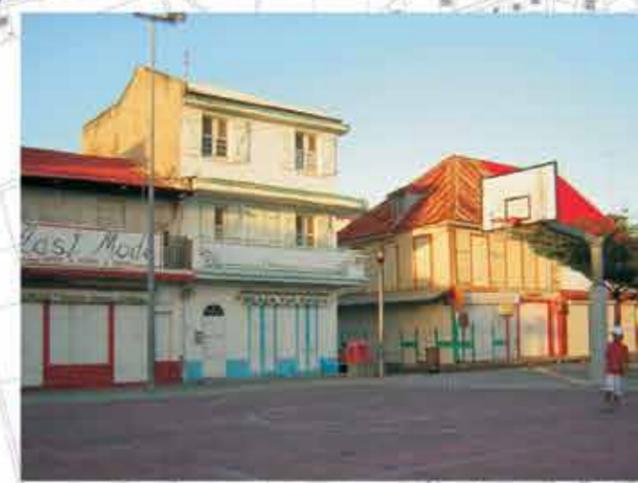


# Plan Local d'Urbanisme

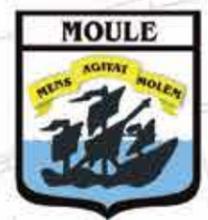
Ville du Moule



# RAPPORT DE PRESENTATION

## Partie 8. Justification des choix

Ville du Moule



# SOMMAIRE

---

Justification du PADD	p.3
PADD et OAP : leur cohérence	p.5
Du POS au PLU	p.7
Justification des zones «U»	p.13
Justification des zones «AU»	p.17
Capacité de densification et production de logements	p.25
Justification des zones «A»	p.26
Justification des zones «N»	p.28

## ARTICLE R151-2 DU CODE DE L'URBANISME

CRÉÉ PAR ORDONNANCE N°2015-1174 DU 23 SEPTEMBRE 2015

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

- 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
  - 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
  - 3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
  - 4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
  - 5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
  - 6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.
- Ces justifications sont regroupées dans le rapport. »

# JUSTIFICATION DU PADD

Selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

*"1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

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

## 1.1. RAPPEL DES ENJEUX DU TERRITOIRE

### TERRITOIRE AGRICOLE

- Maintenir et développer l'agriculture autour de nouvelles valeurs de consommation responsables et respectueuses de la santé et de l'environnement ;
- Assurer une protection des terres agricoles qui sont le matériau de base à l'épanouissement du secteur
- Associer tourisme et agriculture dans l'optique d'une diversification de l'activité ;

### DÉVELOPPEMENT URBAIN

- Renforcer le pôle urbain central en favorisant les développements résidentiels sur sa périphérie et en impulsant une dynamique de renouvellement urbain sur les espaces vieillissants ;
- Limiter la diffusion du bâti sur l'arrière pays en précisant les espaces de polarité et en favorisant la densification des espaces urbains déjà constitués.

### HABITAT

- Encadrer et réguler le développement de l'habitat individuel
- Répondre aux besoins en logements sociaux
- Favoriser la mixité sociale
- Améliorer la qualité et le confort des logements
- Revitaliser le centre-bourg

### EQUIPEMENTS

- Renouvellement et amélioration des équipements existants ;
- Améliorer l'offre urbaines dans les sections secondaires ;
- Renforcer le niveau d'équipement de la ville centre.

### DÉPLACEMENTS ET VOIRIE

- Favoriser l'usage des déplacements doux sur le territoire
- Améliorer la condition du piéton en ville
- Améliorer l'accessibilité des espaces publics

### POPULATION

Justification des choix - Révision du Plan d'Occupation des Sols du Moule - Juin 2017

- Stabiliser la population à 26 000 habitants à l'horizon 2030 ;
- Prévoir et appréhender les modifications structurelle de la population notamment en terme de vieillissement.

### DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

- Assurer un maintien du rayonnement de la ville sur le territoire de l'Est Grande Terre
- Diversifier et garantir le futur de la production agricole
- Encourager les initiative envers le développement touristique

## 1.2. AMBITIONS COMMUNALES

Le Moule identifié au SAR comme un pôle d'équilibre, s'avère être un territoire dynamique à travers des fonctions agricoles préservées qui ont favorisé l'implantation d'un appareil d'agrotransformation majeur à l'échelle régionale (usine sucrière de Gardel, CTM, unité de conditionnement des melons, distillerie de Damoiseau, abattoir de Duteau) et des fonctions urbaines maintenues et dynamisées par les opérations de RHi et de rénovation urbaine qui sont toujours d'actualité. L'intervention publique a ainsi permis à la ville de se renouveler et de renforcer un rayonnement et une attractivité liés au niveau de ses équipements (culturel, scolaire, ...) de ses appareils médicaux, commerciaux, ...

L'investissement public nécessaire à la remise à niveau de l'équipement de la ville et à son développement s'est conjugué à une dynamique privée qui a donné plus d'ampleur au rayonnement de la ville via le renouvellement de l'appareil commercial en ville ou dans ses extensions (Damencourt, Guenette).

La vocation de pôle d'équilibre implique d'affirmer le rayonnement de la ville centre sur l'Est Grande-Terre.

Au regard des investissements consentis au cours de ces deux dernières décennies, de son attractivité et des évolutions démographiques, la collectivité Moule entend atteindre une population de 26 000 habitants à l'horizon 2030.

Cette croissance suppose d'établir une stratégie de développement cohérente avec les possibilités du territoire. Cette stratégie se décline à travers différentes thématiques que sont :

- La préservation et la valorisation des ressources et richesses du territoire qui, dans l'esprit du développement durable, représente un principe fondateur pour assurer le maintien du patrimoine commun des mouliens. Les ressources correspondent aux ressources naturelles, agricoles et le patrimoine culturel.

- La remise en cause de l'étalement urbain, conformément aux principes des lois SRU, Grenelle et ALUR. L'objectif visant une consommation rationnelle des espaces non bâtis et une priorité envers le renouvellement urbain afin d'être en cohérence avec les objectifs démographiques et l'offre de logement associée tout en assurant un cadre de vie fondée sur des principes de proximité.

- L'épanouissement et le rayonnement économique du Moule qui se base d'abord sur ses ressources agricoles avec une volonté de valorisation des différentes filières existantes et de diversification, ensuite sur des activités en croissance telles le tourisme, enfin sur la force commerciale développée sur des secteurs comme le centre-ville ou encore Damencourt.

## 1.3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

L'écriture du PADD résulte de la confrontation des enjeux avec les objectifs communaux. Le projet répond aux objectifs de développement durable et s'inscrit en compatibilité avec les documents

cadres de références.

Le SAR identifie le Moule en tant que pôle d'équilibre régional et en conséquence lui confère une diversité de fonctions. Il fait du Moule, avec Sainte-Rose, l'un des deux pôles urbains de Guadeloupe en développement en marge des deux pôles urbains actuels que sont Basse-Terre et Pointe-à-Pitre, confirmant par ailleurs la commune en tant que zone économique d'importance régionale. Le rééquilibrage ainsi esquissé suppose une plus grande fluidité des déplacements, notamment par la mise en place d'une ligne de transports en commun en site propre reliant notamment Le Moule à l'agglomération pointoise et plaçant Le Moule comme destination privilégiée dans une stratégie de déplacement régionale.

La destination agricole du Moule est identifiée comme support au développement du Moule à travers l'inscription de la voie d'intérêt régional reliant les pôles d'agro-transformation du Moule que sont le centre de conditionnement des melonniers à l'est du territoire, le site de Gardel avec l'usine sucrière, la CTM et plus globalement l'ensemble agro-industriel de Gardel qui se confirme d'année en année, la distillerie Damoiseau et l'abattoir de Duteau. Cette voie retenue sur le seul territoire du Moule doit se prolonger plus au Nord pour mettre en relation les plateaux sucriers du Nord de la Grande-terre avec Gardel.

Enfin la commune du Moule est identifiée comme devant prendre une place privilégiée dans le développement des énergies renouvelables, du fait de l'avance prise dans ce domaine avec la Centrale Thermique du Moule dont l'alimentation est pour partie assurée par la bagasse (en mixité avec le charbon) et les projets de développement d'un pôle technologique dédié aux énergies renouvelables au niveau de Gardel, site qui est par ailleurs retenu comme pôle de développement dans le Plan énergétique régional pluriannuel de prospection et d'exploitation des énergies renouvelables et d'utilisation rationnelle de l'énergie (PRERURE), lequel oriente une production d'énergie sur la biomasse (en lien avec l'usine), l'éolien et le photovoltaïque potentiellement important en Guadeloupe.

## AMBITIONS DU SAR POUR LA VILLE DU MOULE

Le SAR, document stratégique de l'archipel guadeloupéen, définit la commune du Moule comme « un véritable pôle de rééquilibrage de l'Est Grande Terre. Déjà fort actif, il a vocation à rayonner sur Petit-Canal, Port Louis, Anse Bertrand, Morne à l'Eau, et le nord de Saint-François. Ses vocations concernent le renforcement de l'agro-transformation, l'expérimentation au service de la filière énergies nouvelles, ainsi qu'un pôle touristique spécialisé, axé sur la santé. Le territoire bénéficie de la zone d'activités de Damencourt, zone d'intérêt régionale. Par ailleurs la commune possède avec l'Anse Marguerite un site de très grande valeur historique, patrimoniale et culturelle dont elle souhaite en faire une référence au niveau de la Caraïbe.»

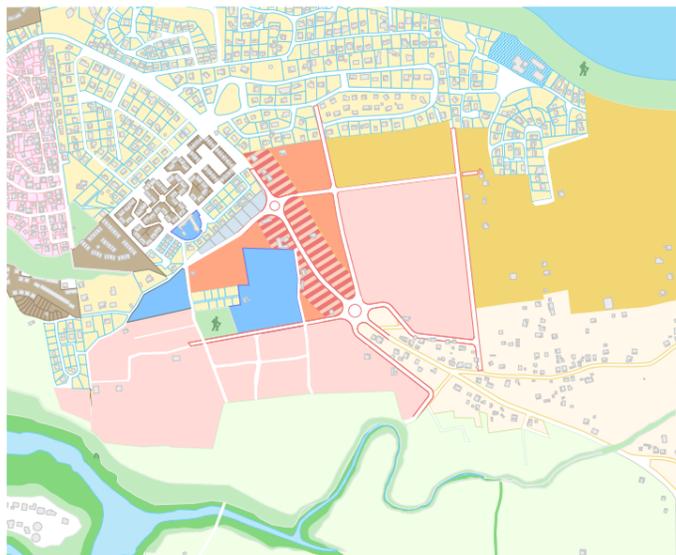
A travers son PADD, le municipalité démontre son ambition d'assurer ce rôle de pôle de rééquilibrage de l'est Grande-Terre en s'appuyant essentiellement sur le volet économique du Moule.

Au-delà de cette ambition forte, le Moule définit des orientations stratégiques sur la protection et la promotion de son environnement naturel et bâti, sur la mise en valeur de son territoire agricole et sur la structuration et le développement équilibré de son territoire.

# PADD ET OAP

OBJECTIFS PADD	ORIENTATIONS PADD	OBJECTIFS ET ACTIONS DE L'OAP
<p>O2 _ Structurer et préparer un développement équilibré :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Affirmer et mettre en scène l'agglomération moulienne</li> </ul>	<p>Requalification des axes urbains marquant l'entrée de l'agglomération, Mise en scène l'entrée sud de Guénette</p>	<p><b>ACTION 1 : Doter l'agglomération du Moule d'une nouvelle dimension urbaine</b></p> <p>&gt; Définir un réseau de voies reliant les quartiers situés au sud de la RN4 (Guénette) ceux situés au Nord (l'Autre-Bord, Morel, Portland) à travers des aménagements routiers (rond-points) participant à qualifier l'entrée Est de la ville.</p> <p>&gt; Mettre en place un réseau de circulation cohérent et pertinent en recalibrant et en reprenant les voies existantes</p>
<p>O2 _ Structurer et préparer un développement équilibré :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tisser des liens avec les péri-centres et agir en faveur de leur épanouissement : Affirmer Guénette et l'Autre Bord en tant que pôle est de la ville</li> </ul>	<p>Dynamiser et reconquérir le territoire urbain en précisant les conditions de réorganisation et de structuration</p>	<p><b>ACTION 2 : Mettre en oeuvre les conditions d'un développement urbain harmonieux</b></p> <p>&gt; Favoriser des formes urbaines denses ; &gt; Répondre aux besoins en logements : 1000 logements proposés dont 250 logements sociaux ; &gt; Aménager un sentier littoral balisé permettant de renforcer la destination récréative du littoral &gt; Requalifier les espaces publics, favoriser de nouveaux espaces récréatifs en lien avec l'identité naturelle et paysagère des lieux</p>
<p>O1 _ Structurer et préparer un développement équilibré :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tisser des liens avec les péri-centres et agir en faveur de leur épanouissement : Affirmer Guénette et l'Autre Bord en tant que pôle est de la ville</li> </ul>	<p>Requalifier les équipements Répondre aux besoins en terme d'offre urbaine Confirmer la vocation touristique du secteur de Guénette-l'Autre-Bord</p>	<p><b>ACTION 3 : Affirmer les vocations économiques du secteur est de la ville</b></p> <p>&gt; Affirmer la vocation touristique de la zone en permettant l'accueil d'hébergements touristiques &gt; Développer des projets liés au tourisme de santé &gt; Accueillir des activités artisanales ou de petite industrie dans des conditions évitant les nuisances ou conflits avec les quartiers d'habitation &gt; Répondre aux besoins des 4000 habitants en terme d'offre urbaine pour mettre en oeuvre le principe de mixité fonctionnelle</p>
<p>O3 _ Affirmer le Moule comme pôle d'équilibre du nord-est Grande Terre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Renforcer et développer une économie urbaine de qualité</li> <li>Le tourisme, un levier pour un renouveau économique</li> </ul>	<p>Renforcer l'offre de services de santé et de bien-être Développer une économie urbaine de qualité Affirmer la vocation balnéaire de la commune Promouvoir la découverte du territoire</p>	
<p>O2 _ Structurer et préparer un développement équilibré :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tisser des liens avec les péri-centres et agir en faveur de leur épanouissement : Affirmer Guénette et l'Autre Bord en tant que pôle est de la ville</li> </ul>	<p>Préserver les espaces littoraux Préserver et favoriser les continuités écologiques Mettre en valeur les espaces de grand intérêt écologique</p>	<p><b>ACTION 4 : Protéger les valeurs naturelles et paysagères</b></p> <p>&gt; Préserver les valeurs naturelles développées entre l'autre-bord et l'anse Conchou &gt; Préserver les valeurs boisées &gt; Permettre un aménagement paysager autour de la mare, coeur du quartier de Guénette</p>
<p>O1 _ Révéler les valeurs naturelles et agricoles du territoire pour mieux les protéger</p>		

## OAP GUÉNETTE



## OAP GARDEL



OBJECTIFS PADD	ORIENTATIONS PADD	OBJECTIFS ET ACTIONS DE L'OAP
<p>O1 _ Révéler les valeurs naturelles et agricoles du territoire pour mieux les protéger</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver les zones de forte production agricole</li> <li>Valoriser les rivières et plans d'eau comme espaces ludiques et sportifs : préserver le barrage de l'Etaye pour ses valeurs écologiques et sa ressource en eau et affirmer la vocation récréative de cet espace</li> </ul>	<p><b>ACTION 1 : FAVORISER L'EXPRESSION D'UNE DIMENSION URBAINE DANS UNE LOGIQUE D'ÉCO-QUARTIER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Réduire les consommations énergétiques pour les bâtiments : conception (ventilation, emprise au sol), recours aux énergies renouvelables</li> <li>&gt; Réduire les consommations d'eau : récupération des eaux pluviales</li> <li>&gt; Limiter la production de déchets : collective sélective, valorisation des déchets</li> <li>&gt; Encourager la diversité de la biodiversité : actions pour permettre l'épanouissement de la flore autour de l'Etaye</li> <li>&gt; Encourager l'utilisation du bois</li> <li>&gt; Des densités faibles (entre 10 et 15 logements/ha) développées autour de lotissements et de petits programmes de logements individuels groupés</li> </ul>
<p>O1 _ Révéler les valeurs naturelles et agricoles du territoire pour mieux les protéger</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Valoriser les rivières et plans d'eau comme espaces ludiques et sportifs : préserver le barrage de l'Etaye pour ses valeurs écologiques et sa ressource en eau et affirmer la vocation récréative de cet espace</li> <li>Une mise en valeur nécessaire des espaces de grand intérêt écologique : ouverture des espaces à des fins de découverte et de loisir et mise en place de sentiers dans l'arrière-pays</li> </ul>	<p><b>ACTION 2 : PROTÉGER LES VALEURS NATURELLES ET PAYSAGÈRES : LE PARC DE GARDEL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Conserver la dimension végétale du site ;</li> <li>&gt; Prolonger et qualifier les espaces boisés ;</li> <li>&gt; Favoriser les connexions douces et vertes</li> </ul>
<p>O3 _ Affirmer le Moule comme pôle d'équilibre du nord-est Grande Terre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Affirmer et Développer une économie basée sur les pôles d'agro-transformation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'agro-industrie, un levier pour un développement d'énergies vertes : Conforter la dimension du pôle agro-industriel de Gardel</li> </ul>	<p><b>ACTION 3 : LE PARC D'ACTIVITÉS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Aménager une petite zone d'activités artisanales et industrielles</li> </ul>

## PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

TYPES DE ZONES	SUPERFICIES	PART DU TERRITOIRE
Zones U	920,14	11%
UA	21,05	
UB	15,15	
UC	117,94	
UD	23,13	
UG	605,09	
UE	72,03	
UP	1,33	
UT	28,59	
UX	35,87	
Zones NA	429,7	5%
NA1	369,02	
NA2	60,65	
Zones NB	609,9	7,3%
Zones NC	5771,9	69,7%
Zones ND	555,26	6,7%

## PLAN LOCAL D'URBANISME

TYPES DE ZONES	SUPERFICIES	PART DU TERRITOIRE
Zones U	1627,8	19,6 %
UA	26,26	
UB	16,43	
UC	234,85	
UG	1227,15	
UE	31,33	
UP	1,87	
UT	25,38	
UX	64,5	
Zones AU	170,6	
1AU	125,8	
2AU	44,81	
Zones A	4946,85	59,7 %
Zones N	1539	18,5 %

UN ÉQUILIBRE CONSERVÉ

UN DÉVELOPPEMENT URBAIN CONFIRMÉ

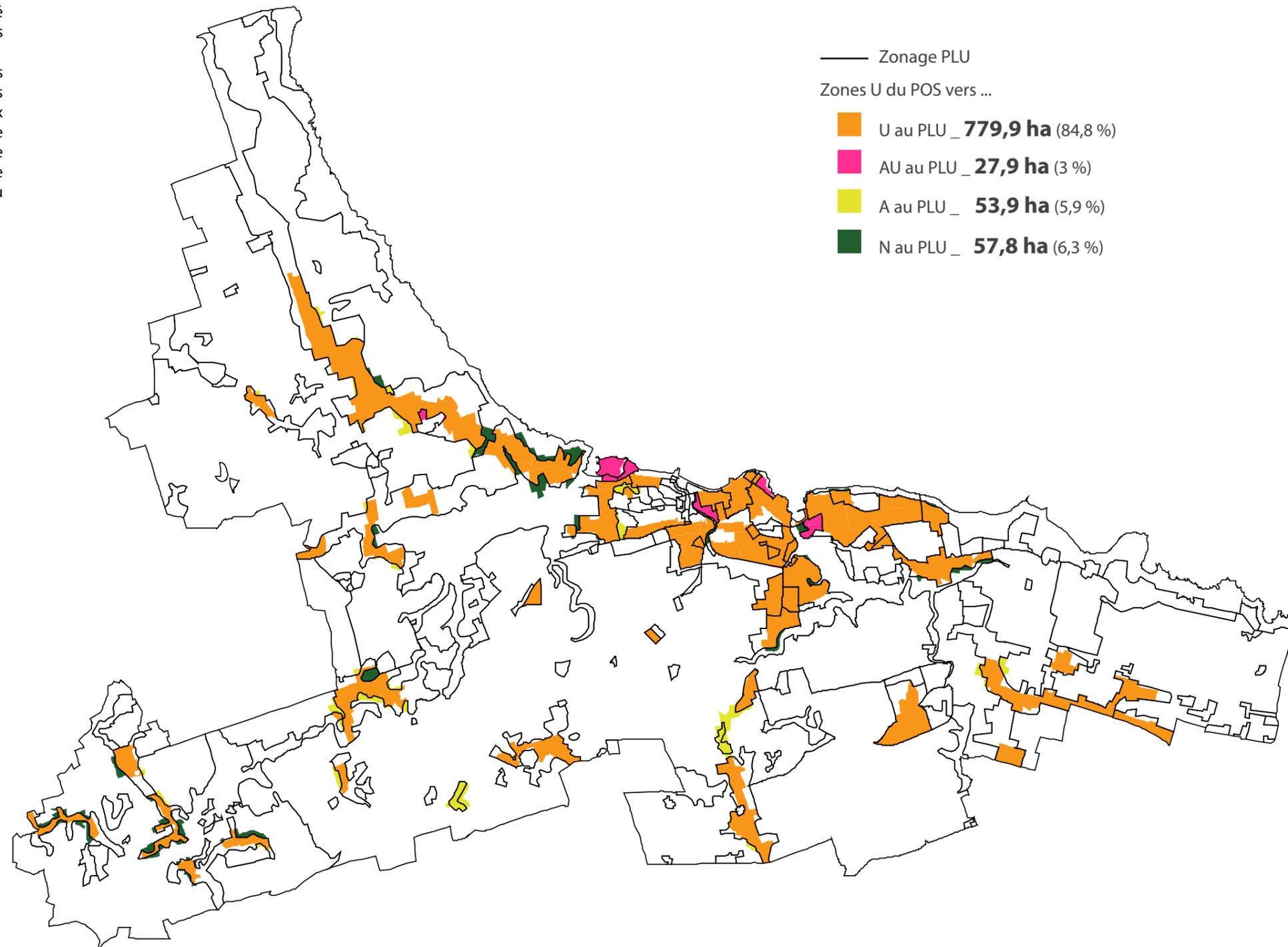
DES ZONES NATURELLES MIEUX PROTÉGÉES

## LES ZONES URBAINES

### Les grandes évolutions

Les zones urbaines consommées au POS ont été confirmées dans le PLU. Plus de 60% des zones urbaines au POS ont été consommées.

Les zones urbaines au POS qui ont été reconduites en zone à urbaniser concernent les secteurs d'habitat spontané non desservis par les réseaux d'assainissement qui doivent faire l'objet d'une requalification ou d'une restructuration urbaine (centre-ville, Petite-Guinée, Guénette) ou le secteur de la Baie qui fait l'objet d'un programme mixte destiné au développement touristique.



## Les grandes évolutions

Les zones à urbaniser consommées au POS ont été confirmées dans le PLU. Près de 35% de la superficie des zones NA au POS ont été consommées. Les surfaces consommées ont été pour la majorité reclassées en zones urbaines.

Les zones à urbaniser confirmées et donc reclassées en zones 1AU ou 2AU concernent des secteurs de projet bien précis : Gardel, Champ Grillée, Guénette, Portland.

ces secteurs de projet répondent aux objectifs du PADD :

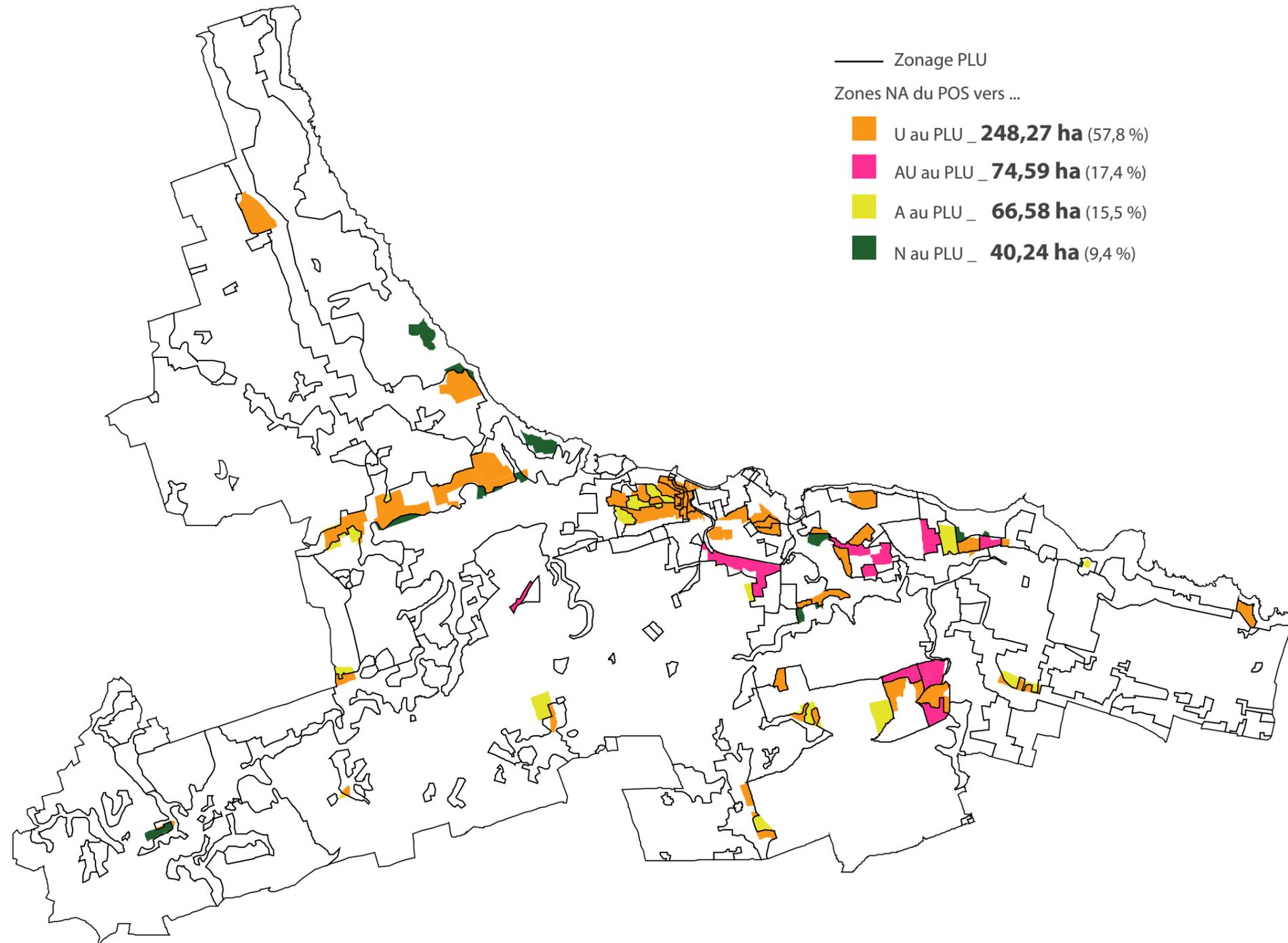
\_ Restructurer et requalification les secteurs d'habitat spontané

\_ Permettre un développement de l'urbanisation en continuité de l'agglomération principale de l'autre côté de la rivière Audoin;

\_ Renforcer le pôle agro-industriel de Gardel

Les autres secteurs à urbaniser au POS ont été reclassés en zones naturelles ou agricoles pour répondre à la qualité paysagère et agronomique des sols.

# LES ZONES A URBANISER



## LES ZONES D'URBANISATION DIFFUSE

### Les grandes évolutions

Les zones NB n'existant plus au PLU, elles ont été réparties de la manière suivantes :

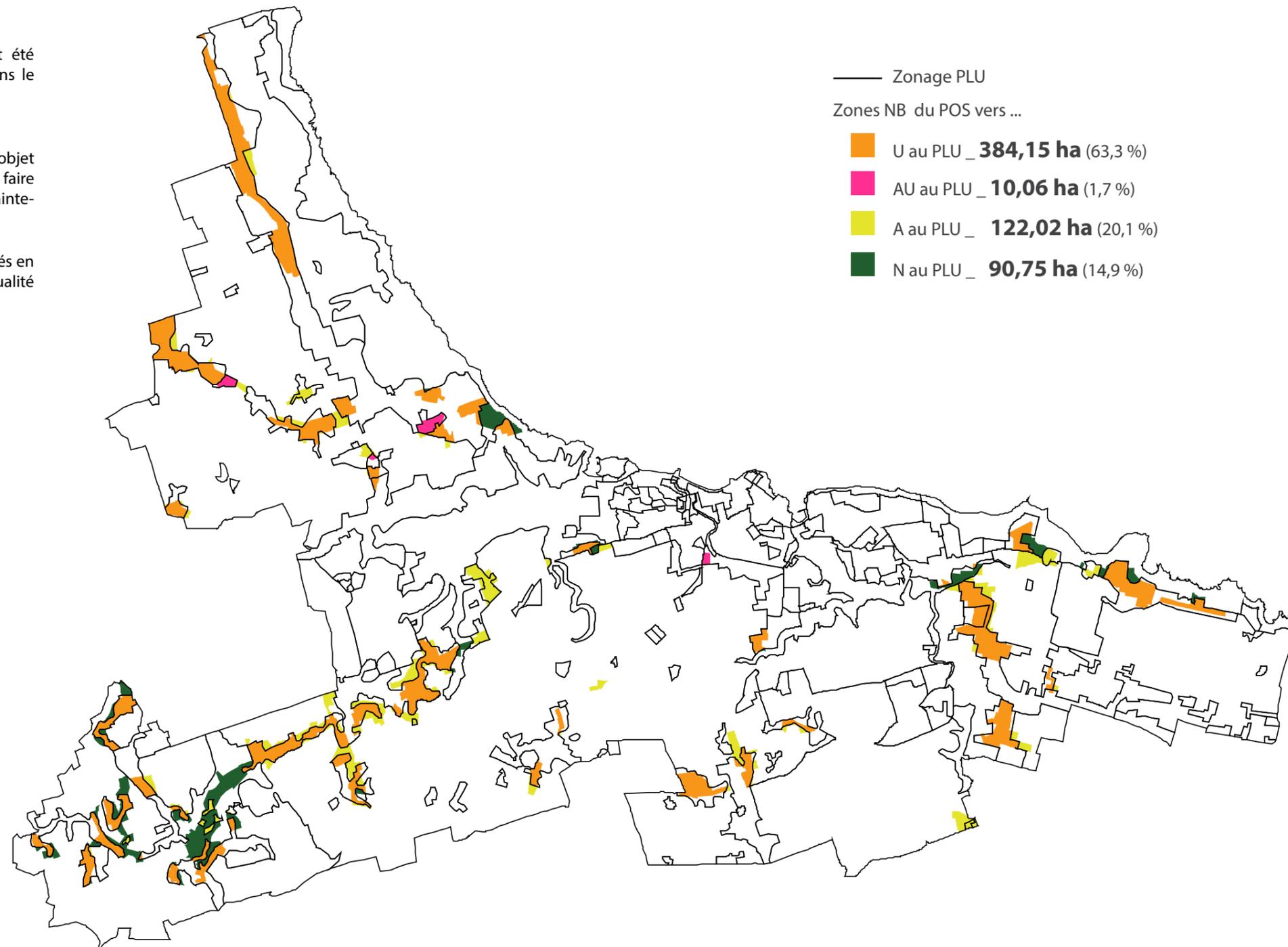
Zones U : 384,15 ha

A peine 30% de la superficie de la zone NB ont été consommés et donc reclassés en zone urbaine dans le cadre du PLU.

Zones AU : 10,06 ha

Les zones NB reclassées en zones à urbaniser ont pour objet de répondre aux besoins en logement et devront faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble : Sainte-Marguerite et Durival.

Les autres secteurs à urbaniser au POS ont été reclassés en zones naturelles ou agricoles pour répondre à la qualité paysagère et agronomique des sols.



## Les grandes évolutions

L'histoire urbaine du Moule est intimement liée à son développement agricole qui a été rapidement permis sur un territoire tout entier défriché pour permettre sa mise en valeur à travers la culture de la canne. Parallèlement, le Moule a fait l'objet d'ambitions urbaines définies selon un plan en damier établi autour d'un port permettant l'embarquement des produits sucriers en échanges des denrées venant d'Europe. C'est une ville qui se développe alors au creux du terroir cannier.

La partition du territoire du Moule entre sa fonction urbaine importante à l'échelle de la Guadeloupe et sa destination agricole est alors franche et le restera longtemps.

Le POS du Moule en est une illustration avec une très large prédominance des zones agricoles, représentant 71% d'un territoire où les zones urbaines ne représentent que 11,1%, que viennent légèrement étoffer les zones d'urbanisation future (5,0%) et d'habitat diffus (7,1%).

Le POS de 1996 restitue ainsi la dualité d'expressions du territoire communal entre les zones protégées couvrant 76,7% et les zones destinées au développement bâti (23,3%). La part des espaces protégés au titre de leurs valeurs naturelles est alors remarquablement faible puisqu'elle ne représente que 5,7% de l'ensemble du territoire ; les falaises du Nord, le littoral de l'Est et les ensembles humides de la ravine Nord-Ouest et, plus modestement, de la rivière d'Audouin composent l'essentiel des espaces classés en zones naturelles ND.

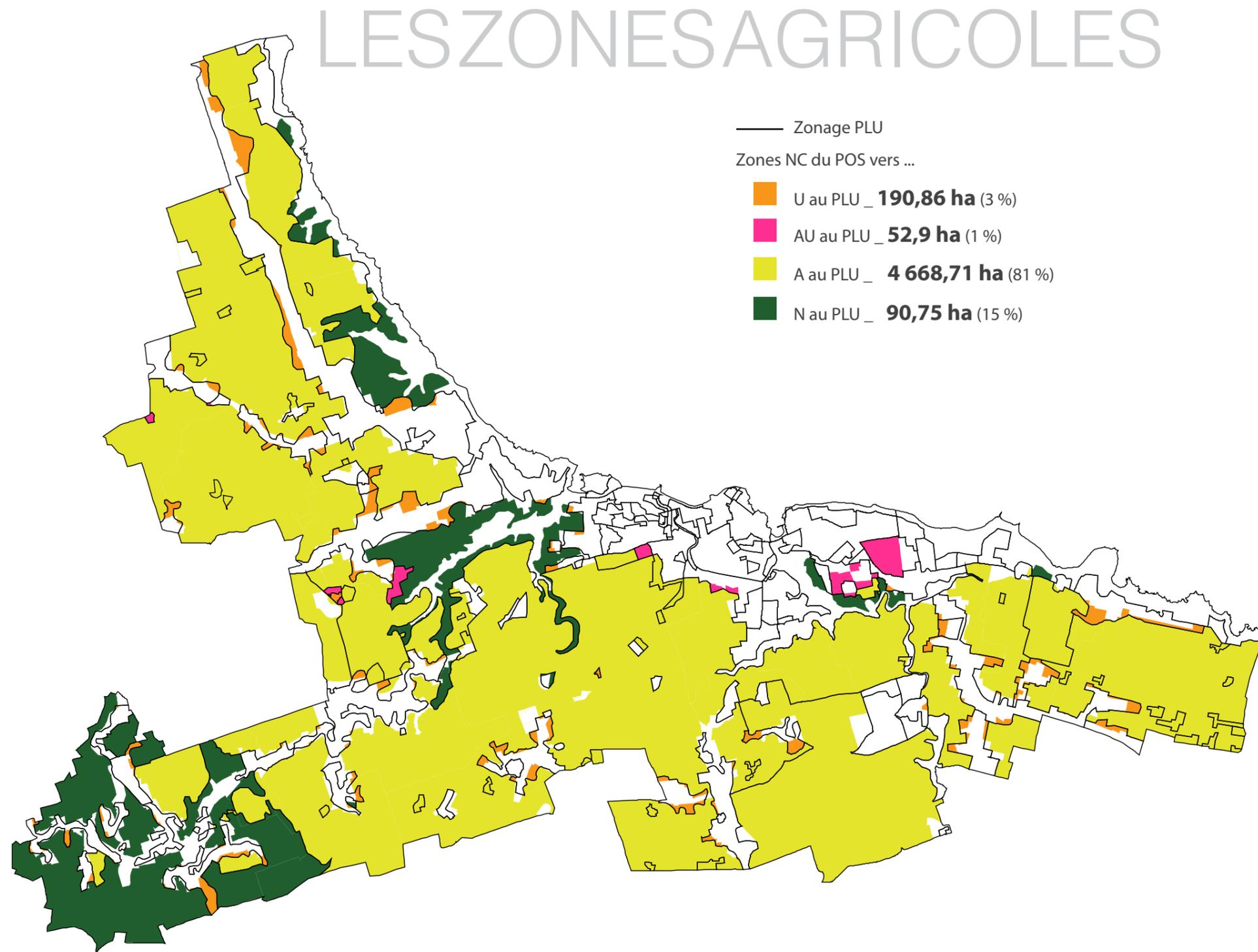
Lors de la mise en œuvre du PLU, l'analyse sur site a révélé une réalité différente :

- les boisements des falaises nord sont apparus plus importants que ceux retenus dans le zonage réglementaire du POS, notamment autour du site de Bois-Baron ;
- la zone humide développée autour de la ravine Nord-Ouest est elle-aussi d'une importance toute différente avec un système qui s'étend jusque la Mahaudière, formant un écosystème humide jusqu'à sa zone estuarienne, au niveau de la baie ;
- la pointe Sud-Ouest du territoire est influencée par le massif des Grands-Fonds, vaste ensemble de grande qualité écologique, remarquable par sa spécificité morphologique et la diversité des milieux et des espèces floristiques et faunistiques qu'il abrite. Ce massif qui a été longtemps considéré comme le lieu de production vivrière majeur de la Grande-Terre, a perdu sa fonction agricole mais conserve ses valeurs environnementales peu impactées par la mise en culture dont l'une des particularités est qu'elle a été menée, pour une bonne part, sous couvert forestier et en harmonie et dans le respect de sa dimension naturelle.

Ces trois milieux accueillent des valeurs écologiques d'importance pour le territoire du Moule, et, au-delà, pour la Guadeloupe. Leur classement en zone agricole n'est pas justifié ou ne se justifie plus tant les usages agricoles, s'ils ont existé dans le massif des Grands-Fonds notamment, se sont effacés depuis longtemps.

La volonté exprimée pour ces espaces dans le cadre de la mise en œuvre du PLU est donc de remettre en cause le zonage agricole, inadapté à la volonté de préserver ces milieux dans une logique systémique que le classement en zone naturelle semble davantage garantir. Cette prise de conscience a permis de réinterroger le zonage du POS et de le corriger aux dépens des zones agricoles A, dont la surface globale a été réduite de moins de 900 hectares, au profit des zones naturelles N pour mieux les protéger en le soustrayant à des activités anthropiques aux impacts réducteurs.

Il est à noter que le classement en zone naturelle N demeure compatible avec une pratique agricole extensive, à l'instar des prairies ouvertes dans les vallées ou au contact des milieux humides qui sont entretenues par de petits élevages tels que ceux parcourant les vallées de grands-fonds ou aux abords de la zone humide de la ravine Nord-Ouest, dans le secteur de la Mahaudière.



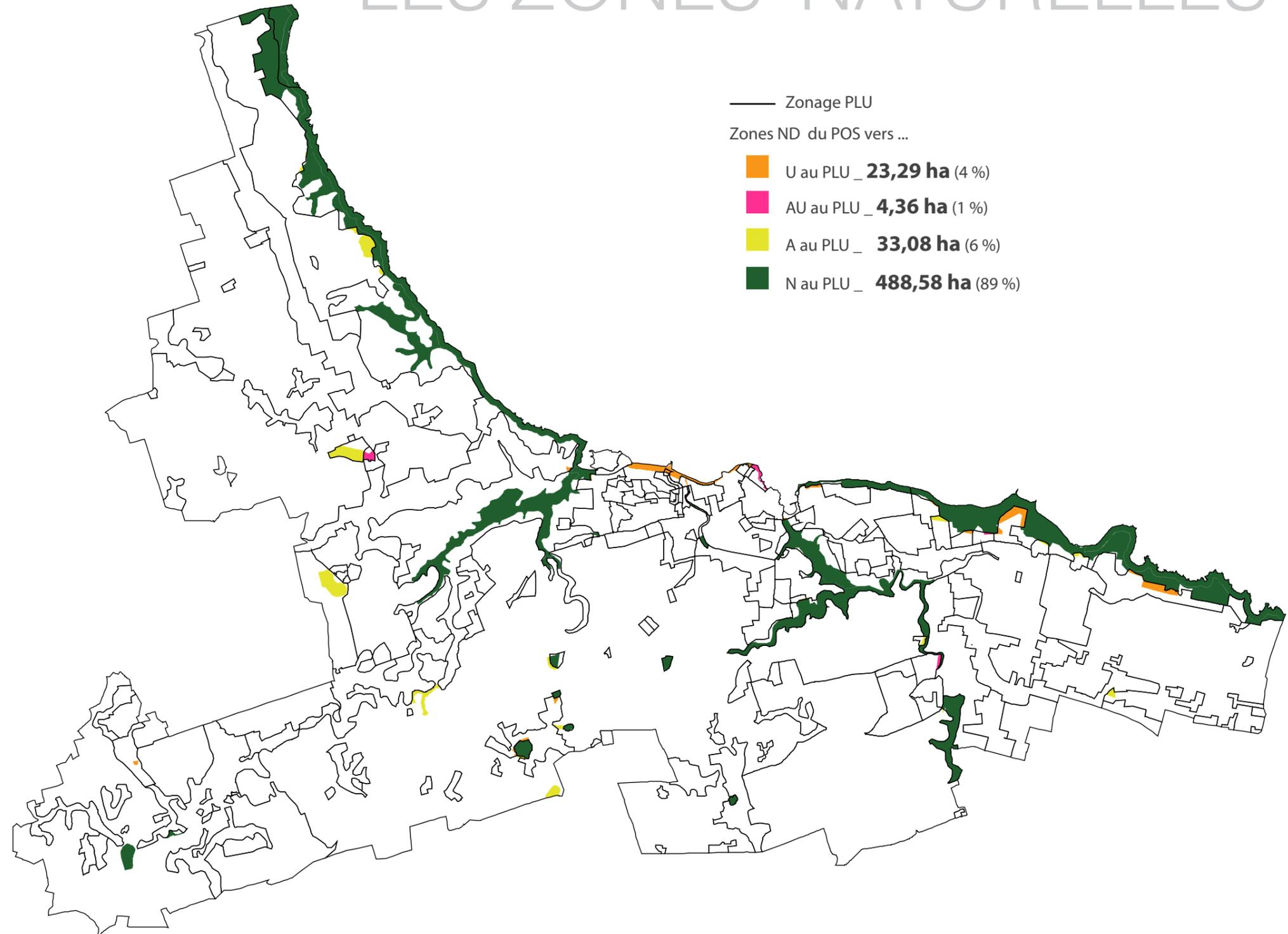
## Les grandes évolutions

La majorité des zones naturelles au POS ont été confirmées dans le cadre du PLU.

Les zones naturelles devenues urbaines au PLU concernent des secteurs urbanisés qui doivent être reclassés en zones urbaines en raison de leur vocation. Le caractère naturel de ces zones n'est plus identifié.

Une partie des zones naturelles reclassée en zone à urbaniser concerne la requalification du centre-ville.

# LES ZONES NATURELLES



# JUSTIFICATION DES ZONES «U»

ZONES URBAINES = 19,6% de la superficie du territoire

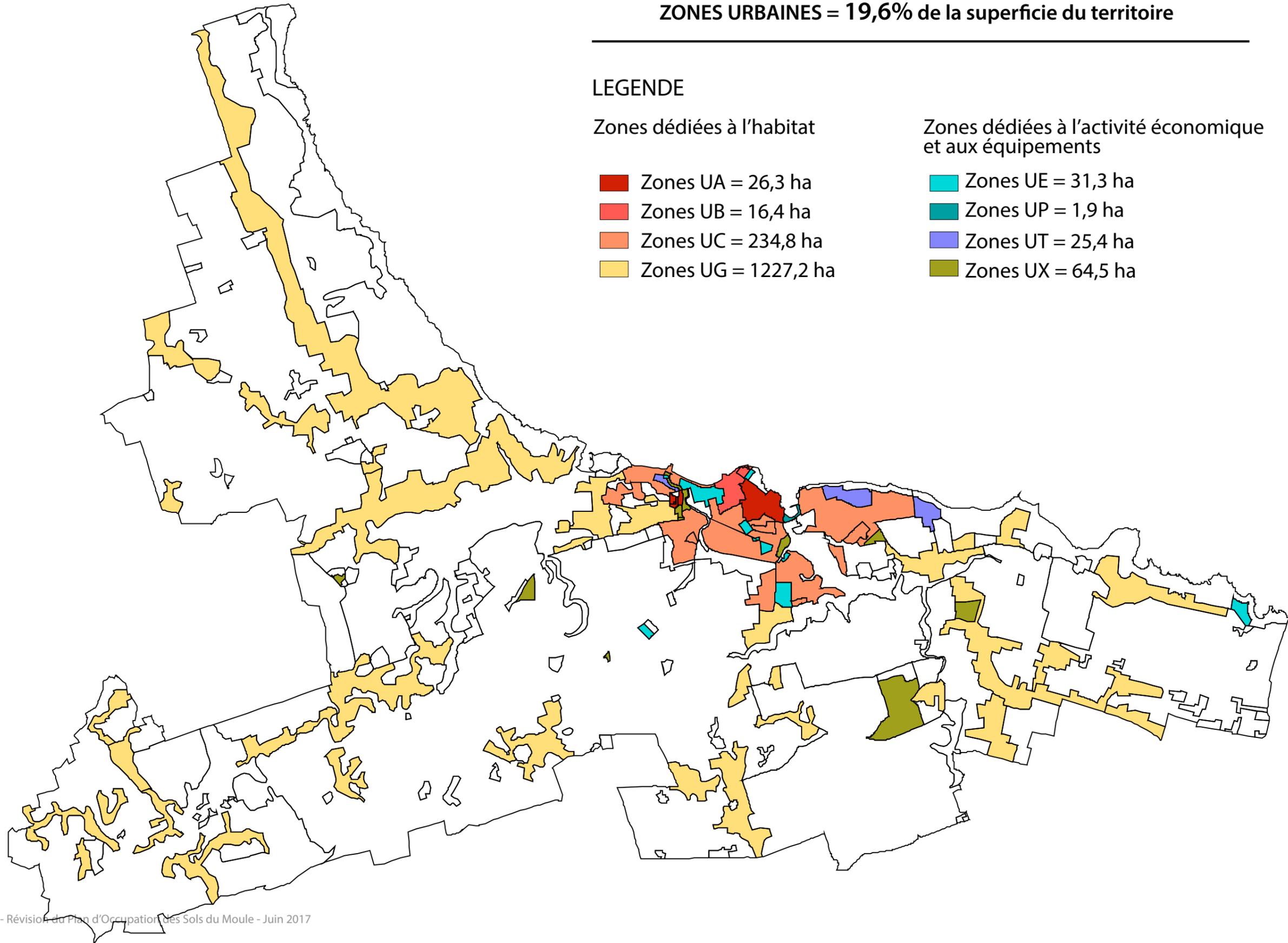
## LEGENDE

Zones dédiées à l'habitat

- Zones UA = 26,3 ha
- Zones UB = 16,4 ha
- Zones UC = 234,8 ha
- Zones UG = 1227,2 ha

Zones dédiées à l'activité économique et aux équipements

- Zones UE = 31,3 ha
- Zones UP = 1,9 ha
- Zones UT = 25,4 ha
- Zones UX = 64,5 ha



# JUSTIFICATION DES ZONES «U»

## ZONES URBAINES

Les zones urbaines 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.

Les zones urbaines et résidentielles sont au nombre de 4 : UA, UB, UC, UG. Leur distribution répond aux principes de hiérarchisation et de complémentarité, de mixité urbaine et de diversité sociale.

ZONES	DEFINITIONS	OBJECTIFS DU PADD	EVOLUTIONS PAR RAPPORT AU POS
«UA»	<p>Ilots composant le centre Moule, lieu d'identité urbaine et de convergence des flux d'animation et espace qui réunit l'essentiel des fonctions principales de centralité en termes d'équipements et de services à l'échelle communale;</p> <p>Ilots qui font l'objet de programmes opérationnels de restructuration et de renouvellement sous-tendus par la démarche de revitalisation du bourg.</p> <p>La zone UA comprend un secteur, le secteur UAd correspond aux secteurs de Damencourt destinés à accueillir des constructions qui accueillent principalement des logements collectifs et des équipements.</p>	<p><u>OBJ.1. STRUCTURER LE TERRITOIRE ET PRÉPARER UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ</u></p> <p>OR.1. Renouveler et dynamiser le cœur de ville : Poursuivre la rénovation urbaine du centre ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>_ Mobiliser le foncier abandonné aux ruines et dents creuses, en particulier sur les îlots littoraux,</li> <li>_ Pallier les insuffisances et dysfonctionnements des réseaux d'assainissement (pluvial et eaux usées),</li> <li>_ Combattre la précarité et l'insalubrité marquées sur les îlots développés à l'Ouest de Petite-Anse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Au POS, les zones UA représentaient une superficie de 21,05 ha. Au PLU, elles représentent une superficie de 26,26 ha soit une augmentation de 25%</li> <li>- Une partie de la zone UA du POS a été retranchée (front de mer) pour répondre aux problématiques de restructuration et de renouvellement urbains</li> </ul>
«UB»	<p>Zone urbaine à densité variable, en grande partie contiguë à la zone UA. Elle porte sur les îlots situés à l'Ouest (Petite Guinée, cité Cadenet) de la zone à caractère central.</p> <p>Elle englobe une partie des quartiers où la précarité du bâti et son inorganisation nécessitent une amélioration sensible qui devrait se traduire par des actions conjuguées de rénovation, curetage, réhabilitation.</p>	<p><u>OBJ.1. STRUCTURER LE TERRITOIRE ET PRÉPARER UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ</u></p> <p>TISSER DES LIENS URBAINS AVEC LES PÉRICENTRES ET AGIR EN FAVEUR DE LEUR ÉPANOUISSEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>_ Affirmer les pôles de vie complémentaires du centre</li> <li>_ Structurer les pôles en continuité du maillage urbain existant.</li> </ul> <p>OR.1. Bonan-Vassor : Requalifier et restructurer les extensions spontanées du centre ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>_ Poursuivre les opérations de résorption de l'habitat insalubre (Bonan-Vassor-Sergent, Petite Anse) et de requalification urbaine (Vieux Guénette) dans un souci de mixité sociale et urbaine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Au POS, les zones UB représentaient une superficie de 16,43 ha. Au PLU, elles représentent une superficie de 15,15 ha soit une augmentation d'environ 5%</li> <li>- La destination de la zone UB demeure inchangée par rapport au POS : la zone UB au PLU est par ailleurs plus large ; elle comprend les abords du secteur de Petite Guinée et du quartier Cadenet.</li> </ul>
«UC»	<p>Secteurs urbains de densité moyenne caractérisée faite de constructions à faible hauteur (un à deux niveaux) présentant les caractéristiques de l'habitat traditionnel, ou distribuée sous forme de lotissements à vocation résidentielle.</p> <p>Quartiers de Gissac, Lemercier, Lauréal, Champ Grillé, Guénette, l'Autre-Bord, ensembles implantés en continuité de la zone centrale et les lotissements dont la vocation d'habitat est quasi prépondérante et le caractère résidentiel nettement affirmé (Morel, Montal, La couronne Conchou, les Alizés, Damencourt...).</p>	<p><u>OBJ.1. STRUCTURER LE TERRITOIRE ET PRÉPARER UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ</u></p> <p>TISSER DES LIENS URBAINS AVEC LES PÉRICENTRES ET AGIR EN FAVEUR DE LEUR ÉPANOUISSEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>_ Affirmer les pôles de vie complémentaires du centre</li> <li>_ Structurer les pôles en continuité du maillage urbain existant</li> </ul> <p>OR.2. Champs Grillé, Lauréal : Désenclavement, mixité urbaine et sociale</p> <p>OR.3. Guénette - L'autre bord : vers une affirmation du pôle Est de la ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>_ Réorganisation et Structurer les quartiers de Guénette, Morel et de l'Autre-Bord</li> <li>_ Améliorer la qualité du cadre de vie notamment par l'implantation des équipements et des services de proximité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Au POS, les zones UC représentaient une superficie de 64,79 ha. Au PLU, elles représentent une superficie de 234,85 ha soit une superficie multipliée par 3,5.</li> <li>- L'essentiel de l'évolution par rapport au POS réside dans le fait que la majeure partie des zones IINA destinées à l'aménagement de Damencourt a été reclassée en zone UC pour confirmer l'aménagement de la ZAC.</li> </ul>

# JUSTIFICATION DES ZONES «U»

## ZONES URBAINES

ZONES	DEFINITIONS	OBJECTIFS DU PADD	EVOLUTIONS PAR RAPPORT AU POS
«UG»	<p>Zone urbaine résidentielle de densité faible à moyenne qui remplit des fonctions particulières de pôle structurant dans les bassins de vie ruraux du territoire du Moule (animation, équipements collectifs, structures et activités de proximité ou d'accompagnement de la vie locale).</p> <p>Affectée principalement à l'habitat, aux services et activités nécessaires à cette urbanisation</p>	<p><u>OBJ.1. STRUCTURER LE TERRITOIRE ET PRÉPARER UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ</u></p> <p>OR.1. Affirmer les polarités en zones rurales pour limiter le processus d'urbanisation brutal</p> <p>Recentrer l'urbanisation distribuée de façon diffuse autour de pôles affirmés dans une logique de cohérence, de solidarité et de complémentarité territoriale</p> <p><u>OBJ. 2. AFFIRMER LE MOULE COMME PÔLE D'ÉQUILIBRE DU NORD-EST DE LA GRANDE-TERRE</u></p> <p>OR.2. Renforcer et développer une économie urbaine de qualité</p>	<p>- Au POS, les zones UG représentaient 605,19 ha et au PLU, elles représentent 1218,5 ha soit une superficie multipliée par 2;</p> <p>- Les zones UG du PLU viennent confirmer les zones UG du POS. Elles viennent aussi confirmer les secteurs en zone INA / IINA qui se sont développés au fil du temps aux confins des zones UG existantes.</p>
«UE»	<p>Zone urbaine à vocation spécifique qui regroupe les équipements collectifs et les services publics ou privés à destination socio-éducative, d'enseignement de caractère technique et à vocation sportive ou administrative</p>	<p><u>OBJ. 2. AFFIRMER LE MOULE COMME PÔLE D'ÉQUILIBRE DU NORD-EST DE LA GRANDE-TERRE</u></p> <p>OR.2. Renforcer et développer une économie urbaine de qualité</p> <p>Confirmer les équipements publics existants</p> <p>Poursuivre son renforcement de l'offre des services de santé et de bien-être à l'instar des activités déjà implantées sur Damencourt</p>	<p>- Au POS, les zones UE représentaient 72,03 ha et au PLU, elles représentent 31,33 ha soit une superficie divisée par plus de 2;</p> <p>- La zone UD du POS à vocation exclusive d'équipement a été supprimée et reclassée en zone UE au PLU. La zone UE regroupe l'ensemble des équipements publics et les services publics ou privés à destination socio-éducative, d'enseignement de caractère technique et à vocation sportive ou administrative.</p>
«UP»	<p>Zones destinées à l'accueil des embarcations de pêche, mais également des unités de plaisance et des activités nautiques (kayak, ...).</p> <p>Couvre un secteur de belle surface présentant des possibilités d'aménagement et d'extension de nature à contribuer à l'animation du port et favorisant de nouvelles relations avec le centre urbain via l'ouverture de nouvelles liaisons vers la mer et un traitement approprié de la façade maritime.</p>	<p><u>OBJ. 2. AFFIRMER LE MOULE COMME PÔLE D'ÉQUILIBRE DU NORD-EST DE LA GRANDE-TERRE</u></p> <p>OR.2. Le tourisme, un levier pour un renouveau économique</p>	<p>- Au POS, les zones UP représentaient 1,3 ha et au PLU, elles représentent 1,87ha soit une superficie qui reste presque inchangée</p>

# JUSTIFICATION DES ZONES «U»

## ZONES URBAINES

ZONES	DEFINITIONS	OBJECTIFS DU PADD	EVOLUTIONS PAR RAPPORT AU POS
«UT»	<p>Vocation économique orientée sur le tourisme. Elle réunit les terrains littoraux des Alizés en arrière de la plage municipale du Moule et de la Baie du Moule située à l'entrée Ouest de l'agglomération, dont la destination touristique est mise en évidence par les premières installations hôtelières.</p> <p>Destinée à devenir un pôle de vie avec un niveau d'animation suffisamment élevé, une diversité des formes et des densités des produits d'hébergement en lien direct avec le centre et les quartiers d'habitation qui la jouxtent.</p>	<p><u>OBJ. 3. AFFIRMER LE MOULE COMME PÔLE D'ÉQUILIBRE DU NORD-EST DE LA GRANDE-TERRE</u></p> <p>OR.2. Le tourisme, un levier pour un renouveau économique : Affirmer la vocation balnéaire de la commune Faire émerger le tourisme balnéaire au travers du développement et la restructuration des sites de villégiature de l'Autre Bord et du Royal Caraïbes</p>	<p>- Au POS, les zones UT représentaient 28,59 ha et au PLU, elles représentent 25,38 ha soit une superficie qui diminue de 3 ha.</p> <p>- Au POS la zone UT concernait le littoral de l'Autre Bord et le secteur de la Baie. Au PLU, le littoral de l'Autre Bord est confirmé dans sa vocation touristique. Il comprend également l'ancien secteur de INAt, dont le projet a été réalisé. Le secteur de la Baie a été reclassé en zone d'urbanisation future pour répondre à la volonté communale de requalifier l'ancien hôtel Royal Caraïbes et d'aménager l'ensemble du secteur de la Baie à destination touristique et résidentielle.</p>
«UX»	<p>Remplit une fonction économique de niveau structurant. Réservée essentiellement à l'accueil de constructions et d'installations abritant des activités industrielles, artisanales, commerciales et des activités dites tertiaires.</p>	<p><u>OBJ. 3. AFFIRMER LE MOULE COMME PÔLE D'ÉQUILIBRE DU NORD-EST DE LA GRANDE-TERRE</u></p> <p>OR.2. Damencourt : ambitions pour un réel prolongement urbain de la ville</p> <p>OR.3. Affirmer et Développer une économie basée sur les pôles d'agro-transformation : _ L'agro-industrie, un levier pour un développement d'énergies vertes _ Promouvoir la valorisation des produits issus de l'élevage</p>	<p>- Au POS, les zones UX représentaient 35,87 ha et au PLU, elles représentent 84,33 ha soit une superficie multipliée par 2,35.</p> <p>- Le PLU crée un sous-secteur UX<sub>ENR</sub> destiné aux activités liées à l'exploitation des énergies renouvelables, s'inscrivant en cohérence avec l'ambition de développer les énergies renouvelables sur le secteur de Gardel. Le sous-secteur UX<sub>enr</sub> représente 20 ha.</p> <p>- Le PLU crée un nouveau sous-secteur UX<sub>d</sub>, décliné en plusieurs sous-secteurs (1,2,3) destinés à l'accueil d'activités économiques, de commerces, d'artisanat et de services liés à l'animation économique et urbaine du quartier de Damencourt; le sous-secteur représente 5 ha.</p>

# JUSTIFICATION DES ZONES «AU»

## ZONES A URBANISER

Les zones 1AU recouvrent des terrains peu ou pas urbanisés et situés généralement en franges de zones urbaines dont le niveau d'équipements d'infrastructures et l'insuffisance de capacité de desserte ne permettent pas de construction immédiate.

Les zones 1AU rassemblent des terrains qui constituent des opportunités sur lesquelles peut être réalisé le développement résidentiel et/ou économique de la commune à court terme après réalisation des équipements d'infrastructures indispensables.

Les zones à urbaniser 1AU concernent des zones dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'une viabilisation correcte et à la définition d'intentions d'aménagement précises. Les zones 1AU se définissent comme étant celles dans lesquelles la capacité de la desserte et les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ne permettent pas l'urbanisation immédiate.

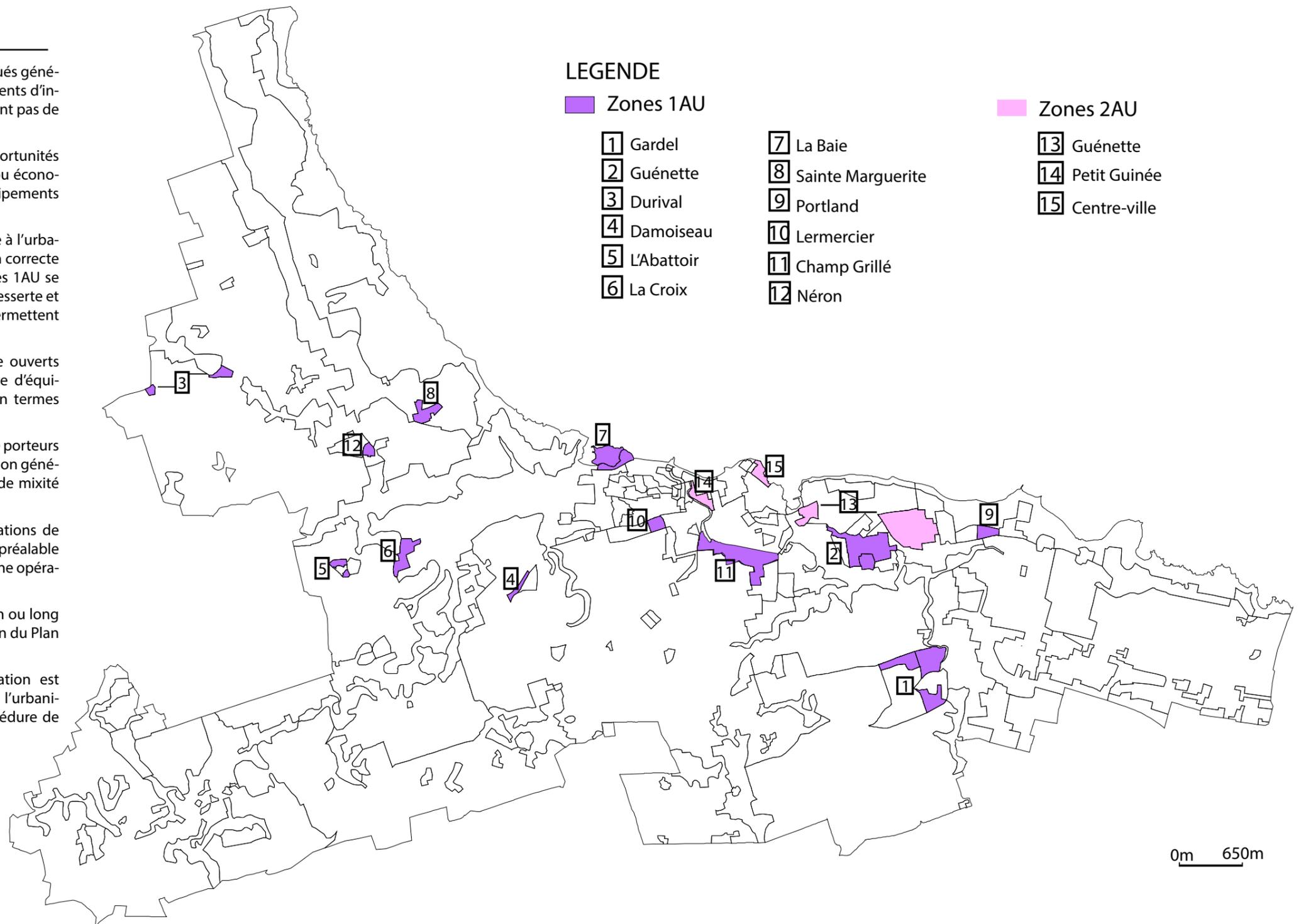
Les zones 2AU concernent les secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation ou des secteurs dont l'absence ou l'insuffisance d'équipements et de réseaux suppose une redéfinition d'ensemble en termes d'aménagement et d'organisation.

Elles correspondent aux secteurs ou aux territoires retenus comme porteurs de développement et comme secteurs de projets dont la destination générale retenue dans le PADD vise à mettre en œuvre les principes de mixité urbaine et de diversité.

Les sites identifiés sont destinés à l'accueil d'importantes opérations de développement économique et urbain, nécessitant la définition préalable d'un projet d'aménagement et d'urbanisme devant sous-tendre une opération d'aménagement d'ensemble.

Leur ouverture à l'urbanisation interviendra, en principe, à moyen ou long terme ; elle sera subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

La zone 2 AU comprend des « secteurs de projet » dont la vocation est spécifique. Ces secteurs de projet sont destinés à être ouverts à l'urbanisation à l'appui d'une opération d'aménagement ou d'une procédure de modification ou de révision du plan d'urbanisme.



# PADD ET ZONES «AU»

## 1 - Le Parc de Gardel



ZONAGES	1 AUx (activités industrielles) / 1 AUC (habitat)
SURFACES	26 ha dont 11,6 ha dédiés à l'habitat
DESTINATION	Activités économiques / habitat
OAP	Oui
OBJECTIFS COMMUNAUX	Affirmer du pôle de développement économique ouvert sur l'émergence de nouvelles technologies, rayonnant sur l'Est Grande-Terre. Faire de Gardel un pôle d'activités industrielles et artisanales Qualifier un quartier d'habitation en étoffant les hameaux existants sur la base d'un éco-quartier Valoriser le plan d'eau de l'Etaye
PRINCIPES DEVELOPPEMENT DURABLE	Protection et mise en valeur du paysage et des ressources naturelles Renforcement du développement économique de Gardel
DENSITES BRUTES MOYENNES	10 à 15 logements / hectare Formes urbaines proposées : lotissements ou petits programmes de logements individuels groupés
NOMBRE MOYEN DE LOGEMENT	84 logements
RÉSEAUX	1AUx Nord : Réseau AEP (Adduction Eau Potable) longeants 1AUx Sud : Réseaux AEP et Electricité longeants 1AUC : Réseaux AEP et Electricité traversants

## 2 & 12 - Guénette



Opportunités foncières	NbParoisses	Surface mobilisable	Equivalent logement
Secteur d'habitat collectif ou groupé		Nulle	
Secteur d'habitat individuel à renforcer	27	20 383	31
Équipement public		Nulle	
Secteur d'habitat à requalifier		Nulle	
Secteur à réorganiser	7	91 960	90
Développement habitat - 20 lgt / ha	5	58 243	85
Développement habitat - 10 à 15 lgt / ha	8	264 000	525
Développement résidentiel & touristique - 10 à 15 lgt/ha	5	234 355	290
Centre de santé et de remise en forme	1	11 000	
TOTAL			1 021

ZONAGES	1 AUx (activités industrielles) / 1 AUG (habitat) 2AUr / 2AUb
SURFACES	26,7 ha pour les zones 1AU dont 22,7 ha pour l'habitat 36,2 ha pour les zones 2AU
DESTINATION	Zones 1AU : Implantation des activités industrielles et artisanales (1AUx) Extension des pôles ruraux de développement caractérisés par une occupation ponctuelle sous forme de constructions individuelles de statut spontané (1AUG)  Zones 2AU : Extension des fonctions urbaines en cours d'affirmation au sud de la RN5 à travers la réalisation d'équipements (collège, groupe scolaire), d'activités économiques (zone artisanale), de programmes de logements en mixité avec la fonction touristique développée depuis l'Autre-Bord (2AUB) Réorganisation profonde de l'ensemble de ces secteurs d'habitat spontané pour les intégrer réellement à l'agglomération (2AUr)
OAP	Oui
OBJECTIFS COMMUNAUX	Redéployer la ville sur son pôle Est au-delà de la rivière d'Audoïn afin de rééquilibrer l'offre urbaine et le confort d'habiter des populations inscrites à l'Est de la rivière d'Audoïn
PRINCIPES DEVELOPPEMENT DURABLE	Mixité et diversité Restructuration et intégration urbaines
DENSITES BRUTES MOYENNES	Entre 10 et 20 logements / ha
NOMBRE MOYEN DE LOGEMENT	1 000 logements
RÉSEAUX	Présence d'une STEP à proximité - raccordement à l'assainissement collectif possible 2AUB : Réseaux AEP et Electricité longeants // 2AUr : Réseaux AEP et électricité partiellement traversants 1AUG / 1AUx : Réseaux AEP, Electricité et Eaux Usées (EU)

# PADD ET ZONES «AU»

## 3 - Durival



ZONAGE	1 AUg - 1AU
SURFACE	3 ha (1AUG) - 1 ha (1AU)
DESTINATION	Extension du pôle rural de développement de Durival destiné à recevoir de l'habitat
OAP	Non
OBJECTIFS	Renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération et de la commune du Moule Affirmer les polarités en zones rurales pour limiter le processus d'urbanisation brutal
PRINCIPES	Intégration du développement urbain dans son environnement existant Limiter l'urbanisation diffuse
DENSITES BRUTES MOYENNES	8 logements / ha
NOMBRE MOYEN DE LOGEMENT	32 logements
RÉSEAUX	1AUg : Réseaux AEP et Electricité 1AU : Réseaux AEP et Electricité longeants la zone

## 4 - Damoiseau



ZONAGE	1 AUx
SURFACE	2,34 ha
DESTINATION	Activités économiques ou équipements publics
OAP	Non
OBJECTIFS	Affirmer un pôle de développement économique ouvert sur l'émergence de nouvelles technologies, rayonnant sur l'Est Grande-Terre
PRINCIPES	Diversité des fonctions urbaines
DENSITES BRUTES MOYENNES	/
NOMBRE MOYEN DE LOGEMENT	/
RÉSEAUX	Réseaux AEP et Electricité longeants

## 5 - L'Abattoir



ZONAGE	1 AUx
SURFACE	2,7 ha
DESTINATION	Activités économiques ou équipements publics
OAP	Non
OBJECTIFS	Affirmer un pôle de développement économique ouvert sur l'émergence de nouvelles technologies, rayonnant sur l'Est Grande-Terre Promouvoir la valorisation des produits issus de l'élevage
PRINCIPES	Diversité des fonctions urbaines
DENSITES BRUTES MOYENNES	/
NOMBRE MOYEN DE LOGEMENT	/
RÉSEAUX	Réseau AEP le long de la départementale (longeant) Réseau Electrique : Haute Tension le long de la départementale par le Sud.

## 6 - La Croix



ZONAGE	1 AUg
SURFACE	8,4 ha
DESTINATION	Extension du pôle rural de développement de La Croix destiné à recevoir de l'habitat
OAP	Non
OBJECTIFS	Renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération et de la commune du Moule
PRINCIPES	Intégration du développement urbain dans son environnement existant Limiter l'urbanisation diffuse
DENSITES BRUTES MOYENNES	10 logements / ha
NOMBRE MOYEN DE LOGEMENT	La zone 1AUg est consommée à près de 50%, ainsi la production moyenne de logements est estimée à 40 logements
RÉSEAUX	Réseaux électriques présents et Réseau AEP le long de la départementale

# PADD ET ZONES «AU»

## 7 - La Baie



ZONAGE	1 AUc / 1AUb
SURFACE	4,8 ha pour la zone 1AUc / 8,6 ha pour la zone 1AUb
DESTINATION	Programme mixte ayant pour objet d'accueillir des équipements destinés au tourisme, une offre urbaine associée à la destination touristique de la zone et de l'habitat diversifié
OAP	Non
OBJECTIFS	Marquer l'entrée de ville Renforcer le développement touristique Répondre à des besoins en matière d'offre urbaine
PRINCIPES DEVELOPPEMENT DURABLE	Assurer la mutabilité d'un ancien bâtiment touristique majeur (l'hôtel Royal Caraïbes) Favoriser la mutation d'un secteur à enjeu Permettre un équilibre avec les secteurs de développement de l'autre côté de la voie
DENSITES BRUTES MOYENNES	/
NOMBRE MOYEN DE LOGEMENT	191 logements
RÉSEAUX	1AUc : réseaux AEP, EU et électricité longeants la zone 1AUb : réseaux à proximité

## 8 - Sainte-Marguerite



ZONAGE	1 AUg
SURFACE	6,7 ha
DESTINATION	Habitat
OAP	Non
OBJECTIFS	Renforcer le secteur de développement rural de Sainte-Marguerite
PRINCIPES DEVELOPPEMENT DURABLE	Renforcer les pôles de développement existants Intégration du développement urbain dans son environnement existant Limiter l'urbanisation diffuse
DENSITES BRUTES MOYENNES	8 logements / ha
NOMBRE MOYEN DE LOGEMENT	53 logements
RÉSEAUX	Réseaux AEP longeants la zone Réseau Electricité partiellement traversant

# PADD ET ZONES «AU»

## 9 - Portland



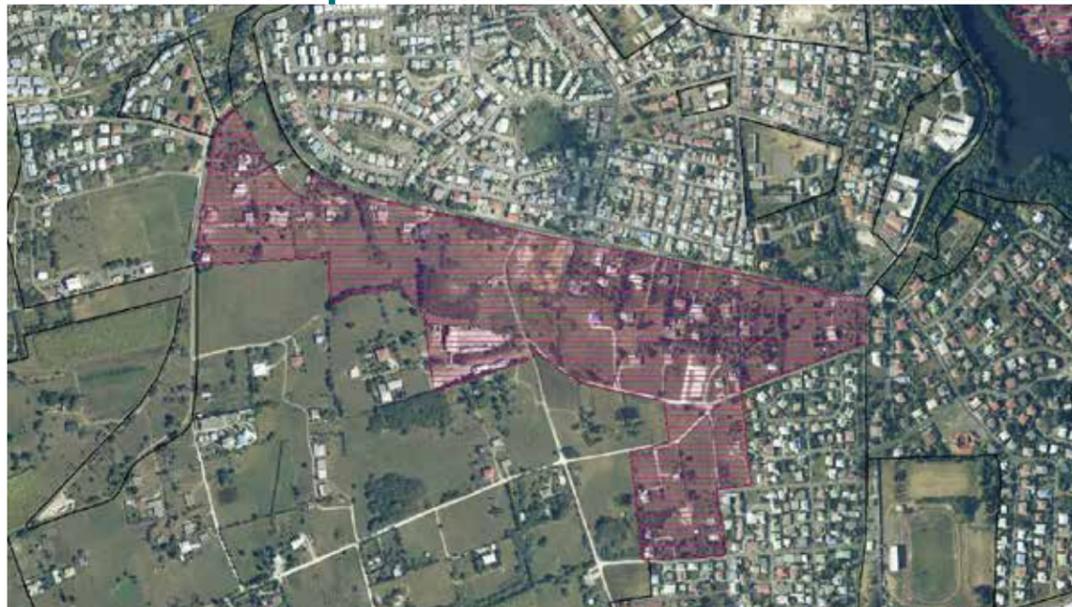
ZONAGE	1 AUg
SURFACE	4,2 ha
DESTINATION	Habitat
OAP	Non
OBJECTIFS	Renforcer le secteur de développement de Portland
PRINCIPES DEVELOPPEMENT DURABLE	Renforcer les pôles de développement existants
DENSITES BRUTES MOYENNES	8 logements / ha
NOMBRE MOYEN DE LOGEMENT	33 logements
RÉSEAUX	Réseaux AEP et Electricité longeant la zone

## 10 - Lemercier



ZONAGE	1 AU
SURFACE	3,7 ha
DESTINATION	Mixte : habitat / activités économiques
OAP	Non
OBJECTIFS	Renforcer l'attractivité résidentielle du Moule Répondre aux besoins en terme d'équipements publics
PRINCIPES DEVELOPPEMENT DURABLE	Mixité et de diversité urbaine
DENSITES BRUTES MOYENNES	15 logements / ha
NOMBRE MOYEN DE LOGEMENT	55 logements
RÉSEAUX	Réseaux AEP et électricité longeants la zone

## 11 - Champ Grillé



ZONAGE	1 AUc
SURFACE	24,7 ha
DESTINATION	Mixte : habitat, activités économiques, équipements
OAP	Non
OBJECTIFS	Renforcer le centre-ville du Moule Corriger les insuffisances existantes Conforter le développement du secteur
PRINCIPES DEVELOPPEMENT DURABLE	Mixité et de diversité urbaine Désenclavement
DENSITES BRUTES MOYENNES	30 logements / ha
NOMBRE MOYEN DE LOGEMENT	444 logements (en définissant les 3/4 de la zone destinée à accueillir de l'habitat)
RÉSEAUX	Réseaux AEP et Electricité longeants la zone et partiellement traversants

## 12 - Néron



ZONAGE	1 AUpat
SURFACE	2,3 ha
DESTINATION	Hébergement touristique, équipement
OAP	Non
OBJECTIFS	Renforcer le développement touristique du Moule Promouvoir la découverte culturelle du territoire
PRINCIPES DEVELOPPEMENT DURABLE	Conservation et restauration du patrimoine culturel
DENSITES BRUTES MOYENNES	/
NOMBRE MOYEN DE LOGEMENT	

# PADD ET ZONES «AU»

## 14 - Petit-Guinée



ZONAGE	2 AUr
SURFACE	2,3 ha
DESTINATION	Mixte habitat / activités économiques
OAP	Non
OBJECTIFS	Poursuivre le renouvellement urbain Corriger les insuffisances existantes
PRINCIPES DEVELOPPEMENT DURABLE	Refaire la ville sur la ville : renouvellement urbain Restructuration urbaine Principe de cohérence urbaine intégration urbaine Mixité et diversité
DENSITES BRUTES MOYENNES	30 logements/ha
NOMBRE MOYEN DE LOGEMENT	/
RÉSEAUX	Réseaux en cours de réalisation le projet fera l'objet d'une RHI.

## 15 - Centre-ville



ZONAGE	2 AUr
SURFACE	4,02 ha
DESTINATION	Habitat / activités économiques
OAP	Non
OBJECTIFS COMMUNAUX	Renouveler et dynamiser le coeur de ville Permettre la mise en valeur du patrimoine architectural
PRINCIPES DEVELOPPEMENT DURABLE	Mixité et diversité urbaines Densification Renouvellement urbain Mise en valeur du patrimoine bâti
DENSITES BRUTES MOYENNES	30 logements / ha
NOMBRE MOYEN DE LOGEMENT	/
RÉSEAUX	Réseaux enterrés en cours de réalisation

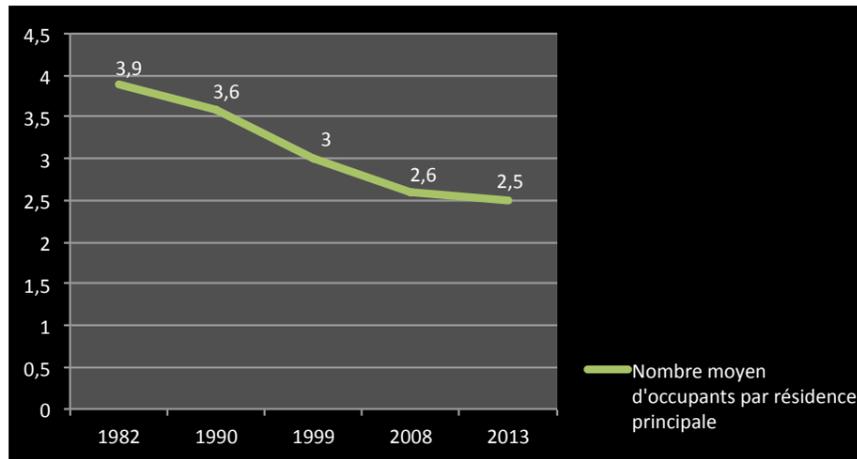
# CAPACITÉ DE DENSIFICATION

## LES CONSTATS

Croissance démographique du Moule :

La commune du Moule compte aujourd'hui 22 456 habitants au dernier recensement de l'INSEE en 2013. Elle connaît une croissance démographique positive de l'ordre de 1% / an depuis 1982 liée essentiellement à un taux de natalité élevé.

On constate depuis plusieurs années, un desserrement des ménages, soit une baisse du nombre d'occupant par logement. Ce n'est pas un constat propre à la commune du Moule mais un phénomène général identifié sur l'ensemble des communes. La baisse du nombre de personnes par ménage va entraîner un besoin en production de logements plus petits sur la commune si on considère le même rythme de croissance démographique annuelle que ces dernières années.



Source : INSEE

Production de logements des 5 dernières années :

La base de données du Ministère du Logement Sitadel montre que durant les 5 dernières années, le nombre de logements autorisés par an est estimé à 240 logements.

## LA PLANIFICATION

Les ambitions en terme de croissance démographique :

La commune du Moule souhaite conserver la même croissance démographique soit 1% / an pour atteindre en 2030, 26000 habitants.

La planification de logements d'ici 2030 :

L'étude réalisée par la DEAL en mars 2016 a permis de mettre en évidence une production de 1700 logements dont 460 logements sociaux d'ici fin 2025.

Sur la base de l'étude de revitalisation du centre-bourg du Moule réalisée en 2014, l'analyse a permis de révéler l'ensemble des dents creuses disponibles, représentant une superficie de 1,91 hectare.

En considérant une densité moyenne brute de 30 logements/ha sur le centre-ville, la commune peut accueillir environ 57 logements.

L'analyse de l'ensemble des parcelles libres des zones urbaines destinées à accueillir de l'habitat a fait apparaître un potentiel mobilisable de 180 hectares, répartis essentiellement sur les zones UG dont l'objectif est de renforcer les secteurs ruraux de développement.

Sur les secteurs ruraux de développement, la commune peut accueillir environ 1400 logements sur la base de 8 logements/ha.

Sur la partie urbaine restante, la commune peut accueillir 140 logements.

Globalement, en terme de densification, la commune peut recevoir 1600 logements sur l'ensemble des zones urbaines.

L'analyse des zones à urbaniser fait apparaître un potentiel de production de 1814 logements, dont plus de la moitié est destinée à répondre aux besoins en terme de renouvellement urbain.

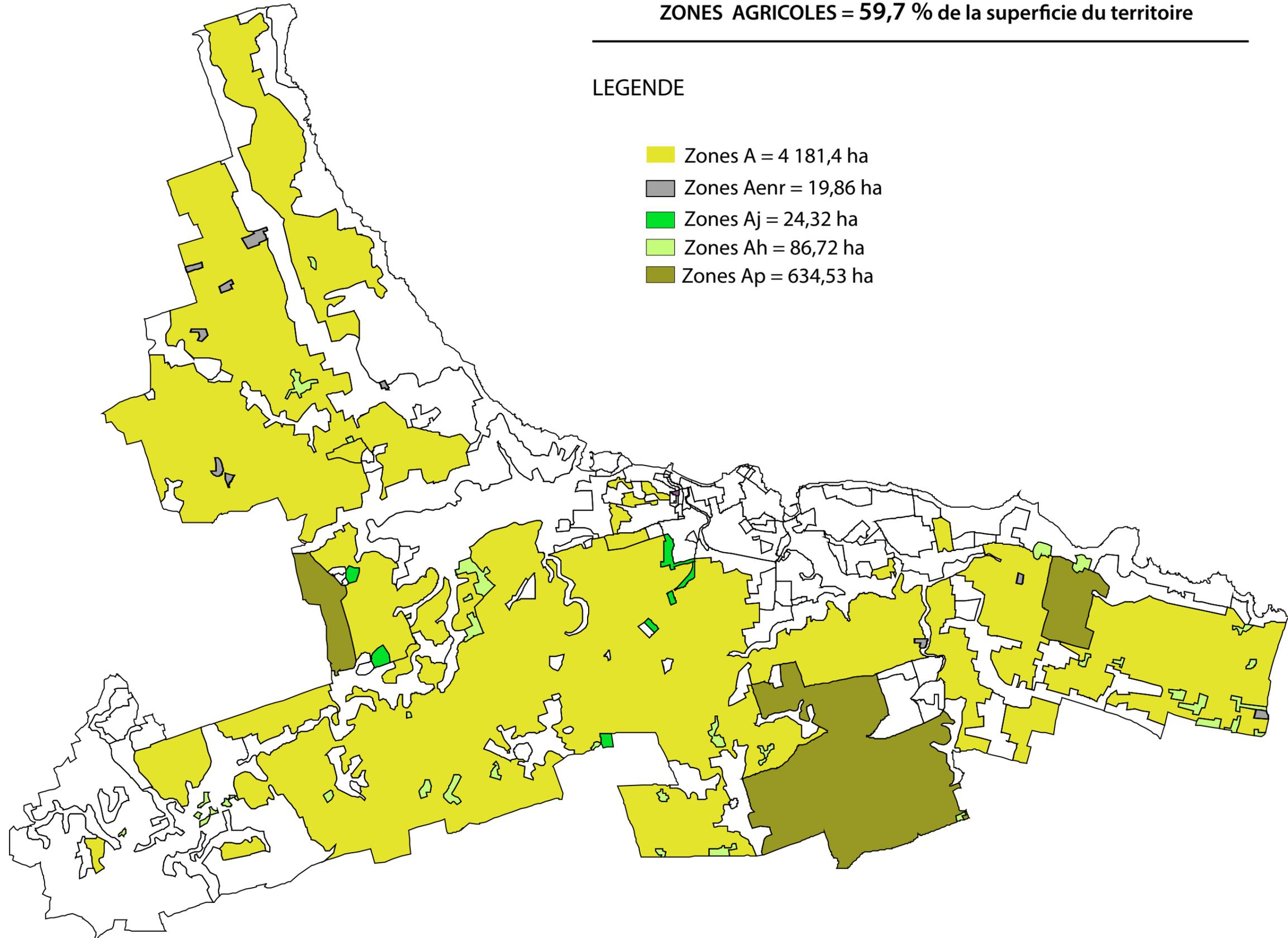
En conclusion, la commune du Moule a pour ambition de produire environ 3000 logements sur son territoire à échéance 2030.

# JUSTIFICATION DES ZONES «A»

ZONES AGRICOLES = 59,7 % de la superficie du territoire

## LEGENDE

- Zones A = 4 181,4 ha
- Zones Aenr = 19,86 ha
- Zones Aj = 24,32 ha
- Zones Ah = 86,72 ha
- Zones Ap = 634,53 ha



# JUSTIFICATION DES ZONES «A»

## LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles A concernent les espaces naturels de la commune reconnus comme espaces de richesse économique en raison d'une part de la valeur agronomique des sols, d'autre part des potentialités importantes en matière de développement et de diversification des activités agricoles.

Il s'agit des espaces constituant le bassin cannier de l'Est de la Grande-Terre qu'il convient de protéger et de développer en raison de l'occupation et de la destination agricoles des terres, de leur capacité et de leurs potentialités, bénéficiant d'équipements hydrauliques pour l'optimisation des fonctions de production et d'équilibre du territoire.

Les zones A sont, de par leur vocation, soumises à des dispositions restrictives permettant de

garantir leur protection telle que définie dans le PADD, conformément aux orientations du SAR. Compte tenu de leur valeur productive, ces espaces doivent être protégés de toute urbanisation susceptible de rentrer en concurrence avec leur vocation première.

## - 15% de zones agricoles par rapport au POS

ZONES	DEFINITIONS	OBJECTIFS DU PADD	EVOLUTIONS PAR RAPPORT AU POS
«A»	Espaces constituant le bassin cannier de l'Est de la Grande-Terre qu'il convient de protéger et de développer en raison de l'occupation et de la destination agricoles des terres, de leur capacité et de leurs potentialités, bénéficiant d'équipements hydrauliques pour l'optimisation des fonctions de production et d'équilibre du territoire.	<u>OBJ.1. RÉVÉLER LES VALEURS NATURELLES ET AGRICOLES DU TERRITOIRE POUR MIEUX LES PROTÉGER</u> OR.1. PRÉSERVER ET DÉVELOPPER LE POTENTIEL AGRICOLE DU MOULE : _ Préserver les plateaux de l'Est (Bellevue, Gardel, ...)	- Ancien secteur NC dont la définition demeure la même qu'au POS - Au PLU, la zone concerne 3814 ha
«AH»	Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, permettant d'accueillir des constructions dans des conditions de hauteur d'implantation et de densité limitées, 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	<u>OBJ.2. STRUCTURER LE TERRITOIRE ET PRÉPARER UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ</u> OR.2. Maîtriser l'urbanisation et préserver les valeurs naturelles, agricoles et rurales _ Limiter le processus d'urbanisation brutal	- Secteur inexistant au POS (mise en application par les lois Grenelle) - Représente une superficie de 76,24 ha
«AJ»	Espaces agricoles de petite dimension résultant des programmes de réinstallation dans le cadre de la réforme foncière.	<u>OBJ.1. RÉVÉLER LES VALEURS NATURELLES ET AGRICOLES DU TERRITOIRE POUR MIEUX LES PROTÉGER</u> OR.2. Préserver et développer le potentiel agricole du Moule	- Secteurs de lots-jardins : Aucune modification par rapport au POS - Représentent une superficie de 24,32 ha
«Ap»	Ensembles fonciers de grande tenue résultant pour une bonne part des opérations d'aménagement liées à la réforme foncière. Zones agricoles protégées où la construction est interdite même si elle concerne des installations liées à l'activité agricole.	<u>OBJ.1. RÉVÉLER LES VALEURS NATURELLES ET AGRICOLES DU TERRITOIRE POUR MIEUX LES PROTÉGER</u> OR.2. Préserver et développer le potentiel agricole du Moule Protéger les espaces d'intérêt agronomique OR.3. Valoriser des espaces récréatifs et oeuvrer pour la promotion du territoire	- Les secteurs «Ap» concernent une partie des zones NC au POS - Ce classement résulte d'une volonté de mettre en place des Zones Agricoles Protégées (ZAP) sur le secteur de Bellemare pour permettre la mise en place d'une agriculture biologique et sur le secteur de Gardel pour protéger strictement le faire-valoir du site - Représentent une superficie de 572,39 ha

# JUSTIFICATION DES ZONES «N»

## LES ZONES NATURELLES

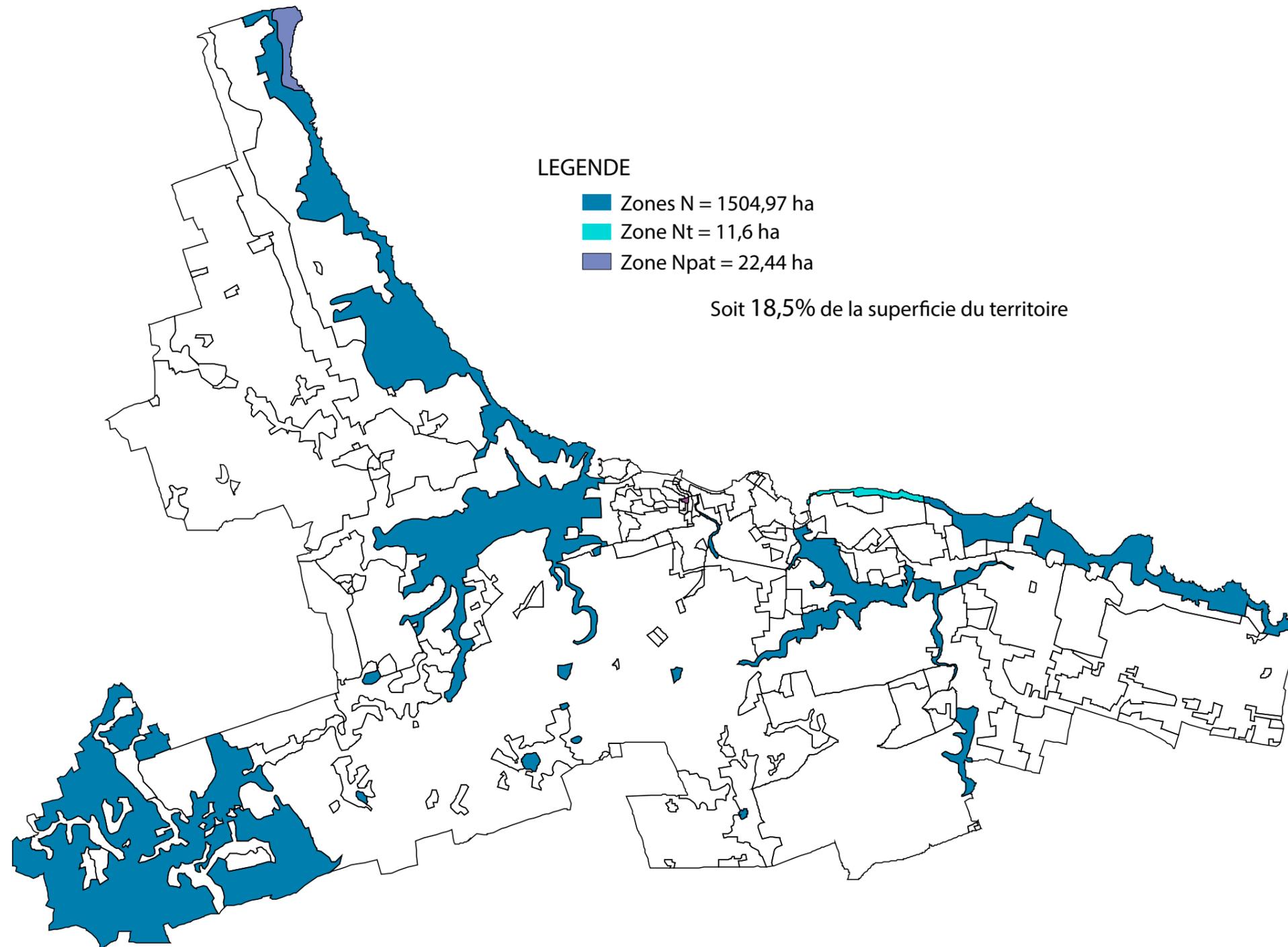
Les zones naturelles N rassemblent les espaces écologiques de grande valeur qu'il convient de protéger en raison de leurs qualités écologiques et paysagères. L'ambition de préserver la composition naturelle de ces milieux, sites et paysages remarquables répond aux préoccupations réglementaires exprimées au travers des articles L.121-23 à 26 du code de l'urbanisme.

Les zones naturelles N couvrent des milieux différents qui selon leur valeur, leur sensibilité, leur environnement présentent des qualités, des vulnérabilités différentes. Les zones naturelles N reprennent chaque espace susceptible de faire l'objet de cette réglementation stricte comme les zones humides (mangrove, forêt marécageuse), les espaces littoraux, les unités écologiques qui ont fait l'objet d'inventaires ZNIEFF dans les Grands-Fonds par exemple, ... , à

travers des périmètres visant la protection de ces écosystèmes.

Les zones naturelles N en privilégiant la pérennité des unités naturelles et paysagères interdit toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de leur porter atteinte.

Elles n'excluent cependant pas les aménagements permettant l'ouverture de ces territoires à des activités récréatives, de promenade, sportives, ... si la fréquentation ainsi permise est compatible avec la sensibilité et la fragilité des milieux.



# JUSTIFICATION DES ZONES «N»

ZONES	DEFINITIONS	OBJECTIFS DU PADD	EVOLUTIONS PAR RAPPORT AU POS
«N»	Espaces écologiques de grande valeur qu'il convient de protéger en raison de leurs qualités écologiques et paysagères	<p><u>OBJ.1. RÉVÉLER LES VALEURS NATURELLES ET AGRICOLES DU TERRITOIRE POUR MIEUX LES PROTÉGER</u></p> <p>OR.1. Préserver les espaces de grand intérêt écologique</p> <p>OR.2. Valoriser des espaces récréatifs et oeuvrer pour la promotion du territoire :</p> <p>_ Valoriser les rivières et plans d'eau comme espaces ludiques et sportifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficies des zones naturelles multipliée par 3</li> <li>- Reprennent l'ensemble des zones ND du POS</li> </ul>
«NT»	Secteur du littoral de l'Autre-Bord	<p><u>OBJ.1. RÉVÉLER LES VALEURS NATURELLES ET AGRICOLES DU TERRITOIRE POUR MIEUX LES PROTÉGER</u></p> <p>OR.2. Valoriser des espaces récréatifs et oeuvrer pour la promotion du territoire:</p> <p>_ Promouvoir la vocation balnéaire de la ville du Moule :</p> <p>Confirmer la vocation balnéaire de la ville du Moule du site de l'Autre-Bord;</p> <p>_ Requalifier ces sites, et notamment des infrastructures hôtelières</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone Nt inexistante au POS</li> <li>- Volonté d'affirmer la vocation balnéaire du secteur de l'Autre Bord</li> <li>- Représente une superficie de 11,6 ha</li> </ul>
«NPAT»	Site littoral de Sainte-Marguerite dont la dimension patrimoniale est liée au cimetière d'esclaves mis à jour dans les années 1990.	<p><u>OBJ.1. RÉVÉLER LES VALEURS NATURELLES ET AGRICOLES DU TERRITOIRE POUR MIEUX LES PROTÉGER</u></p> <p>OR.3. Valoriser des espaces récréatifs et oeuvrer pour la promotion du territoire :</p> <p>_ Révéler la richesse patrimoniale de la commune</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur inexistante au POS</li> <li>- Volonté forte de préserver le patrimoine culturel et historique sur le secteur de Sainte-Marguerite</li> <li>- Représente une superficie de 22,44 ha</li> </ul>