, espaces verts Aménagement de la voirie	-
Logements	Espaces publics & réseaux	Autres					
Surface allouée au développement de logements : 3ha	20% d’espaces publics, espaces verts Aménagement de la voirie	-					



ZONES AU DU PLU

11 ZONE 1AU - HAUT DE BOIS JOLAN



SURFACE	8,63 ha						
SURFACE DISPONIBLE (%)	100 %						
TYPE DE TERRAIN - ZONAGE POS	Zone ND du POS						
OCCUPATION FUTURE	Mixte : développement résidentiel, logements sociaux, hébergement touristique						
JUSTIFICATION PADD	PADD 3.2 Assurer une offre urbaine équilibrée sur le territoire comme support à la vie dans le bourg, les quartiers, à travers un niveau de commerces et de services adapté aux besoins des résidents et des touristes						
JUSTIFICATION OAP	OAP n°3_ Littoral Est						
PRÉCISIONS	Terrain non urbanisé, en lien avec une zone agricole à l'ouest et la zone UG (lotissement Ffrench)						
PROGRAMMATION POTENTIELLE	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Logements</th> <th>Espaces publics & réseaux</th> <th>Autres</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Production de logement social et privé (lotissement)</td> <td>20% d'espaces publics, espaces verts Aménagement de la voirie</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	Logements	Espaces publics & réseaux	Autres	Production de logement social et privé (lotissement)	20% d'espaces publics, espaces verts Aménagement de la voirie	-
Logements	Espaces publics & réseaux	Autres					
Production de logement social et privé (lotissement)	20% d'espaces publics, espaces verts Aménagement de la voirie	-					

12 ZONE 1AUt - BOIS JOLAN OUEST



SURFACE	5,13 ha						
SURFACE DISPONIBLE (%)	70 %						
TYPE DE TERRAIN - ZONAGE POS	Zone NA du POS						
OCCUPATION FUTURE	Mixte : développement résidentiel et tourisme						
JUSTIFICATION PADD	3.2 Assurer une offre urbaine équilibrée sur le territoire comme support à la vie dans le bourg, les quartiers, à travers un niveau de commerces et de services adapté aux besoins des résidents et des touristes Préserver strictement les valeurs des milieux de cette bande littorale et de définir les aménagements adaptés pour permettre une fréquentation traditionnellement forte sur cette ligne sableuse						
JUSTIFICATION OAP	OAP n°3_ Littoral Est						
PRÉCISIONS	Volonté de permettre un développement mesuré de logements avec le souci de respecter les valeurs environnementales et paysagères des lieux, dans un cadre déjà habité.						
PROGRAMMATION POTENTIELLE	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Logements</th> <th>Espaces publics & réseaux</th> <th>Autres</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>développement résidentiel en contact direct du lotissement</td> <td>• équipement sportif de plein air (mini terrain de foot)</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	Logements	Espaces publics & réseaux	Autres	développement résidentiel en contact direct du lotissement	• équipement sportif de plein air (mini terrain de foot)	-
Logements	Espaces publics & réseaux	Autres					
développement résidentiel en contact direct du lotissement	• équipement sportif de plein air (mini terrain de foot)	-					



13 ZONE 1AU - BOIS JOLAN EST



SURFACE	4,02 ha						
SURFACE DISPONIBLE (%)	97 %						
TYPE DE TERRAIN - ZONAGE POS	Zone NA						
OCCUPATION FUTURE	Zone de relogement des agriculteurs occupants de la zone agricole de Bois-Jolan destinée à être valorisée par les jeunes agriculteurs.						
JUSTIFICATION PADD	<p>3.4 Promouvoir le territoire et ses valeurs patrimoniales pour développer un tourisme structuré autour de l'identité saintannaise</p> <p>3.4.3 Le littoral et Bois-Jolan : la volonté d'une promotion touristique intégrée à son environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> Préserver strictement les valeurs des milieux de cette bande littorale et de définir les aménagements adaptés pour permettre une fréquentation traditionnellement forte sur cette ligne sableuse 						
JUSTIFICATION OAP	OAP n°3_ Littoral Est						
PRÉCISIONS	La libération de la vaste zone agricole située en arrière du littoral Est de Bois-Jolan suppose d'offrir des conditions de relogement aux populations occupant le site (et parfois de longue date). Cette zone 1AU établie au contact de zone déjà lotie a été identifiée pour accueillir la population délogée de la zone agricole de Bois-Jolan.						
PROGRAMMATION POTENTIELLE	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Logements</th> <th>Espaces publics & réseaux</th> <th>Autres</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Logement & Relogement des agriculteurs occupant la zone agricole de Bois-Jolan</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	Logements	Espaces publics & réseaux	Autres	Logement & Relogement des agriculteurs occupant la zone agricole de Bois-Jolan	-	-
Logements	Espaces publics & réseaux	Autres					
Logement & Relogement des agriculteurs occupant la zone agricole de Bois-Jolan	-	-					

14 ZONE 1AUt - BOIS JOLAN EST



SURFACE	3,25 ha						
SURFACE DISPONIBLE (%)	100 %						
TYPE DE TERRAIN - ZONAGE POS	Zone NA et partiellement NC du POS						
OCCUPATION FUTURE	Hébergement touristique						
JUSTIFICATION PADD	<p>PADD</p> <p>3.4.3 Le littoral et Bois-Jolan : la volonté d'une promotion touristique intégrée à son environnement</p> <p>«La logique double de préservation et de promotion s'applique à l'ensemble du littoral saintannais. Les projets touristiques destinés à promouvoir cet espace d'une richesse paysagère, faunistique et floristique exceptionnelle devront absolument se constituer dans une logique de respect et d'intégration au substrat environnemental.»</p>						
JUSTIFICATION OAP	OAP n°3_ Littoral Est						
PRÉCISIONS	Dans une double logique de promotion et de préservation de ce site naturel exceptionnel, et afin de diversifier l'offre d'hébergement touristique sur la commune, la Municipalité projette un aménagement de haut standing respectant l'intégration la plus totale à son environnement.						
PROGRAMMATION POTENTIELLE	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Logements</th> <th>Espaces publics & réseaux</th> <th>Autres</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hébergement touristique</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	Logements	Espaces publics & réseaux	Autres	Hébergement touristique	-	-
Logements	Espaces publics & réseaux	Autres					
Hébergement touristique	-	-					



TABLEAU DE SYNTHÈSE DU POTENTIEL DE LOGEMENT EN ZONE AU DU PLU DE SAINTE-ANNE

N°	TYPE	NOM	VOCATION	SURFACE TOTALE	SURFACE DÉDIÉE AU LOGEMENT	DENSITÉ APPLIQUÉE	NBRE DE LOGEMENTS
1	1AUt	ANSE À SAINT	Hébergement touristique	1,57 ha	-	-	-
					-	-	-
2	1AUe	DURIVAGE 1	Equipements et animation	2,27 ha	-	-	-
					-	-	-
3	1AUt	PLAGE DU BOURG	Commerces	0,8 ha	-	-	-
4	1AUr	DUBELLAY	RÉNOVATION URBAINE	2,29 ha	-	25 LGTS/HA	-
5	1AU	HAUTEURS DE VALETTE	Equipements , Logements	24,48 ha	8 ha	25 LGTS/HA	200
6	1AU	DELAIR	Mixte : équipements, logements, commerces	10,34 ha	2 ha	25 LGTS/HA	50
7	1AUc	CASTAING	Commerces et équipements	0,94 ha	-	-	-
8	1AU	FFRENCH	Logements	3,62 ha	2,56 ha	40 LGTS/HA	110
9	1AU	POIRIER GISSAC	Mixte : commerces, équipements	4,03 ha			
10	1AU	POIRIER	Logements	5,39 ha	3 ha	20 LGTS/HA	60
						20 LGTS/HA	50
11	1AU	HAUT DE BOIS JOLAN	Développement résidentiel et tourisme	8,63	2 ha	30 LGTS/HA	60
12	1AUt	BOIS JOLAN OUEST	Développement résidentiel, tourisme	5,13 ha	4 ha	12 LGTS/HA	50
13	1AU	BOIS JOLAN EST	Logement & relogement Agriculteurs occupant de Bois-Jolan	4,02 ha	3 ha	10 LGTS/HA-	30
14	1AUt	BOIS JOLAN EST	Hébergement touristique	3,25 ha		-	-



SECTEURS OAP		
	Nombre de logements accueillis en secteurs définis par une OAP	1.250 à 1.350 logements potentiels
SUR LE ZONAGE SECTEURS OAP ET HORS OAP		
<p align="center">Nombre de logements potentiels = Capacité de densification des zones U et AU</p>	<p><i>Zone AU (à vocation de logement)</i> _Soustraction de 20% destinés aux réseaux, espaces publics et espaces verts _densité appliquée : 30 logts/ha (densité compatible avec les objectifs du SAR) Calcul : Surface disponible AU-20%)x30</p>	600 logements potentiels
	<p><i>Zone UA (à vocation de logement)</i> _Soustraction de 20% destinés aux réseaux, espaces publics et espaces verts _densité appliquée : 30 logts/ha (densité compatible avec les objectifs du SAR) Calcul : Surface disponible AU-20%)x30</p>	30 logements potentiels (1,4 ha)
	<p><i>Zone UB (à vocation de logement)</i> _Soustraction de 20% destinés aux réseaux, espaces publics et espaces verts _densité appliquée : 20 logts/ha (densité compatible avec les objectifs du SAR) Calcul : Surface disponible AU-20%)x20</p>	450 logements potentiels (29 ha)
	<p><i>Au regard de la topographie des zones UG (Grands Fonds) et des conditions actuelles, on considère que seulement 10 à 20% de ces espaces sont mobilisables sur la durée du PLU.</i></p> <p><i>Zone UG (à vocation de logement)</i> _Soustraction de 20% destinés aux réseaux, espaces publics et espaces verts _densité appliquée : 8 à 10 logts/ha (densité cactuelle d'environ 5 à 10 logements)Calcul : Surface disponible AU-20%)x8</p>	500 logements (10% de 750 ha)
	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS PERMIS PAR LE ZONAGE (secteur OAP et hors OAP confondus)	SOIT UN POTENTIEL DE 1.580 LOGEMENTS SUPPLÉMENTAIRES



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

> **CODE DE L'URBANISME - ART. R123 - 7**

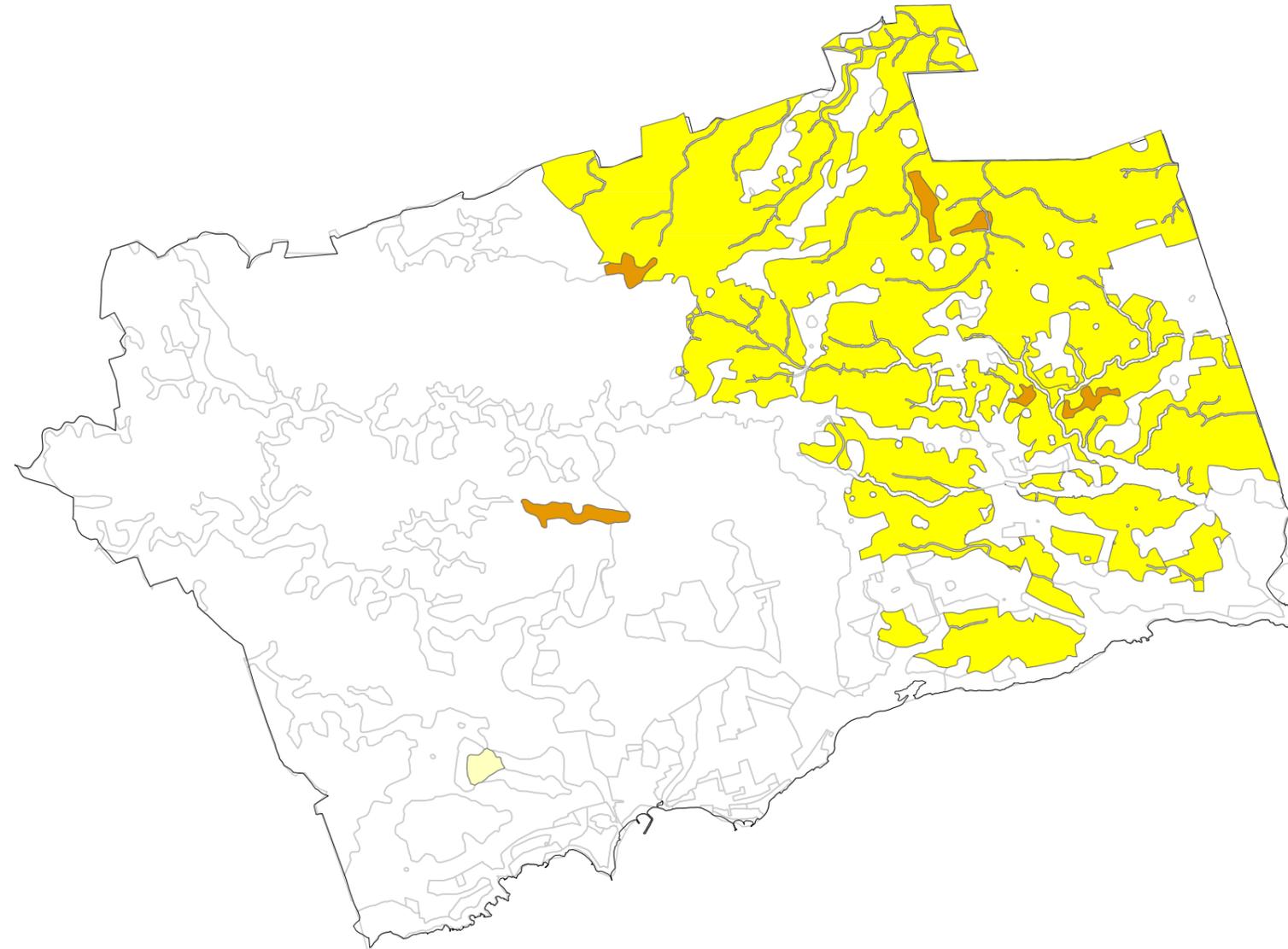
LES ZONES AGRICOLES correspondent aux parties de la commune reconnues pour leur valeur agronomique et leur fonction d'équilibre du territoire et de production paysagère et pour les possibilités qu'elles offrent en termes de promotion des espaces ruraux de développement.

LES ZONES Ah

> **CODE DE L'URBANISME - ART. L151 - 13**

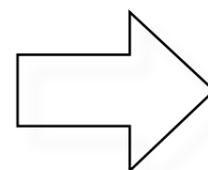
Le secteur Ah porte sur les espaces ruraux caractérisés par des modes d'exploitation agricole traditionnelle, qui tendent à s'éroder mais qui ont su se maintenir, préserver les acquis sociaux et patrimoniaux et forger une véritable identité de territoires dans les Grands Fonds.

Les secteurs Ah, de taille et de capacité d'accueil limitées, permettent d'accueillir des constructions dans des conditions de hauteur d'implantation et de densité limités, à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers. Ces secteurs regroupent des secteurs d'habitat isolé, de hameaux, de portions de territoire mitées où l'activité agricole domine.



LÉGENDE

	A : 2 059,3 ha
	Ac : 10,2 ha
	Ah : 53,8 ha



Zones agricoles au PLU : 2 123,30 hectares
(26,37 % du territoire)



A EXEMPLE : COURCELLES



SURFACE TOTALE 2 059,3 ha

TYPE DE TERRAIN - ZONAGE POS

La zone A est une zone naturelle qui correspond aux parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière en raison des potentialités agronomiques, biologiques et économiques du sol et de la valeur environnementale et paysagère des sites.

En zone A, les constructions et installations «nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées» peuvent être autorisées tout comme les «constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci, conformément à l'article R. 151-23 du code de l'urbanisme.

DÉFINITION

PADD

2.4 Maintenir la valeur agricole et la dimension rurale du territoire

2.4.1 PRODUIRE : PRÉSERVER LES ESPACES DE GRAND INTÉRÊT AGRONOMIQUE

2.4.2 PROTÉGER LES ESPACES RURAUX DE VALEUR ÉCOLOGIQUE RECONNUE

JUSTIFICATION

ARTICLE A 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

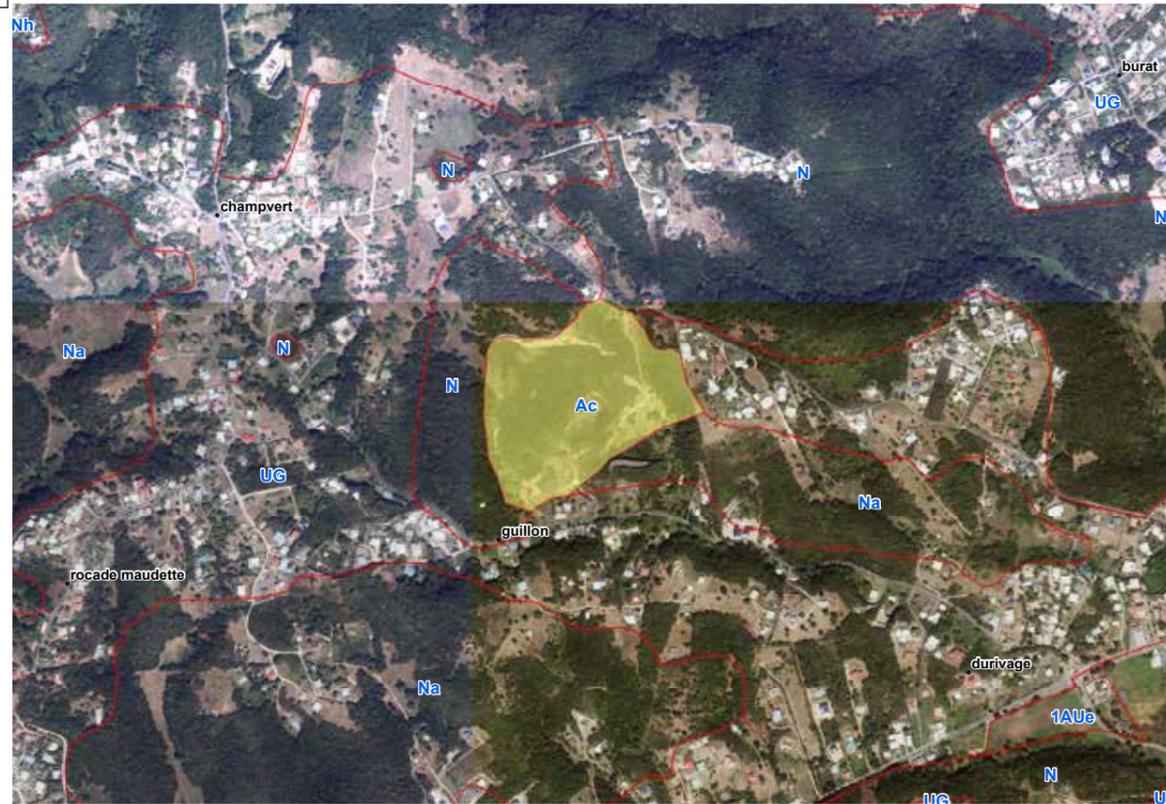
Sont autorisées:

- les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole
- Les constructions à usage d'habitation uniquement dans le cas la nature de l'exploitation agricole l'impose ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la vocation agricole de la zone ;
- les aménagements et extensions rendues nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale (Installations classées, Règlement sanitaire...)

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DU RÈGLEMENT



Ac GUILLOM



SURFACE (NB ZONES) 10,1 ha

TYPE DE TERRAIN - ZONAGE POS NC, NB

DÉFINITION

Le secteur Ac correspond aux secteurs où sont autorisées les carrières dans des conditions d'exploitation qui devront être respectueuse de l'environnement naturel d'abord, humain ensuite, et ne porter atteinte, en dehors des sites d'extraction, à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

SCHEMA DÉPARTEMENTALE DES CARRIÈRES DE GUADELOUPE (APPROUVÉ EN JANVIER 2013)
 « Favoriser l'identification d'espaces carrières à prendre en compte dans les documents d'urbanisme de chaque commune (si ressources identifiées). »

Pour répondre à ce besoin estimé à l'échelle de la Guadeloupe au sein du SDC, la municipalité a souhaité s'engager en définissant une zone spécifique dédiée à l'extraction de granulats durs. Cette zone a été déterminée au regard des ressources identifiées dans le SdC et de manière à ne pas porter atteinte à un Espace Boisé Classé, ni à un périmètre de protection de captage.

JUSTIFICATION

ARTICLE A 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées en secteur Ac, toutes installations liées à l'exploitation d'une carrière, sous réserve du respect des dispositions prévues au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement. Une fois l'exploitation achevée, les terrains devront être remis en état conformément aux exigences fixées dans le cadre des autorisations des installations classées pour la protection de l'environnement.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DU RÈGLEMENT



Ah BELLE MARE



SURFACE (NB ZONES)	9,4 ha
TYPE DE TERRAIN - ZONAGE POS	Occupé - Zone NC du POS
OCCUPATION - DENSITÉ	38 bâtis - 4 bâtis/ha
OBJECTIFS ET HISTORIQUE	Zone d'habitat relativement récente
RÉSEAUX	oui
MESURES POUR ASSURER LA COMPATIBILITÉ DU STECAL AVEC LA POLITIQUE AGRICOLE	Limite du STECAL resserré contre les grappes de constructions
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DU RÈGLEMENT	ARTICLE A 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES Est autorisée la création ou la construction d'habitat, d'activités agro-touristiques constructions destinées à des structures d'accueil, d'animation et de loisirs, des activités agritouristiques en complément de l'exploitation agricole dominante.

Ah L'AGNEAU



SURFACE (NB ZONES)	17,7 ha
TYPE DE TERRAIN - ZONAGE POS	Occupé - Zone NC du POS
OCCUPATION - DENSITÉ	49 bâtis - 2,8 bâtis/ha
OBJECTIFS ET HISTORIQUE	Zone d'habitat relativement récente
RÉSEAUX	oui
MESURES POUR ASSURER LA COMPATIBILITÉ DU STECAL AVEC LA POLITIQUE AGRICOLE	Limite du STECAL resserré contre les grappes de constructions
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DU RÈGLEMENT	ARTICLE A 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES Est autorisée la création ou la construction d'habitat, d'activités agro-touristiques constructions destinées à des structures d'accueil, d'animation et de loisirs, des activités agritouristiques en complément de l'exploitation agricole dominante.



Ah KÉRANGON OUEST



SURFACE (NB ZONES)	10,5 ha
TYPE DE TERRAIN - ZONAGE POS	Occupé - Zone NC du POS
OCCUPATION - DENSITÉ	36 bâtis - 3,5 bâtis/ha
OBJECTIFS ET HISTORIQUE	Prise en compte d'une zone de constructions de dynamique récente, favorisée par la mise en place des réseaux
RÉSEAUX	oui
MESURES POUR ASSURER LA COMPATIBILITÉ DU STECAL AVEC LA POLITIQUE AGRICOLE	Circonscrire au plus juste les constructions dans un STECAL les isolant des zones agricoles préservées (zone A)
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DU RÈGLEMENT	ARTICLE A 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES Est autorisée la création ou la construction d'habitat, d'activités agro-touristiques constructions destinées à des structures d'accueil, d'animation et de loisirs, des activités agritouristiques en complément de l'exploitation agricole dominante.

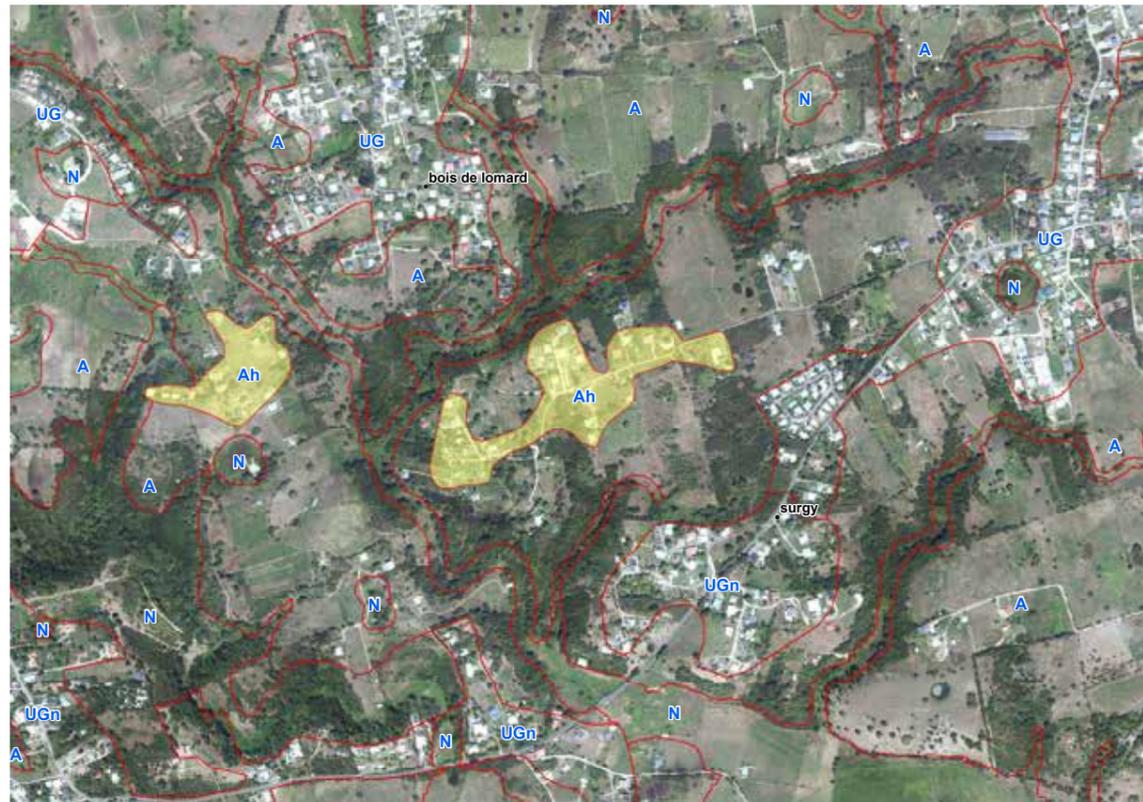
Ah KERANGON EST



SURFACE (NB ZONES)	5,1 ha
TYPE DE TERRAIN - ZONAGE POS	Occupé - Zone NC du POS
OCCUPATION - DENSITÉ	20 bâtis - 4 bâtis/ha
OBJECTIFS ET HISTORIQUE	Prise en compte d'une zone de construction de dynamique récente favorisée par la mise en place des réseaux
RÉSEAUX	oui
MESURES POUR ASSURER LA COMPATIBILITÉ DU STECAL AVEC LA POLITIQUE AGRICOLE	Circonscrire au plus juste les constructions dans un STECAL les isolant des zones agricoles préservées (zone A)
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DU RÈGLEMENT	ARTICLE A 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES Est autorisée la création ou la construction d'habitat, d'activités agro-touristiques constructions destinées à des structures d'accueil, d'animation et de loisirs, des activités agritouristiques en complément de l'exploitation agricole dominante.



Ah SURGY



SURFACE (NB ZONES)	7,62 ha
	Occupé - Zone NC du POS
TYPE DE TERRAIN - ZONAGE POS	31 bâtis - 4,1 bâtis/ha
OBJECTIFS ET HISTORIQUE	Zone d'habitat datant d'une trentaine d'années
RÉSEAUX	oui
MESURES POUR ASSURER LA COMPATIBILITÉ DU STECAL AVEC LA POLITIQUE AGRICOLE	Limite du STECAL resserré contre les grappes de constructions
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DU RÈGLEMENT	<p>ARTICLE A 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES Est autorisée la création ou la construction d'habitat, d'activités agro-touristiques constructions destinées à des structures d'accueil, d'animation et de loisirs, des activités agritouristiques en complément de l'exploitation agricole dominante.</p>

Ah MOULIN DE LOERY



SURFACE (NB ZONES)	3,38 ha
	Occupé - Zone NC du POS
TYPE DE TERRAIN - ZONAGE POS	14 bâtis - 4 bâtis/ha
OCCUPATION - DENSITÉ	14 bâtis - 4 bâtis/ha
OBJECTIFS ET HISTORIQUE	Zone d'habitat relativement récente
RÉSEAUX	oui
MESURES POUR ASSURER LA COMPATIBILITÉ DU STECAL AVEC LA POLITIQUE AGRICOLE	Limite du STECAL resserré contre les grappes de constructions
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DU RÈGLEMENT	<p>ARTICLE A 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES Est autorisée la création ou la construction d'habitat, d'activités agro-touristiques constructions destinées à des structures d'accueil, d'animation et de loisirs, des activités agritouristiques en complément de l'exploitation agricole dominante.</p>



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

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.»

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

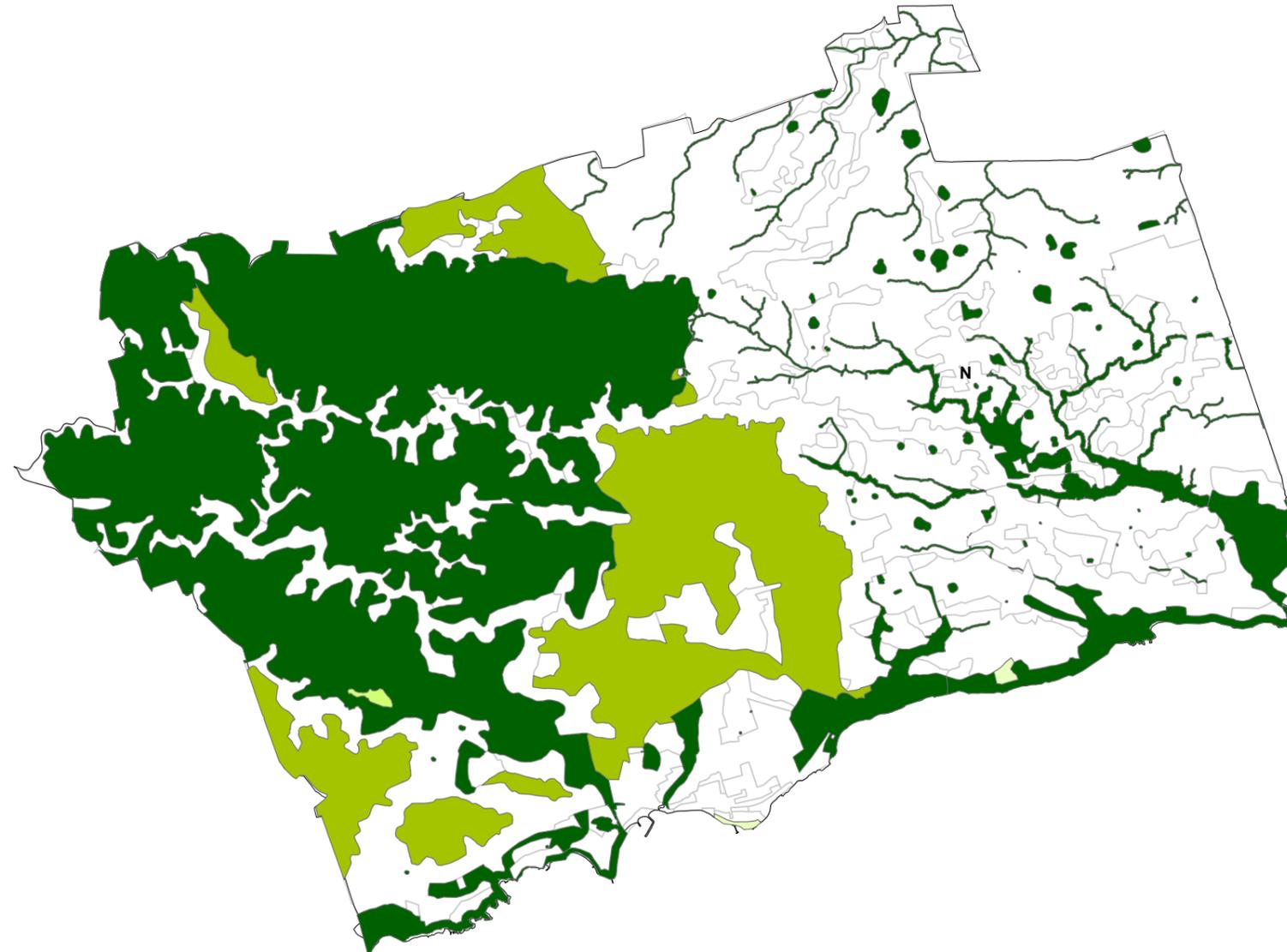
LES ZONES NATURELLES N

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

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

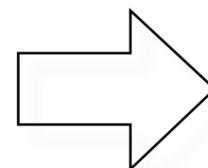
LES ZONES NATURELLES N_{com}

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



LÉGENDE

	N : 2 834,20 ha
	Na : 1 064,96 ha
	Nh : 4,72 ha
	Nt : 7,02 ha



Zones naturelles au PLU _ 3 910,89 hectares
(48,6 % du territoire)



N

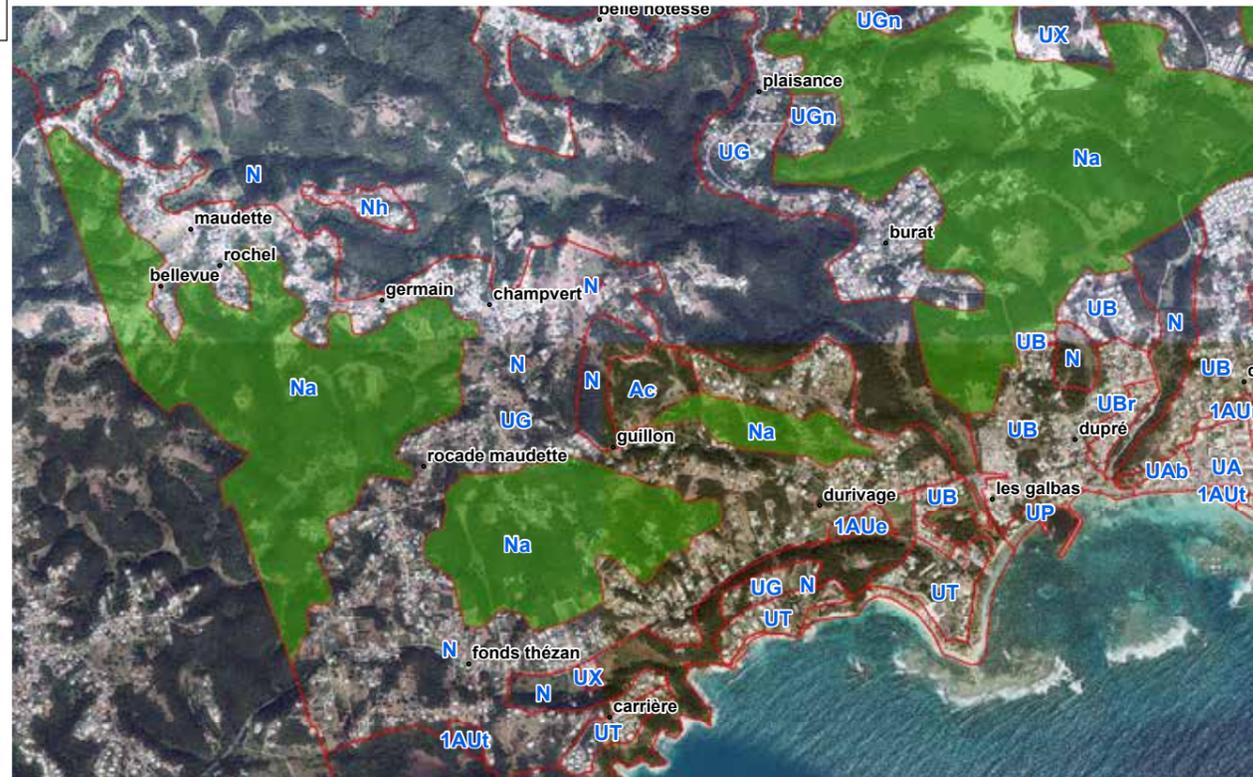
EXEMPLE : SECTEUR DES PLATEAUX EST



SURFACE (NB ZONES)	2 834,20 ha - 20 zones
TYPE DE TERRAIN - ZONAGE POS	NB, NC
DÉFINITION	
JUSTIFICATION	<p>PADD</p> <p>2.1 Protéger sans concession les espaces de grand intérêt écologique et paysager (zones humides, ensembles boisés)</p> <p>ARTICLE 2 _ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <ul style="list-style-type: none"> • La réhabilitation et l'extension des constructions existantes dans la limite de 15% de la surface plancher existante limitée à 20 m², en une seule opération. • Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces ou milieux concernés, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers pédestres et équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et de la flore. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. • La réhabilitation des constructions et ouvrages à caractère patrimonial. • Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. • Les locaux et installations répondant aux exigences en matière d'hygiène et de sécurité lorsqu'ils sont rendus indispensables pour la fréquentation du public.
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DU RÈGLEMENT	



Na SECTEUR OUEST - MASSIF DES GRANDS-FONDS



SURFACE (NB ZONES)	1064,96 ha - (7 zones)
TYPE DE TERRAIN - ZONAGE POS	NB, NC, IND, IIND
DÉFINITION	<p>Le secteur Na concerne le secteur des Grands-Fonds où la mise en valeur agricole était pratiquée sous bois ou dans les vallées profondes et étroites qui caractérisent ce massif particulier. La valorisation agricole des espaces n'a pas provoqué de défrichements massifs et a permis de conserver une réelle valeur environnementale. La volonté de préservation des milieux défendue en zone Na est cohérente avec le maintien d'une pratique agricole traditionnelle, respectueuse des valeurs environnementales de cette interface entre espaces agricoles et forestiers.</p>
JUSTIFICATION	<p>PADD</p> <p>2.1 Protéger sans concession les espaces de grand intérêt écologique et paysager (zones humides, ensembles boisés)</p> <p>2.1.2 ASSURER LA PÉRENNITÉ DES ESPACES LITTORAUX</p> <p>2.2 Mettre en valeur la qualité patrimoniale du territoire</p>
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DU RÈGLEMENT	<p>ARTICLE 2 _ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les réhabilitations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU. Les extensions des constructions sont limitées à 30 % de la surface plancher existante limitée à 40 m2, en une seule opération. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces ou milieux concernés, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers pédestres et équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et de la flore. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. La réhabilitation des constructions et ouvrages à caractère patrimonial. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.



Nh MAUDETTE



SURFACE (NB ZONES)	4,72 ha
TYPE DE TERRAIN - ZONAGE POS	NB
DENSITÉ	7 bâtis/ha - 36 bâtis
DÉFINITION	<p>Le secteur Nh concerne des zones de taille et de capacité d'accueil limitées, où sont autorisées les constructions dans des conditions de hauteur, d'implantation et de densité limitées, à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols naturels et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers. Ces secteurs regroupent des secteurs d'habitat isolé, de hameaux, de portions de territoire mitées où les espaces naturels dominent.</p> <p>Le secteur Nh permet des évolutions limitées des constructions existantes.</p> <p>CODE DE L'URBANISME - ART. L151-13 <i>« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (...) »</i></p> <p>PADD <i>« Limiter le mitage des zones naturelles et agricoles en circonscrivant des hameaux ruraux »</i></p> <p>Le code de l'urbanisme permet de circonscrire des secteurs de hameaux.</p>
JUSTIFICATION	<p>ARTICLE 2 _ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les réhabilitations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU. Les extensions des constructions sont limitées à 30 % de la surface plancher existante limitée à 40 m², en une seule opération. <p>Article 10 _ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>En cas de reconstruction, dans son volume antérieur, d'un bâtiment édifié régulièrement, détruit après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale.</p> <p>Les règles de hauteur ci-après ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux constructions existantes dont les aménagements projetés destinés à l'amélioration du bâti ou de l'habitat telles que les modifications de toitures entraîneraient un dépassement de la hauteur autorisée ; - aux constructions, travaux ou ouvrages qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées réclament des hauteurs plus importantes mais leur intégration dans le site devra être recherchée et argumentée ; - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif mais la hauteur de ces constructions doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement urbain considéré ; - les édicules techniques (d'une manière générale, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable tel que chauffe-eau solaire, capteur solaire ou encore les locaux techniques d'ascenseurs...) ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur d'une construction ; - à la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux et à la voirie. <p>Pour les constructions à usage d'habitation ainsi que celles destinées à l'accueil et à l'hébergement touristique, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder six mètres (6,00 m) à l'égout de toiture et neuf mètres (9,00 m) au faitage.</p>
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DU RÈGLEMENT	



Nt

EXEMPLE : BOIS JOLAN



SURFACE (NB ZONES)	7,02 ha - (2 zones)
TYPE DE TERRAIN - ZONAGE POS	IINA, IND, IIND
DÉFINITION	<p>Le secteur Nt concerne une partie de la plage du bourg ainsi qu'une séquence du littoral de Bois-Jolan, où ne seront acceptés que les aménagements participant à l'accueil touristique en lien avec la fréquentation balnéaire ou parcours (sentiers inscrits en front de mer) et/ou participant à la sécurisation des sites. Il regroupe les espaces destinés à accueillir des équipements visant la valorisation de l'environnement, la fréquentation de sites aménagés pour leur valeur récréative ou sportive, le développement culturel ainsi que la mise en valeur du patrimoine communal.</p> <p>PADD</p> <p>2.1 Protéger sans concession les espaces de grand intérêt écologique et paysager (zones humides, ensembles boisés)</p> <p>2.1.2 ASSURER LA PÉRENNITÉ DES ESPACES LITTORAUX</p> <p>2.2 Mettre en valeur la qualité patrimoniale du territoire</p>
JUSTIFICATION	<p>ARTICLE 2 _ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations nécessaires à la mise en scène de prestations culturelles, d'animation et de loisirs, sous réserve que leur implantation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité patrimoniale, architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. • Les installations, équipements et constructions légères et démontables à vocation touristique. • Les réhabilitations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU. Les extensions des constructions sont limitées à 30 % de la surface plancher existante limitée à 40 m2, en une seule opération. • Dans les secteurs littoraux, les constructions inscrites situées à moins de 13 mètres de la limite du rivage de la mer, existant à la date d'approbation du présent PLU, pourront faire l'objet de travaux de réhabilitation sans générer de surface supplémentaire. Dans ce cas, toute extension est interdite.
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DU RÈGLEMENT	



EMPLACEMENTS RÉSERVÉS



EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

PLU
65 emplacements réservés
707.529 m ²



TABLEAU DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS PLU

	Objet	Intitulé	Caractéristiques	Surface en m2
01	Équipement	Aménagement nouveau Centre d'Incendie et de secours (CIS)		5393.57
02	Voirie	Création rond-point Fond-Thézan		1515.95
03	Voirie	Recalibrage Rocade Maudette	12 m	12134.90
04	Voirie	Recalibrage liaison entre Rocade Maudette et RN	10 m	4889.48
05	Voirie	Recalibrage Impasse Plateau Bally & Connexion sur impasse des cives	10 m	2135.04
06	Voirie	Recalibrage Impasse des cives & Connexion sur impasse Pési	10 m	2682.91
07	Voirie	Recalibrage Impasse Pési & Connexion sur impasse Henry	10 m	4020.82
08	Voirie	Aménagement échangeur		1963.50
09	Voirie	Recalibrage Rue des Lyanns & Connexion sur impasse des crotons	10 m	8150.59
10	Voirie	Recalibrage impasse des crotons	10 m	4357.37
11	Voirie	Aménagement échangeur Carrière		1963.50
12	Voirie	Recalibrage Impasse 3 Guimbos & Connexion sur impasse des crotons	10 m	4823.54
13	Voirie	Contre-allée RN	10 m	2030.24
14	Voirie	Liaison intérieure Carrière à créer	10 m	2743.26
15	Voirie	Aménagement point d'échange sur RN depuis Maudette en lien avec P+R		2827.43
16	Stationnement	Aire de stationnement Durivage (parking relais)	250 - 300 places	7722.01
17	Voirie	Recalibrage de la voie d'accès au Club Med	10 m	4021.06
18	Voirie	Percement d'une voie entre Club Med et Canal & Aménagement espace public	6 m	969.36
19	Voirie	Aménagement d'une voie entre voie longeant canal et RN	10 m	2585.11
20	Équipement	Extension du cimetière et création de stationnement		11621.95
21	Voirie	Recalibrage de la voie d'accès au Port	8 m	1313.47
22	Voirie	Recalibrage de la voie d'accès au Port	8 m	1309.55
23	Stationnement	Aire de stationnement Galbas & Aménagement espace public	100 - 150 places	3525.19
24	Stationnement	Aire de stationnement de Dupré	100 - 150 places	3587.81
25	Voirie	Recalibrage voie de délestage	13-16 m	224212.28
26	Voirie	Recalibrage Rue Morne Tricolore jusqu'à la rue Dandin	8 m	6301.86
27	Voirie	Percée Nord - Prolongation rue Dandin	10 m	8206.56
28	Stationnement	Aire de stationnement & Aménagement espace public	50 places	1354.36
29	Stationnement	Aire de stationnement Arrière-plage	250 places	12826.44
31	Stationnement	Aire de stationnement Montmain (parking relais)	150 - 200 places	10303.73
32	Voirie	Création de voie liaison rue Babylas Jacobin et Bvd Marcellin Lubeth	10 m	4503.62
33	Voirie	Création de voie liaison rue Paulin Chipotel et Bvd Marcellin Lubeth	10 m	3350.71
34	Équipement	Aménagement groupe scolaire		19991.23
35	Voirie	Recalibrage et création de voie liaison rue des Géraniums jusqu'à la rue Georges Troupé	10 m	7632.79
36	Voirie	Création de voie entre rue des Alpinias et impasse Hector Grandman	10 m	2143.51
37	Voirie	Création de voie entre rue des Alpinias et rue Germanie et Gerard Tassius	10 m	2203.26
38	Voirie	Création de voie liaison rue des Géraniums et rue Germanie et Gerard Tassius	10 m	3772.87
39	Voirie	Création de segment de voie - Connexion sur rue des Balisiers	10 m	976.19

	Objet	Intitulé	Caractéristiques	Surface en m2
40	Voirie	Création de segment de voie - Connexion sur Impasse Roland Césaire	10 m	1006.32
41	Voirie	Création de voie d'accès lotissement	10 m	4538.19
42	Équipement	Construction équipement scolaire		31177.87
43	Voirie	Recalibrage Route de Deshauteurs	10 m	37383.81
44	Voirie	Recalibrage Route de Fond Lemesle	10 m	14381.88
45	Voirie	Recalibrage Chemin de Fond Vapeur	10 m	10873.41
46	Voirie	Liaison douce piéton-vélo (Route de Liard Saint-Robert)	8 m	40126.70
47	Voirie	Liaison douce piéton-vélo	8 m	24335.62
48	Voirie	Aménagement rond-point Les Dolines		2827.43
49	Voirie	Aménagement échangeur Gissac		2827.43
50	Voirie	Rue entre Impasse des Molokois et Impasse Bois Patate à créer & Recalibrage Rue des Grenouilles	10 m	3323.82
51	Voirie	Rue entre Résidence Les Acacias et Rue des Poiriers - recalibrage et création de voie	10 m	10116.61
52	Voirie	Recalibrage de voie Route de Ffrench	10 m	1993.52
53	Voirie	Rue entre RN & Futur groupe scolaire de Bois-Jolan - recalibrage et création de voie	10 m	12624.87
54	Voirie	Création de voie	10 m	999.34
55	Voirie	Création de voie liaison Rue de Bois Jolan et Rue des Poiriers	10 m	13357.86
56	Voirie	Liaison douce piéton-vélo (Chemin de fer part 1)	8 m	13775.36
57	Voirie	Liaison douce piéton-vélo	8 m	2363.98
58	Voirie	Liaison douce piéton-vélo	8 m	5641.76
59	Voirie	Liaison douce piéton-vélo	8 m	9273.14
60	Voirie	Recalibrage Rue de Bois Jolan	10 m	19791.91
61	Voirie	Recalibrage Rue Palmier Royal	10 m	6352.95
62	Voirie	Rue d'accès futur équipement - recalibrage voies existantes et création de voie	10 m	9165.98
63	Voirie	Aménagement échangeur		13269.38
64	Voirie	Liaison douce piéton-vélo (Chemin de fer part 2)	8 m	2827.43
65	Voirie	Rue entre Séo et Anse-à-la-Barque, à recalibrer et à aménager	10 m	7105.60