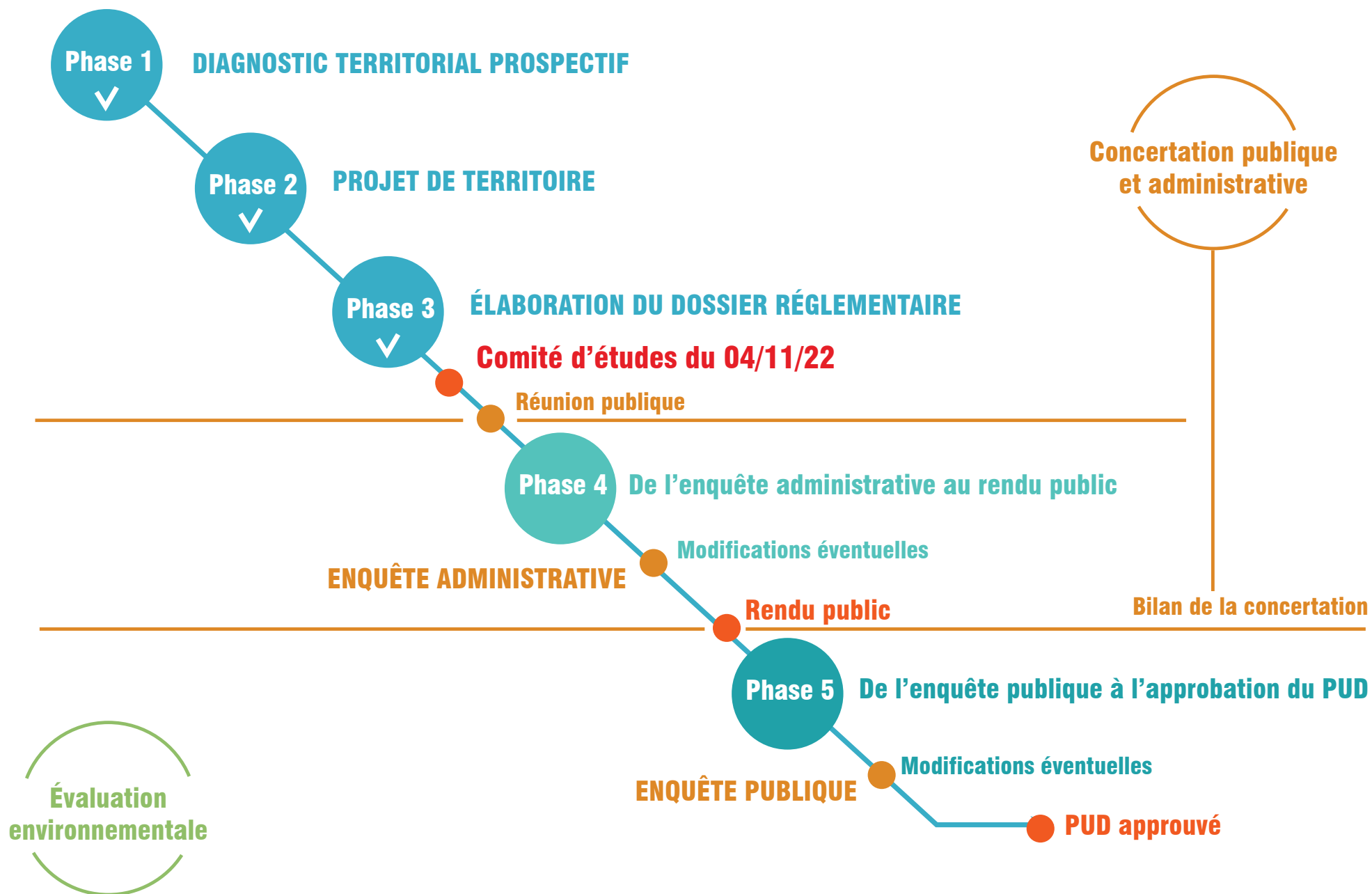


Révision du Plan d'Urbanisme Directeur de la commune de BOULOUPARIS



COMITÉ D'ÉTUDES
Présentation du dossier réglementaire
04 Nov. 2022



- > Principes directeurs du droit de l'urbanisme
(Loi du pays n° 2015-1 du 13 février 2015)
- > Règles générales d'aménagement et d'urbanisme et au PUD en Province Sud
(délibération n°1-2018/APS du 20 Avril 2018/APS)

> Le territoire est divisé en plusieurs zones (+ sous zonage possible)

I. RAPPORT DE PRÉSENTATION

- > DIAGNOSTIC TERRITORIAL PROSPECTIF
- > **PROJET DE TERRITOIRE**
- > PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PUD

II. RÈGLEMENT

III. ZONAGE

IV. SERVITUDES ET ANNEXES

+ OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation)

LES ZONES URBAINES «U»

- ZONES UA : zones centrales,
- ZONES UB : zones résidentielles
- ZONES UR : zones d'habitat rural
- ZONES UAE : zones d'activités économiques
- ZONES UT : zones touristiques
- ZONES UL : zones de loisirs
- ZONES UE : zones d'équipements

LES ZONES A URBANISER «AU»

- ZONES AU : zones à urbaniser (strictes ou indicées)

LES ZONES NATURELLES «N»

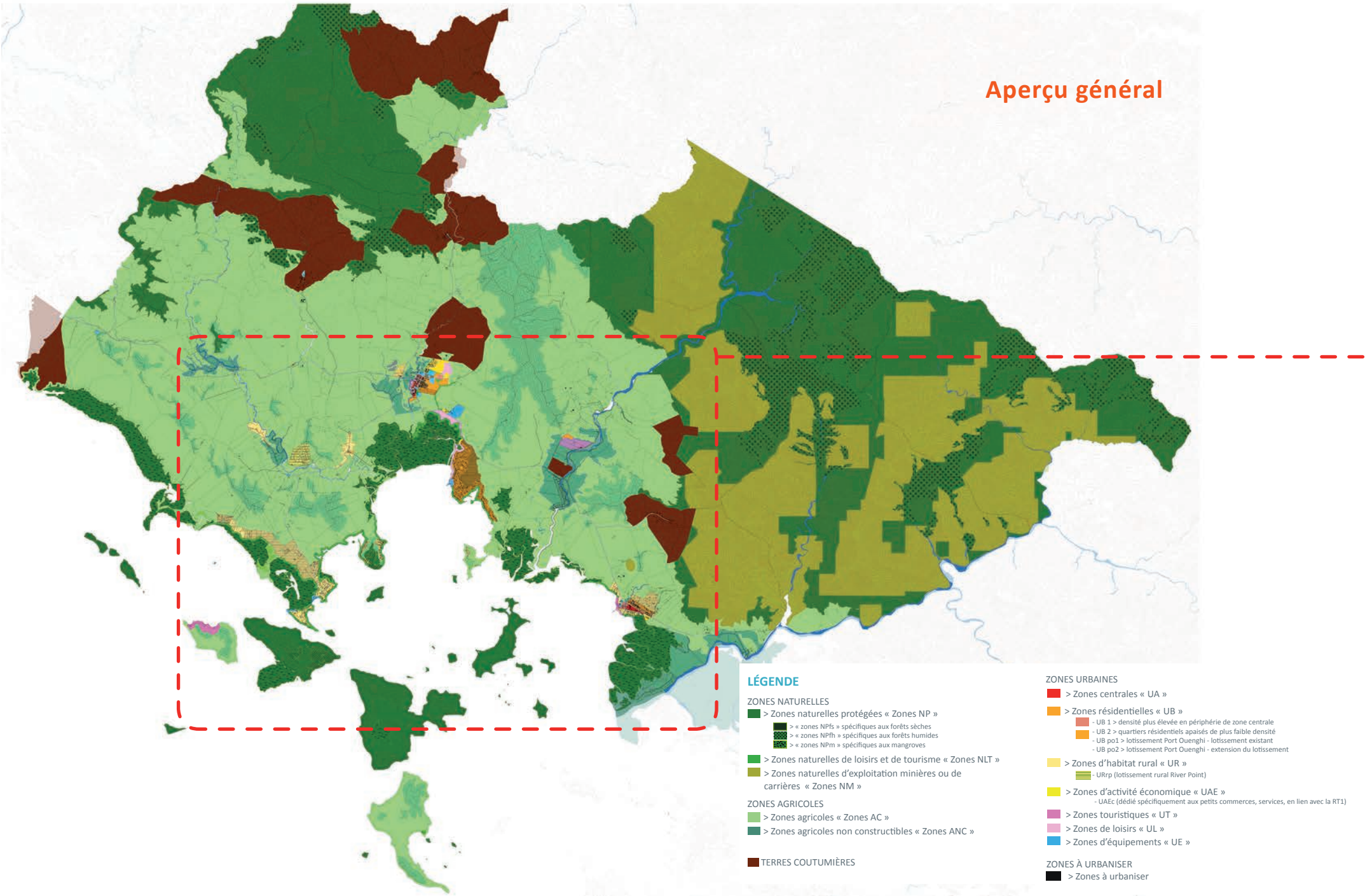
- ZONES NP : zones naturelles protégées
- ZONES NLT : zones naturelles de loisirs et de tourisme
- ZONES NM : zones naturelles d'exploitation minières + carrières

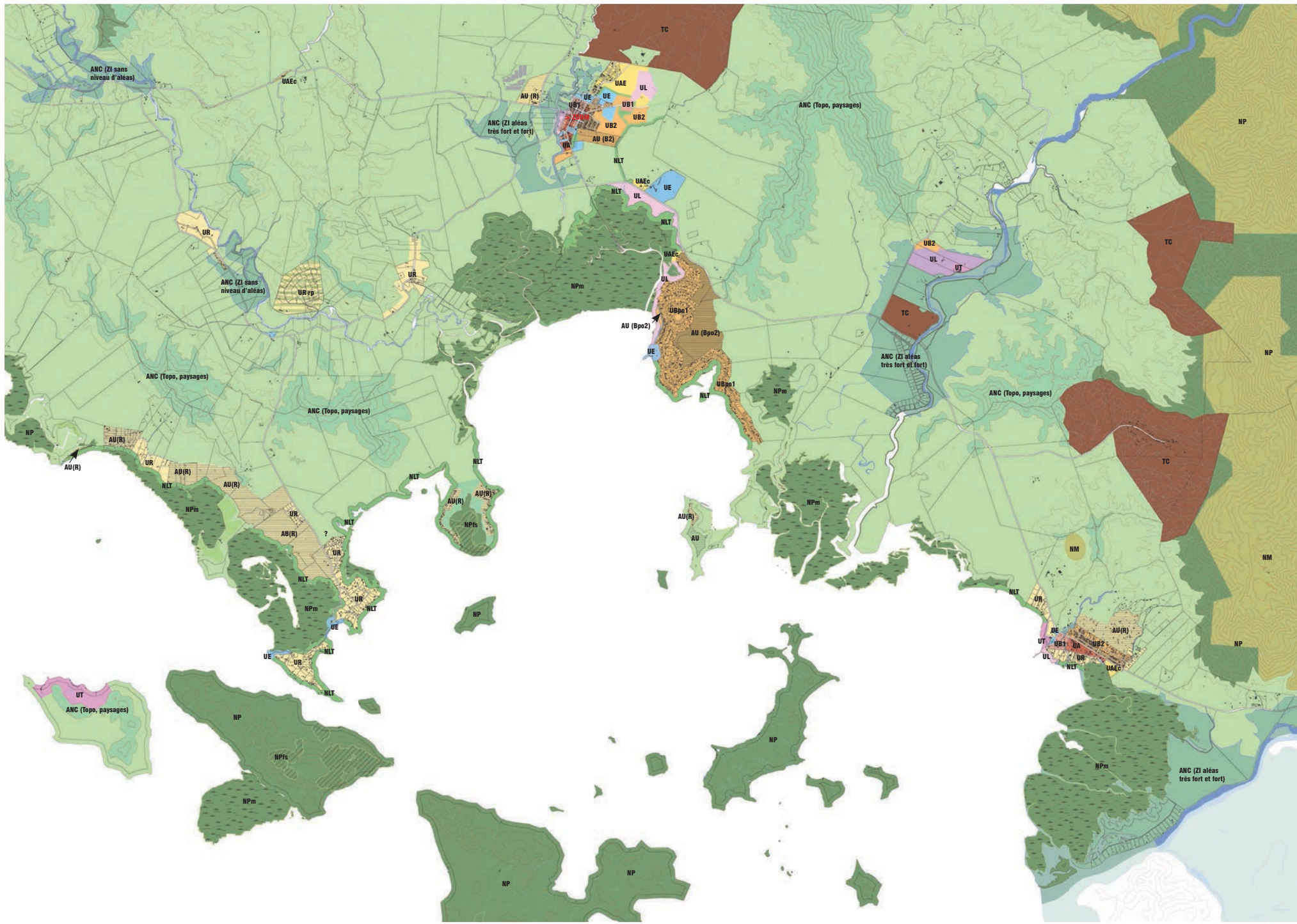
LES ZONES AGRICOLES «A»

- ZONES AC : zones agricoles constructibles
- ZONES ANC : zones agricoles non constructibles

LES ZONES DE TERRES COUTUMIÈRES «TC»

> À chacune de ces zones correspond un règlement (sauf TC)





DIAGNOSTIC -> PROJET DE TERRITOIRE -> TRADUCTION SPATIALE ET RÉGLEMENTAIRE

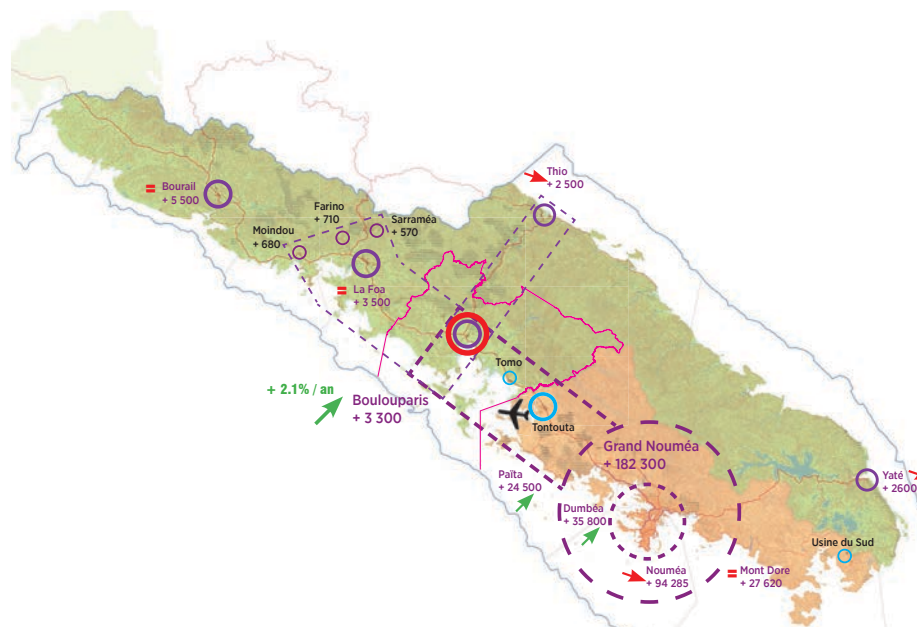
Orientations et enjeux

> En cohérence avec le projet de territoire



RAPPEL

Une commune attractive aux portes de l'agglomération



AXE 1

> Une commune qui préserve et valorise son patrimoine naturel, historique, culturel

AXE 2

> Une commune attractive qui accompagne, soutien et maîtrise son développement

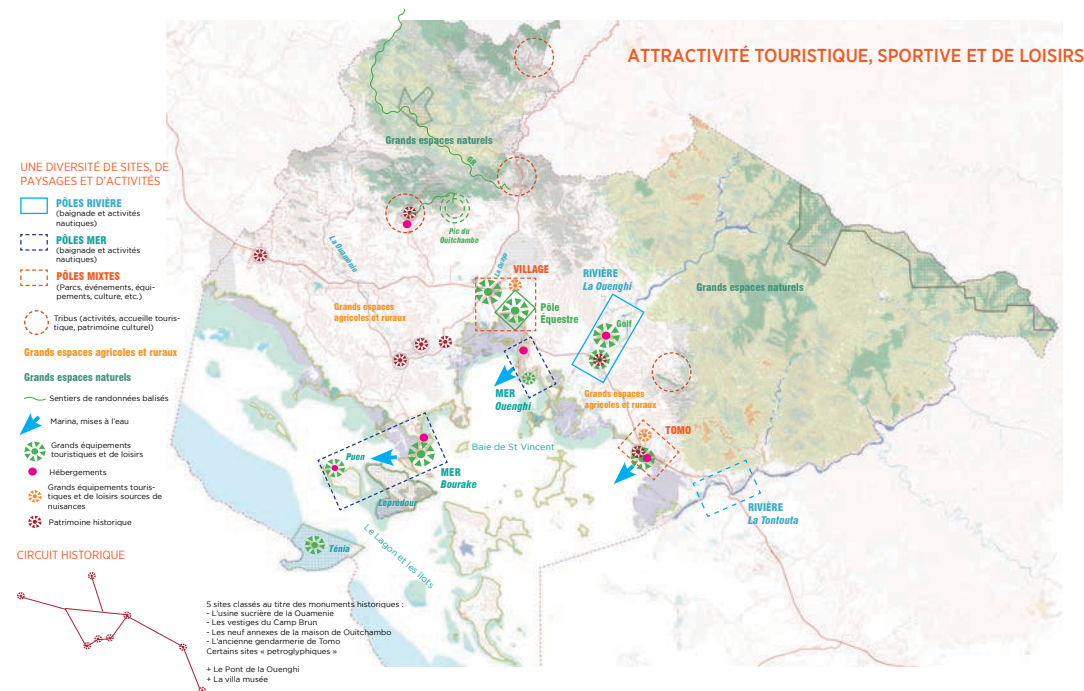
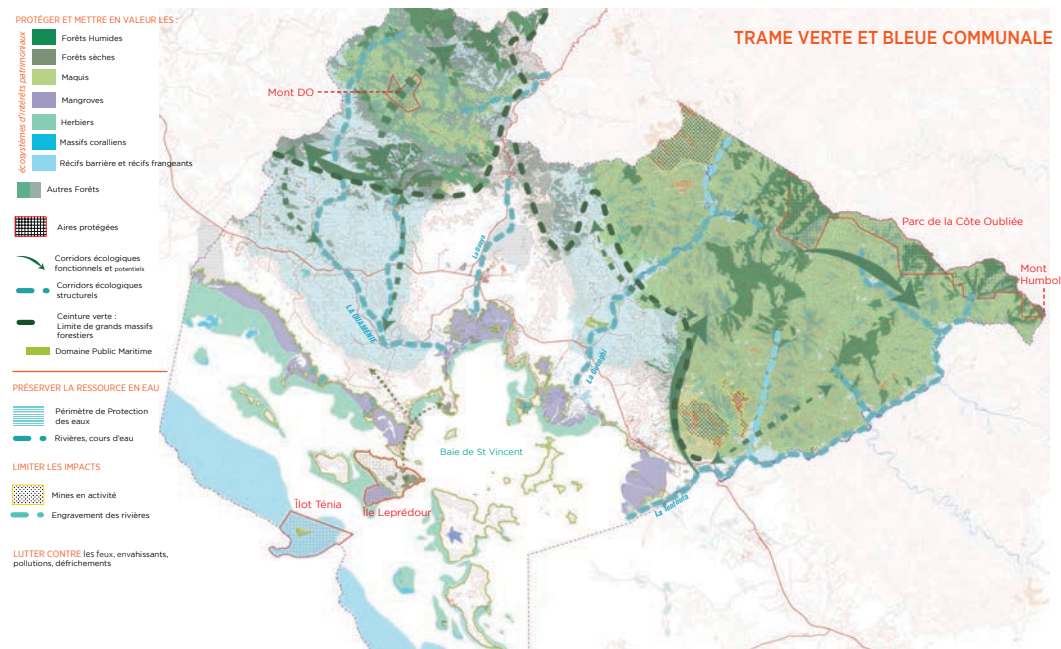
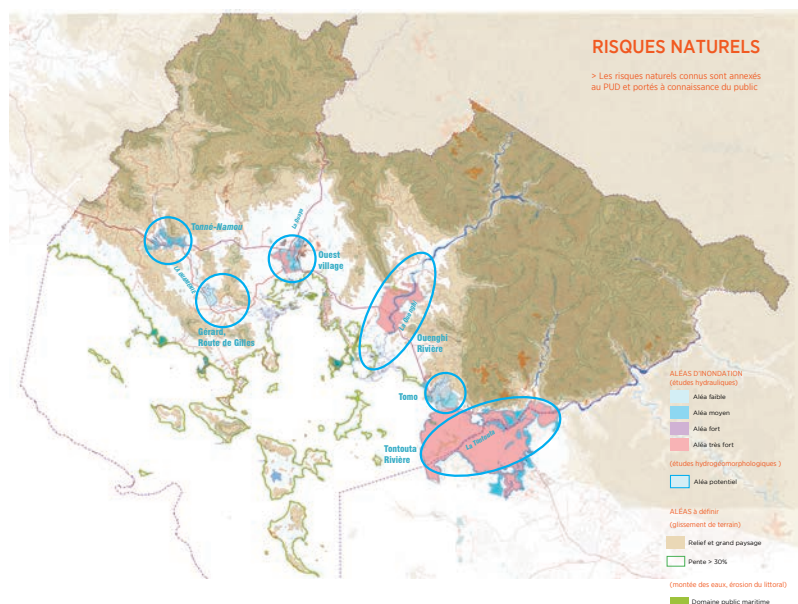
AXE 3

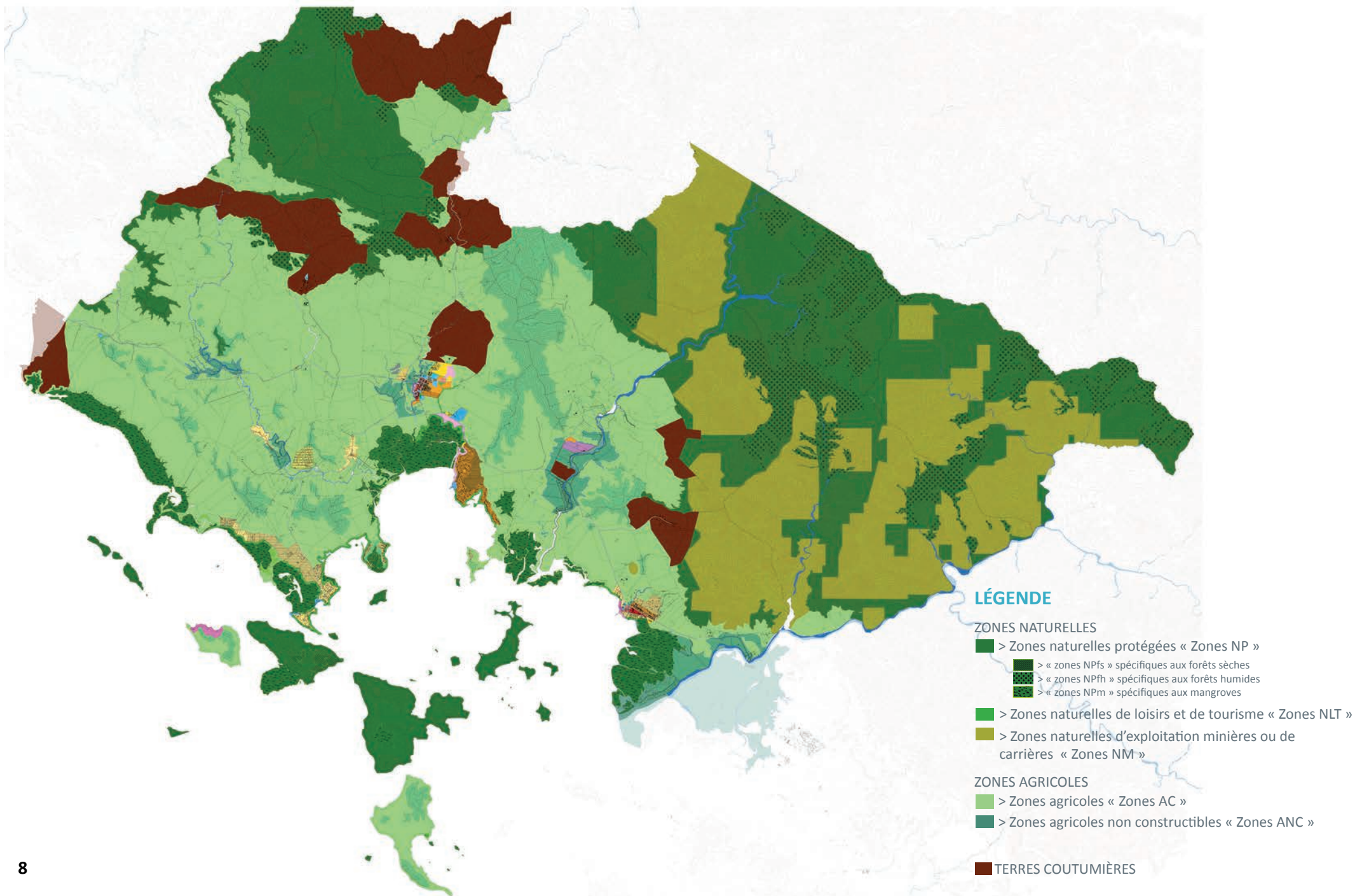
Une commune qui préserve, améliore la qualité de son cadre de vie, créer du lien

AXE 1

> Une commune qui préserve et valorise son patrimoine naturel, historique, culturel

- 1 -> Protéger le milieu naturel et les paysages
- 2 -> Préserver la ressource en eau
- 3 -> Se prémunir des risques naturels
- 4 -> Prévenir et limiter l'impact des activités humaines sur l'environnement
- 5 -> S'inscrire dans une politique de gestion durable des déchets et promouvoir les énergies renouvelables
- 6 -> Promouvoir l'accueil et le développement des activités sportives, touristiques et de loisirs en lien avec la trame verte et bleue
- 7 -> Valoriser le patrimoine historique et l'identité culturelle





N ZONES NATURELLES




→ Caractéristiques de la zone / Objectifs recherchés

Espaces naturels à protéger en raison de la qualité des sites ou des paysages, de la topographie, de la présence de risques naturels, de la géologie, de la richesse du sous-sol ou de la richesse de la faune ou de la flore existante.

> 3 sous-secteurs :

NP (z.N.) Protégées

= L'état naturel doit être conservé et seuls les constructions légères et les aménagements nécessaires à l'encadrement, à l'entretien, à la mise en valeur, à la promenade du public et aux équipements publics visant à prévenir les risques, sont autorisés.

-  > « zones NPfs » spécifiques aux forêts sèches
-  > « zones NPfh » spécifiques aux forêts humides
-  > « zones NPM » spécifiques aux mangroves

NLT (z.N.) de Loisirs et de Tourisme

= assurer l'équilibre entre la protection de la biodiversité et des paysages d'une part, et la mise en valeur des lieux dans un contexte de loisir et de tourisme.

= espaces à mettre en valeur par des aménagements spécifiques, permettant leur ouverture au public pour des pratiques respectueuses des sites.

NM (z.N.) d'exploitation Minière

= installations directement nécessaires aux activités minières ou de carrières.

→ Territoires concernés

- > Les massifs forestiers
- > Les Écosystèmes d'Intérêts Patrimonial
- > La majorité des îlots (sauf Hugon et Puen)

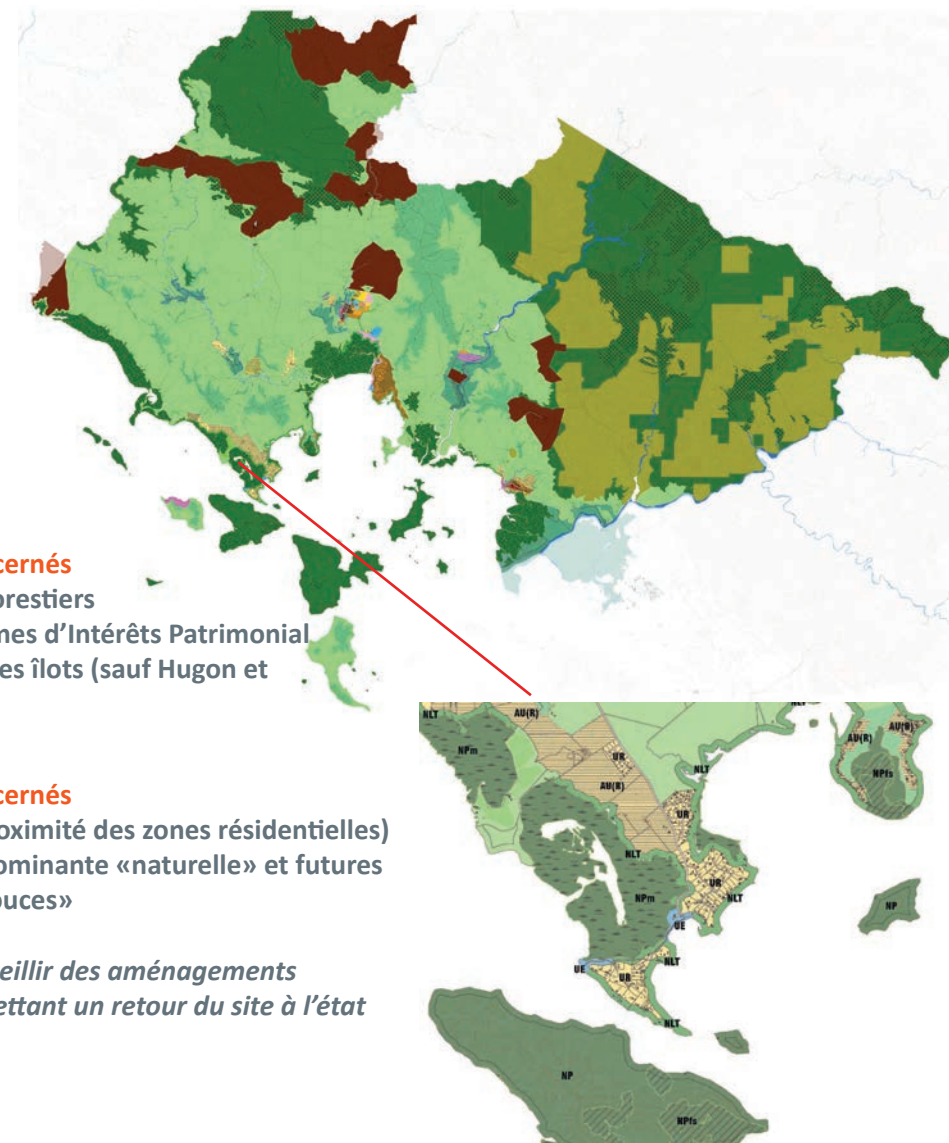
→ Territoires concernés

- > Le DPM (à proximité des zones résidentielles)
- > Les parcs à dominante «naturelle» et futures les liaisons «douces»

= peuvent accueillir des aménagements «légers» permettant un retour du site à l'état naturel

→ Territoires concernés

- > Les zones d'exploitations projetées en concertation avec les acteurs miniers
- > massif de la Tontouta et en amont de la vallée de la Ouenghi
- = zones excluant les forêts humides et à une distance de 200m des berges de la Ouenghi.
- > Carrières autorisées



A ZONES AGRICOLES

→ Caractéristiques de la zone / Objectifs recherchés

Secteurs, équipés ou non, à protéger ou à mettre en valeur en raison notamment :

- de l'existence d'une exploitation agricole ;
- du potentiel agronomique, biologique ou économique, de terres agricoles.

> 2 sous-secteurs : AC - ANC

AC (z.A.) Constructibles

Sont seulement autorisées les installations directement nécessaires aux exploitations agricoles ainsi qu'à la résidence principale de l'exploitant (Lp.112-7-1)

Taille des parcelles constructibles :

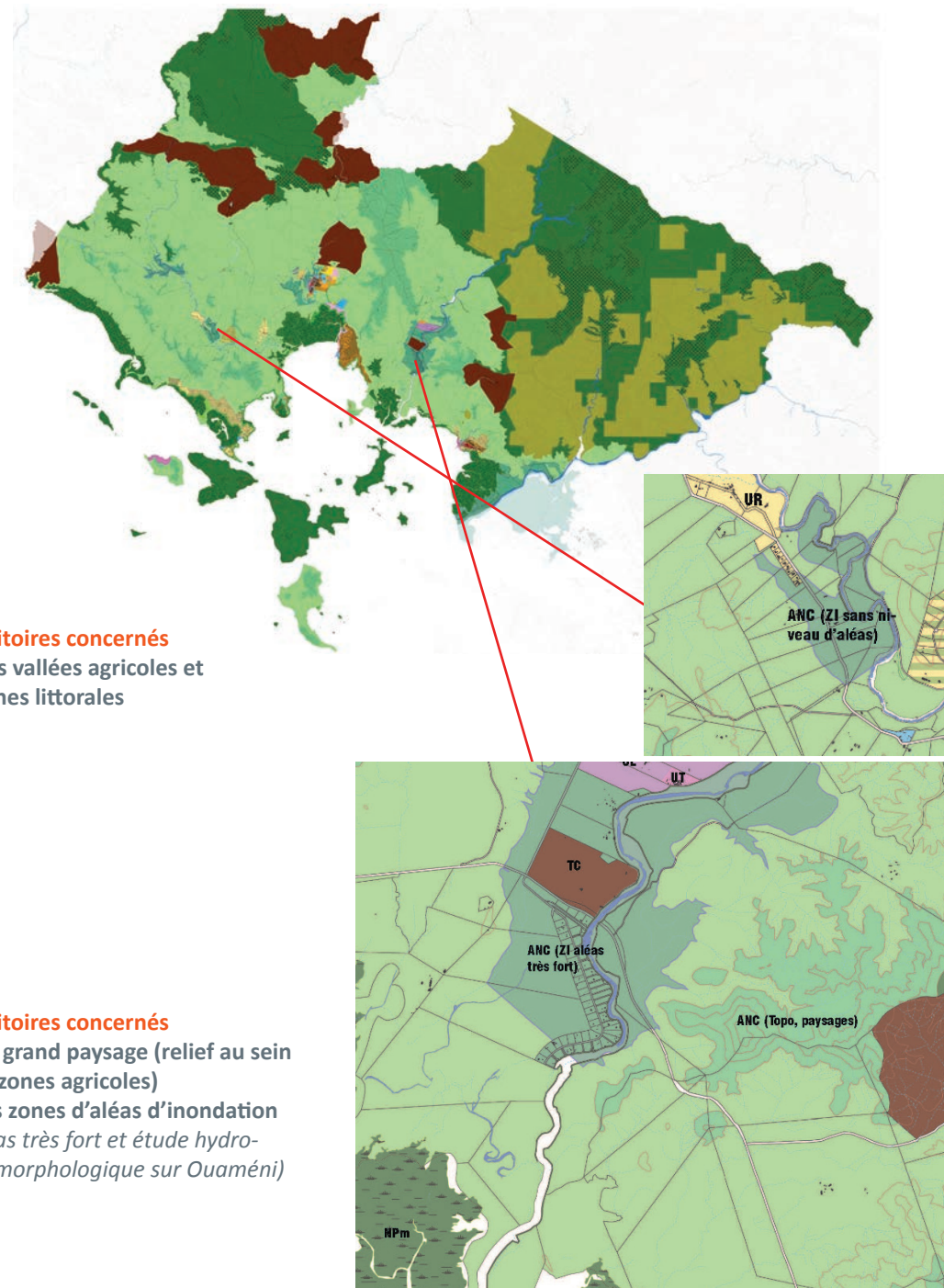
- AC : 50 hectares min.

→ Territoires concernés
> Les vallées agricoles et plaines littorales

ANC (z.A.) Non Constructibles

Les constructions y sont interdites afin de préserver les paysages et les fortes pentes et de se prémunir des risques naturels.

→ Territoires concernés
> Le grand paysage (relief au sein des zones agricoles)
> les zones d'aléas d'inondation (aléas très fort et étude hydro-geomorphologique sur Ouaméni)



AXE 2

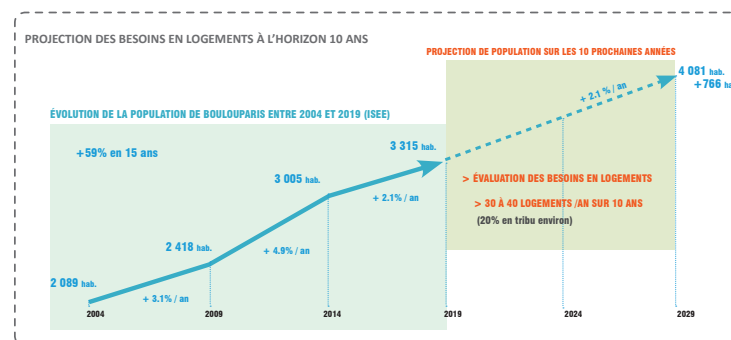
> Une commune attractive qui accompagne, soutien et maîtrise son développement

- 1 -> Une dynamique de croissance liée à l'attractivité « naturelle » de la commune
- 2 -> Un changement de dimension et des évolutions qui nécessitent d'anticiper et d'accompagner durablement le développement communal
- 3 -> Des actions complémentaires et interdépendantes à mener en termes de démographie // logements // emploi // équipements, services à la population
- 4 -> Soutenir la croissance et la diversification du tissu économique, renforcer le bassin d'emploi communal
- 5 -> Définir une stratégie globale de développement et d'organisation spatiale
- 6 -> Maîtriser les déplacements

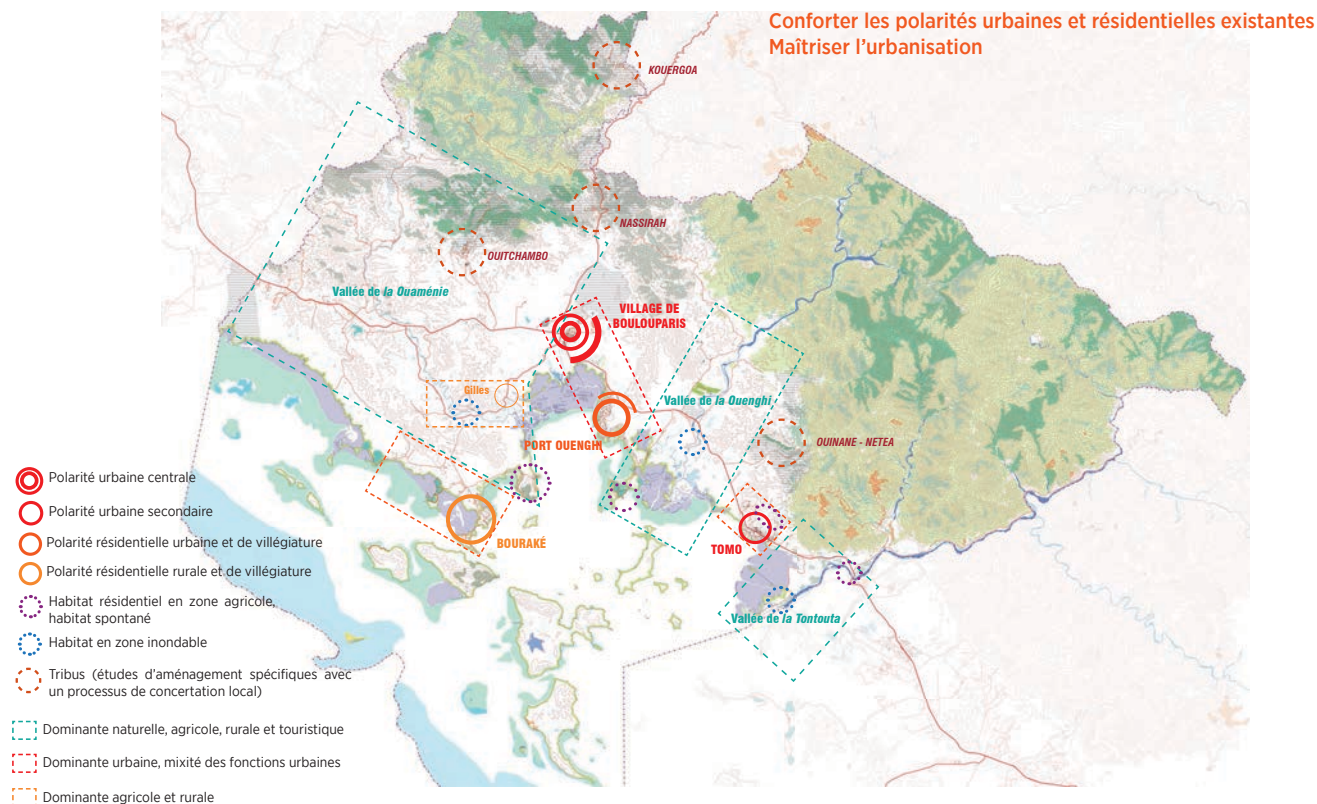
AXE 3

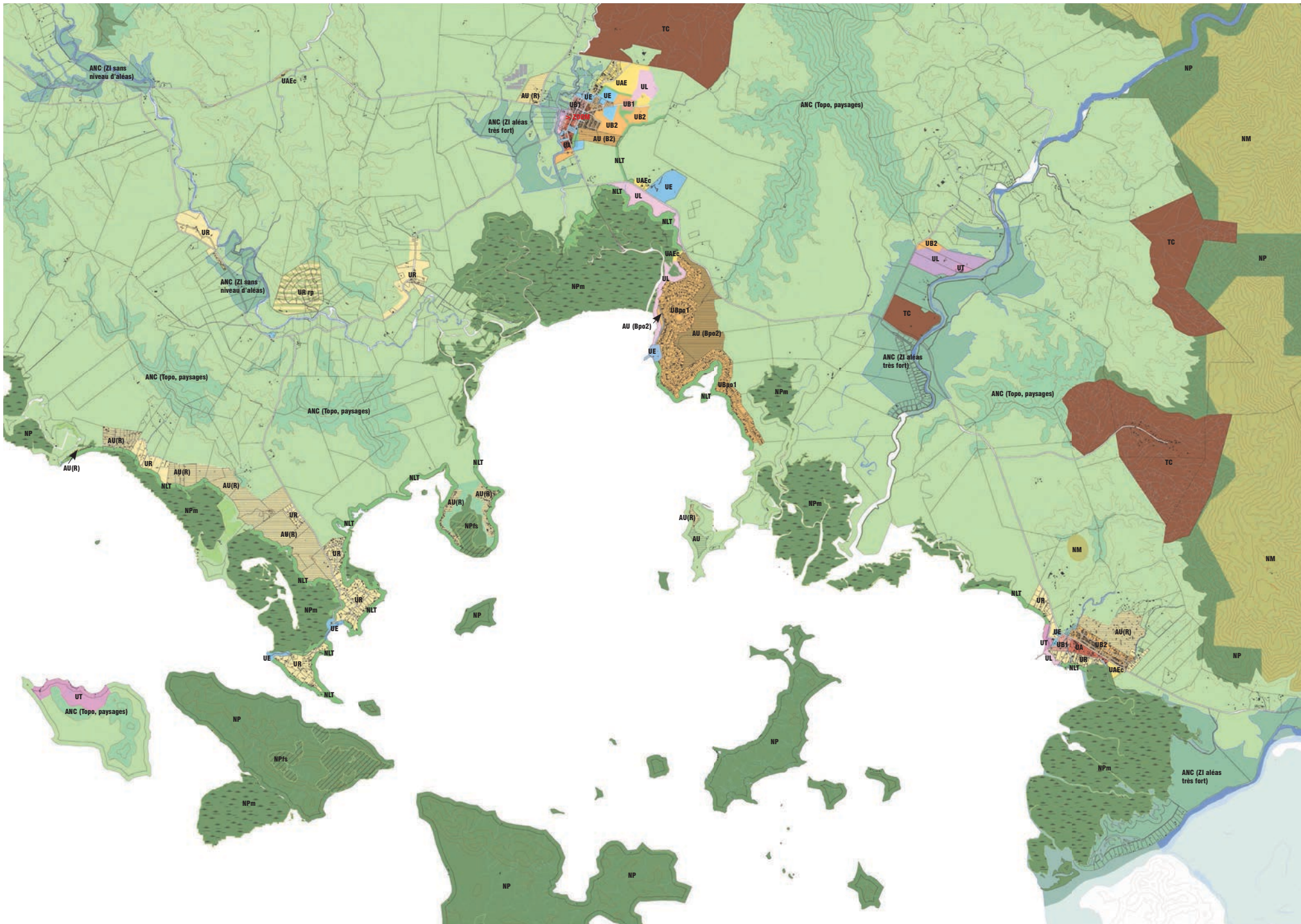
> Une commune qui préserve, améliore la qualité de son cadre de vie, créer du lien

- 1 -> Un cadre de vie attractif à ne pas 'dénaturer'
- 2 -> Une identité commune, fédératrice, qui créer du lien
- 3 -> Une commune animée et dynamique (évènementiels)
- 4 -> Un cadre de vie agréable au plus proche des habitants

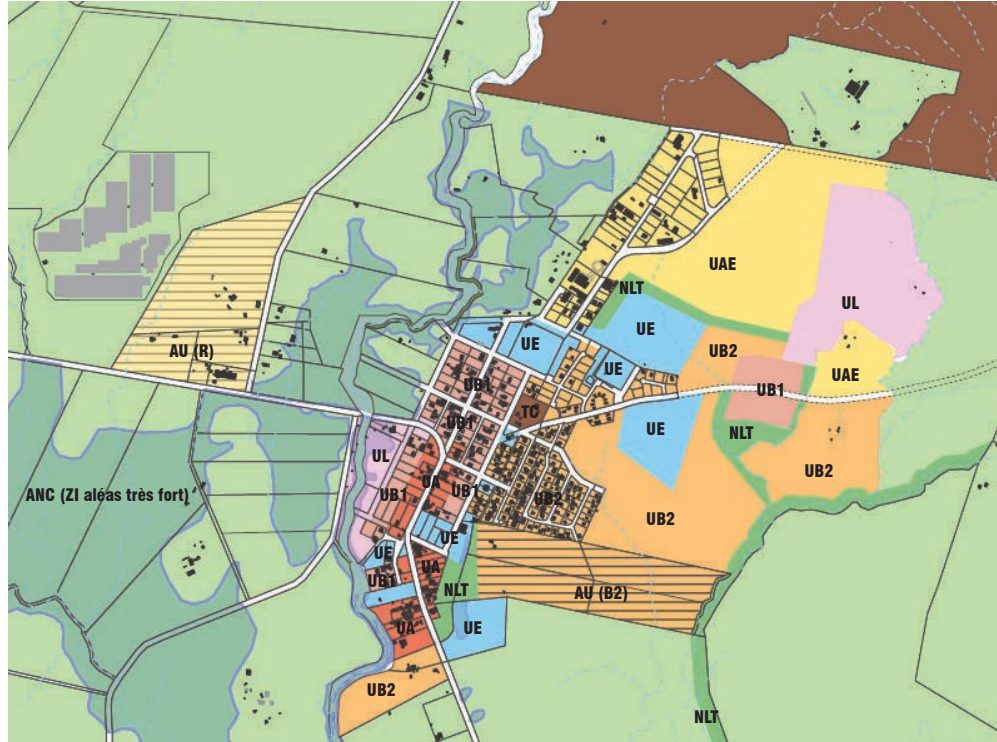


> + de 4000 habitants en 2029
= près de 30 à 40 logements / an sur 10 ans.

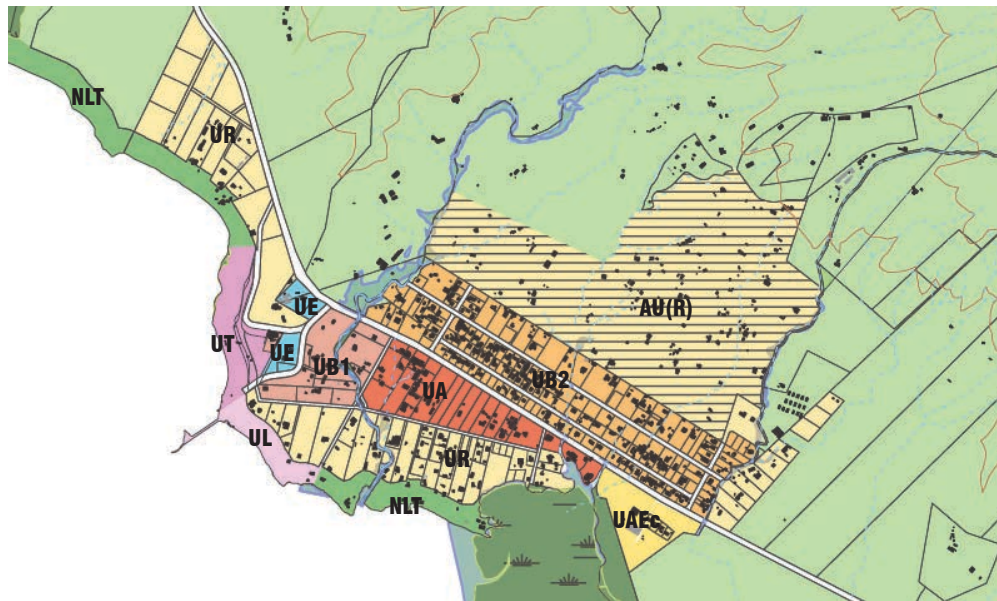




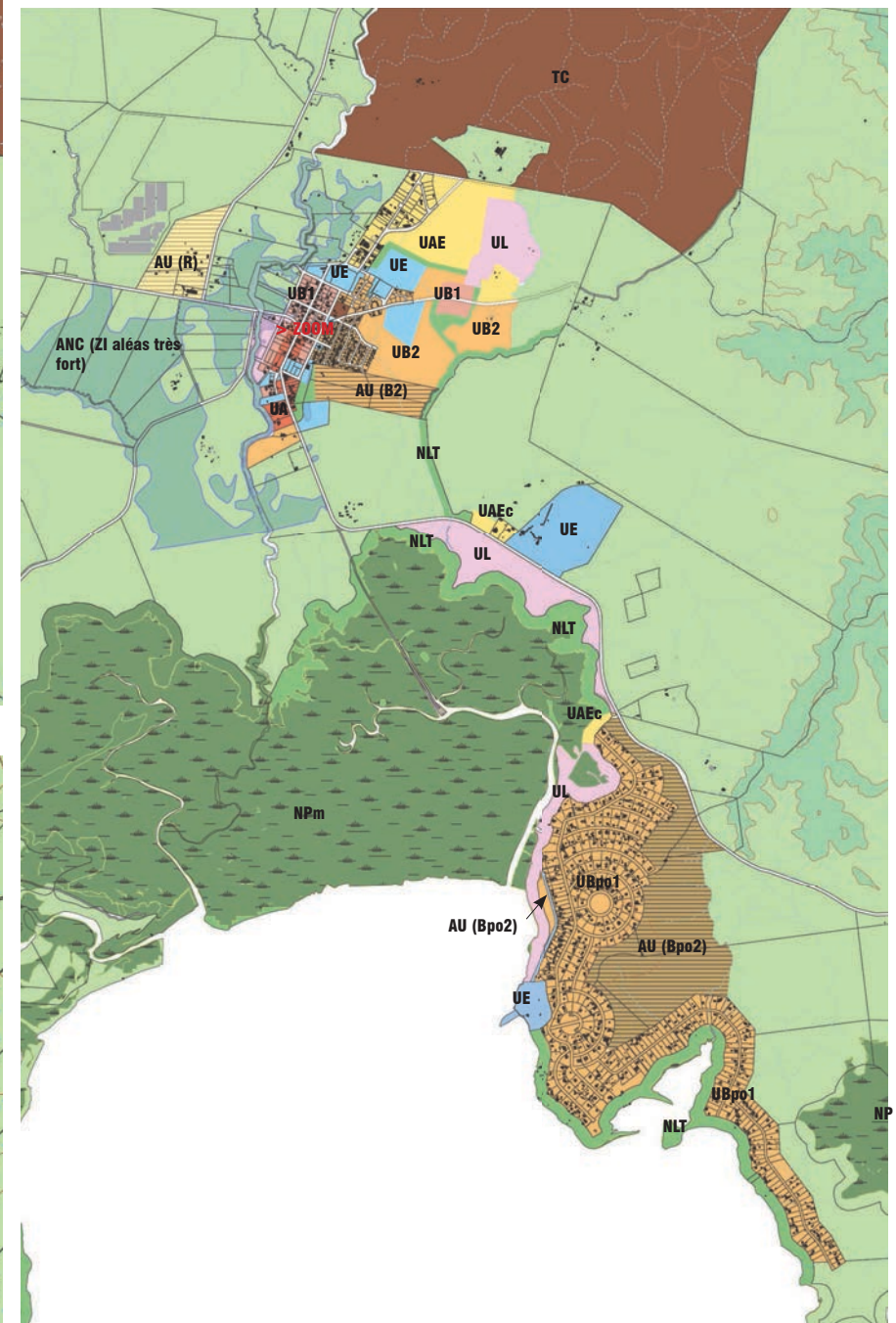
POLARITÉ URBAINE CENTRALE - VILLAGE



POLARITÉ URBAINE DE TOMO



POLARITÉ RÉSIDENTIELLE ET DE VILLÉGIATURE DE PORT OUENGI



UA Zone centrale

→ Caractéristiques de la zone / Objectifs recherchés

> les zones centrales du village de Boulouparis et de la polarité de Tomo.
Il y sera recherché une densité et une mixité des fonctions urbaines (habitat, commerces, services, bureaux, équipements publics ou privés).

→ Principes réglementaires / Morphologies et formes urbaines recherchées

UA Village de Boulouparis

Prospects > RT1 :

> vocation d'animation et de traitement qualitatif du rapport à l'espace public. Les RDC en façade sur rue y seront obligatoirement affectés aux équipements, commerces, activités de service ou associatives.
> constituer un front bâti et un paysage urbain de rues de centre-ville
> alignement à 5m (RDC et R+1)
> le retrait ne peut pas accueillir de stationnement de surface, elle devra faire l'objet d'un traitement paysager et correspondre à une logique de prolongation de l'espace public.

Prospects > place publique du village :

> à l'alignement

Prospects > autres voies et emprises publiques :

> H/2 et 4m. min.
> le retrait ne peut pas accueillir de stationnement de surface, elle doit faire l'objet d'un traitement paysager ou être affectée aux jardins. Dans le cadre d'opérations collectives, les RDC peuvent être affectés aux stationnements dans la mesure où ces derniers sont dissimulés depuis l'espace public (paroi perméable, végétalisation).

UA Polarité de TOMO

Prospects > RT1 :

> vocation d'animation et de traitement qualitatif du rapport à l'espace public. RDC en façade sur rue y seront obligatoirement affectés aux équipements, commerces, activités de service ou associatives.
> constituer une forme urbaine continue
> alignement à 10m (RDC et R+1)
> 3m min. de traitement paysager en bordure de voie

Prospects > autres voies et emprises publiques :

> H/2 et 4m. min.
> le retrait ne peut pas accueillir de stationnement de surface, elle doit faire l'objet d'un traitement paysager ou être affectée aux jardins. Dans le cadre d'opérations collectives, les RDC peuvent être affectés aux stationnements dans la mesure où ces derniers sont dissimulés depuis l'espace public (paroi perméable, végétalisation).

Dans toutes les zones UA

Prospects > Limites séparatives latérales

- soit sur une des limites (sur une distance de 15m max.)
- soit en retrait des limites (H/2 et 4 mètres min.)

Prospects > Limite de fond de parcelle

- en retrait des limites (H/2 et 4 mètres min.)

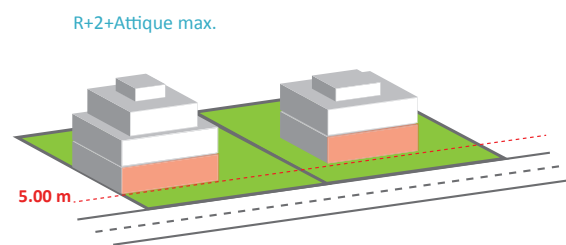
Prospects > Annexes : limite ou 4 m. min

Prospects > constructions les unes par rapport aux autres : H/2 et 4 mètres min.

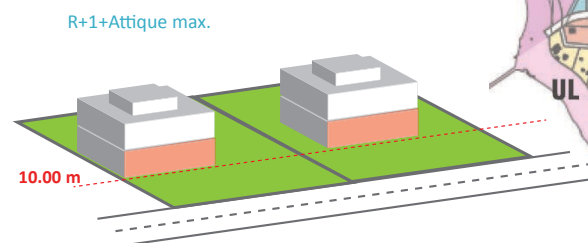
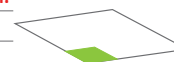
→ Territoires concernés

- > Le cœur de village
- > La traversée de Tomo coté littoral

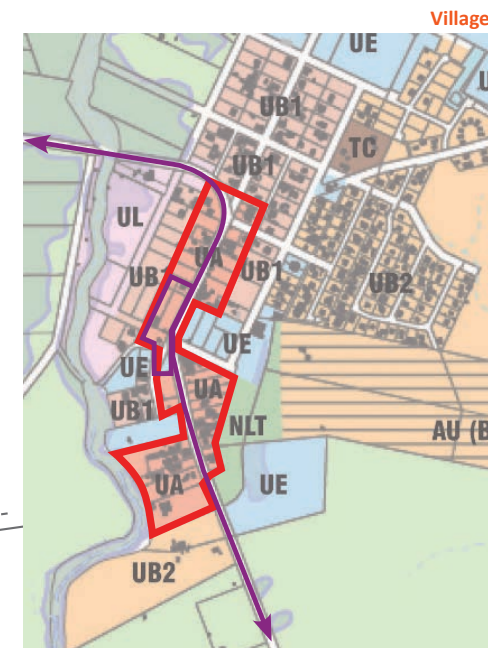
→ Cf. Orientations d'Aménagement et de Programmation



Taille des parcelles :	6 ares min.
Emprise au sol :	80% max.
Espaces libres et plantations :	20% min.



Taille des parcelles :	6 ares min.
Emprise au sol :	80% max.
Espaces libres et plantations :	20% min.



UB Zone résidentielle

→ Caractéristiques de la zone / Objectifs recherchés

- > les quartiers résidentiels de Boulouparis.
- > vocation principale d'habitat, elle autorise également l'implantation d'équipements et d'activités économiques compatibles et indispensables à la vie quotidienne des quartiers qu'elle englobe (commerces, services, artisanat).
- > elles se caractérisent par un équilibre paysager entre bâti et végétal.

Il existe plusieurs sous-secteurs particuliers :

- UB 1... (densité plus élevée en périphérie de zone centrale)
- UB 2... (quartiers résidentiels apaisés de plus faible densité)
- UB po1 ... (loti. résidentiel excentré de Port Ouenghi - lotissement existant)
- UB po2 ... (loti. résidentiel excentré de Port Ouenghi - extension du lotissement)

→ Principes réglementaires / Morphologies et formes urbaines recherchées

Prospects :

- > Voies et Emprises publiques : retrait de 5m min.
- > RT1 : 10m min.
- > Limites séparatives latérales et de fond de parcelle : H/2 et 3m min.
- > Constructions les unes par rapport aux autres : H/2 et 4 mètres min.

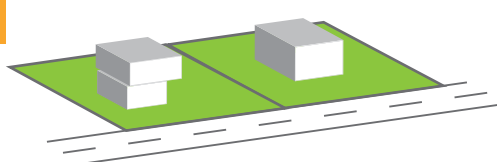
UB1

R+1+A max



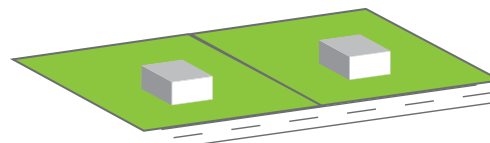
UB2

R+1 max



UBpo

R+1 max



UBpo1

Taille des parcelles :

Emprise au sol :

Espaces libres et plantations :

30 ares min.

20 % max.

50 % min.

UBpo2

Taille des parcelles :

Emprise au sol :

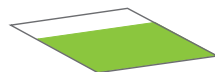
Espaces libres et plantations :

15 ares min.

30 % max.

50 % min.

Taille des parcelles :	6 à 9 ares min. selon la nature de l'assainissement
Emprise au sol :	50 % max.
Espaces libres et plantations :	30 % min.

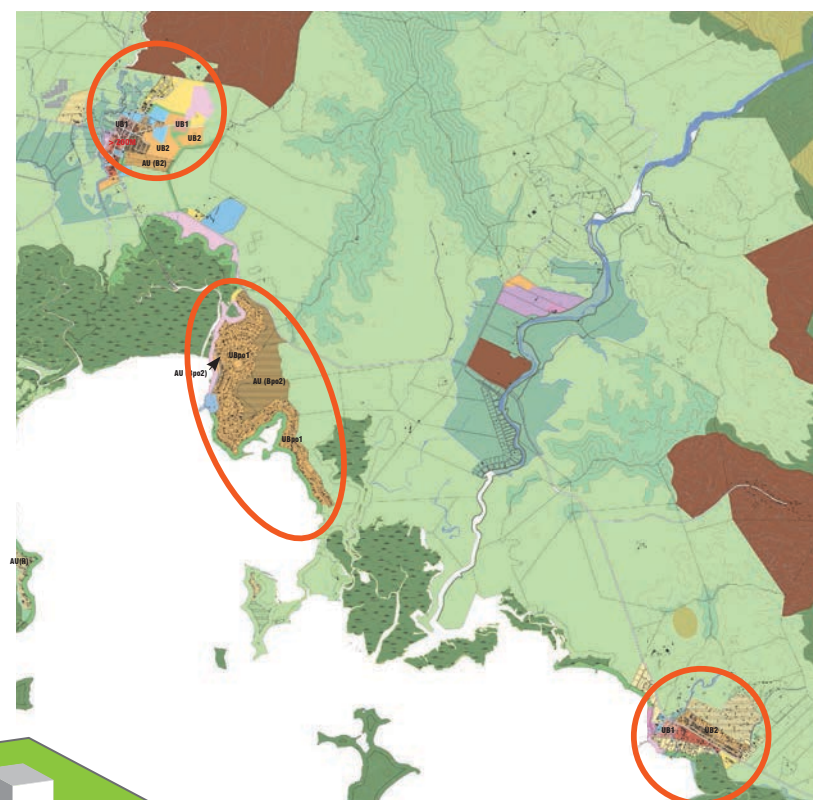


→ Territoires concernés

> Le village : extension résidentielle à l'est du village et possibilité de densification résidentielle du centre en transition entre les zones centrales et zones résidentielles périphériques (en zone UB1).

> Tomo : le lotissement existant et la possibilité de densification résidentielle en transition entre la zones centrale et le pôle littoral. (en zone UB1).

> Port Ouenghi : le lotissement existant et l'extension prévue du lotissement (en zone AU indiquée afin d'en maîtriser l'aménagement et la viabilisation)



UR

Zone d'habitat rural

→ Caractéristiques de la zone / Objectifs recherchés

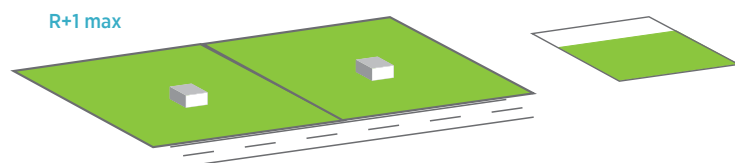
> constructions à usage d'habitat péri-urbain et de cultures vivrières (démarche d'autosubsistance et de maraîchage individuel, à des fins non commerciales). Afin de préserver l'identité rurale de cette zone, la densité urbaine y est limitée.

> un sous-secteur particulier : URrp, correspondant au lotissement rural River Point, pour lequel les nouvelles constructions sont limitées en raison du risque lié à l'inondation et à l'accessibilité du lotissement pour les véhicules de secours.

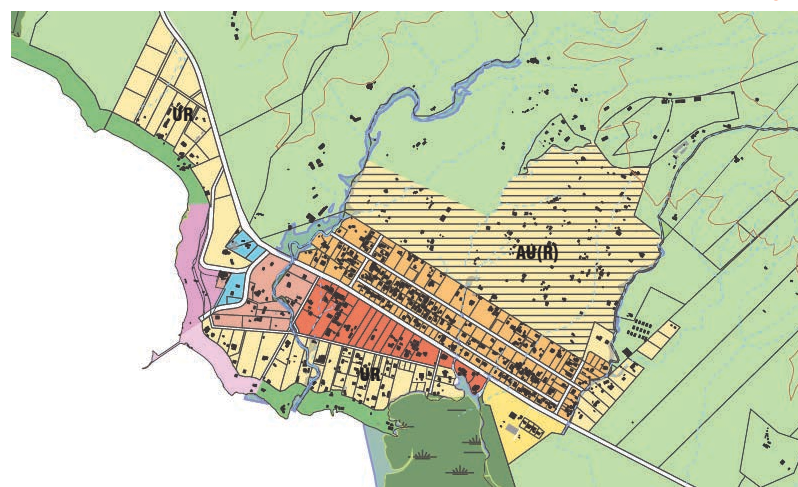
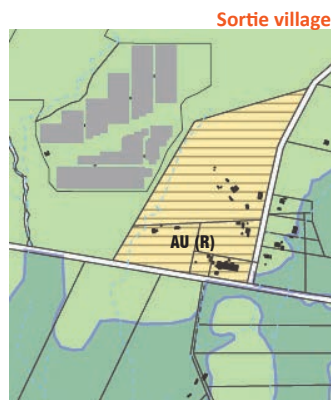
→ Principes réglementaires / Morphologies et formes urbaines recherchées

Prospects :

- > Voies et EP : retrait de 5 m. min. / > RT1, RM1 et RM2 : 10 m. min.
- > Limites séparatives latérales et de fond de parcelle : 5 m. min.
- > Constructions les unes par rapport aux autres : H/2 et 4 mètres min.



Taille des parcelles :	30 ares min. (URrp : 50 ares min.)
Emprise au sol :	20 % max. (URrp : 5 % max.)
Espaces libres et plantations :	60 % min. (URrp : 80 % min.)



→ Territoires concernés

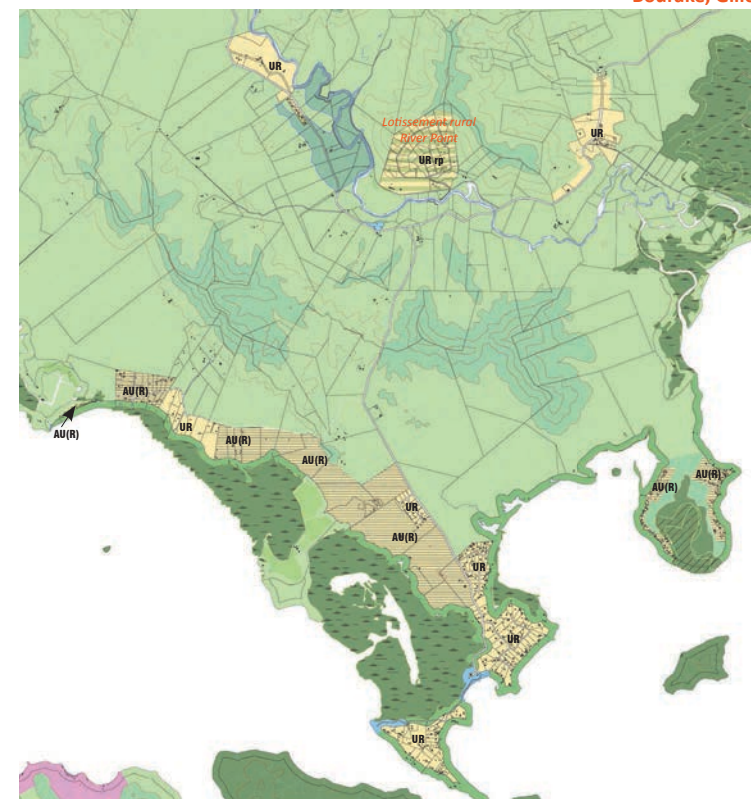
- > Bouraké, Gillès
- > Tomo
- > Sortie village

- > les zones rurales existantes à conserver dans leur caractère rural résidentiel
- > en réponse à une demande croissante sur le littoral pour des résidences secondaires en lien avec l'identité agricole de la plaine littorale
- > le lotissement rural River Point

NB : Une partie est classée en zone AU(R)

- > pour maîtriser la densité et les projets d'aménagement et de construction sur de vastes fonciers privés non encore urbanisés et viabilisés
- > pour offrir des possibilité de régularisation sur d'anciennes zones agricoles urbanisées par le passé sous forme de lotissements ruraux sans autorisations (définition d'un parcellaire, des accès, voies et emprises publiques, de la desserte par les réseaux, etc.) : Tomo amont, Beaupré, Pointe Noire

Bouraké, Gillès



UAE Zone d'activités économiques

→ Caractéristiques de la zone / Objectifs recherchés

> constructions à usage d'activités économiques, artisanales et industrielles, notamment celles dont l'implantation dans d'autres zones n'est pas autorisée en raison des nuisances spécifiques qu'elles génèrent. Elle accueille également des commerces, des services, des bureaux et de manière restrictive de l'habitat en lien avec l'activité de la zone.

Il existe un sous-secteur particulier :

- UAEC dédié spécifiquement aux petits commerces, services, en lien avec la RT1

→ Principes réglementaires / Morphologies et formes urbaines recherchées

Prospects :

- > Voies et EP : retrait de 5 m. min. / > RT1 : 10 m. min.
- > Limites séparatives latérales : mitoyenneté si mur coupe feu et respect ICPE, sinon H/2 et 4 m. min.
- > Limites de fond de parcelle : H/2 et 4 m. min.
- > Constructions les unes par rapport aux autres : H/2 et 4 mètres min.

12m. max



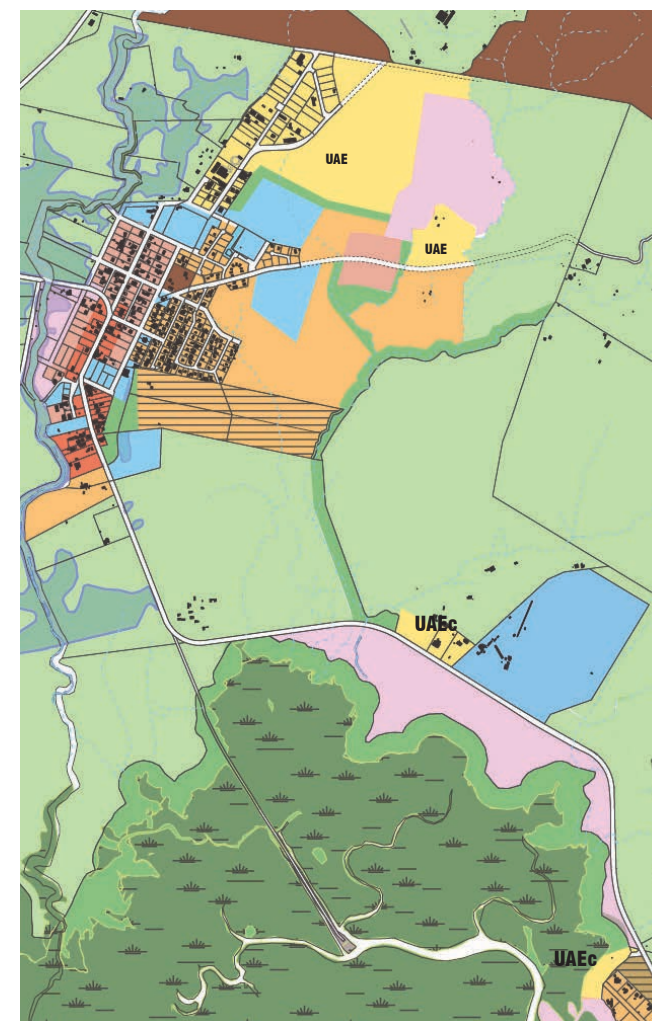
Taille des parcelles :	8 à 10 ares min. selon la nature de l'assainissement
Emprise au sol :	60% max.
Espaces libres et plantations :	20% min. + rideaux de végétation, le long des voies de 2m

→ Territoires concernés

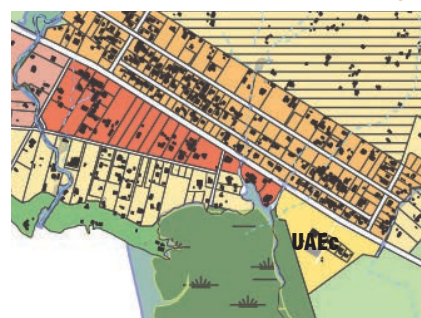
> La zone d'activité industrielle et artisanale existante et son extension prévue sur sa partie Est

> sous-secteur ponctuellement le long et en lien avec la RT1 et les zones urbaines pour accueillir des petits commerces et services (limités en terme de surface constructible pour ne pas permettre la constructions de centres commerciaux ou de grandes surfaces commerciales pouvant notamment déséquilibrer l'économie et l'attractivité des polarités du village et de Tomo).

Village, Hippodrome, entrée Port Ouenghi



Tomo



UE Zone d'équipements

→ Caractéristiques de la zone / Objectifs recherchés

> équipements d'intérêt général et les équipements publics de la commune de Boulouparis.

La nature des constructions admises dans la zone UE impose à une plus grande souplesse réglementaire.

→ Principes réglementaires / Morphologies et formes urbaines recherchées

Prospects :

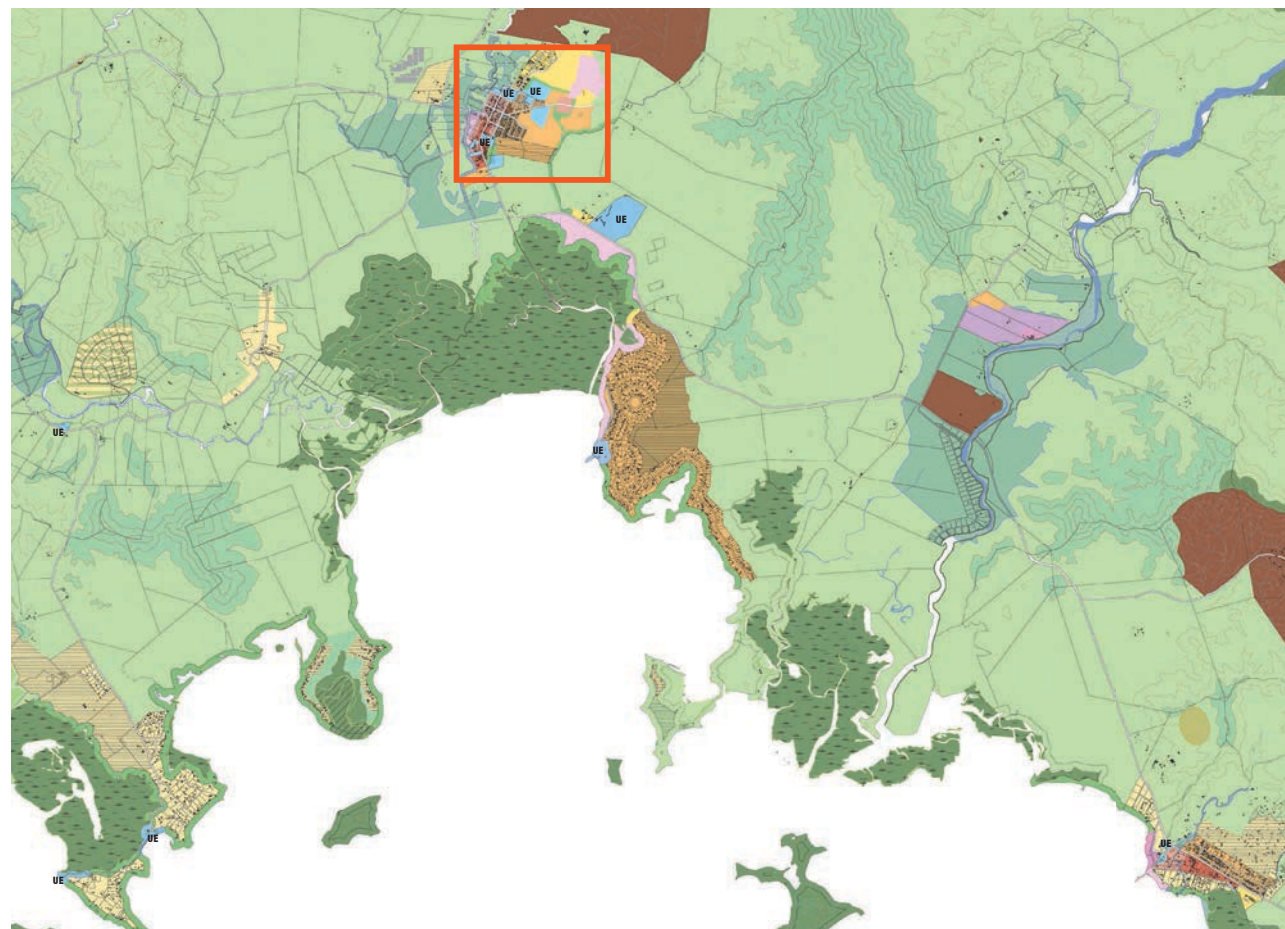
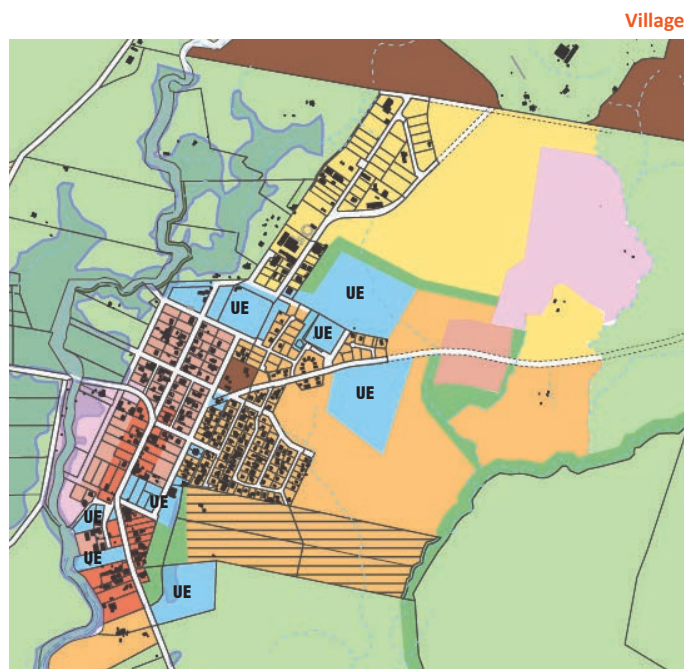
- > Voies et EP : Non réglementé
- > Hauteur : Non réglementé
- > Limites séparatives latérales et de fond de parcelle : 5m min.
- > Constructions les unes par rapport aux autres : H/2 et 4 mètres min.

Taille des parcelles :	Non réglementé
Emprise au sol :	Non réglementé

→ Territoires concernés

> les grands équipements publics actuels et projetés de la commune : les équipements scolaires, éducatifs, administratifs, la gendarmerie et le centre de secours, le stade, l'hippodrome, le port de Port Ouenghi, le wharf et la plage aménagée de Bouraké.

> espaces sous maîtrise foncière publique



UT Zone touristique

→ Caractéristiques de la zone / Objectifs recherchés

> constructions et aménagements à usage de tourisme, de sport et de loisirs. Elle comprend également des équipements publics, privés, des commerces en lien avec l'activité touristique sportive ou de loisirs.

Cette zone occupe des sites sensibles de Boulouparis au sein desquels les aménagements et constructions doivent permettre de préserver et de valoriser la qualité paysagère et environnementale des sites

→ Principes réglementaires / Morphologies et formes urbaines recherchées

Prospects :

- > Voies et EP : retrait de 5 m. min
- > Hauteur : pour l'hébergement et locaux techniques : R+2 max
- > Limites séparatives latérales et de fond de parcelle : H/2 et 5 m. min.
- > constructions les unes par rapport aux autres : H/2 et 4 mètres min.

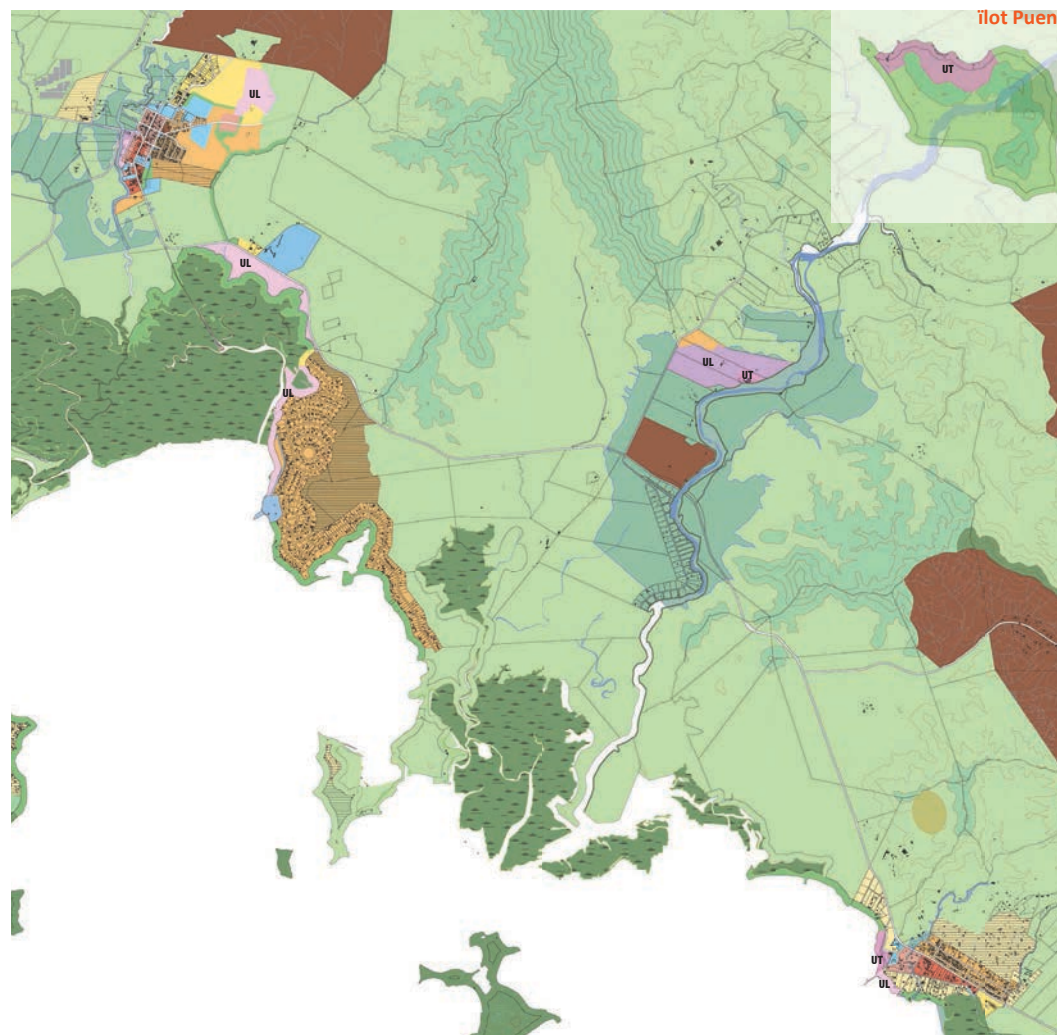
Taille des parcelles : Non réglementé

Emprise au sol : Non réglementé

Espaces libres et plantations : 40 % min.

→ Territoires concernés

> les zones existantes et projetées à destination touristique et d'hébergement hôtelier (Hôtel du Golf de la Ouenghi, îlot Puen, littoral de Tomo)



→ Territoires concernés

> les zones existantes et projetées à destination d'aménagements et de constructions destinés aux pratiques sportives, touristiques et de loisirs (excluant l'hébergement hôtelier)

> zones notamment dédiées à des parcs urbains ou équipements sportifs en extérieurs

UL Zone de loisirs

→ Caractéristiques de la zone / Objectifs recherchés

> constructions et aménagements à usage sportifs et de loisirs.

→ Principes réglementaires / Morphologies et formes urbaines recherchées

Prospects :

- > Voies et EP : retrait de 5 m. min
- > Hauteur : pour l'hébergement et locaux techniques : RDC max
- > Limites séparatives latérales et de fond de parcelle : H/2 et 5 m. min.
- > constructions les unes par rapport aux autres : H/2 et 4 mètres min.

Taille des parcelles : Non réglementé

Emprise au sol : Non réglementé

Espaces libres et plantations : 40 % min.

AU Zone à urbaniser

→ Caractéristiques de la zone / Objectifs recherchés

Secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles comprennent des zones à urbaniser dites :

- « strictes » dont la vocation dominante n'est pas déterminée
- « indicées » dont la vocation dominante est déterminée

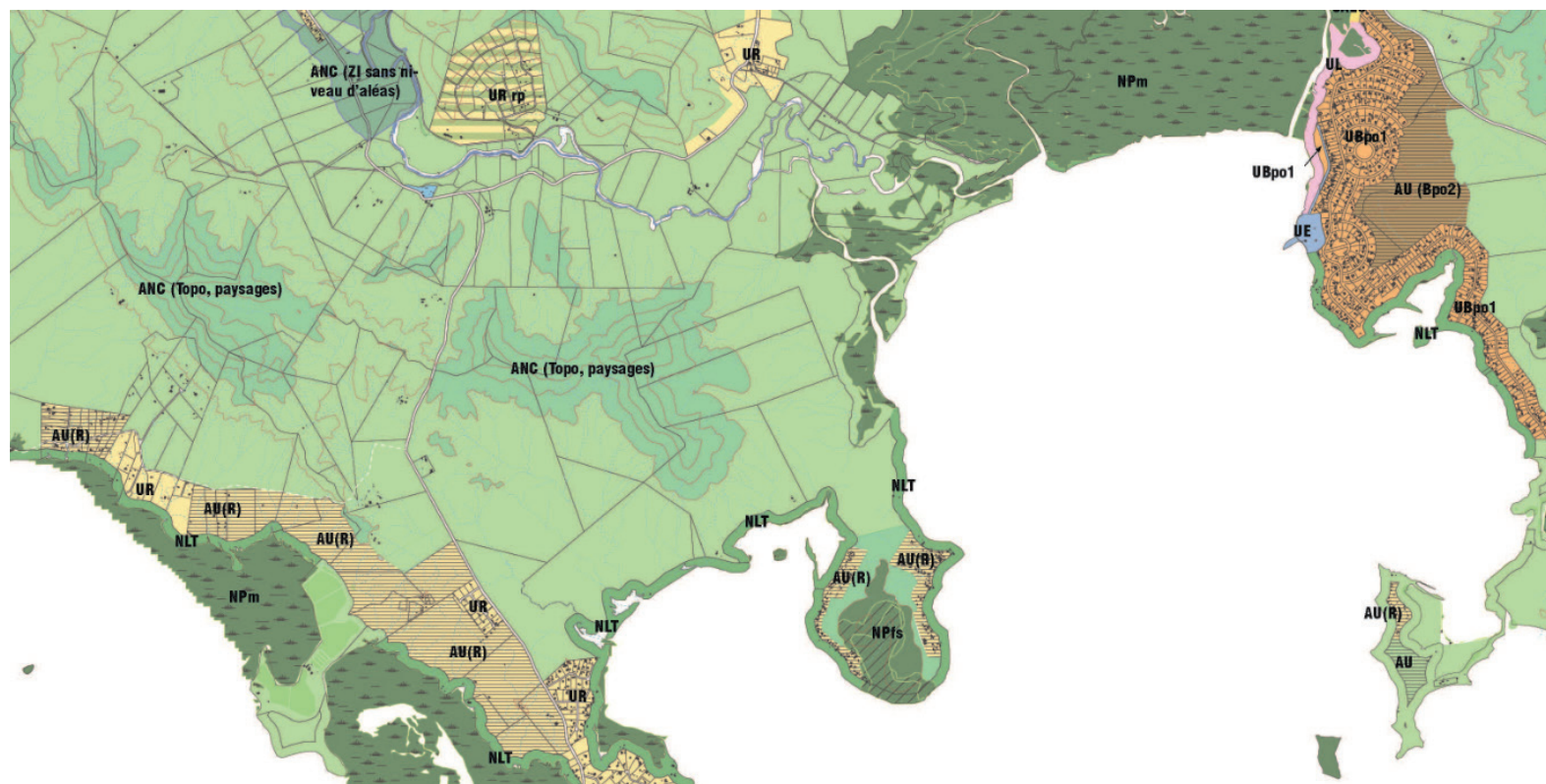
Ouverture à l'urbanisation :

- soit à la création d'une ZAC
- **AU « strictes »** : modification ou révision du PUD
- **AU « indicées »** : approbation par la commune de documents définissant notamment des objectifs de développement et le programme de réalisation des voies publiques et des réseaux à l'intérieur de cette zone

→ Territoires concernés

> Une seule zone AU Strict sur la partie non occupée de la presqu'île de Beau-pré (objectif de geler les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement et de viabilisation de la zone).

> pour les zones indicées, se référer aux zones dont la vocation est déterminée

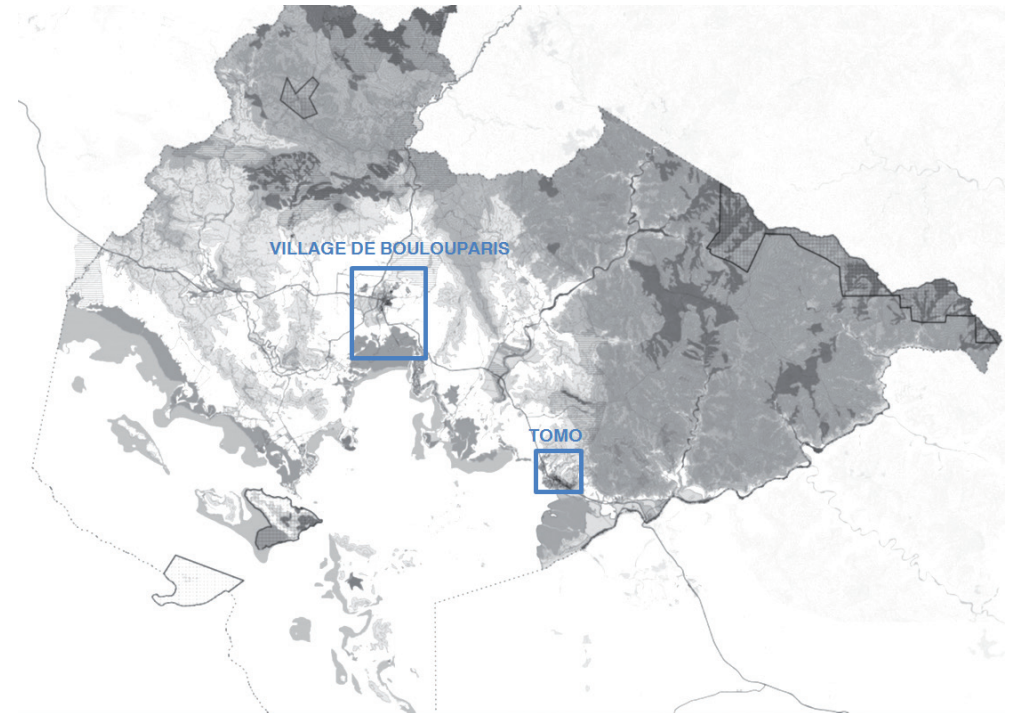


Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le Plan d'Urbanisme Directeur de Boulouparis comprend 2 OAP sur son territoire :

- > le village de Boulouparis
- > la polarité de Tomo

Elles visent à préciser les orientations et grands principes d'aménagement sur les 2 polarités urbaines du territoire communal.



CONFORTER LA POLARITÉ URBAINE CENTRALE



GRANDS PRINCIPES :

PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LA TRAME VERTE ET BLEUE

- Corridors écologiques
- Écoulements naturels
- Mangroves
- Espaces boisés
- Zones humides
- Domaine Public Maritime
- Parcs naturels sportifs et de loisirs, équipements

SE PRÉMUNIR DES RISQUES NATURELS

Risque d'inondation, niveau d'aléas :

- Très fort
- Fort
- Moyen
- Faible

ACCOMPAGNER, SOUTENIR ET MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT DE LA POLARITÉ CENTRALE

- Coeur de village
- Centralité urbaine en lien avec la RT1
Structurer, embellir, animer la traversée de village
- Pôle éducatif
- Équipements
- Zone d'extension urbaine résidentielle
- Centralité de proximité
- Zone d'activités
- Activités économiques en lien avec la RT1
- Parcs naturels sportifs et de loisirs, équipements
- Projet d'aménagement concerté et validé comme pré-requis à l'ouverture à l'urbanisation

MAÎTRISER LES DÉPLACEMENTS ET LES FLUX

Principes de connexions et de maillage viaire :

- Voie de contournement et de desserte
- Accroches potentielles
- Requalification, sécurisation et aménagement des accroches et carrefours
- Traitement des portes d'entrée de la traversée de village

SÉCURISER ET DÉVELOPPER LES MODES DOUX

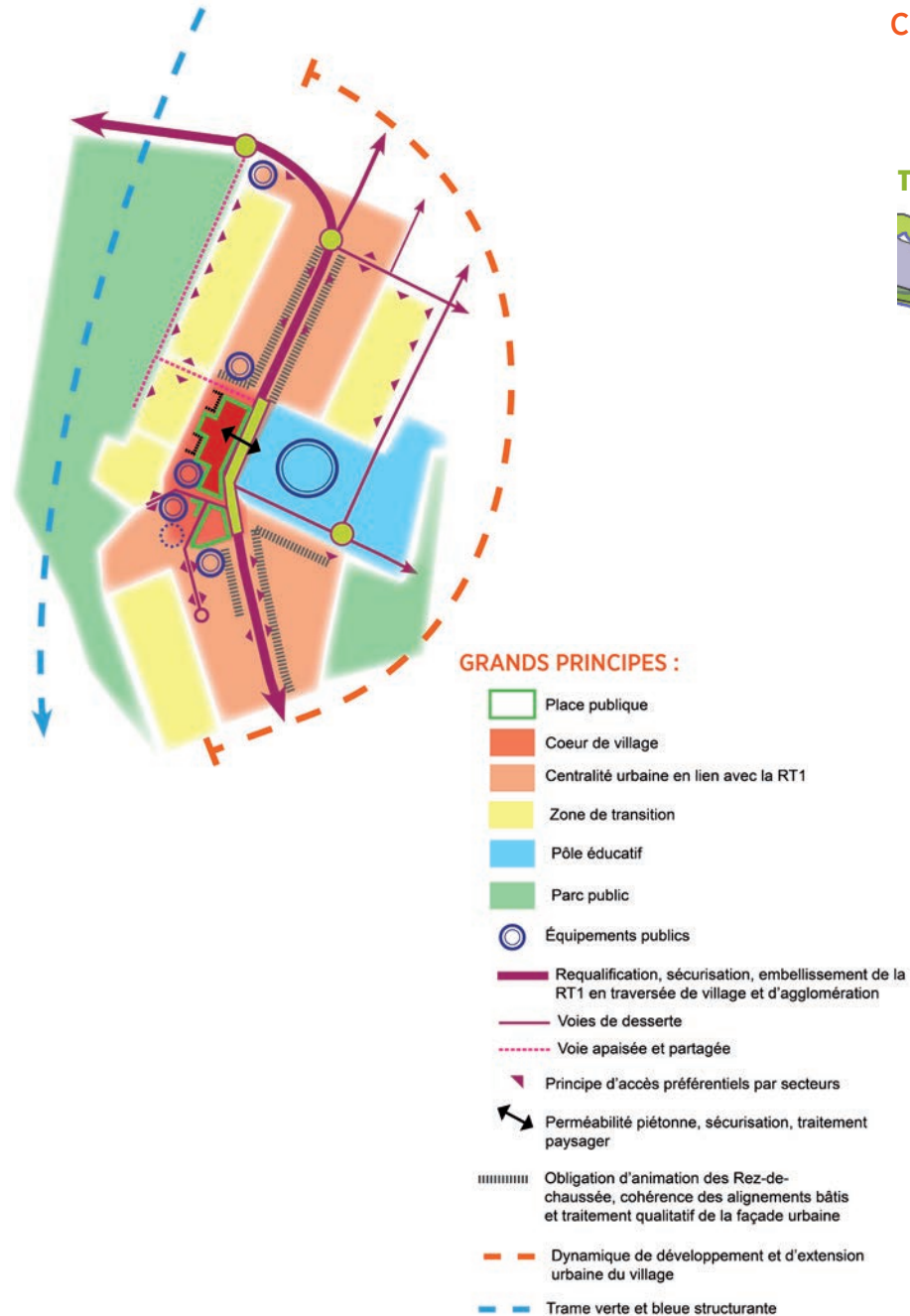
- Requalification, sécurisation et aménagement de la RT1
- Piste cyclable

PRÉSERVER, AMÉLIORER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE, CRÉER DU LIEN

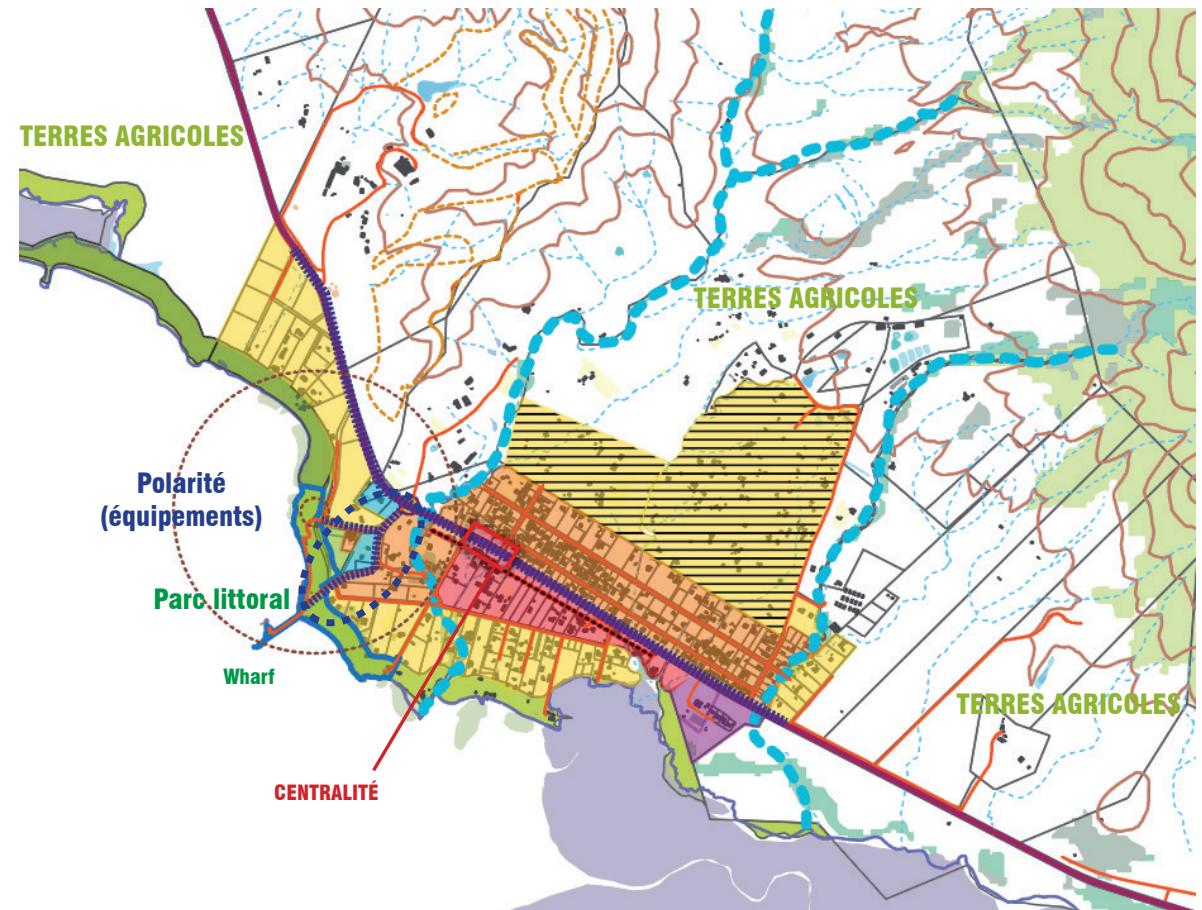
PROMOUVOIR L'ACCUEIL ET LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS SPORTIVES, TOURISTIQUES ET DE LOISIRS

VALORISER LES PAYSAGES ET L'IDENTITÉ COMMUNALE

STRUCTURER L'AMÉNAGEMENT DU COEUR DE VILLAGE



CONFORTER LA POLARITÉ URBAINE DE TOMO

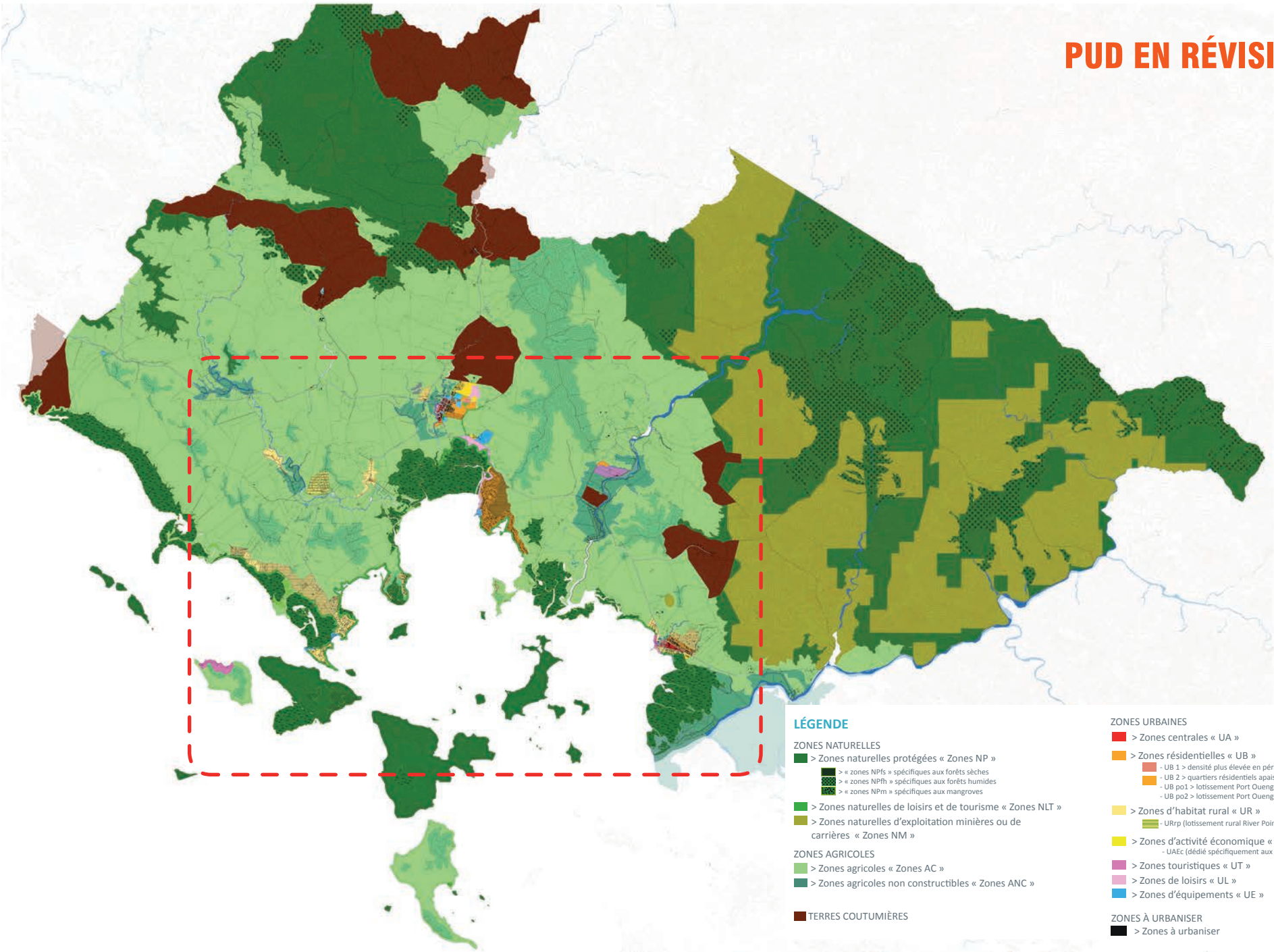


GRANDS PRINCIPES :

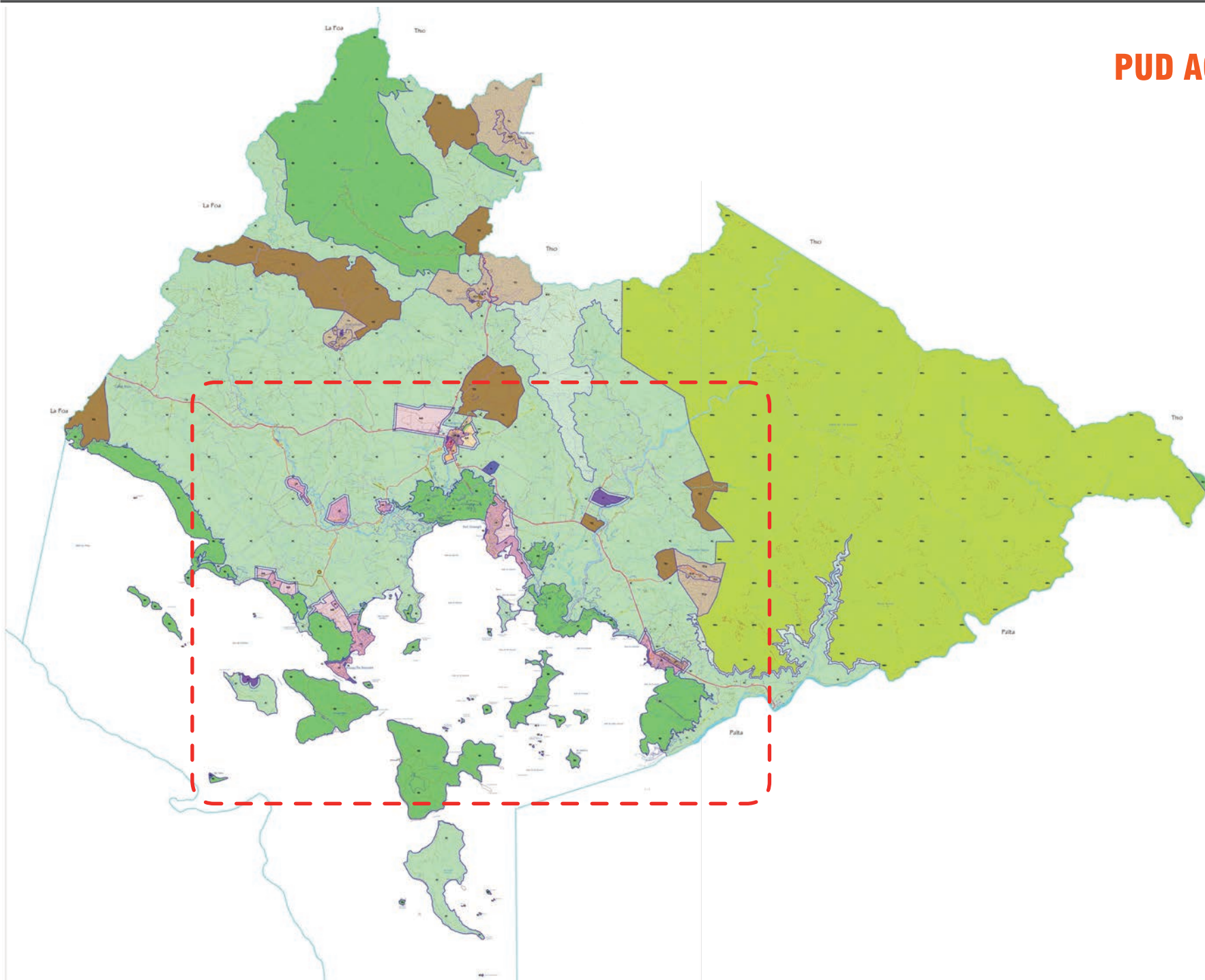
- Centralité de Tomo, coeur de village
- Zone urbaine centrale mixte
- Zone urbaine résidentielle
- Front urbain bâti, activités et services en RDC, alignement en retrait de la RT1
- Zone résidentielle de plus faible densité
- Zone à structurer dans sa vocation résidentielle (voiries, réseaux, parcellaire, etc.)
- Équipements
- Polarité attractive de Tomo (équipements, Parc littoral, loisirs/tourisme)
- Activités économiques
- Requalification, sécurisation et aménagement de la voirie et des espaces publics

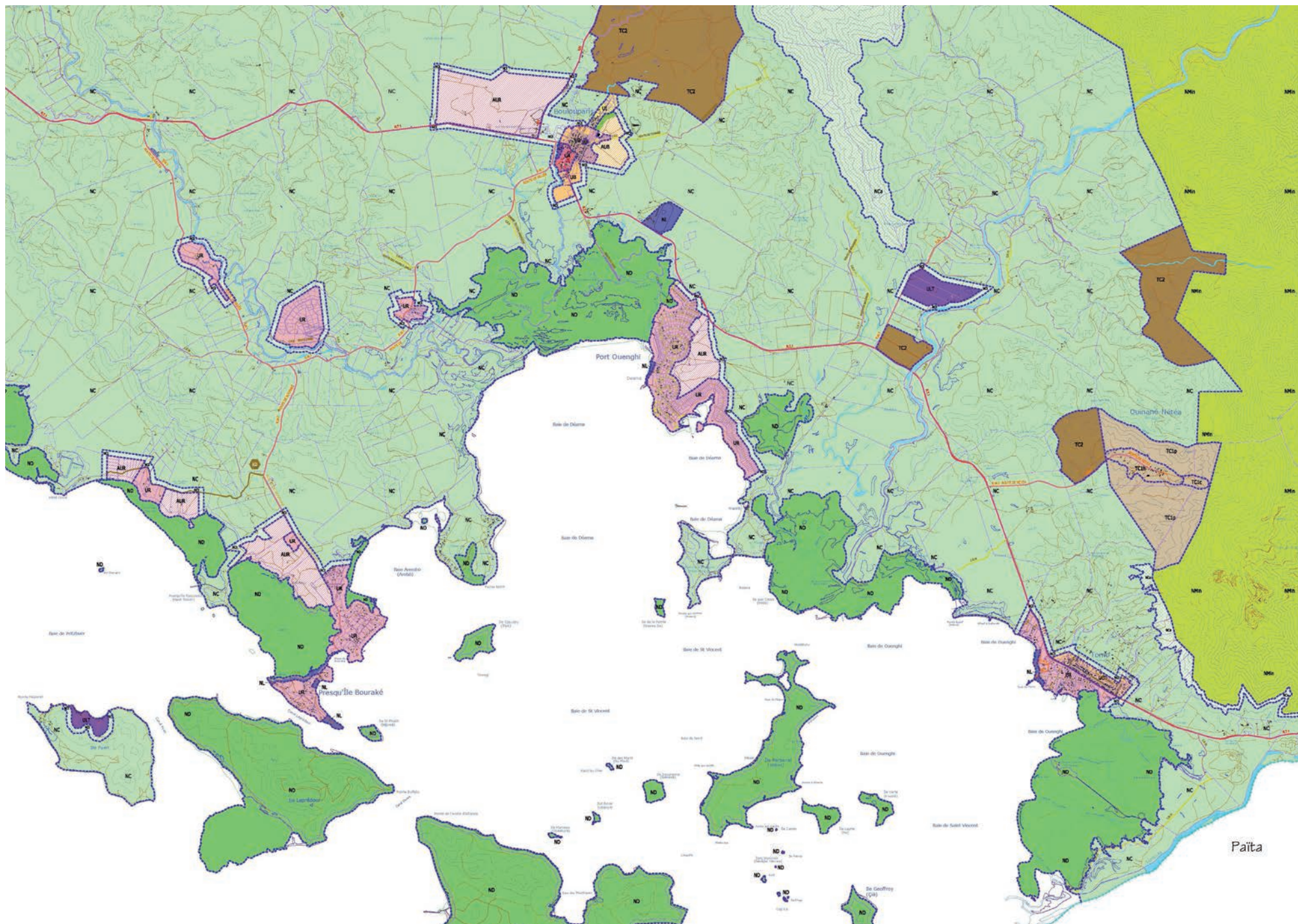
PRINCIPALES ÉVOLUTIONS ENTRE LE NOUVEAU ET L'ANCIEN PUD

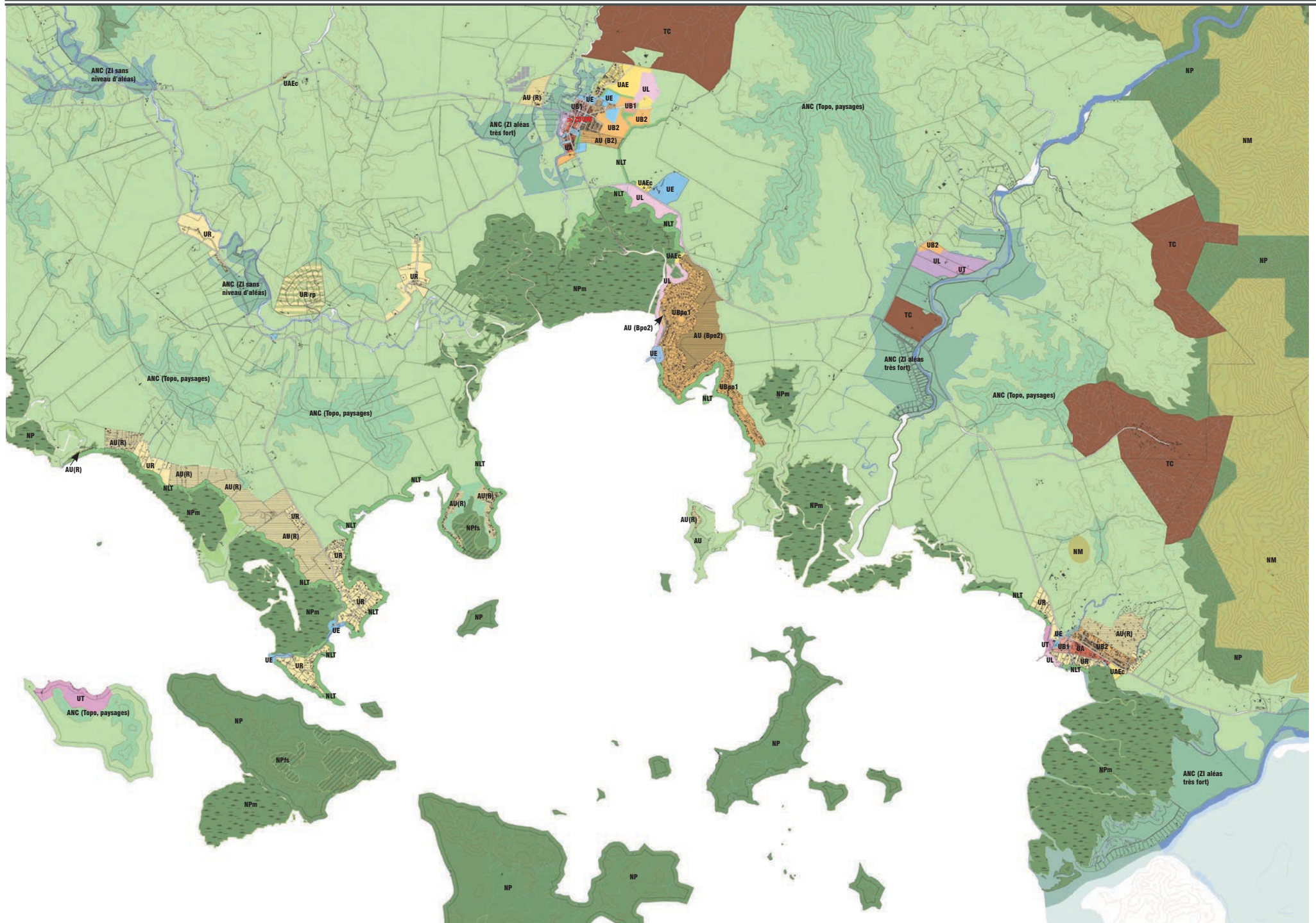
PUD EN RÉVISION

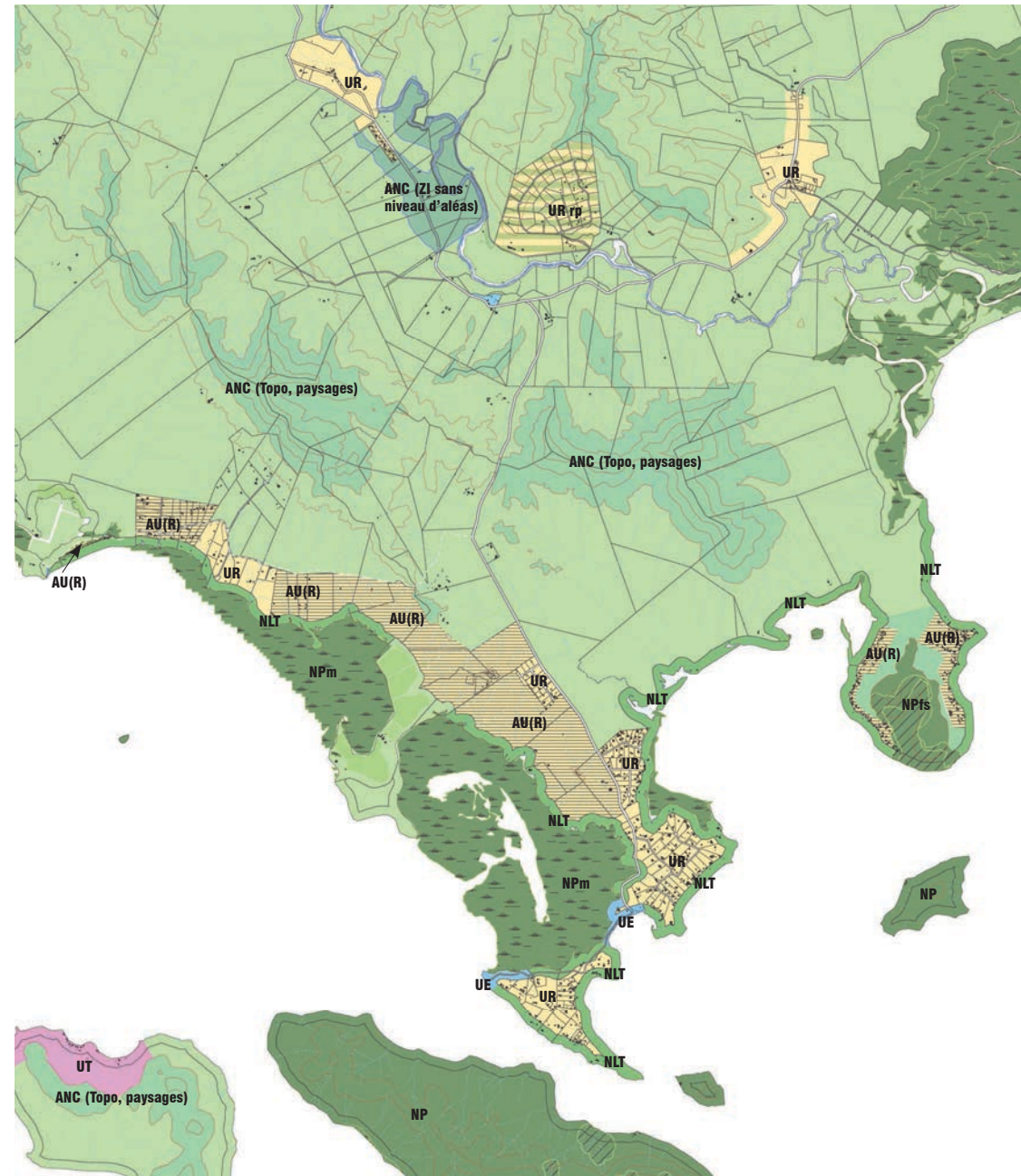


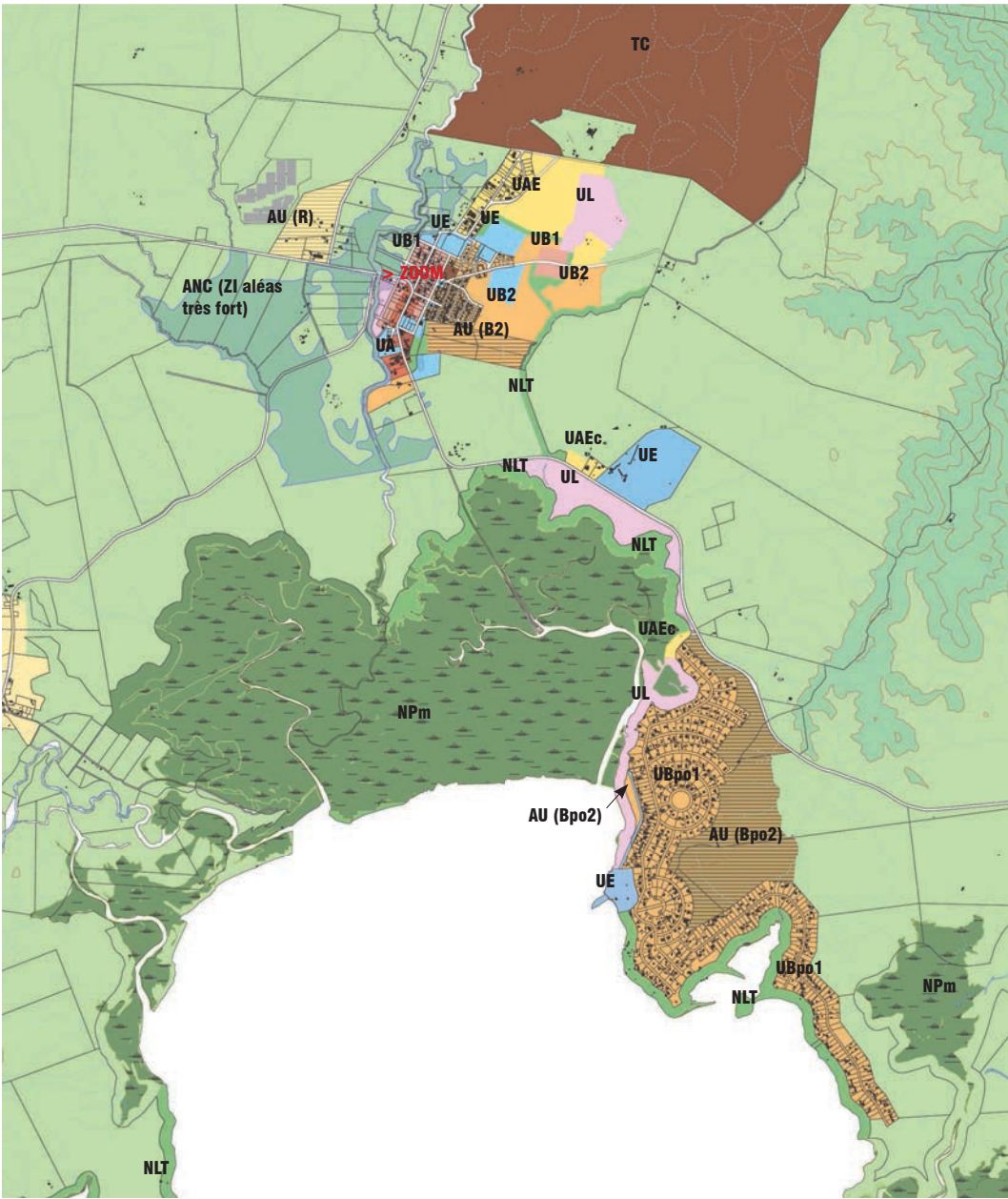
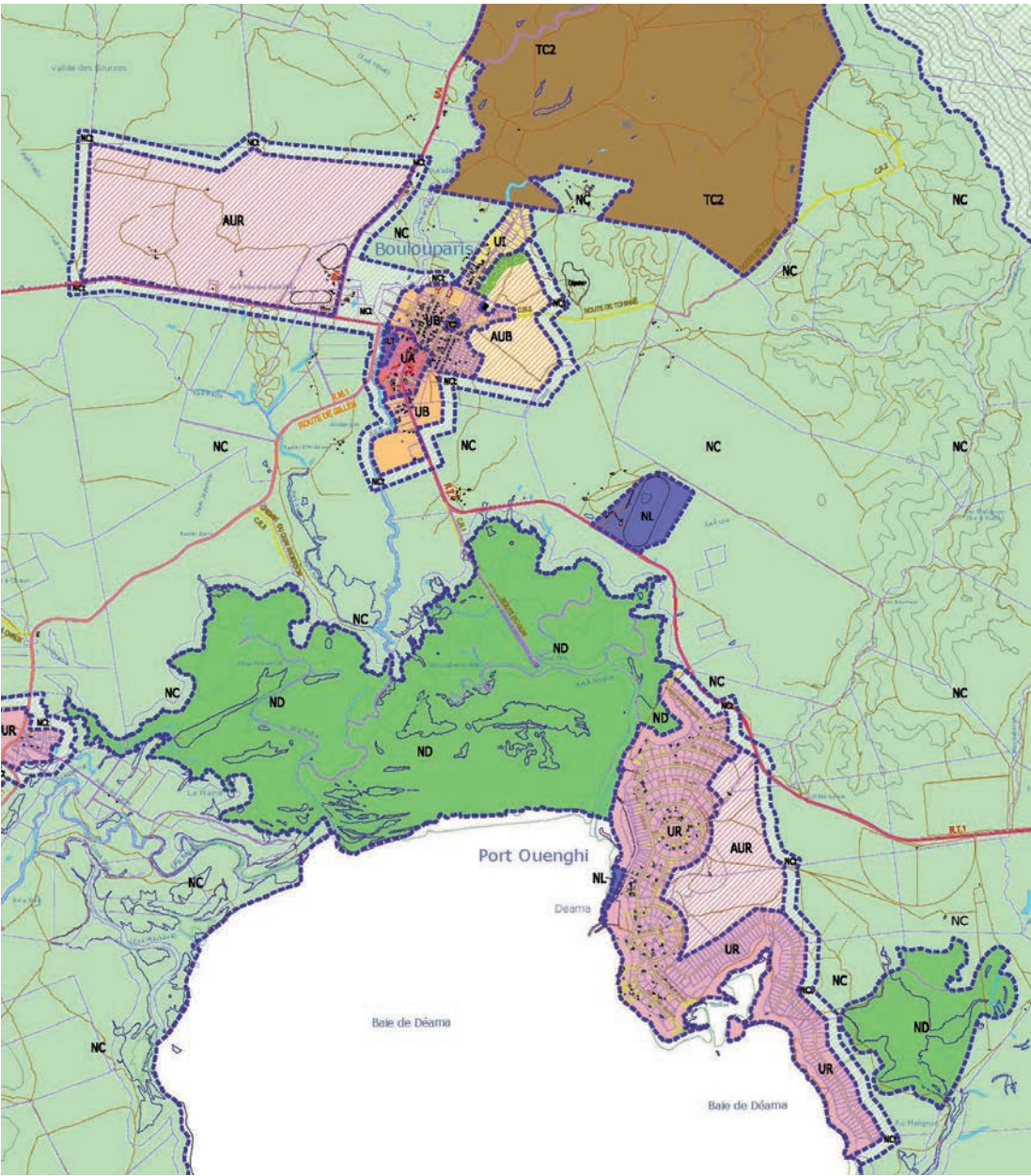
PUD ACTUEL

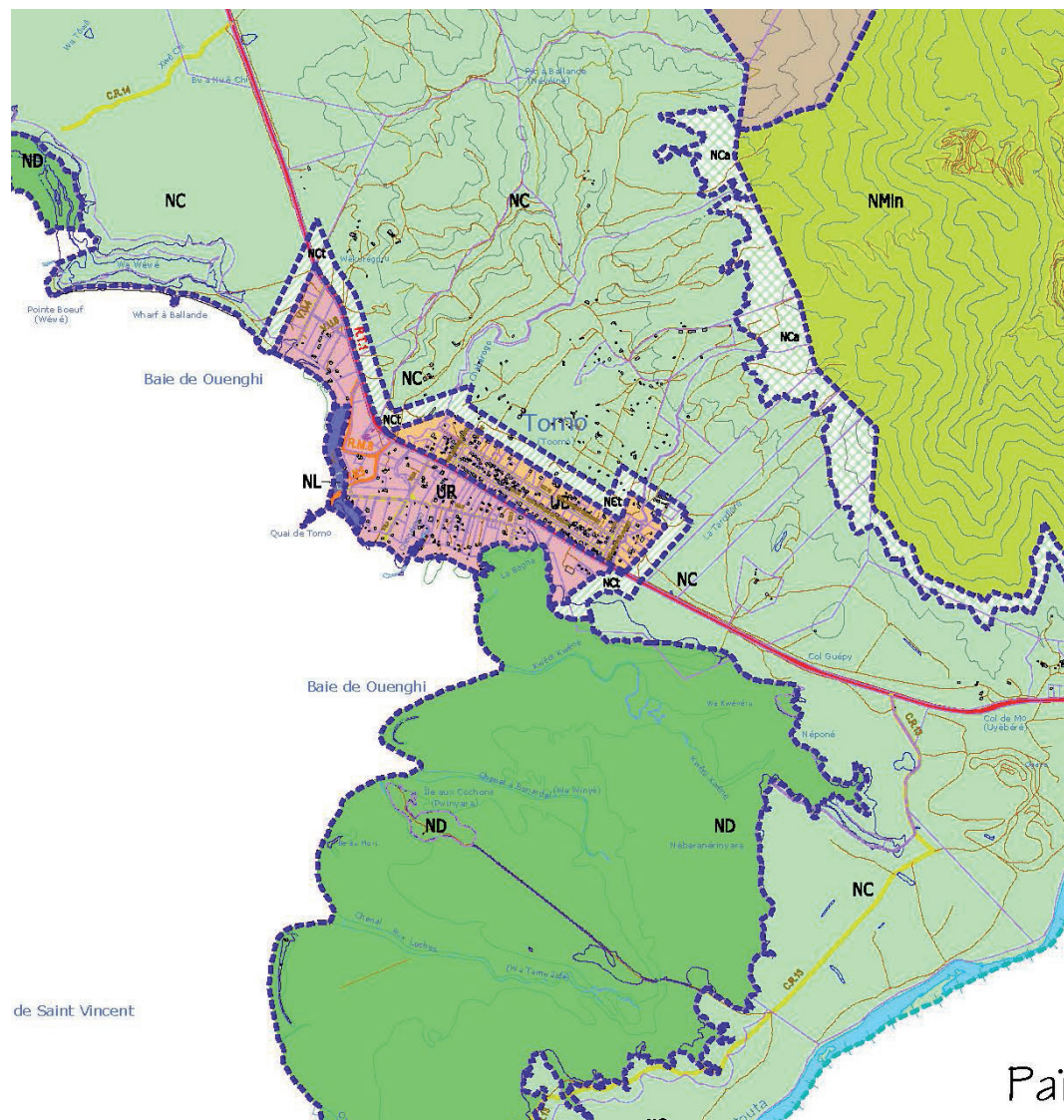












- > Servitudes relatives à la conservation du patrimoine naturel et culturel
- > Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements

- > Données relatives à l'exposition à des risques
- > Zones couvertes par un titre minier
- > Voiries et les réseaux existants ou à venir



Merci de votre attention

