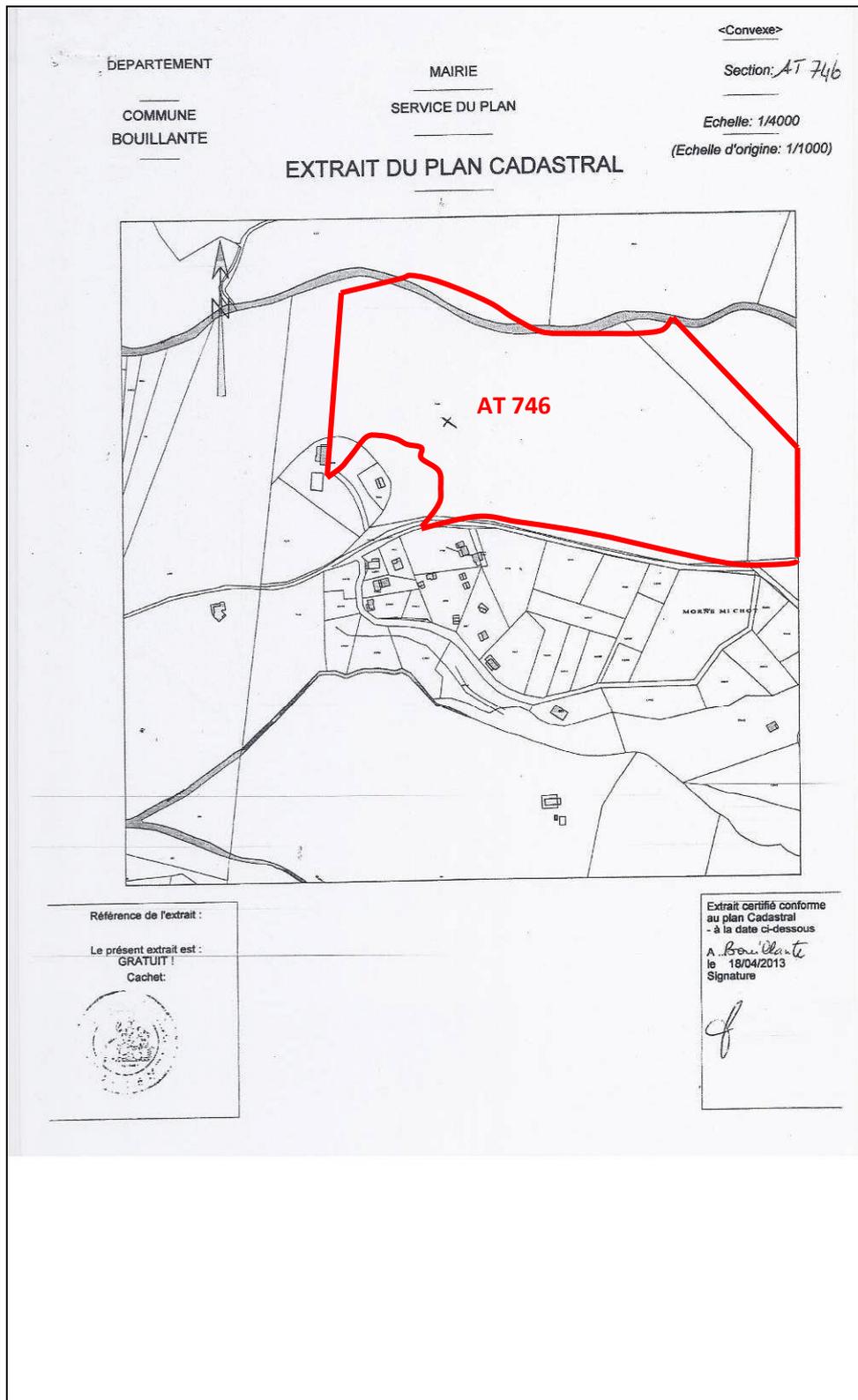
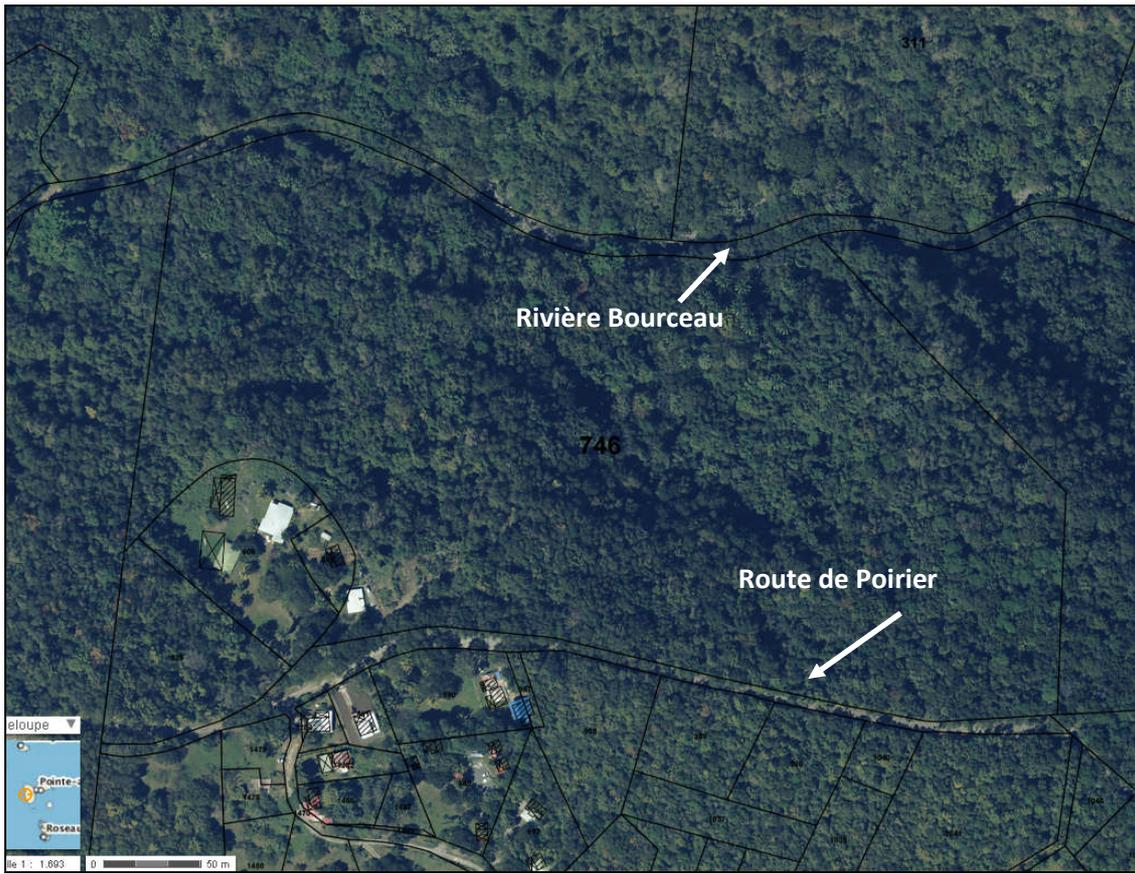
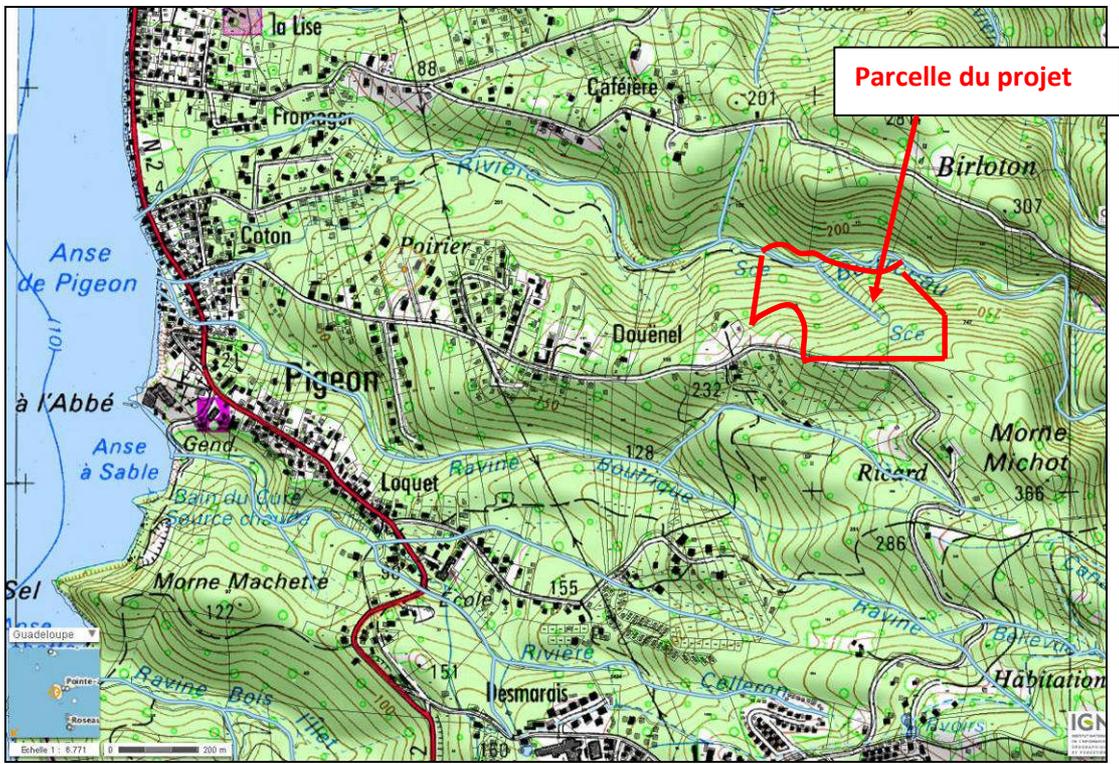


Parcelle cadastrale et fiche technique d'urbanisme

Le terrain destiné au projet se répartit sur la **parcelle cadastrale AT 746** d'une superficie d'environ **10 hectares**.





COMMUNE DE BOUILLANTE

FICHE TECHNIQUE D'URBANISME

☞ Références cadastrales : AT 746

☞ Superficie du terrain :

☞ Zone : INC

☞ Occupation et utilisation du sol admises :

Ne sont admises que les constructions et installations à usage : agricole, d'exploitation des richesses naturelles de la zone, d'habitat lié aux activités implantées dans la zone, de gîte rural lié à une exploitation agricole.

☞ Caractéristiques du terrain : La superficie minimale constructible d'une unité foncière est fixée par la Direction de l'Agriculture et de la Forêt, en fonction de la superficie minimum d'installation établie par décret suivant la nature des activités agricoles exercées.

☞ Implantation des constructions par rapport aux voiries et emprises publiques :

- 35 m de l'axe de la route nationale et à au moins 10 m de l'emprise des autres voies
- 1 recul de 10 m minimum est obligatoire par rapport à l'axe des ravines

☞ Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

Ne doit pas être inférieure à 10 m.

☞ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Ne doit pas être inférieure à 10 m.

☞ Emprise au sol :

Néant

☞ Hauteur des constructions :

Fixé à 3 mètres à l'égout du toit et de 7 m au faîtage

☞ Coefficient d'occupation du sol : La S.H.O.N. maximale de construction à usage d'habitation est fixée à 250 m² par unité foncière

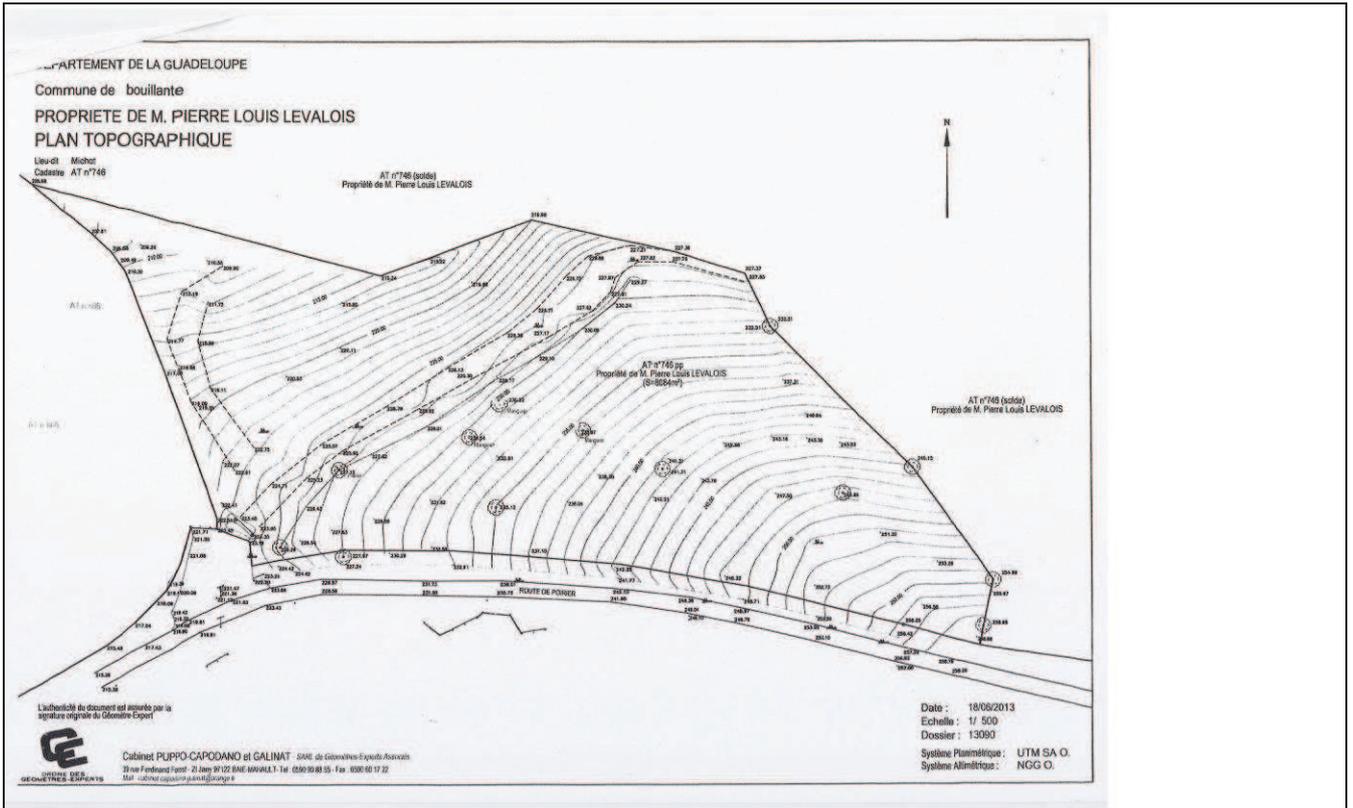
La S.H.O.N maximale pour les gîtes rurales est fixée à 300 m² par unité foncière

☞ Dépassement du COS : Néant

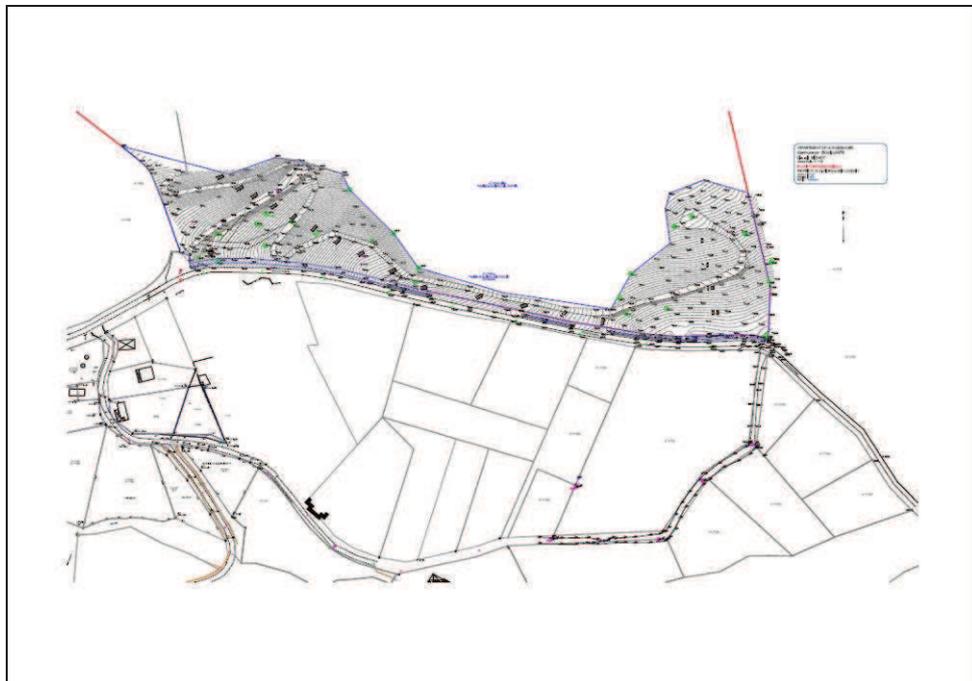
☞ Si le terrain est inconstructible, préciser les raisons : Néant

le 18/04/2013

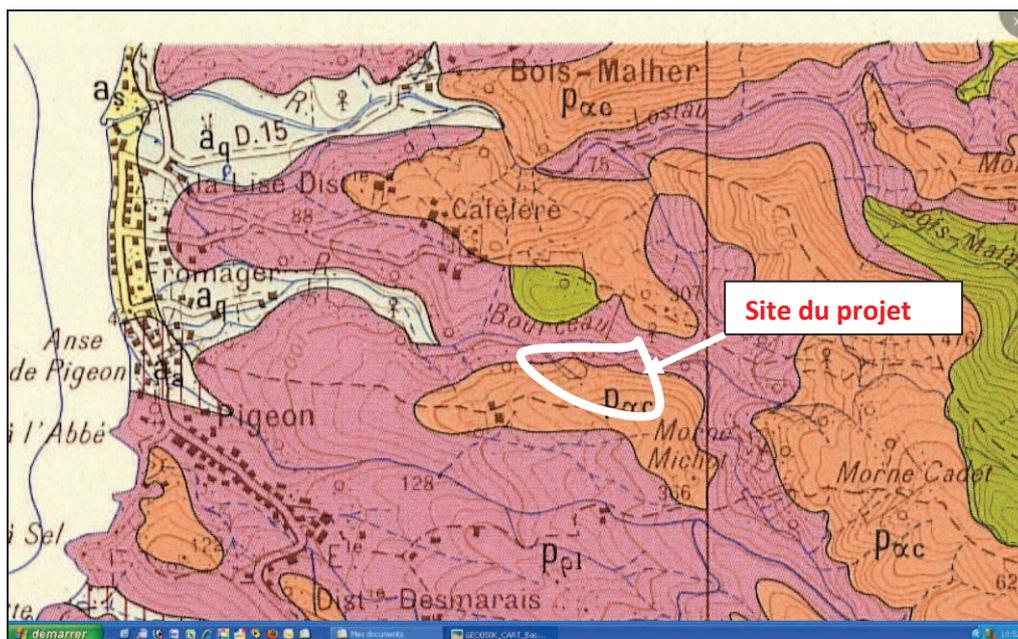

Topographie



Point le plus haut : **292m**
Point le plus bas : **234m**



Cadre géologique

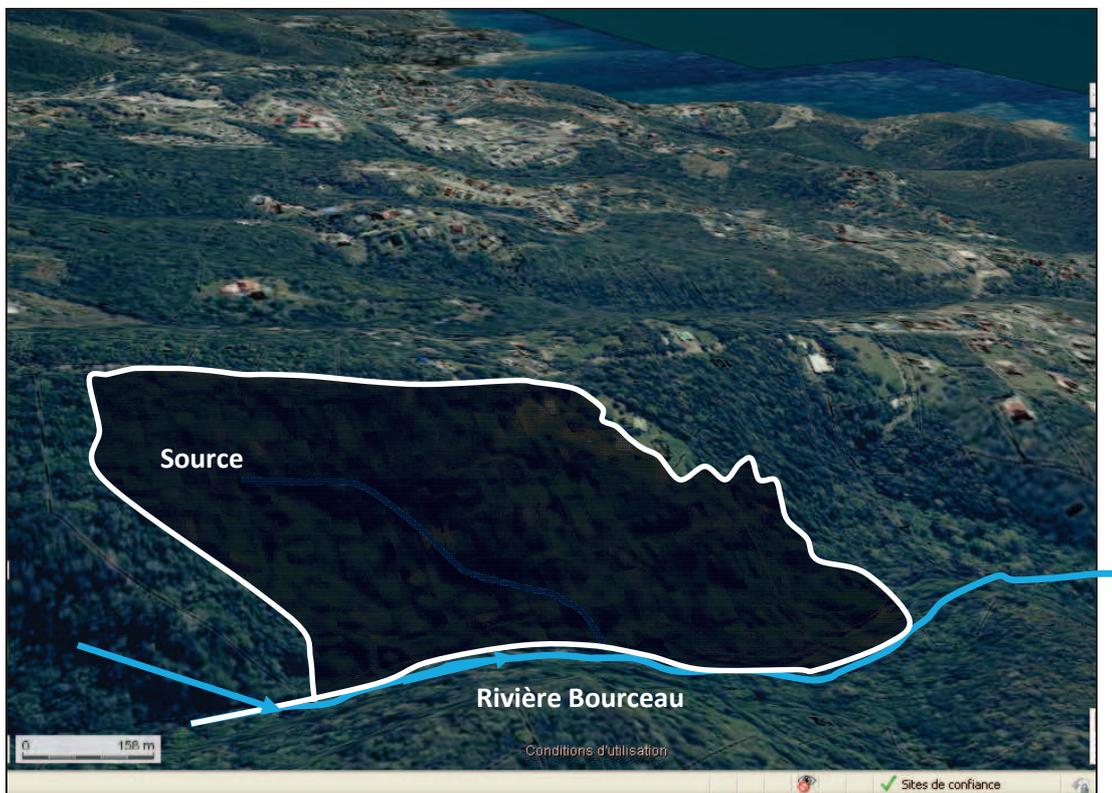


P_{ac} *Coulées andésitiques massives* (Roches « gris éléphant » à patine noire)

P_{pl} *Lapillis et ponces dacitiques* (Roches grises à teinte ocre par altération)

Hydrographie





Le terrain du projet est limité dans sa partie nord par la Rivière Bourceau . Il possède une source relativement importante.

La Rivière Bourceau



La Rivière Bourceau prend sa source près du Piton de Bouillante à l'altitude de 1000m et se jette dans la mer au niveau de Pigeon.

LES PAYSAGES DU DOMAINE

Les paysages du Parc se caractérisent par une forêt dense occupant une pente très accentuée vers la « Rivière Bourceau ».

Le haut du terrain a une vue plongeante vers la côte, le quartier *Pigeon* et les *îlets de Pigeon*. Sa limite sud est contiguë à la « route de Poirier », qui permet l'accès au terrain.

Vues panoramiques (depuis la partie haute du site)



La forêt mésophile

La forêt mésophile est représentée par une forêt moyennement humide. Elle s'étend à des altitudes variant de 100m à 400m et est arrosée par des précipitations variant de 1.500mm à 3000mm.

Ce type de forêt possède de beaux arbres qui quelque fois atteignent 30m de haut. Il y a peu d'épiphytes et quelques rares lianes sauf en bordure de rivière.

La forêt de type mésophile était autrefois occupée par des plantations de *cacao*, *café*, *vanille*, *Bois d'inde*, *d'arbres fruitiers divers* dont il reste de nombreux spécimens sur le site.

Cette forêt était parcourue par des sentiers et des pistes permettant l'exploitation et qui sont en cours de réaménagement.



On y rencontre en plus des arbres habituels de la forêt mésophile (« *Acajou blanc* », *Acajou rouge* », « *Pois Doux* », « *Lépiné blanc* », « *mapou gris* », « *Raisinier grandes feuilles* », « *Mahogany grandes feuilles* »), des « *Figuers maudits* », des « *Fromagers* », des palmiers appelés « *Ti-Coco* », des « *abricots bâtards* », des « *Bois d'Inde* », des cacaoyers, des caféiers, des vanilliers,...

Certaines zones ont des sous-bois touffus et les arbres sont couverts de lianes



Sous-bois en cours d'entretien



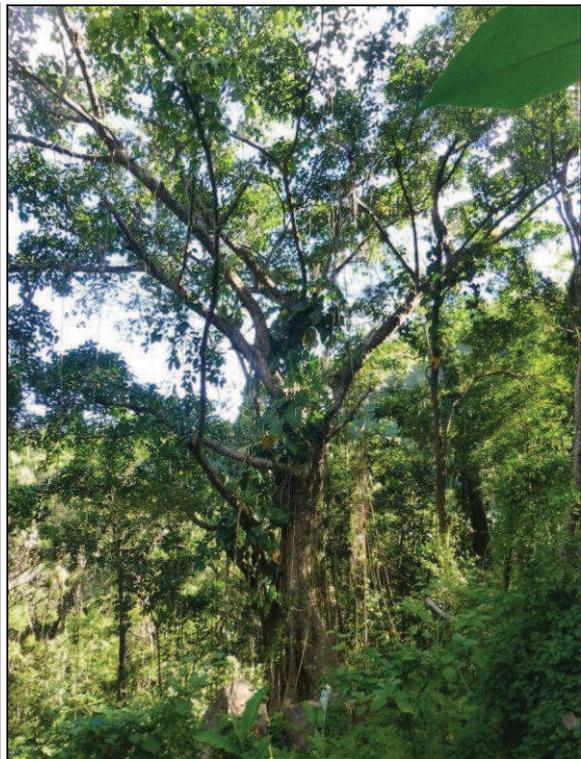
« Abricot bâtard »



Bois d'Inde



Fromager



Figuier maudit



Anciennes pistes d'exploitation



Anciennes pistes d'exploitation



Palmiers



Cacaoyers existants sur le site



LES AMENAGEMENTS DU SITE

Agroforesterie

L'agroforesterie est un mode d'exploitation des terres agricoles associant des cultures aux arbres existants.

Les arbres permettent de maintenir le sol ainsi que l'humidité et atteignent en profondeur des nutriments que les plantes associées ne pourraient atteindre seules. Ces nutriments sont ensuite réinjectés dans le système agricole par la perte des feuilles et le renouvellement des racines.

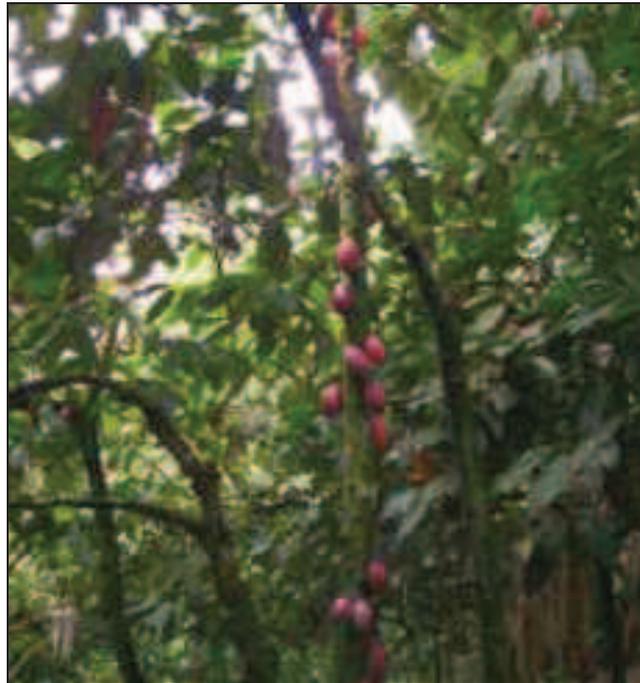
En zone tropicale humide et plus particulièrement en Guadeloupe, les systèmes agro-forestiers associent aux arbres forestiers des cultures de rente (caféier, cacaoyer, vanille, cannelle, bois d'inde,...), des espèces fruitières (avocatiers, orangers, citronniers, papayers...)

Ces systèmes agro-forestiers offrent également une gamme de services environnementaux importants, tels que la conservation de la biodiversité, le maintien de la fertilité des sols et le stockage de carbone. **Ils jouent aussi un rôle social et culturel** (patrimoine agricole guadeloupéen, national et international, esthétique des paysages).

Le cacaoyer, le caféier, le bois d'inde, la vanille,... sont des espèces de sous-bois. L'ombrage fourni par les autres espèces associées leur est donc favorable.

Monsieur Pierre-Louis LEVALLOIS propriétaire du terrain est agriculteur, il a le projet :

- **de remettre en route les productions patrimoniales existantes** : *café, cacao, vanille, bois d'inde,...*
- **d'aménager un jardin « créole bô kaz » de cultures vivrières et de plantes médicinales**
- **de replanter des arbres fruitiers tropicaux**: *orangers, avocatiers, citronniers, papayers...*



Cacaoyer

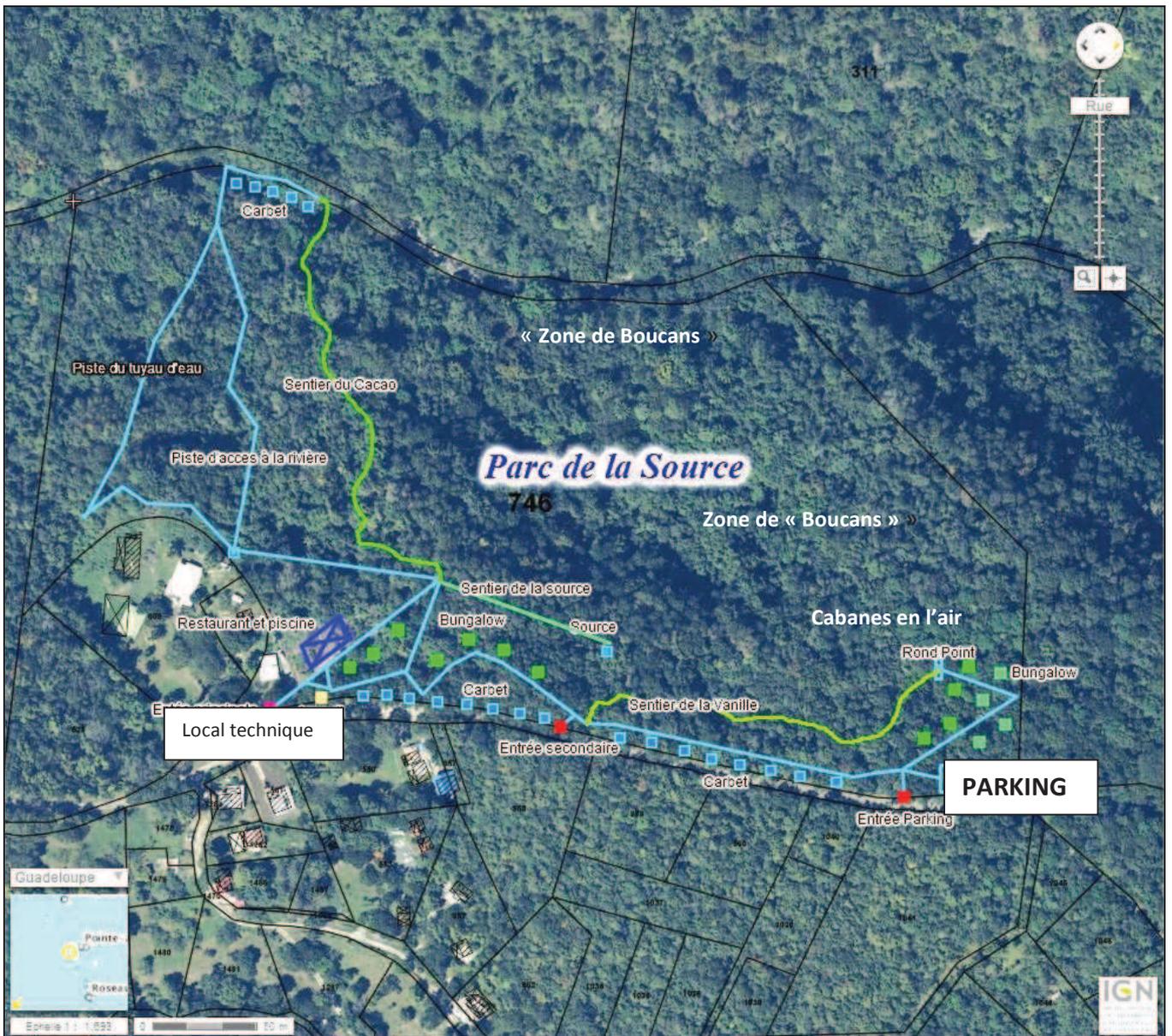


Caféier



Vanillier

Proposition d'implantation des aménagements eco-touristiques



Monsieur Pierre-Louis LEVALOIS, veut conserver au « Parc de la Source » l'aspect « parc arboré » du site. Aussi il a prévu de construire des **hébergements** sur une petite surface (**environ 2 ha**), une **maison d'accueil**, un **espace restaurant- salon/bibliothèque-piscine**, des **carbets** et des **bungalows**, un **parking** installé sous les arbres.

Les constructions seront réalisées **en bois et de style créole**, aussi bien pour la maison d'accueil que pour les gîtes et les carbets.

Maison d'accueil

La maison d'accueil sera installée près du parking en partie haute du terrain.

Elle permettra d'accueillir les clients, de valider leurs réservations journalières ou de séjours.

Elle mettra à la disposition des clients documentations et prospectus divers de promotion des structures touristiques environnantes ainsi que sur les diverses activités proposées par le Parc de la Source.

De cette maison d'accueil partira les pistes d'accès aux différents bungalows, aux carbets et à l'espace restaurant-salon/bibliothèque-piscine.

Espace Restaurant -Salon bibliothèque-Piscine

Cet ensemble sera constitué d'un salon d'accueil avec bibliothèque et d'un restaurant (restauration rapide).

Une piscine sera installée sur un « deck », accolé à cet espace. Elle sera accessible à l'ensemble des visiteurs du parc.

Hébergements

L'hébergement sera constitué de **16 bungalows indépendants et de 4 maisons dans les arbres.**

Réalisation des constructions

Les constructions proposées seront conçues selon les règles de la Haute Qualité Environnementale (HQE).

Cela permettra :

- d'économiser les ressources naturelles,
- de respecter les milieux (eau, le sol, l'air),
- de préserver les paysages et maintenir la biodiversité,
- de contribuer au développement économique et social local.

Ainsi il sera tenu compte dans l'aménagement du site :

- de la qualité et du type des matériaux de construction
- de l'isolation
- de l'aération
- du traitement des bois
- des peintures
- de la récupération des eaux de pluie
- du traitement des eaux usées et de leur recyclage
- de la collecte des déchets et de leur recyclage
- de l'utilisation des produits d'entretien

CES CONSTRUCTIONS SERONT REALISEES EN BOIS, DANS UN STYLE D'ARCHITECTURE CREOLE, AVEC UN CONFORT POUVANT ATTEINDRE LA CLASSIFICATION « TROIS ETOILES ».

ELLES SERONT CONÇUES POUR PERMETTRE UNE UTILISATION RATIONNELLE DE L'ENERGIE. CETTE ENERGIE SERA TOTALEMENT PRODUITE SUR LE SITE AVEC PEU OU SANS PRELEVEMENT SUR LE RESEAU DE LA GUADELOUPE.

C'est **l'énergie solaire** qui donnera la lumière pendant la nuit, qui permettra de maintenir les aliments au frais et de prendre une douche chaude.

La collecte de déchets sera sélective. les déchets organiques seront « compostés » .

Le compost sera utilisé comme « engrais naturel » dans le parc.

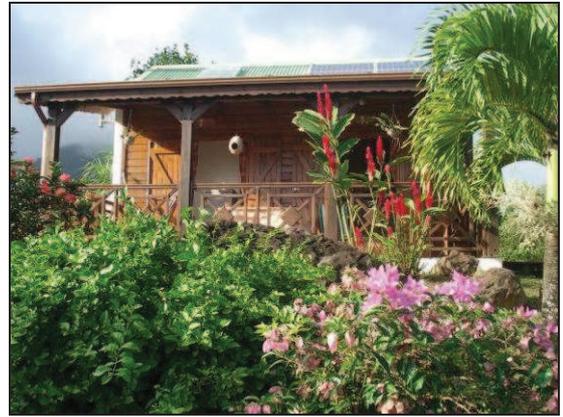
Les bungalows





Nom	Largeur	Profondeur	Hauteur	Visible
Porte ouverte	81,5	90,7	185,7	x
Porte ouverte	74	90,7	208,5	x
Douche	91,5	104	211	x
WC	40	80	62	x
Lavabo et meuble	62	57	97	x
Armoire	122	53	165	x
Meuble de cuisine	106	64	85	x
Meuble de cuisine	122,5	43	85	x
Réfrigérateur	60	66	85	x
Evier	62	50	106	x
Fenêtre américaine	81	16,2	128	x
Fenêtre américaine	50	16,2	100	x
Passe-plats	120	15	50	x
Commode	70	50	80	x
Fenêtre américaine	50	16,2	100	x
Fenêtre américaine	81	16,2	128	x
Porte ouverte	83	136	203	x
Lit 140x190	160	200	70	x
Tabouret de bar	33	33	74	x
Tabouret de bar	33	33	74	x
Meuble TV	100	52	93	x
Table de nuit	38	38	50	x
Table de nuit	38	38	50	x
Lits superposés	90	200	180	x
Lits superposés	90	200	180	x
Fenêtre américaine	50	16,2	100	x
Fenêtre américaine	50	16,2	100	x
Commode	100	55	80	x
Porte-fenêtre coulissante	132	16,2	210	x
Table rectangulaire	175	100,5	74	x
Chaise	40	42	90	x
Chaise	40	42	90	x
Chaise	40	42	90	x
Chaise	40	42	90	x
Chaise	40	42	90	x
Chaise	40	42	90	x

Allure architecturale des bungalows



Les « gîtes écologiques de L'ILOT FRUITS » à TROIS RIVIERES (Exemples)



Cabanes dans les arbres

Ces hébergements insolites en grand développement en métropole et depuis quelques temps en Guadeloupe, permettent de d' « habiter » au niveau des feuillages des arbres avec la faune sauvage de la forêt.

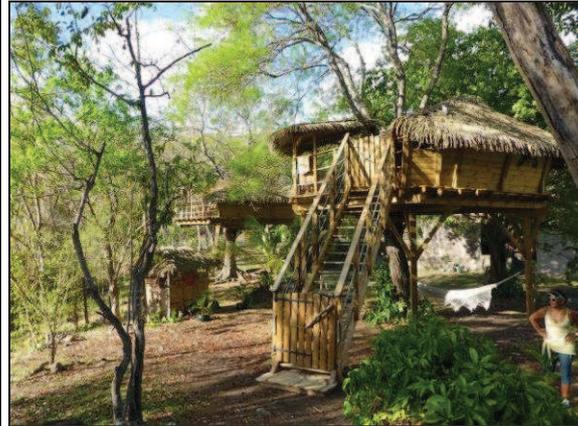
Les « Boucans »

Les « **Boucans** » étaient des abris forestiers temporaires qui servaient de refuges aux exploitants des forêts (Les « scieurs de Long »). C'étaient en fait des carbets où étaient installés des hamacs et qui protégeaient de la pluie les effets personnels et les feux de bois.

Ces abris permettront de « bivouaquer » dans un certain confort.



Gîtes dans les arbres à « Ilot fruits » (Trois Rivières)



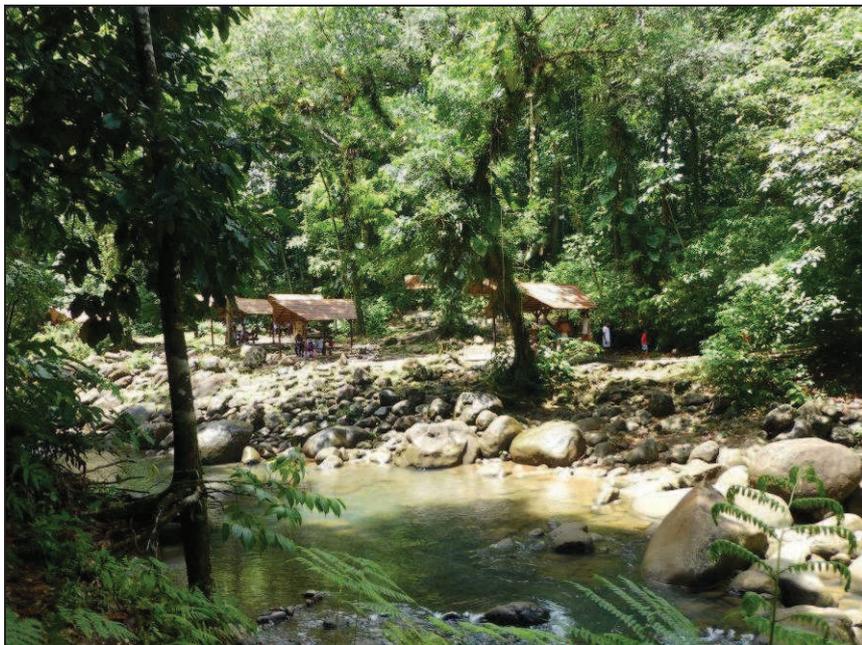
Gîtes dans les arbres de L' « Habitation Getz » à Vieux Habitants

Les carbets

Il a prévu l'installation de carbets pour accueillir des visiteurs à la journée.

Ils seront prévus le long de la route forestière (la route de Poirier) et près de la Rivière Bourceau

Nombre approximatif des carbets : 22



Carbets de « Bras David »

Les sentiers, traces et pistes forestières

Les différents sites du Parc de la Source seront reliés par des sentiers et des pistes et traces forestières.

Sentier du Cacao

Sentier de la source

Sentier de la vanille

Piste reliant la maison d'accueil et le parking aux différents bungalows, carbets et à l'espace restaurant –salon bibliothèque -piscine

Piste d'accès à la Rivière Bourceau

Le Parking

Le parking sera installé en partie haute près de la route forestière sous et entre les arbres.