



Février 2019
Ville de Petit-Bourg

Justification des choix



1 - Rappel des objectifs et justification du PADD.....4

- 1. Petit-Bourg, un territoire solidaire4
- 2. Petit-Bourg, un territoire durable.....4
- 3. Petit-Bourg, un territoire de projet.....4

2 - Justifications des OAP5

- Les hauteurs de Saint-Jean5
- Fond Tivoli.....5
- Tabanon6
- Poirier/hauts de Colin6
- Entrée Sud.....6

3 - Justifications du zonage7

- La méthodologie7
- Bilan du POS au PLU8
- Devenir des zones du POS au PLU9
- Les zones naturelles : Vers une protection plus affinée..... 12
- Les zones agricoles : Un maintien malgré une perte d'activité 13
- Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée..... 14
- Les zones urbaines : des espaces encore densifiables..... 15
- Les zones à urbaniser 16
- Les zones 1AU dédiées au logement 17
- Les zones 1AUr et 1AUq une remise en cause de l'urbanisation existante 20
- Les zones AUg pour l'aménagement du Golf de Cafetière 21
- Les zones AUe et AUs (équipements et activités économiques) 22

4 - Zones U et AU25

- Zones U, secteurs urbanisés pouvant être densifiés 25
- Zones AU, secteurs ouverts à l'urbanisation pour permettre une extension urbaine 27
- Bilan de capacité des zones U et AU..... 28

1 - Rappel des objectifs et justification du PADD

Les objectifs affichés par la Municipalité révèlent d'abord la volonté de préserver les valeurs environnementales fondement de l'identité du territoire ensuite de la conjuguer avec des ambitions de rééquilibrer le développement bâti urbain autour des pôles constitués pour lesquels l'effort d'équipement et d'affirmation urbaine paraît nécessaire, enfin de doter le Bourg d'une dimension urbaine nouvelle permise par la revitalisation de ses quartiers, la structuration et la mise en scène de ses interfaces, notamment littorales, afin de lui conférer un rôle de pôle structurant à l'échelle du Nord Basse-Terre.

1. Petit-Bourg, un territoire solidaire

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est porté par la volonté de rééquilibrer l'offre urbaine sur le territoire. L'ambition est de permettre au Bourg de s'épanouir et de doter les pôles constitués d'une réelle dimension urbaine en favorisant une vascularisation d'ensemble du territoire. Cela suppose d'assurer une continuité entre les quartiers (prolonger les voies interrompues, favoriser les échanges inter-quartiers) dont l'offre urbaine est renforcée par l'inscription d'activités, de services, d'équipements. Le décroisement du territoire et l'épanouissement de quartiers doivent favoriser une expression urbaine nouvelle et largement enrichie à travers quelques enjeux majeurs :

- Accompagner le projet de renouvellement urbain du Centre-Bourg et améliorer l'attractivité du Bourg en redynamisant son économie ;
- Mettre en réseau des pôles de vie et les échanges inter-quartiers ;
- Développer un urbanisme de qualité en centre-urbain ;
- Promouvoir le développement du commerce de proximité ;
- Assurer le développement rural ;
- Favoriser l'interface Bourg et Littoral.

2. Petit-Bourg, un territoire durable

La recherche d'un équilibre entre développement territorial et préservation de l'environnement et de l'identité locale un objectif majeur affiché par la Municipalité. Elle se décline à travers plusieurs ambitions :

- Intégrer les problématiques liées à la protection de l'environnement et au développement durable au regard des enjeux des lois Grenelle 1 & 2 ;
- Ne proposer à l'ouverture à l'urbanisation que des secteurs situés en continuité d'espaces urbanisés et préservant les espaces naturels et agricoles ;
- Lutter contre l'étalement urbain et préserver l'agriculture ;
- Appréhender l'impact des grands projets et du développement urbain ;
- Intégrer la préservation des continuités écologiques au projet de développement de la commune ;
- Préserver une qualité environnementale et paysagère reconnue.

3. Petit-Bourg, un territoire de projet

Les grands projets qui s'annoncent à l'échelle du territoire communal ne supposent pas de bouleverser son expression mais d'y permettre une réorganisation, une restructuration d'ensemble afin de réinscrire Petit-Bourg au cœur des dynamiques de l'agglomération et d'inverser le processus de résidentialisation qui affecte le territoire pour conférer au bourg une réelle dimension urbaine. La nécessité de mettre en œuvre de nouvelles politiques en termes d'aménagement du territoire, permettant notamment de réelles mixités urbaines et sociales, se justifient d'autant mieux que les conditions actuelles de mobilité favorisent un « éparpillement urbain », encouragé par l'attrait des campagnes aux dépens du bourg. Il s'agit de mettre en place une offre urbaine qualifiée et ambitieuse pour conférer au bourg une attractivité nouvelle et y affirmer des valeurs urbaines (offre et animation urbaines). Sur ce thème, les objectifs tels qu'ils ont été définis sur Petit-Bourg sont les suivants :

- Doter la ville d'un document d'orientation stratégique qui définit les choix de la collectivité en matière d'urbanisme, d'aménagement et de protection de l'environnement du territoire ;
- Accompagner l'évolution de la commune en développant les services et équipements ;
- Prendre en compte les grands projets du territoire ;
- Structurer et conforter les pôles de vies ;
- Affirmer le statut de pôle structurant de Petit-Bourg au sein du sous-ensemble régional Nord Basse-Terre ;
- Rendre le PLU compatible avec le Schéma d'Aménagement Régional.

2 - Justifications des OAP

Cinq secteurs ont été retenus pour faire l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation : Les hauteurs de Saint-Jean, Fond Tivoli, Tabanon, Poirier/hauts de Colin et Entrée Sud. Ce choix résulte des enjeux stratégiques qui touchent chacun de ces secteurs. En effet, il s'agit, dans la plupart des cas, de zones à urbaniser (AU) qui traduisent une volonté de développement que la ville souhaite préciser au mieux afin de garantir la qualité de ces espaces qui seront aménagés dans le futur.

Saint-Jean

La ville de Petit-Bourg souhaite conformément à l'orientation n°2 du PADD, s'assurer de la diffusion des services à la population et de l'emploi dans une vision de développement, garante de la cohésion sociale et territoriale de Petit-Bourg au sein de laquelle, la vocation de Centre-urbain du Bourg est réaffirmée. Le renforcement du rôle fédérateur du centre-bourg passe à la fois par la mise en œuvre de projets de restructuration et de revalorisation de l'espace urbain constitué, mais aussi par l'aménagement d'un nouvel espace ouvert à l'urbanisation, qui viendra renforcer l'offre en logements, en services, commerces, équipements et zones de loisirs et de détente.

Le secteur de Hauts de Saint-Jean couvre près de 30 hectares occupés par des pâturages et des boisements. La volonté de garantir des continuités écologiques sur ce secteur se combine avec celle d'une intégration paysagère optimale du nouveau quartier dans son environnement urbain et naturel.

L'analyse du territoire a permis de constituer sur le quartier de Saint Jean les disponibilités foncières partielles. On vient compléter le tissus déjà en place sur une grande surface disponible. Cela renforce la centralité de petit bourg en zone 1AUa. La densité visée est entre **32 et 35 logements à l'hectare**.

Vocation	Superficie de la zone	Densité moyenne
OAP St Jean	6,1 hectares	Equipements
OAP St Jean	16 hectares	Aménagement
Disponibilités St Jean	1,6 hectares	35 logts/ha
Disponibilités Hauts de St Jean	14 hectares	32 logts/ha

Fond Tivoli

Fond Tivoli est un espace à dominante rurale dont la vocation est de recevoir, à terme, des extensions d'urbanisation à travers, d'une part, des projets résidentiels, et d'autre part, un programme d'équipements sportifs, de loisirs et d'accueil hôtelier.

Au contact d'une zone naturelle de grande qualité (Parc National, Rivière à Goyave), l'OAP vient encadrer et organiser les différentes fonctions de loisir, de résidence et de sport prévues. Le schéma d'aménagement tend à apporter une cohérence et une harmonie des logements projetés avec les logements existants. Dans sa partie basse, le but est aussi d'assurer une sécurité des aménagements avec le cours d'eau et de prévoir une vascularisation du secteur, notamment pour les modes de déplacement doux.

Dans sa partie résidentielle (Tivoli 1), la densité visée n'est que de **15 logements à l'hectare** pour assurer une cohérence avec les formes urbaines existantes. Il s'agit d'un secteur de lotissements pavillonnaires qui jouissent d'un cadre de vie qualifié, notamment grâce à la proximité de la Grande rivière à Goyaves.

La densité de 15 logements par hectare permet à la fois de conserver les avantages de l'habitat individuel mais aussi de favoriser une certaine qualité urbaine à travers la mise en œuvre de règles sur l'habitat jumelé, sur le traitement homogène et cohérent avec l'architecture existante, l'organisation de la trame viaire pour éviter les impasses, un recul par rapport à la voie homogène générant un espace public structuré, etc.

Zone	Superficie de la zone	Densité minimale
OAP Tivoli 1	3,5 hectares	complexe hôtelier
Disponibilités Tivoli 1	3,4 hectares	15 logts/ha

2 - Justifications des OAP

Tabanon

À l'interface des pôles de vie de Vernou et de Prise d'Eau, Tabanon, constitue un secteur stratégique pour le développement du territoire communal, devant participer à la répartition de l'offre urbaine et économique en complémentarité du Bourg. L'OAP de Tabanon répond à l'ambition de renforcer la polarité de Prise d'Eau/ Barbotteau, exprimée dans l'orientation stratégique « développer le projet communal sur des territoires structurants » (objectif 2 du PADD), en projetant la création d'un nouveau quartier à vocation mixte en extension urbaine le long de la route départementale 23.

L'objectif est de proposer un véritable « morceau de ville », présentant toutes les fonctions d'un espace urbain animé et vivant. Le schéma s'attache à distribuer de manière équilibrée les différentes fonctions de commerce, d'activités et de logements selon une intégration paysagère optimale. C'est aussi un moyen d'appliquer les principes de Trame Verte en valorisant le fond boisé à des fins de loisir. Enfin, l'OAP de Tabanon vient qualifier l'entrée d'un quartier qui tend à s'affirmer à l'échelle communale par son niveau d'équipement.

Pour le secteur de Tabanon, dont l'urbanisation est prévue au Schéma d'Aménagement Régional, l'OAP prescrit une densité moyenne de **35 logts/ha**, soit 10 logements de plus que la densité imposée par le SAR pour les zones AU. Cette densité du programme est permise par un terrain disponible, bien desservi par les réseaux routiers et peu contraint physiquement.

Par ailleurs, ce secteur de Tabanon permettra d'offrir une nouvelle cohérence à l'ensemble de la zone, confirmant la vocation urbaine dense d'ores et déjà conférée par l'ensemble de logements locatifs «le Versaillais», récemment réalisé par la SIG.

Zone	Superficie de la zone	Densité moyenne
OAP Tabanon	2,4 hectares	Activités et Aménagement
Disponibilités Tabanon	4,7 hectares	35 logts/ha

Poirier, Haut de Colin

« Compte-tenu de la diffusion du bâti vécue ces derniers temps, l'évolution de la dimension urbaine de Petit-Bourg semble moins devoir se traduire en termes de développement nouveau que par l'optimisation des espaces équipés et le renouvellement de certaines de ses expressions urbaines vieillissantes ». La problématique soulevée par le PADD trouve son expression dans cette OAP qui s'étend sur un secteur dont l'urbanisation s'est produite de manière déstructurée et peu cohérente. La restructuration et le renouvellement de ce secteur déjà largement occupé impliquent une densité peu élevée de **15 logts/ha**.

Le schéma global d'urbanisation du secteur de Poirier a pour but d'offrir une cohérence d'ensemble, une urbanisation irriguée par des liaisons hiérarchisées, structurées et accompagnée par des aménagements paysagers et s'inspirant des principes des modes écologiques d'urbanisation. Il s'agit bien de clarifier un processus d'occupation sans droit de l'espace, et d'y répondre par des aspects réglementaires et des outils financiers adaptés.

Zone	Disponibilités sur la zone	Densité moyenne
OAP Poirier	18,3 hectares	Renouvellement urbain
OAP Hauts de Colin	13,4 hectares	Renouvellement urbain
Disponibilités Poirier	4,7 hectares	15 logts/ha
Disponibilités Hauts de Colin	19,6 hectares	15 logts/ha

Entrée Sud

Cette OAP concrétise les orientations du PADD de « développer le potentiel économique local » et d'« aménager et requalifier les zones d'activités économiques » (objectif 3).

La Ville de Petit-Bourg propose de structurer l'entrée sud du territoire par le « Grand projet d'aménagement de Roujol / Viard », afin de répondre à cette ambition. Cette dernière se verra conforter par deux grands projets : l'aménagement de la plage de Viard comme espace de loisir et de manifestation et la création d'un parc d'activités économiques afin de répondre à une demande forte émanant d'entrepreneurs et d'investisseurs.

L'OAP a pour but de coordonner les différentes fonctions de ce secteur tout en limitant l'impact écologique. L'objectif est de s'appuyer sur les qualités environnementales et paysagères du site pour permettre une réelle qualification de cette nouvelle zone de développement économique. Il s'agit enfin d'assurer la continuité écologique dans la vallée de Moustique en préservant et en réhabilitant la qualité naturelle du cours d'eau et de son embouchure.

3 - Justifications du zonage

La méthodologie

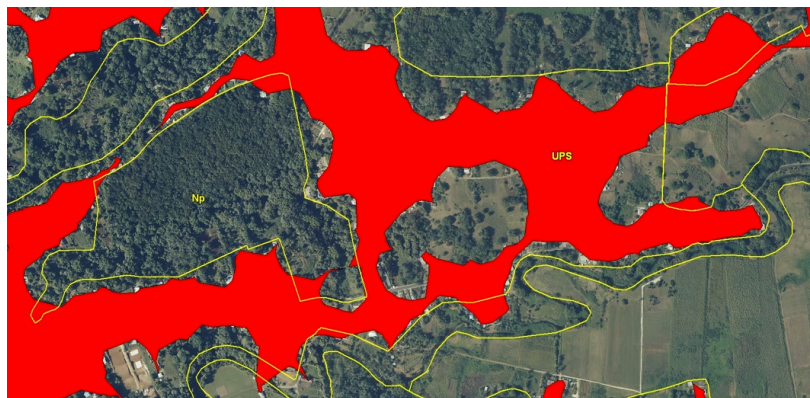
Le zonage du PLU est la retranscription réglementaire du projet de territoire. Ce découpage spatial du territoire communal est élaboré selon une méthodologie rigoureuse déclinée en plusieurs étapes :

1. Définir le contour des périmètres protégés au titre des espaces remarquables : espaces boisés, zones humides, espaces de valeur agronomique ;
2. Dessin des zones urbaines en fonction de la tâche urbaine préalablement établie à partir des couches bâti 2010 de l'IGN ;
3. Estimation des capacités en logement sur les zones urbaines ;
4. Découpage des zones à urbaniser en fonction des besoins de développement résidentiel, économiques et d'équipement définis dans le PADD.

Le dessin du zonage est un travail itératif qui se nourrit des nombreux échanges entre le bureau d'étude et la collectivité. Il vise à établir un découpage le plus équilibré possible entre les espaces protégés et les ceux dédiés au développement des activités humaines.

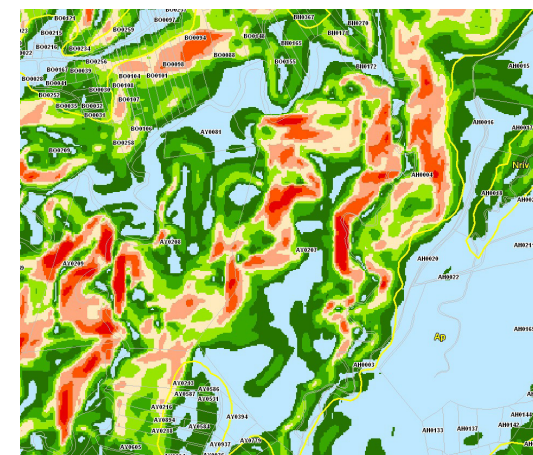
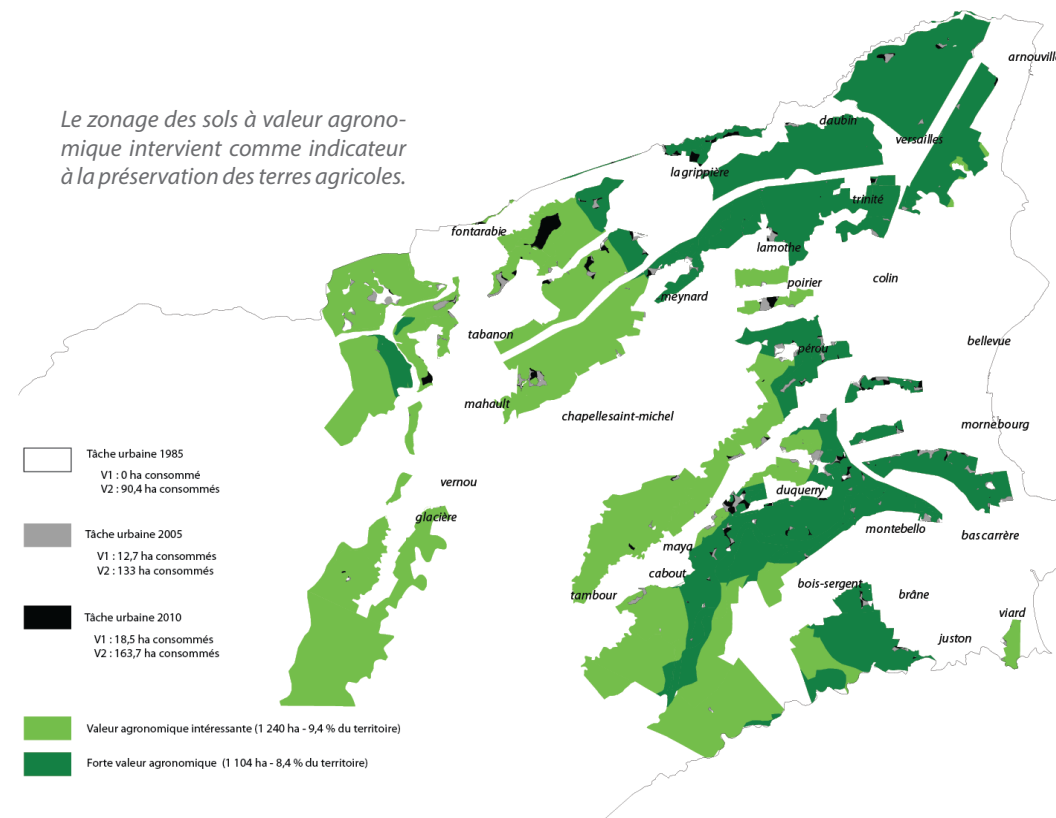
Lors de ces échanges, de nombreux paramètres entrent en jeu afin de préciser certains choix, parmi eux :

- Les parcelles faisant l'objet d'une demande de déclassement ou une autorisation récente (DP, Permis de construire, permis d'aménager) ;
- Les zonages du Plan de Protection des Risques Naturels ;
- La carte des pentes ;
- La capacité des réseaux (adduction en eau, assainissement...)
- Les différents projets de développement portés par la commune ou un tiers.



La tâche urbaine permet de définir le contour des zones U du PLU. Dans un second temps, cette couche apporte aussi des indications sur les surfaces encore mobilisables.

Le zonage des sols à valeur agronomique intervient comme indicateur à la préservation des terres agricoles.



La carte des pentes est un outil pertinent permettant de localiser les terrains difficilement urbanisables (couleur chaude sur la carte). Cela permet d'écartier les futures constructions des zones présentant un risque de glissement de terrain.

3 - Justifications du zonage

Bilan du POS au PLU

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

PLAN LOCAL D'URBANISME

ÉVOLUTION

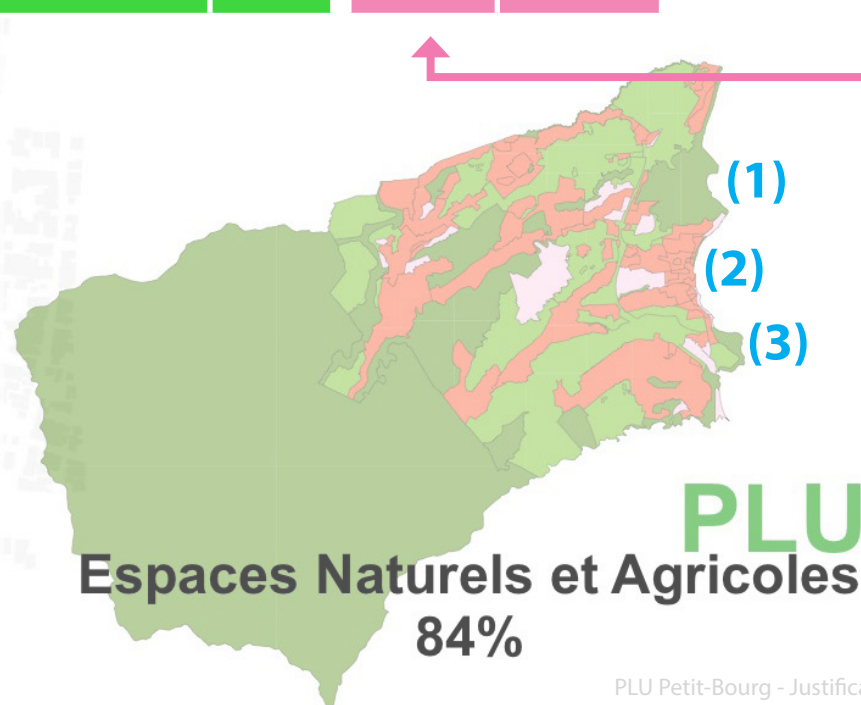
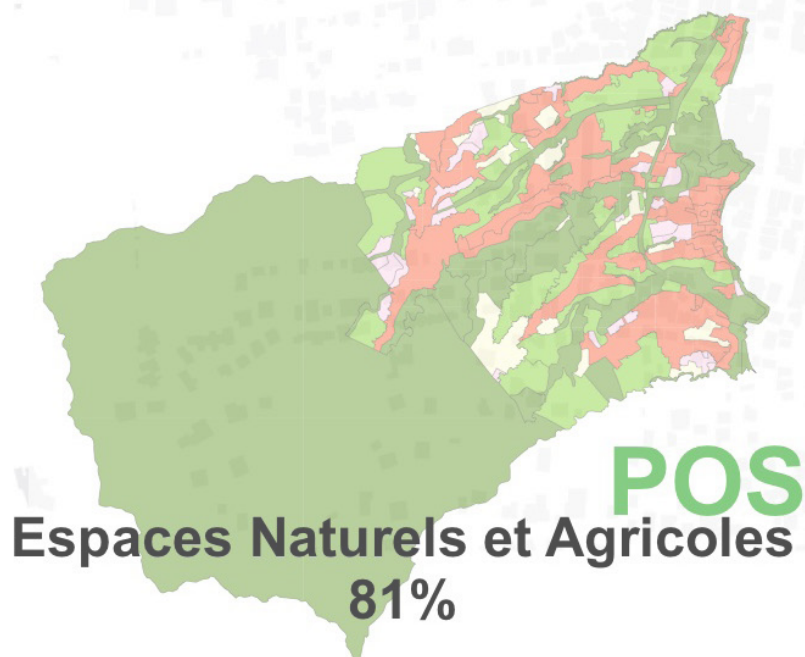
	Superficie (ha)	%		Superficie (ha)	%	Variation (ha)	%
Zones urbaines (U)	1 739	13,4%	Zone urbaine (U)	1 772	13,6%	+ 33	+ 2 %
Zones d'habitat diffus (NB)	366	2,8 %	<i>N'EXISTE PLUS AU PLU</i>		-	-	-
Zones à urbaniser (NA)	293	2,3 %	Zone à urbaniser (AU)	306	2,4 %	+ 13	+ 1 %
Zones agricoles (NC)	1 575	12,1 %	Zones agricoles (A)	1 740	13,3 %	+ 165	+ 12 %
Zones naturelles (ND)	9 045	69,5 %	Zones naturelles (N)	9 288,5	70,9 %	+ 243	+ 14 %
Total	13 018	100 %	TOTAL	13 107	100 %	+ 90	+ 7 %



L'augmentation de la surface totale réside dans un élargissement du zonage du PLU sur des espaces qui ne l'étaient pas au POS, à savoir :

- les mangroves de la pointe-à-Bacchus (1) ;
- l'espace de développement portuaire du bourg (2) ;
- les zones humides du secteur de Rougeol (3).

Ces élargissements du zonage ont été favorables à la création de nouveaux espaces naturels réglementés.



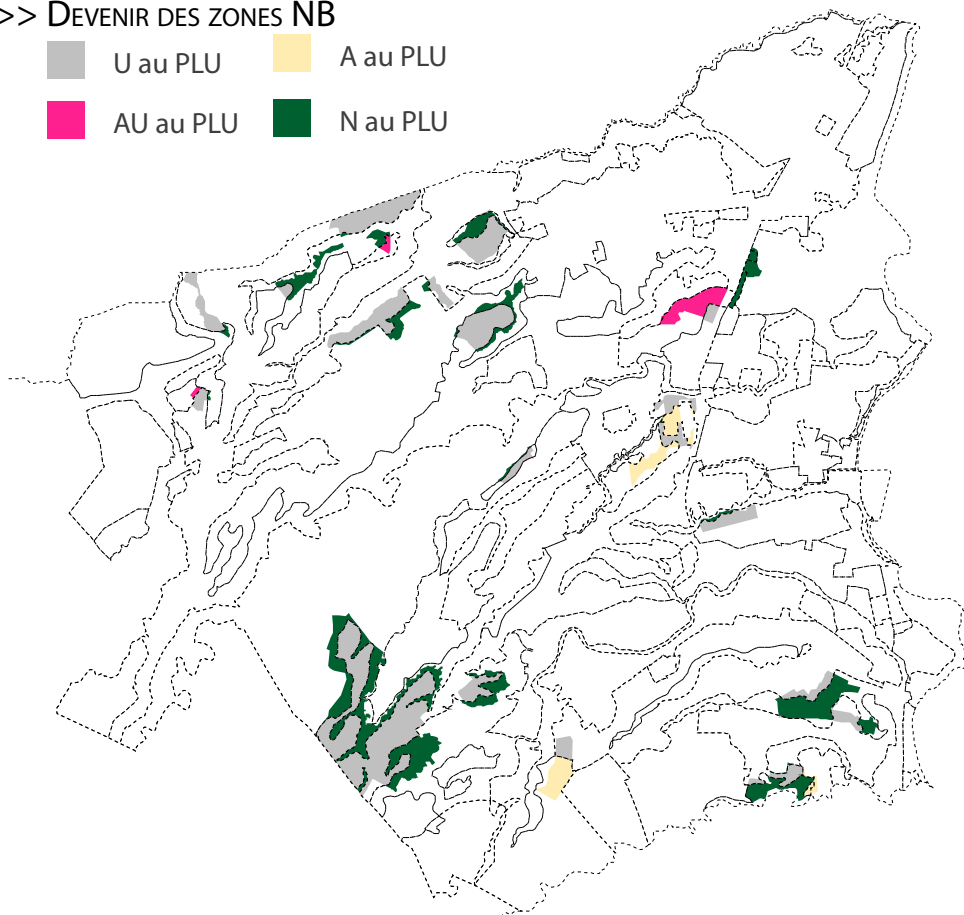
3 - Justifications du zonage

Devenir des zones du POS au PLU

ZONE POS	ZONE PLU	SURFACE (HA)	%
NB	A	23,5	6%
	AU	14,2	4%
	N	130,6	36%
	U	197,4	54%
	TOTAL	365,7	

>> DEVENIR DES ZONES NB

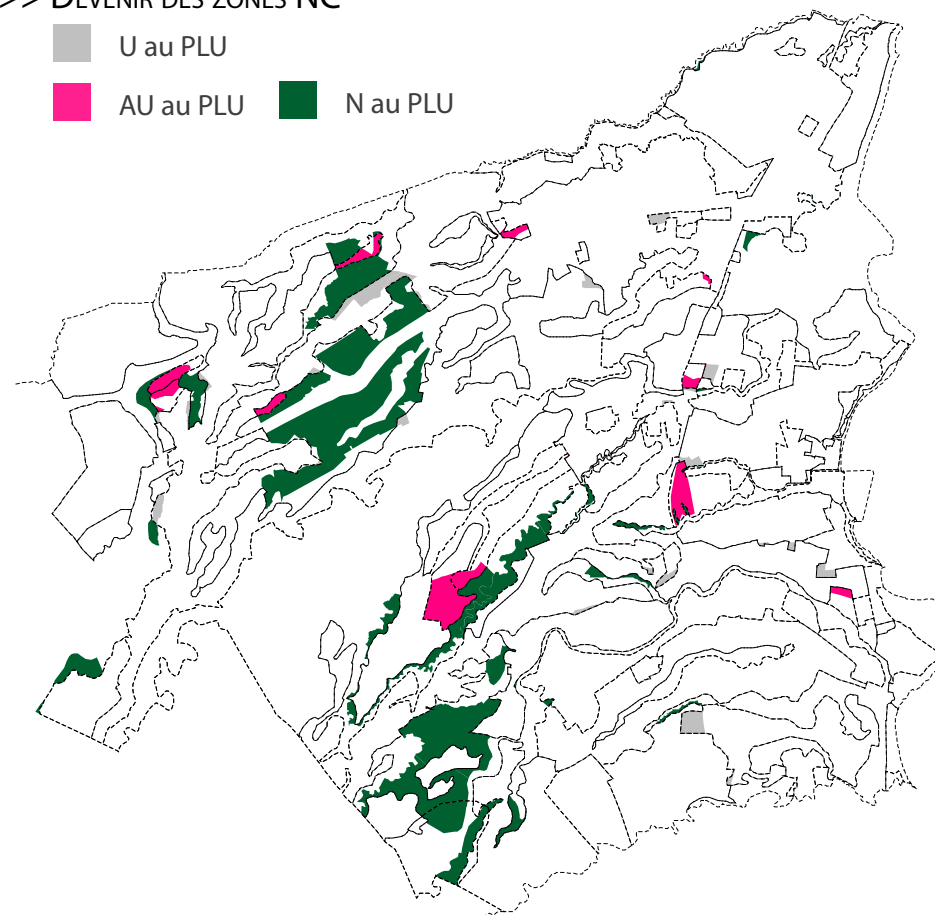
- U au PLU
- A au PLU
- AU au PLU
- N au PLU



ZONE POS	ZONE PLU	SURFACE (HA)	%
NC	A	1140,0	72%
	AU	53,9	3%
	N	342,1	22%
	U	38,8	2%
	TOTAL	1574,8	

>> DEVENIR DES ZONES NC

- U au PLU
- AU au PLU
- N au PLU



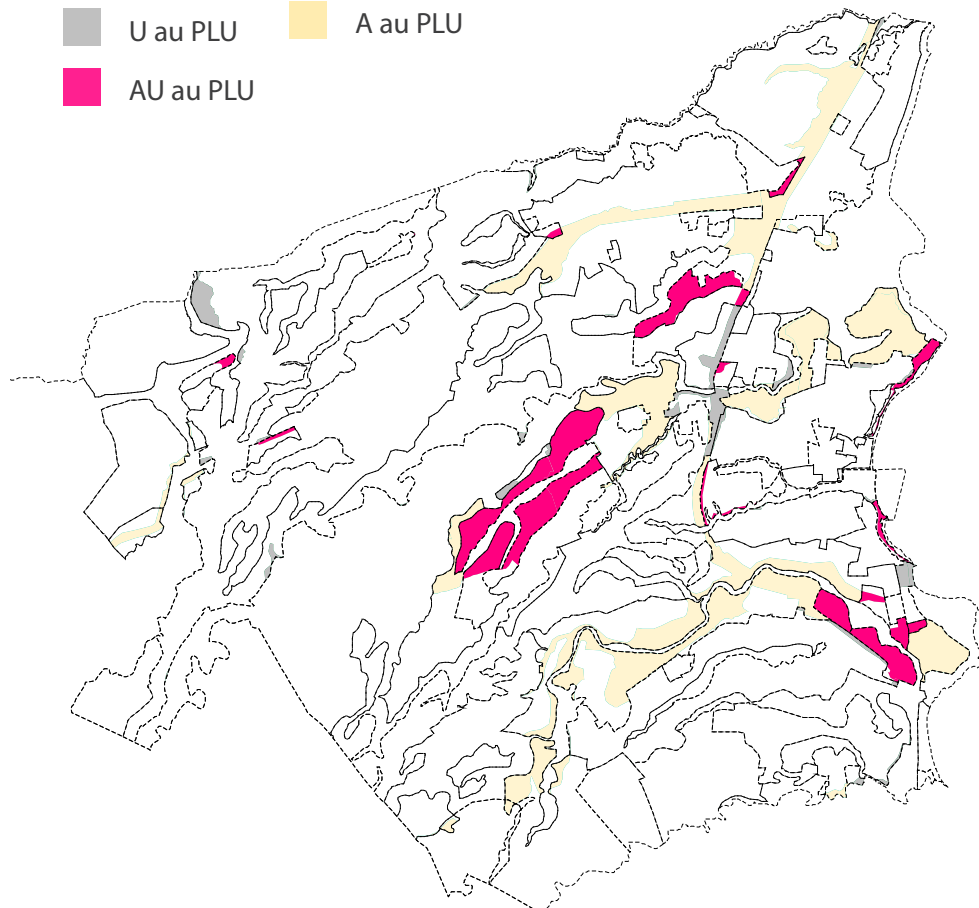
3 - Justifications du zonage

Devenir des zones du POS au PLU

ZONE POS	ZONE PLU	SURFACE (Ha)	%
ND	A	445,5	5%
	AU	159,2	2%
	N	8388,6	93%
	U	51,6	1%
	TOTAL	9044,9	

>> DEVENIR DES ZONES ND

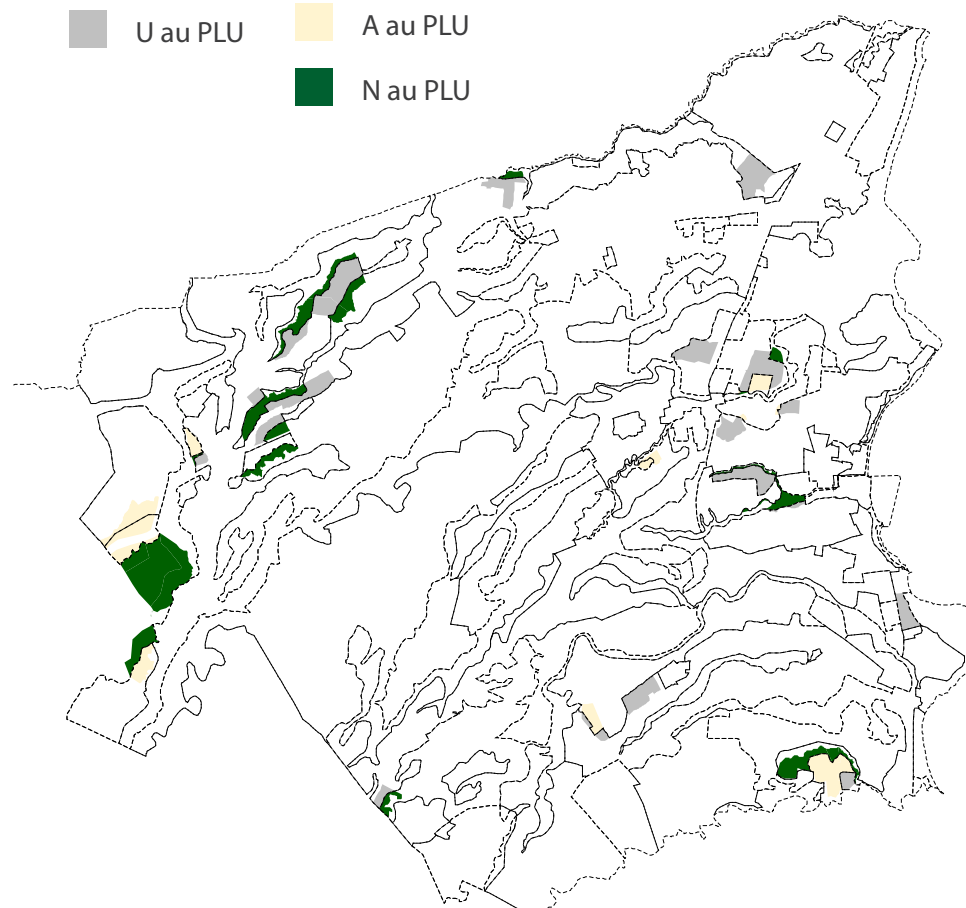
U au PLU	A au PLU
AU au PLU	



ZONE POS	ZONE PLU	SURFACE (Ha)	%
NA	A	49,5	17%
	AU	38,3	13%
	N	96,3	33%
	U	109,0	37%
	TOTAL	293,2	

>> DEVENIR DES ZONES NA

U au PLU	A au PLU
	N au PLU



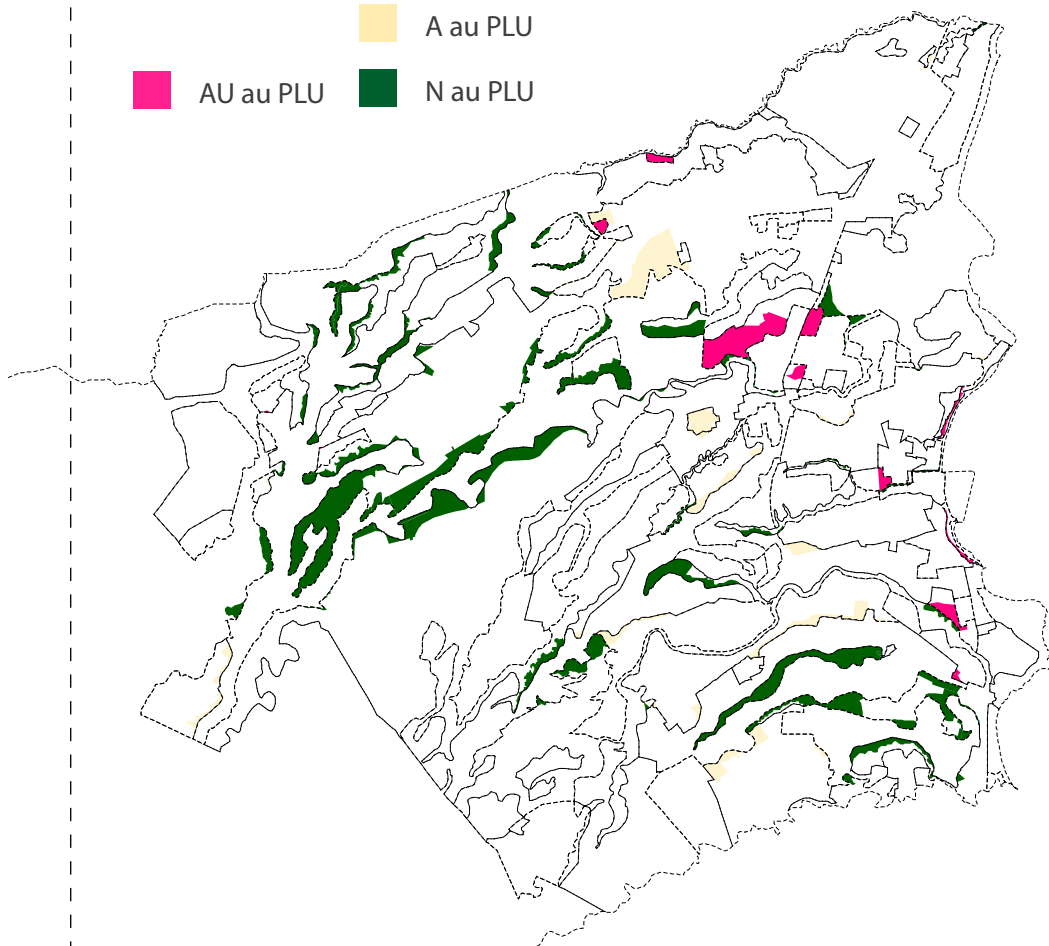
3 - Justifications du zonage

Devenir des zones du POS au PLU

ZONE POS	ZONE PLU	SURFACE (HA)	%
U	A	72,9	4%
	AU	42,0	2%
	N	253,3	15%
	U	1371,3	79%
TOTAL		1739,5	

>> DEVENIR DES ZONES U

-  A au PLU
-  AU au PLU
-  N au PLU



3 - Justifications du zonage

Les zones naturelles : Vers une protection plus affinée

En accord avec les orientations défendues au niveau national à travers les loi SRU, Grenelle et plus récemment ALUR, le PADD de la ville de Petit Bourg affirme sa volonté de préservation des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité. L'ensemble des zones naturelles représentent aujourd'hui un total de 9 288,5 hectares soit 71% du territoire communal.

Les zones N - 8 971,1 hectares

La commune est majoritairement occupée par des espaces boisés qui sont en grande partie protégés au titre du Parc National de Guadeloupe (5 600 hectares). Dans son zonage de PLU, la commune confirme le classement de ces espaces en zone N qui se prolongent sur les espaces tampons dont certains sont isolés notamment sur Carrère et Fougère.

Les vallées de ripisylve, inscrites en continuité de ces zones boisées, sont également classées Naturelles. Ce zonage retranscrit la volonté de préservation des corridors écologiques. Parmi eux, la vallée de la Lézarde et celle de Moustique font figures de couloirs majeurs pour la circulation des espèces. Leur largeur tend à diminuer au contact de l'urbanisation et des espaces agricoles. D'autres vallées de cours d'eau mineurs ont aussi été circonscrites à travers cette appellation (Juston, La Gripière, Papin/Prise D'eau). Elles constituent des maillons secondaires mais pas moins essentiels à la trame verte et bleue.

Les zones Ncap - 59,5 hectares

Cette zone correspond aux secteurs de captage, pour lesquels s'impose une constructibilité limitée, liée aux périmètres de protection mis en place par les arrêtés préfectoraux n° 2012/661/SG/SCI/ARS, 2013/017/SF/DICTAJ/BRA, 2014/124/SG/DICTAJ/BRA. Aucune construction ou installation nouvelle n'y est admise, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Les zones Nerl - 230 hectares

La prise en compte des espaces remarquables du littoral se traduit au travers d'un zonage *Nerl* qui couvre la mangrove et forêts marécageuses de la Pointe à Bacchus ainsi que celles de Roujol sur plus de 230 hectares. Aucune activité n'est autorisée sur ces espaces sanctuarisés pour leur rôle de réservoir de biodiversité. Les zones *NErl* correspondent pour l'essentiel aux espaces dont la domanialité est détenue par le Conservatoire des Espaces Littoraux. Seuls les aménagements légers participant à l'organisation de la fréquentation du public et à la découverte de la biodiversité peuvent y être autorisés.

Les zones NI - 6,9 hectares

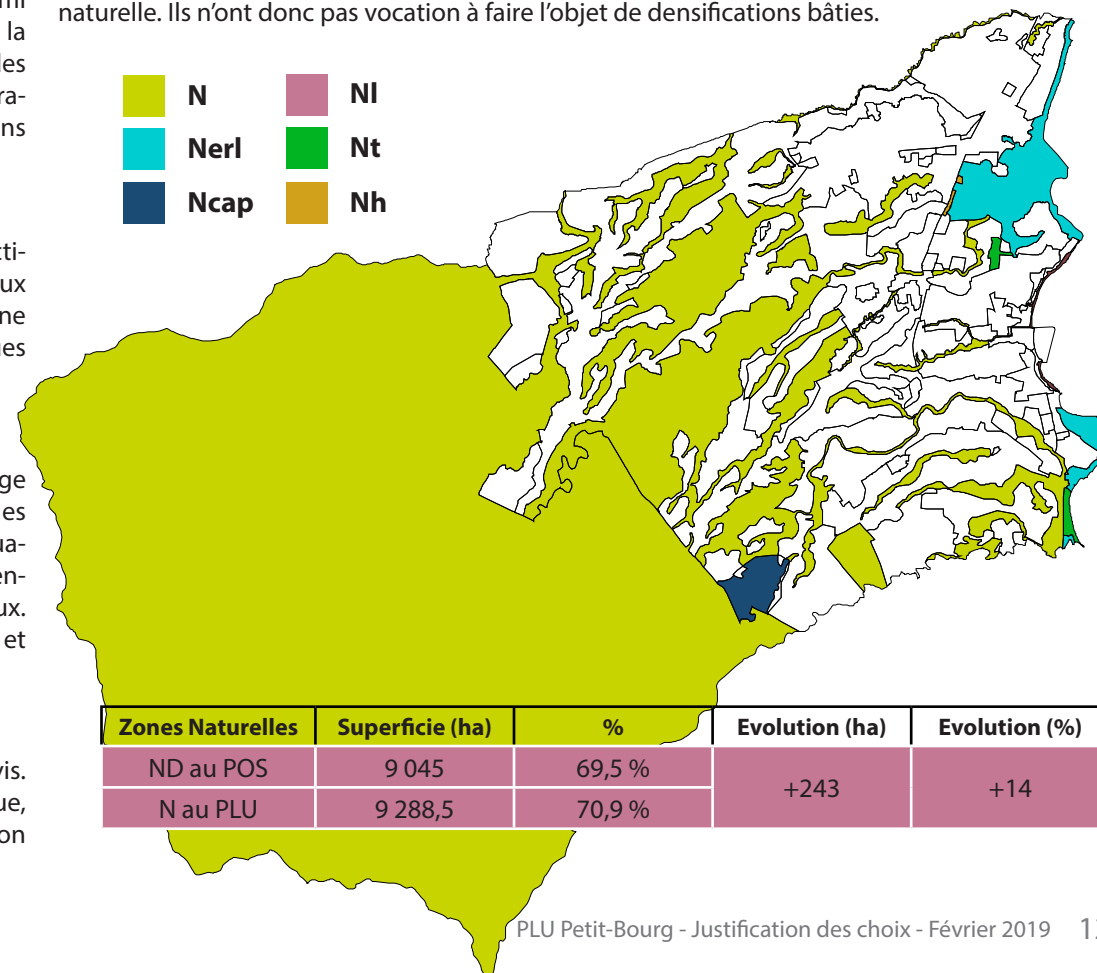
Elles représentent les littoraux du bourg depuis la pointe à Bacchus jusqu'au secteur de Bovis. Si ces bandes littorales ont vocation à être aménagées à des fins de loisir (Centre nautique, sentier côtier), seules les installations et constructions légères et démontables à vocation touristique ou économique en lien avec les activités liées à la mer y sont autorisées.

Les zones Nt - 18 hectares

Certains espaces naturels sont dédiés à des activités de loisir à l'instar de la plage de Viard. Afin de confirmer cette vocation et encourager leur épanouissement, ces parties du territoire ont été classées en zone Nt pour permettre un développement d'infrastructures adaptées aux activités qui s'y déroulent. De fait, seul les équipements destinés au tourisme et aux loisirs peuvent s'implanter sur ces espaces.

Les zones Nh - 3 hectares

Dans le secteur de Colin, certains secteurs d'habitat sont aujourd'hui limités par différents type de contraintes : à l'Ouest, la RN1 se pose en barrière infranchissable avec son lot de nuisances sonores et atmosphériques. À l'Est ce sont les zones humides du littoral qui côtoient ces petits hameaux sous-équipés. Afin de ne pas encourager de nouveaux développements dans ce secteur, le choix d'un zonage Nh entend restreindre ces terrains de hameaux en zone naturelle. Ils n'ont donc pas vocation à faire l'objet de densifications bâties.



Zones Naturelles	Superficie (ha)	%	Evolution (ha)	Evolution (%)
ND au POS	9 045	69,5 %	+243	+14
N au PLU	9 288,5	70,9 %		

3 - Justifications du zonage

Les zones agricoles : Un maintien malgré une perte d'activité

Les zones protégées au titre des terres agricoles (A) occupent une surface de 1739 hectares. Cela représente près de 13,5% du territoire communal. L'activité agricole, bien qu'en perte de vitesse, garde une part conséquente dans le paysage de Petit Bourg. La commune bénéficie de sols dont la qualité agronomique est reconnue. Pourtant, les terres agricoles font l'objet d'une véritable pression de l'urbanisation. Au travers des différentes déclinaisons du zonage agricole, la commune de Petit Bourg souhaite préserver au mieux ce territoire qui, bien que moins exploité aujourd'hui, reste un potentiel très intéressant pour demain.

Les zones Ap - 1 163,7 hectares

Elles constituent les grands ensembles agricoles de la commune. Au Nord, entre Versailles et Arnouville, ainsi qu'en lisière de Parc (Duclos) ce sont des espaces de production à dominante cannière. Dans les hauteurs de Caféière, Grande Savane et de Montebello, les zones Ap sont occupées par des exploitations bananières.

Les zones A - 735 hectares

Les zones A représentent des emprises dédiées à l'agriculture bien que sur certains de ces secteurs l'activité ne soit que partielle voire très peu développée. Ces terrains sont généralement mobilisés pour de l'élevage ou bien simplement en jachère. Leur protection est un enjeu fort pour la commune car l'absence d'activité facilite l'implantation de nouvelles constructions.

Les zones Acap - 7,4 hectares

Cette zone correspond aux secteurs de captage, pour lesquels s'impose une constructibilité limitée des constructions existantes à usage d'habitation, liée aux nouveaux périmètres de protection mis en place par les arrêtés préfectoraux n° 2012/661/SG/SCI/ARS, 2013/017/SF/DICTAJ/BRA, 2014/124/SG/DICTAJ/BRA. Aucune construction ou installation nouvelle n'y est admise, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif et des extensions limitées des constructions existantes.

Les zones Ah - 13,2 hectares

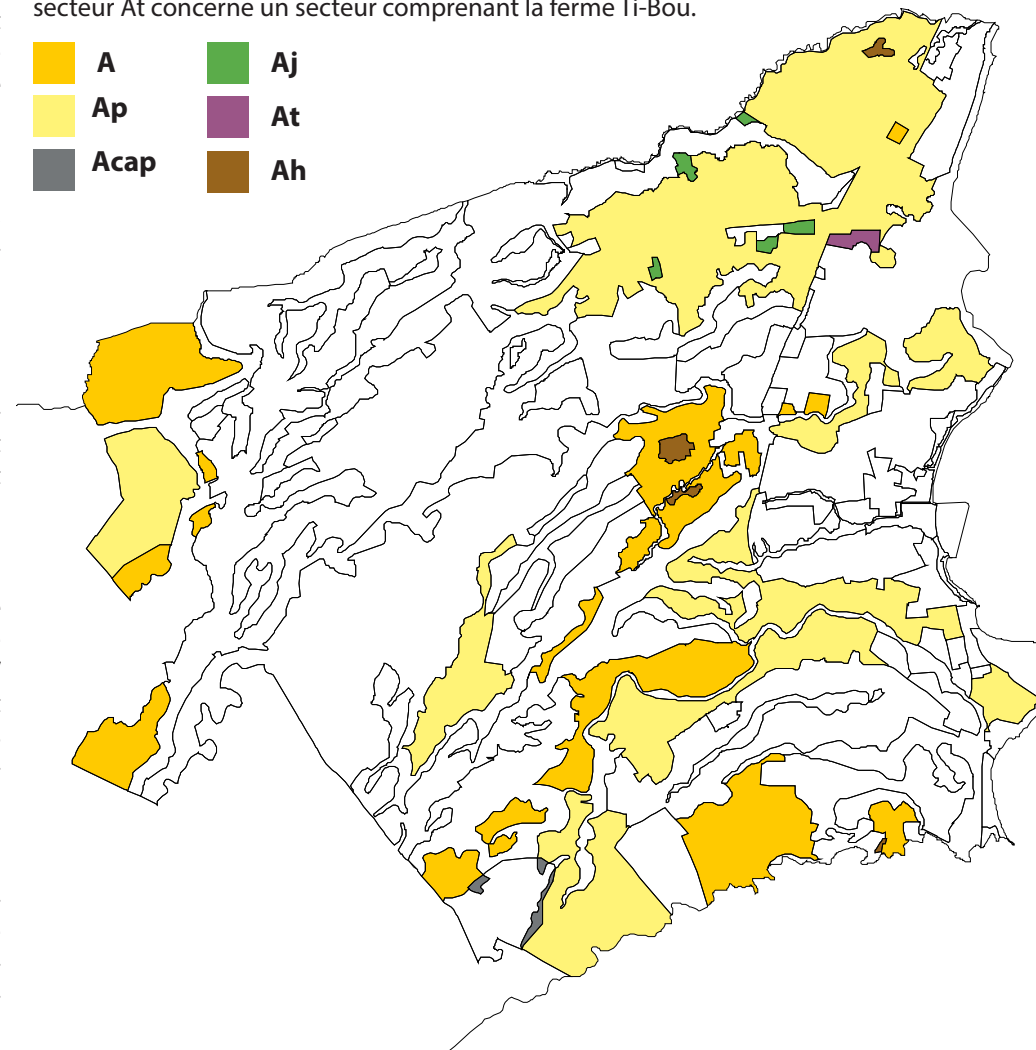
Ces secteurs ont été circonscrits comme des hameaux agricoles. Bien souvent il s'agit de petits ensembles d'habitations construits en milieu agricole. Cette reconnaissance en forme de hameau permet une amélioration du bâti existant mais empêche toute nouvelle construction de venir s'implanter dans le but de préserver l'intégrité des espaces de productions adjacents.

Les zones Aj - 13,6 hectares

Les zones Aj représentent des terrains faisant l'objet d'un bail agricole. Ce sont des espaces mis à disposition pour mener une petite agriculture maraîchère.

Les zones At - 7,2 hectares

Le secteur At est une zone à vocation agricole de tourisme permettant la construction d'équipements liés à l'accueil d'un tourisme « vert », type ferme pédagogique, gîte à la ferme... Le secteur At concerne un secteur comprenant la ferme Ti-Bou.



Zones Agricoles	Superficie (ha)	%	Evolution (ha)	Evolution (%)
NC au POS	1 575	12,1 %	+ 165	+ 10,5 %
A au PLU	1 740	13,3 %		

3 - Justifications du zonage

Les Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limités (STECAL)

L'article L151-13 du Code de l'Urbanisme donne la possibilité de créer des secteurs de taille et de capacités d'accueil limités dans les zones naturelles et agricoles. Cet article précise en ces termes :

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

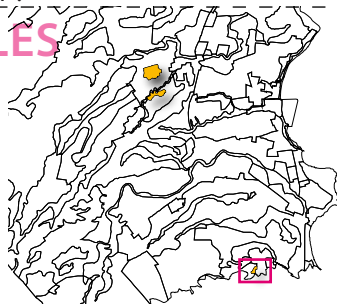
Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Avec 4 STECAL pour un territoire de plus de 13 000 hectares (commune la plus grande de Guadeloupe), le caractère exceptionnel de la définition de ces zones a été respecté.

Dans le règlement, ces STECAL sont désignés par le sigle «Ah».

Surface	_ 0,7 ha
Nb de bâtis	_ 6 bâtis
Zone POS	_ NB
Réseaux	Oui

LES MERLES



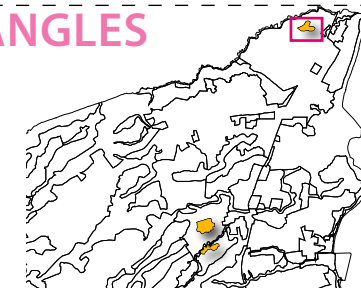
Objectifs et intégration à l'environnement

Zone d'habitat datant d'une quarantaine d'années.
Développement favorisé par une zone NB au POS.

Limites du STECAL resserrées contre les grappes de constructions : peu de marges.

Surface	3,1 ha
Nb de bâtis	6 bâtis
Zone POS	NC
Réseaux	Oui

LES MANGLES



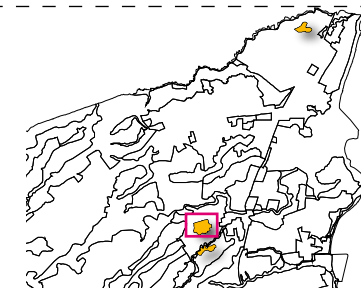
Objectifs et intégration à l'environnement

Zone d'habitat datant d'une quarantaine d'années.
Volonté d'hébergement touristique sur ce secteur.
Présence de vestiges d'un moulin.

Limites du STECAL resserrées contre les grappes de constructions : peu de marges.

Surface	6,8 ha
Nb de bâtis	23 bâtis
Zone POS	U
Réseaux	Oui

PÉROU



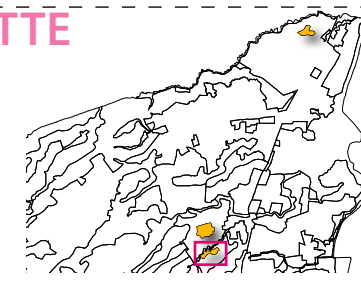
Objectifs et intégration à l'environnement

Prise en compte d'une zone de constructions datant de plus de cinquante ans, sans dynamique récente.
Grappe de constructions établie à la faveur d'une zone UE.

Limites du STECAL resserrées contre les grappes de constructions : peu de marges.

Surface	2,5 ha
Nb de bâtis	10 bâtis
Zone POS	NA - NC
Réseaux	Oui

TORVETTE



Objectifs et intégration à l'environnement

Zone d'habitat datant d'une trentaine d'années.
Développement favorisé par une zone NA au POS.

Limites du STECAL resserrées contre les grappes de constructions : peu de marges.

3 - Justifications du zonage

Les zones urbaines : des espaces encore densifiables

Le zonage du PLU consacre 1 771,9 hectares aux espaces urbains. Cela correspond à 13,5% du territoire. De prime abord, il faut distinguer les espaces urbains dédiés aux activités et équipements de ceux ayant une vocation résidentielle. Cette seconde catégorie est largement majoritaire avec notamment les espaces urbains périphériques (UPS).

Les zones UPS - 1 456 hectares

Les zones UPS sont largement majoritaires avec plus de 1 359 hectares soit 78 % de l'ensemble des espaces urbains. Ces sections périphériques, contrairement au bourg, comportent une porosité du tissu urbain très importante. La mobilisation de ces espaces encore libres s'inscrit comme l'une des orientations défendues dans la loi ALUR. Aujourd'hui, ils sont estimés à près de 155 hectares.

Les zones UAP - 188 hectares

Comprises dans le Pôle Urbain Central (zone urbaine dense du bourg comprise à l'Est de la RN1, limitée au Sud par la zone de Roujol / Viard et au Nord par la Pointe-à-Bacchus), ces zones ont connu une urbanisation relativement récente et en détachement avec les formes urbaines traditionnelles du centre originel.

Les zones UAC 4 hectares, UACa et UACb - 63 hectares

Les zones UAC et UACa concernent les espaces denses du centre bourg. Le règlement de cette zone vise à maintenir un niveau de densité important tout en permettant un renouvellement de la zone qui comporte un bâti de plus en plus vieillissant. Parmi les règles spécifiques à ces zones, l'alignement du bâti par rapport à l'espace public est de mise, conformément à l'existant.

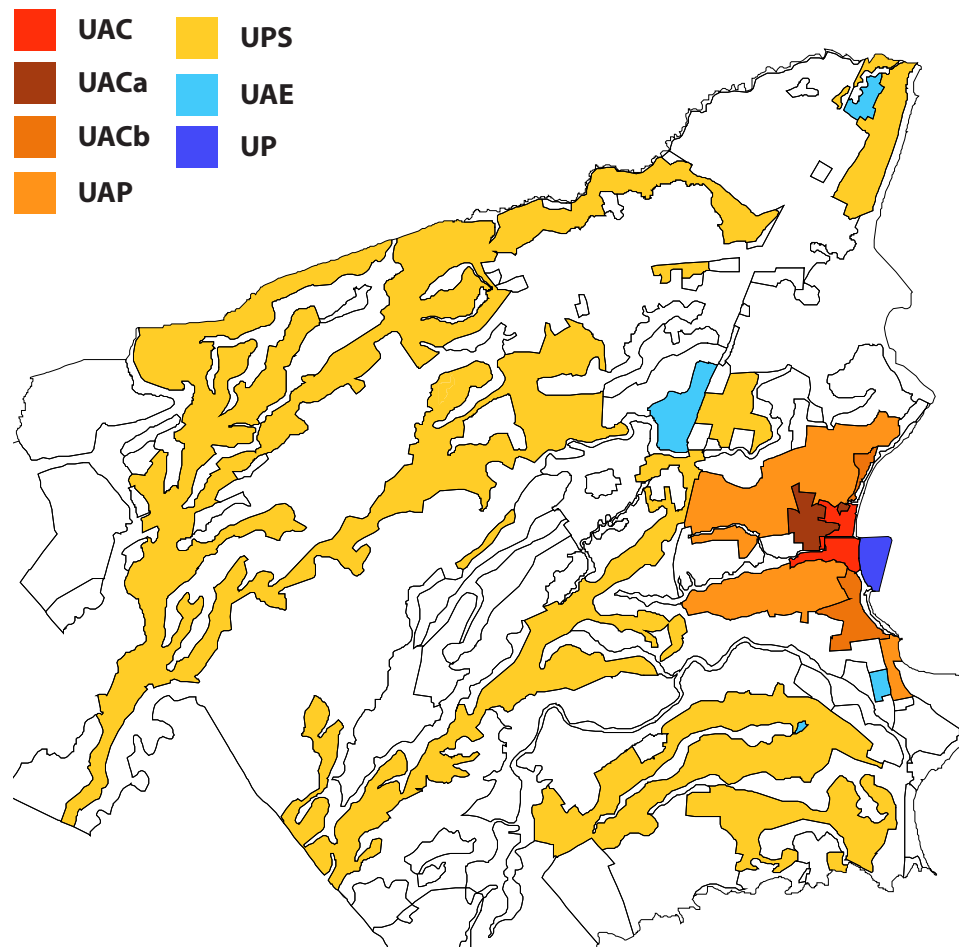
Le sous-secteur UACb préconise une densité moindre plus adaptée aux secteurs de d'extension de Pointe à Bacchus, de Bovis et de Roujol qui regroupent l'essentiel des équipements collectifs et des programmes de logements collectifs.

Les zones UP - 16 hectares

La zone UP est dédiée à l'implantation du futur port de plaisance, comprenant les installations et équipements ainsi que l'immobilier attenant.

Les zones UAE - 43 hectares

Les zones UAE sont des espaces dédiés au développement économique. Elles sont localisées sur les secteurs d'Arnouville, Colin et Roujol. Ce dernier secteur est amené à s'étendre vers Montebello dans l'optique d'y accueillir des activités artisanales et commerciales.



Zones Urbaines	Superficie (ha)	%	Evolution (ha)	Evolution (%)
U au POS	1 739	13,40 %	+ 33 ha	+ 2 %
U au PLU	1 772	13,65 %		

3 - Justifications du zonage

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser correspondent à des emprises aujourd'hui vierges de construction sur lesquelles la commune projette des ambitions de développement. Elles représentent environ 300 hectares. Face à la pression immobilière que connaît le territoire depuis plusieurs années, la municipalité a élaboré, à travers son PADD, sa stratégie de développement résidentiel et économique en s'appuyant sur les pôles d'urbanisation existants avec, en premier lieu, le centre bourg et de sa périphérie directe.

Zones 1AUa et 1AUb - 113 hectares

Elles sont destinées au développement de l'urbanisation selon une densité compatible avec les seuils fixés par le SAR tout en proposant une densité en cohérence avec les secteurs environnants. Elles doivent accueillir les logements nécessaires à l'évolution démographique attendue par la municipalité qui porterait sa population à 30000 habitants d'ici 2030.

Zones 1 et 2 AUe - 46 hectares

Ce secteur est destiné à recevoir un développement économique et d'équipements nouveaux sur des secteurs tels que l'entrée Sud, en extension de la zone d'activité de Roujol, la zone Est de Colin ou encore la zone située à l'entrée de la route de la traversée, en appui du petit pôle de Daubin et un secteur implanté dans le quartier de la Gripière ;

Zones 1 et 2 AUg - 106 hectares

Ce secteur est destiné à recevoir les aménagements, installations et constructions liées à la mise en œuvre du projet de golf. Ce projet, qui résulte des orientations du PADD, traduit l'ambition de doter la commune d'équipements de rayonnement régional, participant à la dimension sportive de la Guadeloupe. On distingue la zone 1AUg des zones 2AUg :

La zone 1AUg est dédiée à la réalisation des structures bâties nécessaires au fonctionnement du golf (club-house, bâtiments techniques et de maintenance, structure d'hébergement hôtelier...).

La zone 2 AUg correspond à une volonté de phasage du projet. L'aménagement de ce secteur, qui recevra essentiellement le parcours golfique, nécessite d'être affiné.

Zones 1AUq - 23 hectares

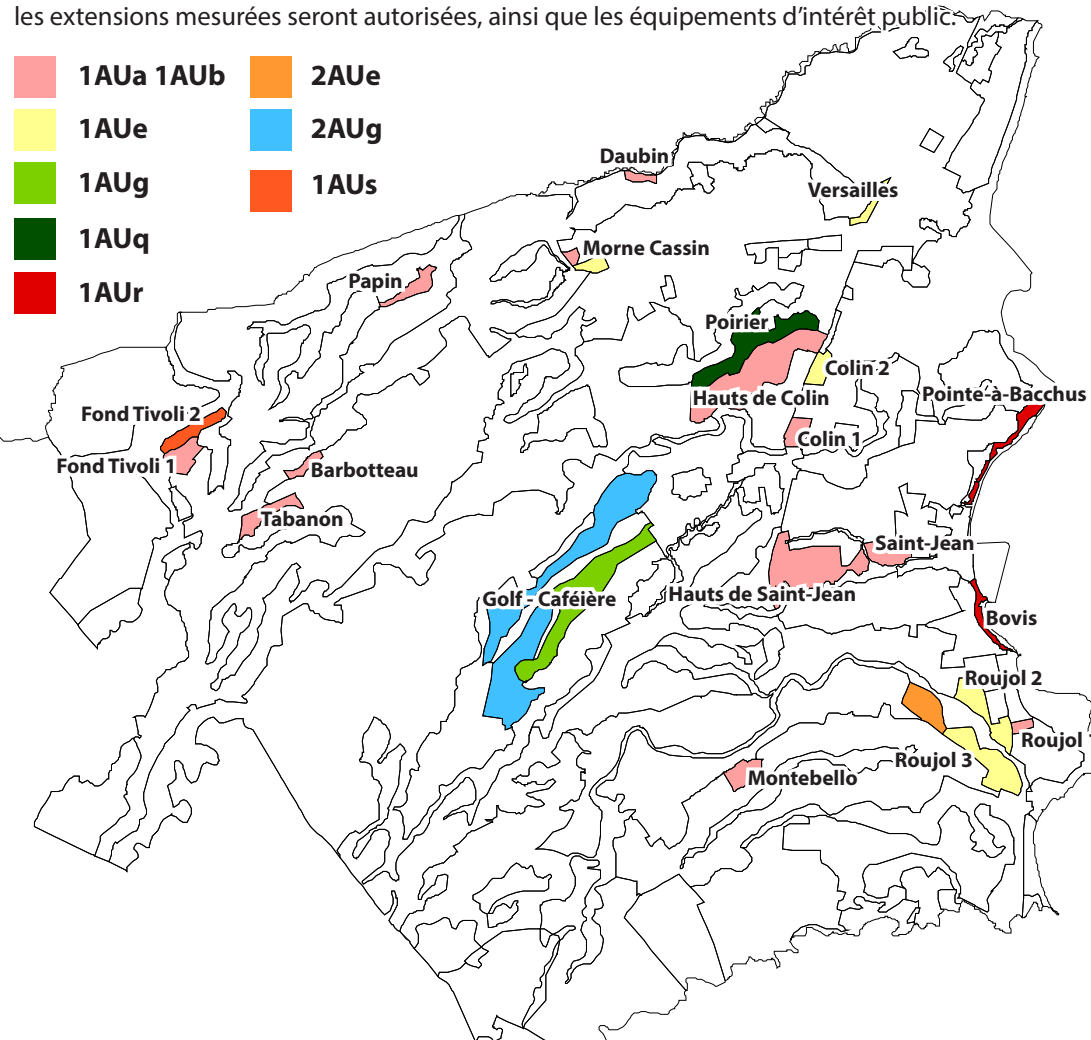
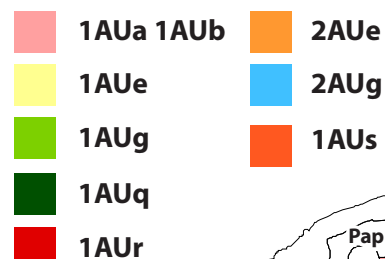
Ce secteur concerne le secteur d'habitat spontané de Poirier. L'objectif est d'y interdire toute nouvelle construction dans l'attente d'un projet de restructuration global approuvé par la collectivité. Seules les réhabilitations et les extensions mesurées seront autorisées, ainsi que les équipements d'intérêt public.

Zones 1AUu - 7 hectares

Ce secteur porte une vocation d'équipements sportifs. Il s'inscrit sur le secteur de Tivoli et rassemble des projets d'équipement de niveaux communal et régional.

Zones 1AUr - 11 hectares

Les secteurs 1AUr regroupent les quartiers de Bovis et de Pointe-à-Bacchus/ Bel Air. En raison du risque naturel, toutes les nouvelles constructions ou installations et toutes réhabilitations ou extensions y sont interdites pour une durée au plus de cinq ans et dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Seules les réhabilitations et les extensions mesurées seront autorisées, ainsi que les équipements d'intérêt public.

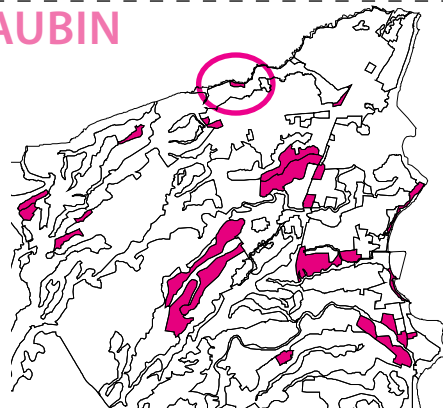


Zones à urbaniser	Superficie (ha)	%	Evolution (ha)	Evolution (%)
NA au POS	293	2,30 %	+ 13 hectares	+ 4 %
AU au PLU	306	2,40 %		

Les zones 1AU dédiées au logement

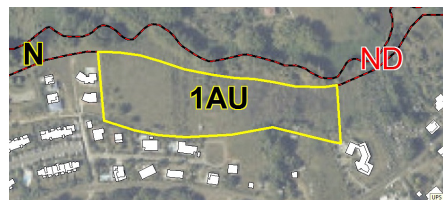
Quartier	Nord Est
Zone au PLU	1AUb
Zone au POS	U
Type terrain, topo	terrain plat
Surface	2,1 hectares
Emprises déductibles	0,3 hectares (7%)
Disponibilités	1,73 hectares
Densité recommandée	30 logts / ha
Logements estimés	42
Projet	non
Logements sociaux estimés	5

DAUBIN



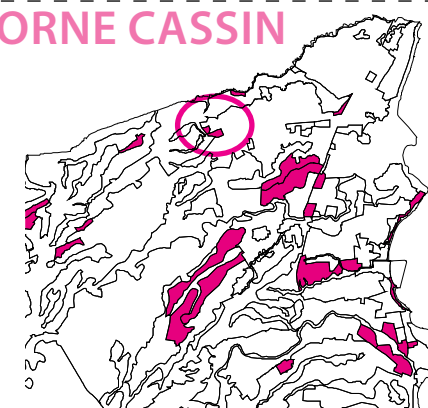
Justification

Secteur classé en zone U dans le POS reversé en 1AU, reflétant la volonté de la Ville de maîtriser l'extension urbaine dans cette zone.



Quartier	Nord Est
Zone au PLU	1AUb
Zone au POS	U
Type terrain, topo	terrain plat
Surface	1,6 hectares
Emprises déductibles	0,3 hectares (19%)
Disponibilités	1,26 hectares
Densité recommandée	30 logts / ha
Logements estimés	30
Projet	non
Logements sociaux estimés	0

MORNE CASSIN



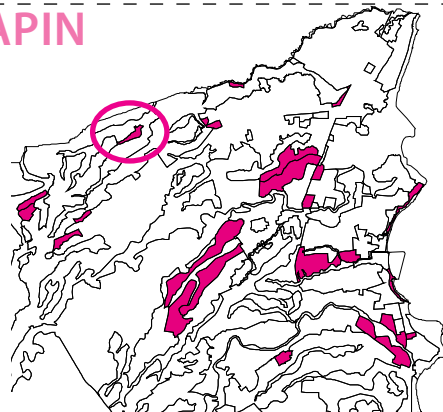
Justification

Classée au POS en zone U est reversée en zone 1AU, elle reprend une assiette de projet de lotissement ayant fait l'objet d'une autorisation réglementaire qui n'a jamais été traduite par la construction malgré l'amorce de travaux de viabilisation. La pertinence de cette implantation au contact de secteurs d'habitat et les travaux amorcés ont favorisé le maintien de cette zone future de développement dédiée à l'habitat.



Quartier	Quartier Nord
Zone au PLU	1AUb
Zone au POS	NC, NB
Type terrain, topo	Faibles pentes
Surface	5,6 hectares
Emprises déductibles	2,3 hectares (30%)
Disponibilités	3,3 hectares
Densité recommandée	30 logts / ha
Logements estimés	79
Projet	non
Logements sociaux estimés	5

PAPIN



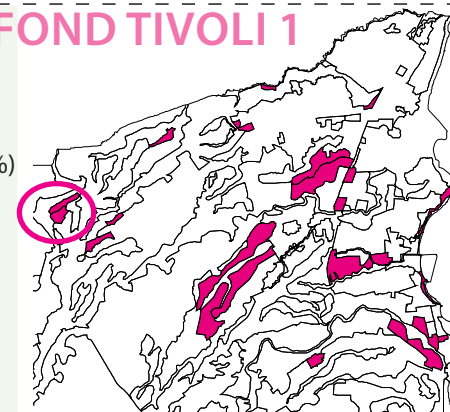
Justification

Prolongement du développement des lotissements résidentiels sur le plateau.



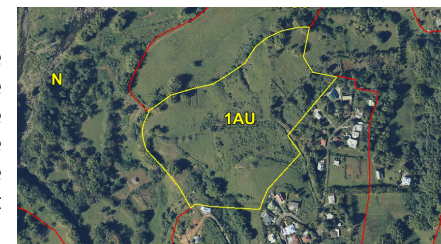
Quartier	Quartier Nord
Zone au PLU	1AUb
Zone au POS	NA, NC, NB
Type terrain, topo	Versant de pentes moyennes (15-20%)
Surface	6,9 hectares
Emprises déductibles	3,5 hectares (50%)
Disponibilités	3,4 hectares
Densité recommandée	15 logts / ha
Logements estimés	41
Projet	OAP Tivoli
Logements sociaux estimés	0

FOND TIVOLI 1



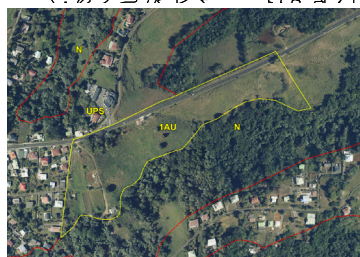
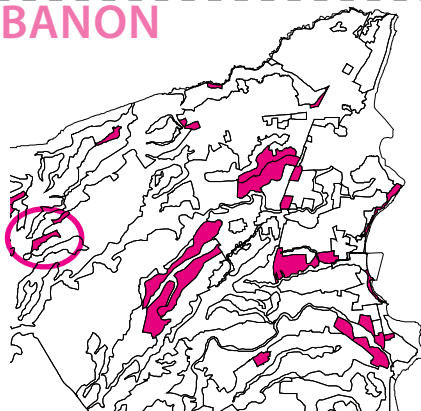
Justification

Sur ce secteur est privilégié le développement de l'habitat en prolongement du lotissement de l'Orée du Parc et en interface du futur centre technique régional de football. L'implantation d'une structure hôtelière de haut niveau de service, dans ce cadre environnemental à grande valeur paysagère, pourrait soutenir le développement économique du secteur.



Quartier	Quartier Nord
Zone au PLU	1AUa
Zone au POS	NA
Type terrain, topo	Versant de pentes moyennes (>20%)
Surface	7,1 hectares
Emprises déductibles	2,4 hectares (34%)
Disponibilités	4,7 hectares
Densité recommandée	35 logts / ha
Logements estimés	132
Projet	OAP Tabanon
Logements sociaux estimés	40

TABANON

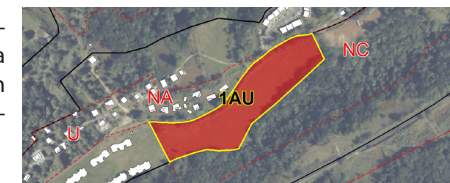
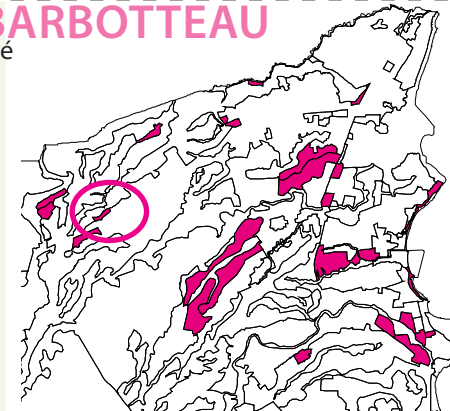


Justification

Cette zone s'inscrit contre la RD23 où elle qualifie l'entrée au pôle urbain secondaire de Barbotteau-Tabanon-Prise d'Eau. Sa destination urbaine est déclinée sur une mixité fonctionnelle : équipements (groupe scolaire), services et commerces. Y est encouragée une mixité sociale avec l'inscription d'une part importante de logements sociaux.

Quartier	Quartier Nord
Zone au PLU	1AUa + Emp. Réserve
Zone au POS	NC
Type terrain, topo	Plateau avec de faibles pentes
Surface	2,8 hectares
Emprises déductibles	2,8 hectares (100%)
Disponibilités	0 hectares
Densité recommandée	0
Logements estimés	0
Projet	Emplacement réservé
Logements sociaux estimés	0

BARBOTTEAU



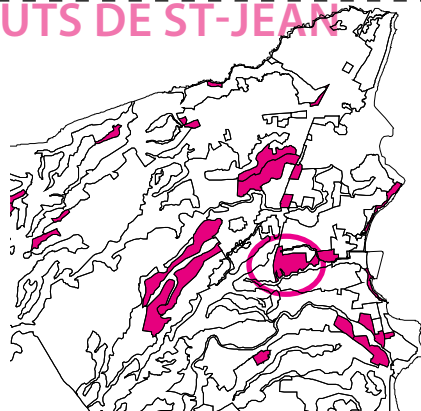
Justification

Établie au contact de programmes de logements relativement récents, cette zone 1AU vient renforcer la dimension urbaine du quartier avec une destination d'équipement (groupe scolaire) qui vient couvrir l'essentiel de la zone.

emplacement réservé

Quartier	Quartier Centre
Zone au PLU	1AUa
Zone au POS	NA, NC
Type terrain, topo	Versant sud bien orienté et de faible pente
Surface	30 hectares
Emprises déductibles	16 hectares (50%)
Disponibilités	14 hectares
Densité recommandée	32 logts / ha
Logements estimés	358
Projet	OAP Saint-Jean
Logements sociaux estimés	60

HAUTS DE ST-JEAN

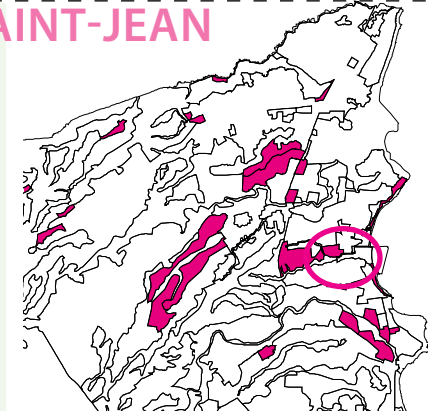


Justification

Continuité résidentielle du bourg avec une mise en valeur des parties basses de la zone à vocation de loirs, tel qu'exprimé dans l'OAP.

Quartier	Quartier Centre
Zone au PLU	1AUa
Zone au POS	NA, U
Type terrain, topo	Faible pente, inondable dans les parties basses
Surface	7,7 hectares
Emprises déductibles	6,1 hectares (79%)
Disponibilités	1,6 hectares
Densité recommandée	35 logts/ha
Logements estimés	45
Projet	OAP Saint-Jean
Logements sociaux estimés	10

SAINT-JEAN

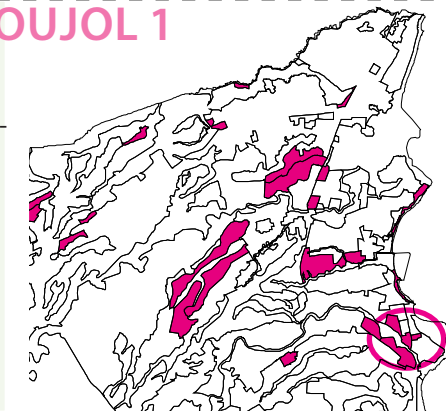


Justification

Établie en continuité directe du centre-bourg, cette zone 1AU tend à offrir une réelle capacité de développement et donc de densification du bourg sur un espace rural qui a déjà été investi par plusieurs programmes de logements. L'environnement rural dans lequel il s'inscrit impose une déclinaison éco-compatible.

emplacement réservé

Quartier	Quartier Centre	ROUJOL 1
Zone au PLU	1AUb	
Zone au POS	ND	
Type terrain, topo	Terrain plat à proximité de la mer	
Surface	1,9 hectares	
Emprises déductibles	0,7 hectares (29%)	
Disponibilités	1,42 hectares	
Densité recommandée	30 logts / ha	
Logements estimés	34	
Projet	non	
Logements sociaux estimés	0	

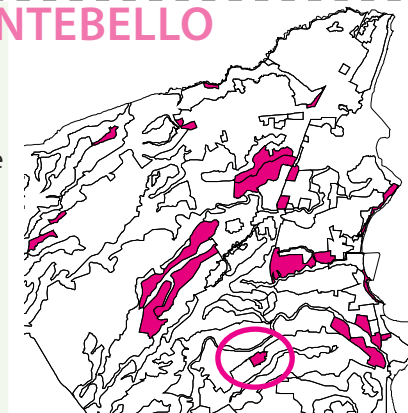


Justification

En entrée de ville Sud, sur ce secteur de Roujol établi en face de la zone d'activité économique, la volonté est de rentabiliser un espace aujourd'hui faiblement bâti.

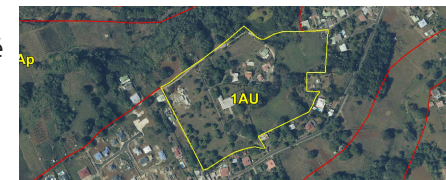


Quartier	Quartier Sud	MONTEBELLO
Zone au PLU	1AUb	
Zone au POS	NA	
Type terrain, topo	Terrain plat situé en fond de vallée	
Surface	6,1 hectares	
Emprises déductibles	0,5 hectares (33%)	
Disponibilités	4,3 hectares	
Densité recommandée	30 logts/ha	
Logements estimés	103	
Projet	non	
Logements sociaux estimés	0	

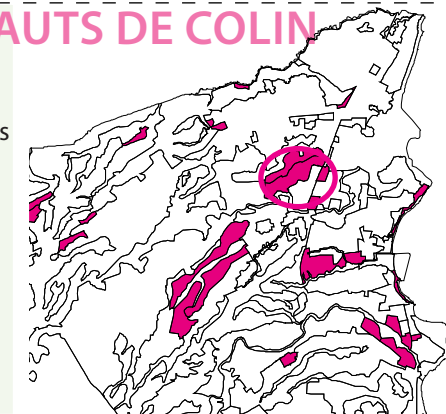


Justification

Extension des espaces résidentiels en continuité du quartier de Montebello.

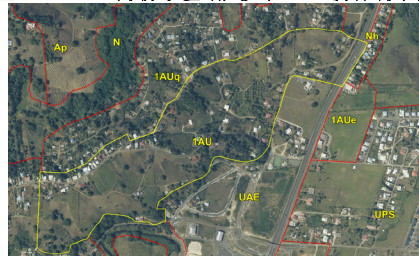


Quartier	Quartier Est	HAUTS DE COLIN
Zone au PLU	1AUb	
Zone au POS	NB, U	
Type terrain, topo	Versant de pentes moyennes (15-20%)	
Surface	36 hectares	
Emprises déductibles	13,4 hectares (37%)	
Disponibilités	19,57 hectares	
Densité recommandée	15 logts / ha	
Logements estimés	235	
Projet	OAP Poirier/Colin	
Logements sociaux estimés	25	

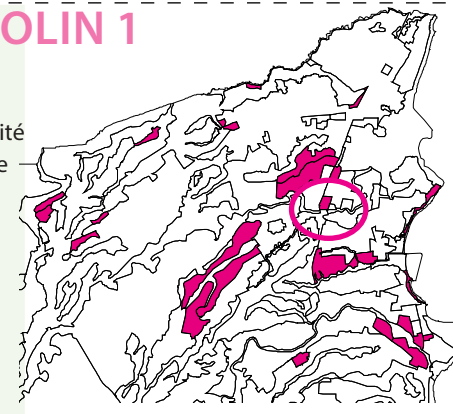


Justification

Espace à vocation résidentielle faisant l'objet d'une OAP. Associé à la zone d'activités de Colin et à la zone 1AUq de Poirier, ce secteur constitue l'expression d'un pôle urbain secondaire en structuration.

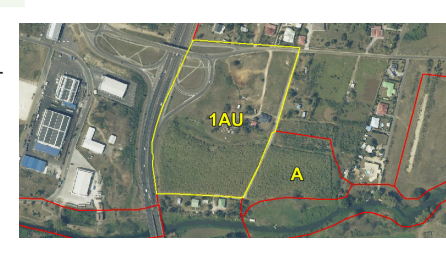


Quartier	Quartier Est	COLIN 1
Zone au PLU	1AUb	
Zone au POS	NC, ND, U	
Type terrain, topo	Terrain plat à proximité rivière et voie express	
Surface	4,9 hectares	
Emprises déductibles	2,6 hectares (50%)	
Disponibilités	2,3 hectares	
Densité recommandée	30 logts/ha	
Logements estimés	55	
Projet	non	
Logements sociaux estimés	0	



Justification

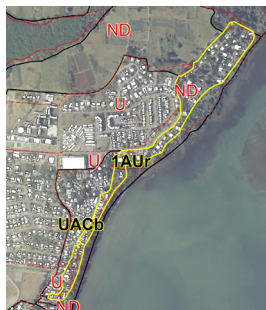
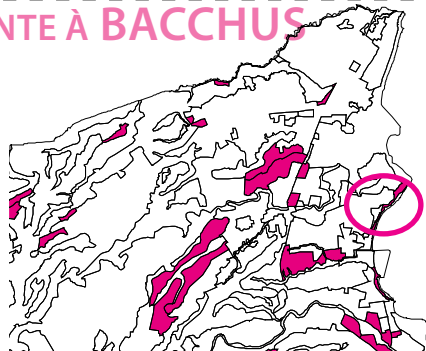
Extension des espaces résidentiels à l'Est de Colin.



Les zones 1AUr et 1AUq : une remise en cause de l'urbanisation existante

Quartier	Quartier Centre
Zone au PLU	1AUr
Zone au POS	ND, U
Type terrain, topo	Terrain pentu/risque d'éboulement
Surface	7,3 hectares
Emprises déductibles	7,3 hectares (100%)
Disponibilités	0 hectares
Densité recommandée	50 logts / ha
Logements estimés	0
Projet	oui
Logements sociaux estimés	0

POINTE À BACCHUS

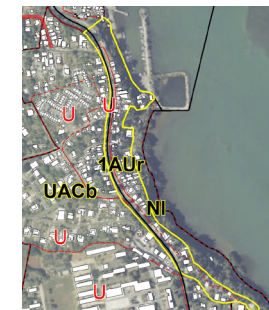
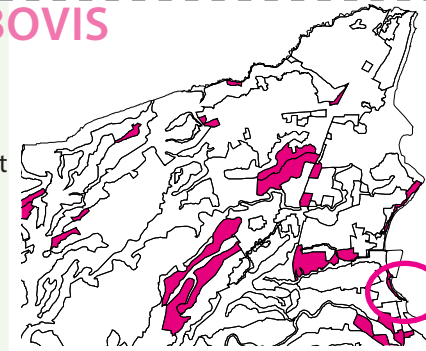


Justification

Ce secteur 1AUr est la résultante d'une réflexion engagée dans le cadre de la recomposition spatiale des secteurs littoraux du bourg exposés aux risques naturels sur lesquels un projet d'aménagement d'ensemble doit être développé en coopération avec l'AG50.

Quartier	Quartier Centre
Zone au PLU	1AUr
Zone au POS	ND, U
Type terrain, topo	Terrain accidenté/risque d'éboulement
Surface	3,6 hectares
Emprises déductibles	3,6 hectares (100%)
Disponibilités	0 hectares
Densité recommandée	50 logts/ha
Logements estimés	0
Projet	oui
Logements sociaux estimés	0

BOVIS

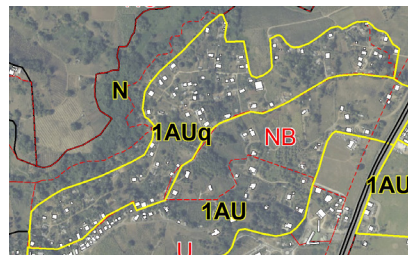
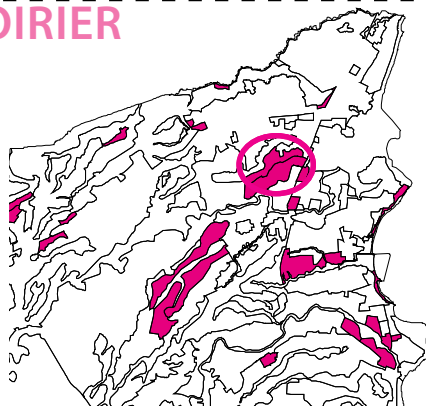


Justification

Ce secteur 1AUr est la résultante d'une réflexion engagée dans le cadre de la recomposition spatiale des secteurs littoraux du bourg exposés aux risques naturels sur lesquels un projet d'aménagement d'ensemble doit être développé.

Quartier	Quartier Centre
Zone au PLU	1AUq
Zone au POS	ND
Type terrain, topo	Plateau avec de faibles pentes
Surface	23 hectares
Emprises déductibles	18,3 hectares (80%)
Disponibilités	4,7 hectares
Densité recommandée	15 logts / ha
Logements estimés	56
Projet	OAP Poirier/Colin
Logements sociaux estimés	25

POIRIER



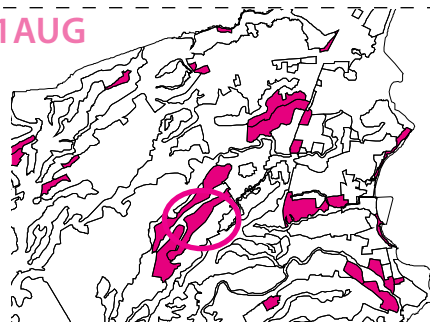
Justification

Une zone investie de manière spontanée, dont la restructuration et l'équipement sont des priorités. Espace couvert par une OAP.

Les zones AUg : Aménagement du Golf de Cafetière

Zone au PLU 1AUg
 Zone au POS ND, NC
 Surface 33 hectares
 Projet oui

GOLF SECTEUR 1AUG



Type de terrain

Terrain très hétérogène comprenant des plateaux praticables sur les hauteurs. Néanmoins, de fortes pentes marquent une transition radicale avec les vallées parfois profondes.

Activités attendues

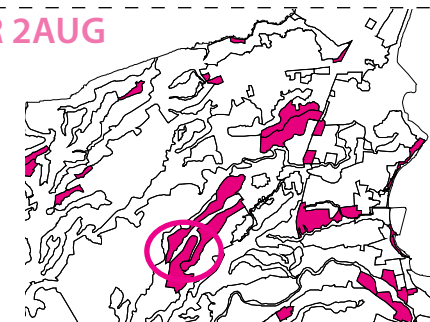
Golf/activité de loisir/Hôtellerie.

Justification

Espace dédié à la création d'un golf de montagne accompagné d'équipements d'hôtellerie et d'infrastructures de loisir. Un périmètre de projet a été défini, lequel donnera lieu à une traduction dans le temps conformément aux autorisations de travaux découlant du dossier loi sur l'eau et d'études d'impact.

Zone au PLU 2AUg
 Zone au POS ND, NC
 Surface 73 hectares
 Projet

GOLF SECTEUR 2AUG



Type de terrain

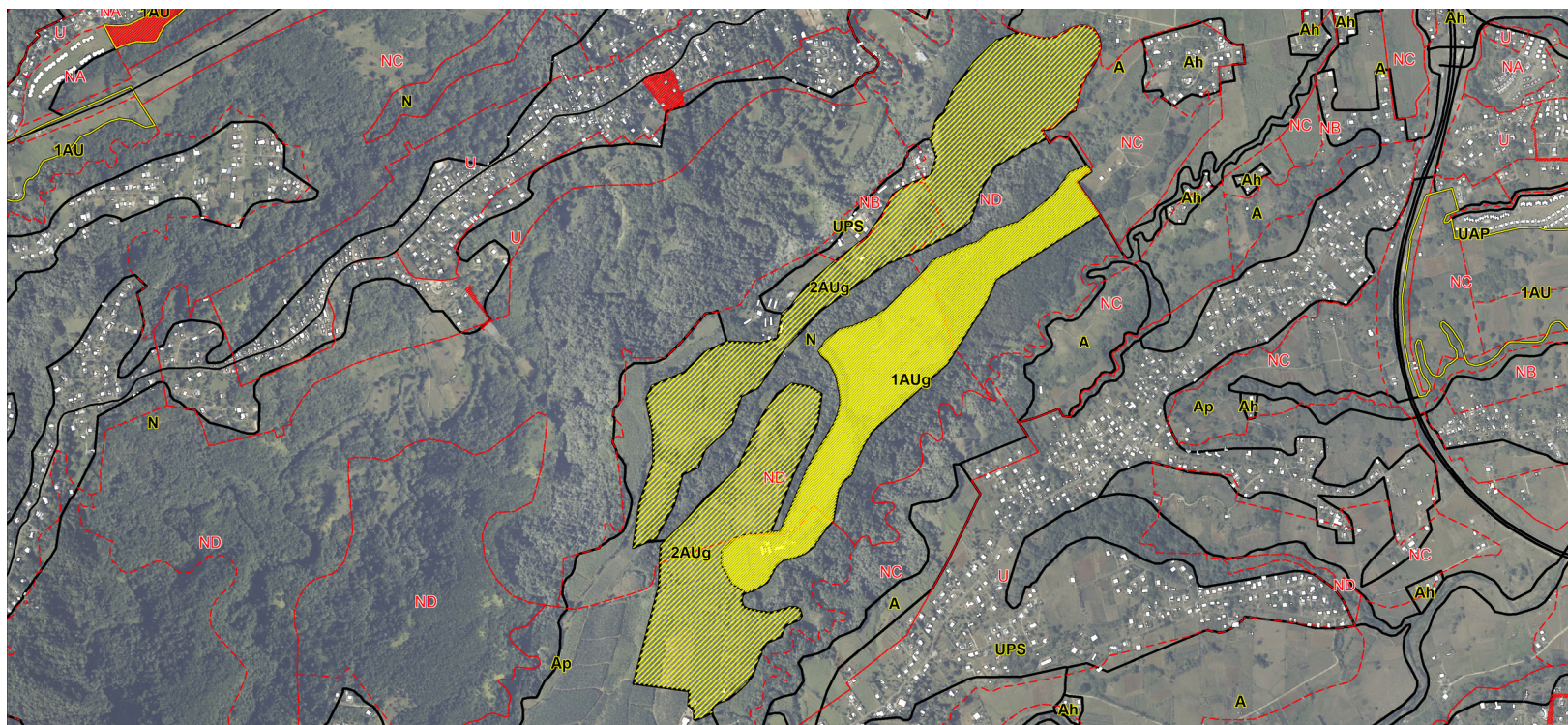
Terrains chahutés entre plateaux ouverts et cultivés et pentes boisées.

Activités attendues

Parcours de golf et activités liées.

Justification

La zone 2AUg participe pleinement à l'assiette du projet de golf dont la définition programmatique et le dessin du parcours permettront d'affiner le contenu et la partition entre espaces ouverts au parcours, espaces bâtis et espaces préservés.



Les zones AUe et AUs (équipements et activités)

Renforcer l'attractivité communale par la mise en œuvre d'une stratégie économique nouvelle

En 2016, les ZAE de Arnouville, Roujol, et de Colin développées sur une surface globale de 42 hectares, sont occupées (ou commercialisées) et n'offrent pas de capacité nouvelle d'extension. Il ne s'agit pas de chercher à concurrencer le développement économique du cœur de l'agglomération pointoise mais davantage de permettre une offre complémentaire dans une stratégie d'accueil qualitatif.

L'ouverture de nouvelles zones d'activités économiques doit satisfaire quantitativement un besoin d'installation auquel ne peuvent plus répondre les zones existantes ; à titre d'information la ZAE de Colin n'a pu répondre favorablement à une trentaine d'entreprises désireuses de s'y implanter. Elle s'inscrit également dans une logique qualitative qui vise à promouvoir le développement économique à travers l'aménagement de parcs d'activités établis dans des cadres qualifiés et confortables.

Le renforcement de l'attractivité du territoire devient un élément fondamental pour le positionnement stratégique de la ville de Petit-Bourg. À ce titre, il convient de créer les conditions favorables à l'implantation des entreprises selon une stratégie de développement visant :

- la requalification de zones d'activités « vieillissantes » : pour permettre de conserver/ conforter les entreprises historiquement implantées sur le territoire (Arnouville, Roujol)
- l'extension de zones d'activités existantes (Roujol),
- la création de zones d'activités (Roujol-Viard).

La création programmée d'une nouvelle ZAE en continuité de la ZAE de Roujol, est amenée à conforter ce secteur sud en pôle d'activités majeur du territoire au regard des surfaces concernées et des ambitions exprimées en termes d'aménagement et de développement durable. Son positionnement souhaité en entrée sud du territoire, la rend visible et très accessible, critère très important compte tenu de sa destination logistique et commerciale, depuis la RN1 au contact de laquelle elle s'établit. Les connexions de la zone d'activités à ce grand axe de communication et la qualité des accès à la zone d'activités sont rendus aisés depuis l'échangeur de Viard, lequel doit accueillir des équipements de dimension régionale (gare multimodale et centre technique du TCSP) à moyen terme.

Enfin la valeur naturelle des lieux milite pour la logique défendue d'y aménager un parc d'activités dont l'insertion paysagère assurera la promotion depuis l'axe routier.

La reconversion et la création d'une ZAE de haute qualité environnementale favorables à l'accueil d'activités en devenir

Le pôle de Roujol est projeté sur une emprise foncière d'environ trente hectares dont le développement, distingué dans le temps par deux types de procédures traduites dans le PLU à travers deux zones, doit permettre l'émergence de quatre pôles :

- Un pôle agroalimentaire,
- Un pôle énergie,
- Un pôle tertiaire et de logistique à haut niveau de service,
- Un pôle BTP et semi-industriel.

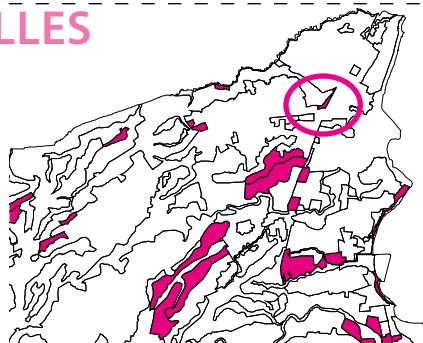
Le développement de la ZAE de Roujol se conjugue avec la volonté de reconversion pour l'inscrire dans une logique de « nouvelles filières » impliquant nécessairement l'inscription des entreprises dans une démarche de développement durable.

Cette reconversion en ZAE de Haute Qualité Environnementale (HQE) s'inscrit en cohérence avec la création du parc d'activités respectueux des valeurs naturelles au contact duquel il s'établit et complète, plus globalement, la démarche durable du territoire. Elle imposerait alors aux entreprises désireuses de s'y installer de se soumettre à un cahier des charges ad hoc, et à des critères d'éco-conditionnalité définis dans le SRDE libérant un ensemble d'aides incitatives pour les investissements réalisés par les entreprises en matière d'installation photovoltaïque, de chauffe-eau solaire, ou de dispositifs de récupération de l'eau.

Les zones AUe et AUs (équipements et activités)

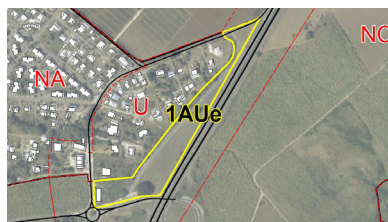
Zone au PLU	1AUe
Zone au POS	ND
Surface	2,5 hectares
Disponibilités	2,5 hectares
Type terrain	Terrain en bordure de voie express avec légère pentes
Type d'activités	Point d'accueil du Parc National

VERSAILLES



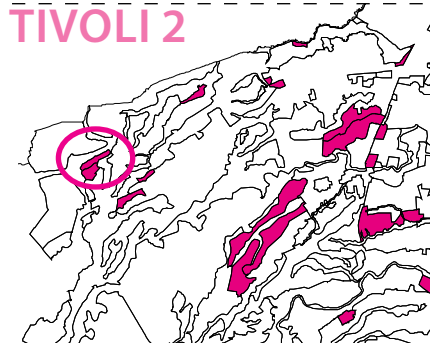
Justification

Terre-plein relevant de délaissés issus des travaux de la RN 1 qu'il conviendrait de reconverter en un espace d'accueil touristique conformément aux travaux en discussion avec le Parc National.



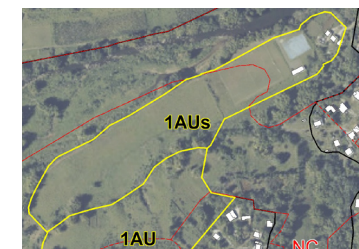
Zone au PLU	1AUs
Zone au POS	ND
Surface	7 hectares
Disponibilités	7 hectares
Type terrain	Terrain plat en bordure de la rivière à Goyave
Type d'activités	Pôle de formation régional

FOND TIVOLI 2



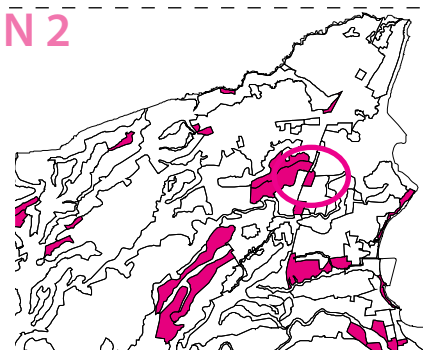
Justification

Espace dédié aux équipements sportifs avec des aménagements à vocation de loisir sur les abords de la rivière (cf OAP)



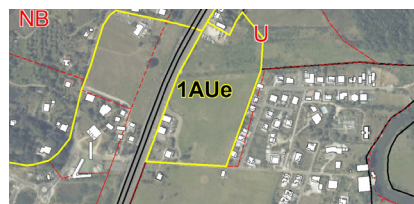
Zone au PLU	1AUe
Zone au POS	U
Surface	4,8 hectares
Disponibilités	4 hectares
Type terrain	Terrain plat et partiellement inondé
Type d'activités	Zone d'activités

COLIN 2



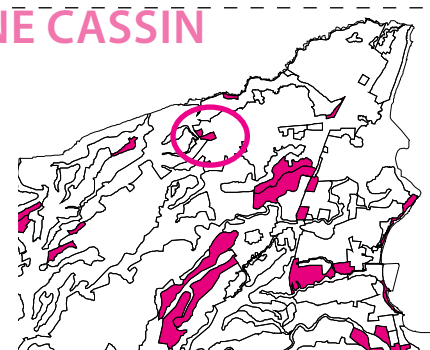
Justification

Confirmation de ce secteur voué au développement économique, classé en zone Ux dans le POS.



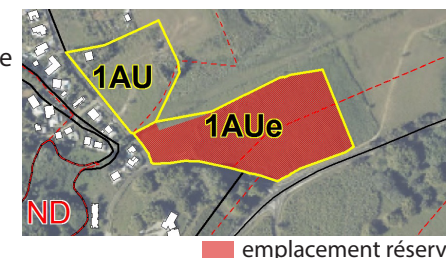
Zone au PLU	1AUe
Zone au POS	ND, NC
Surface	3,1 hectares
Disponibilités	3,1 hectares
Type terrain	Terrain en légère pente avec zone humide dans les points bas
Type d'activités	Technopôle et équipements scolaires

MORNE CASSIN



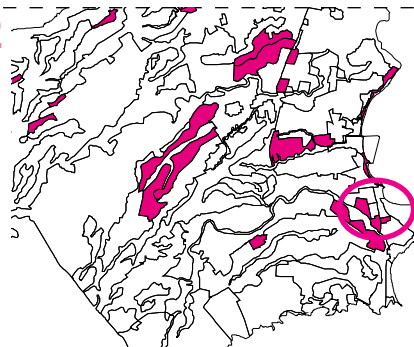
Justification

Zone dédiée à des équipements (collège, centre de recherche, etc.).



■ emplacement réservé

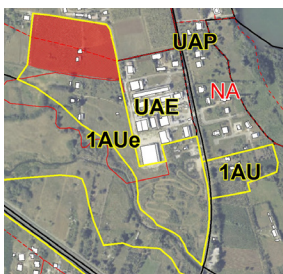
Zone au PLU	1AUe	ROUJOL 2
Zone au POS	ND, NC, U	
Surface	27 hectares	
Disponibilités	11 hectares	
Type terrain	Terrain en plat	
Type d'activités	Zone d'activité artisanale	



Justification

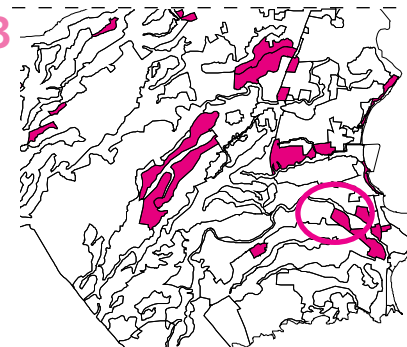
Zone de développement économique inscrite dans le SAR, permettant de répondre à une demande de forte d'installation exprimée par des investisseurs et entrepreneurs.

L'aménagement de cette zone implantée de part et d'autre de la rivière Moustique s'appuiera sur les grandes qualités environnementales et paysagères du site et présentera un label de qualité environnementale. Ce secteur 1 AUe correspond à la première phase d'extension de la zone existante de Roujol.



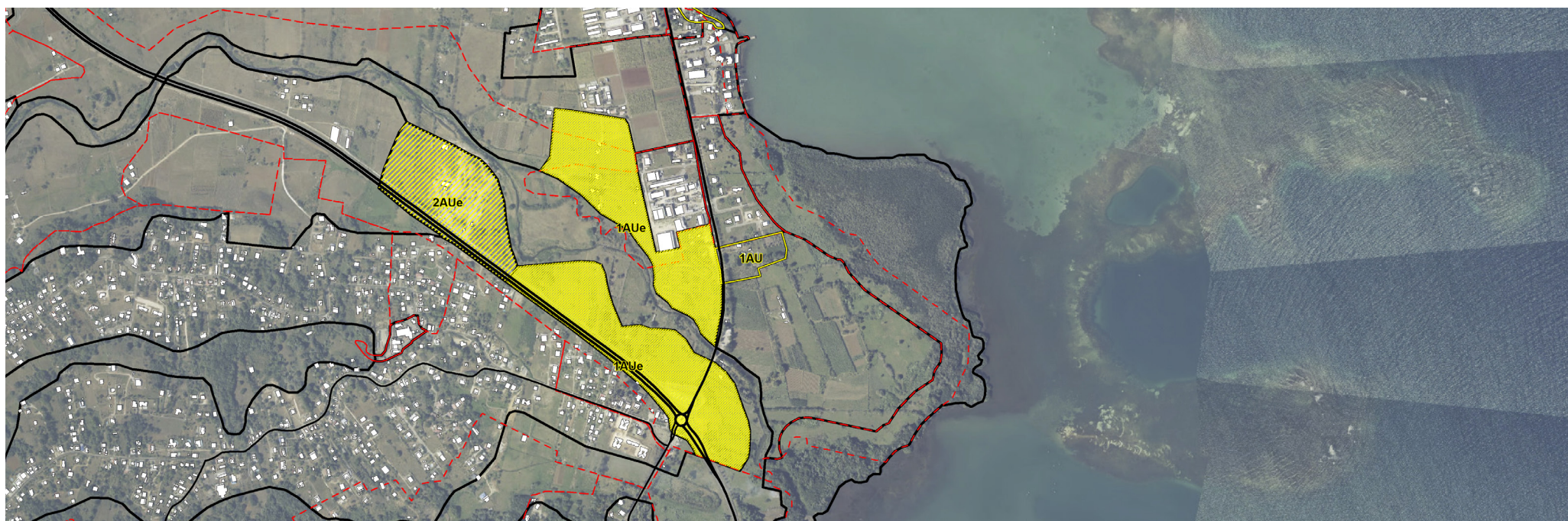
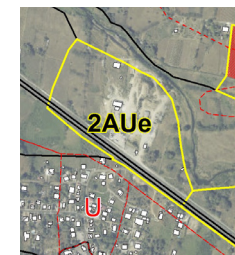
■ emplacement réservé

Zone au PLU	2AUe	ROUJOL 3
Zone au POS	ND	
Surface	9,8 hectares	
Disponibilités	4 hectares	
Type terrain	Terrain en plat	
Type d'activités	Zone d'activité artisanale	



Justification

Lorsque la zone « Roujol » ne permettra plus de répondre aux besoins de développement, l'ouverture à l'urbanisation du périmètre dédié à l'expansion de la zone sera justifiée.



4 - Zones U et AU

Zones U : Secteurs urbanisés pouvant être densifiés

Le potentiel de développement :

• 2 943 nouveaux logements dont 375 logements sociaux

Représentant un accroissement d'environ 6 475 habitants ajoutée

Zone	Surface totale (ha)	Disponibilité pour programmes logement (ha)	Potentiel nouveaux logements	logements sociaux	Equivalent population ajoutée (2,2 pers/log)
UPS	1456	246	2205	285	4851
UAP	188	42	455	90	1001
UAC	4	2	283	-	623
	1648	290	2943	375	6475

Le potentiel de renouvellement et de densification reste important sur les zones déjà urbanisées.

En s'appuyant sur l'analyse de la tâche urbaine existante, il existerait environ **1 648 hectares** de foncier mobilisable, en grande partie sur les zones UPS.

290 hectares sont effectivement mobilisables pour la production de logements. Sur ces espaces relictuels dans des ensembles déjà construits, une occupation optimale n'est pas permise.

Zone UPS

Numérotation	Zone	Surface totale (ha)	Surf. Dispo (ha)	- 20% d'espaces publics (ha)	Densité (logts/ha)	Potentiel nouveaux logements	logements sociaux	Equivalent population ajoutée (2,2 pers/log)
01	UPS	49,01	2,05	1,64	15	25	-	55
02	UPS	4,52	-	-	-	-	-	-
04	UPS	3,07	1,98	1,58	15	25	5	55
05	UPS	246,50	60,04	48,03	12	600	100	1 320
06	UPS	33,10	-	-	-	-	-	-
07	UPS	6,41	-	-	-	-	-	-
08	UPS	198,35	28,81	23,05	12	260	50	572
09	UPS	5,55	3,89	16 589	-	15	15	33
10	UPS	91,11	9,02	7,21	10	80	15	176
11	UPS	818,52	140,09	112,08	10	1200	100	2 640
		1 456	246			2205	285	4 851

Sur la zone UPS, nous avons une densité située entre **10 et 15 logements / ha**, constituant alors un potentiel d'accueil d'environ **2 205 nouveaux logements dont 285 logements sociaux**.

Zone UAP

Numérotation	Zone	Surface totale (ha)	Disponibilité pour programmes logement (ha)	- 20% d'espaces publics (ha)	Densité (logts/ha)	Potentiel nouveaux logements	logements sociaux	Equivalent population ajoutée (2,2 pers/log)
01	UAP	9,49	1,74	1,39	14	20	-	44
03	UAP	64,71	20,47	16,37	14	220	45	484
04	UAP	113,58	19,83	15,86	14	215	45	473
		188	42			455	90	1 001

Sur la zone UAP, nous avons une densité de **14 logements / ha**, constituant alors un potentiel d'accueil d'environ **455 nouveaux logements dont 90 logements sociaux**.

Zone UAC



Sur la zone UAC, nous retrouvons le bourg de petit bourg dans son Ensemble.

Les dents creuses, les ruines Etc... ont été identifiées pour permettre d'avoir un état des lieux du potentiel foncier, constituant alors un potentiel d'accueil **de 283 nouveaux logements**.

Numérotation	Zone	Domaine	Etat des lieux	Destination	Hauteur	Surface totale (m2)	Espace non construit (*0,6)	Potentiel nouveaux logements	Equivalent population ajoutée (2,2 pers/log)
1	UAC	PRIVE	Dent Creuse	Habitat	R+2	167	100	1	2
2	UAC	PRIVE	Ruine / Inhabité	Habitat	R+2	224	135	4	9
3	UAC	PUBLIC/PRIVE	Ruine / Dent Creuse	Anim urb	R+2	324	194	2	4
4	UAC	PUBLIC/PRIVE	Inhabité / Dent Creuse	Anim urb	R+2	251	150	4	9
5	UAC	PRIVE	Ruine / Inhabité / Dent Creuse	Anim urb	R+2	656	394	9	20
6	UAC	PUBLIC/PRIVE	Ruine / Inhabité / Dent Creuse	Anim urb	R+2	1360	816	25	55
7	UAC	PRIVE	Inhabité	Habitat	R+1	580	348	4	9
8	UAC	PRIVE	Inhabité	Anim urb	R+2	8824	3971	50	110
9	UAC	PRIVE	Inhabité	Anim urb	R+2	7082	3187	40	88
10	UAC	PUBLIC	Inhabité	Habitat	R+1	125	75	2	4
11	UAC	PUBLIC/PRIVE	Ruine / Inhabité	Habitat	R+2	336	201	6	13
12	UAC	PUBLIC	Inhabité	Habitat	R+1	322	193	4	9
13	UAC	PRIVE	Inhabité	Habitat	R+2	210	126	3	7
14	UAC	PUBLIC	Inhabité	Qualité urbaine	R+2	18	11	Hors habitat	-
15	UAC	PUBLIC	Inhabité	Habitat	R+2	163	98	4	9
16	UAC	PUBLIC	Dent Creuse	Qualité urbaine	R+2	49	30	Hors habitat	-
17	UAC	PUBLIC	Inhabité	Habitat	R+2	55	33	1	2
18	UAC	PUBLIC	Ruine / Inhabité	Anim urb	R+2	168	101	3	7
19	UAC	PUBLIC	Ruine / Dent Creuse	Anim urb	R+2	210	126	3	7
20	UAC	PUBLIC	Inhabité	Habitat	R+2	328	197	2	4
21	UAC	PUBLIC	Inhabité	Habitat	R+2	2346	1408	1	2
22	UAC	PUBLIC	Inhabité	Habitat	R+1	152	91	2	4
23	UAC	PUBLIC	Inhabité	Habitat	R+1	138	83	2	4
24	UAC	PUBLIC	Inhabité	Habitat	R+1	326	195	4	9
25	UAC	PUBLIC	Dent Creuse	Habitat	R+1	126	76	2	4
26	UAC	PUBLIC	Dent Creuse	Habitat	R+1	131	79	2	4
27	UAC	PRIVE	Inhabité	Habitat	R+1	110	66	1	2
28	UAC	PUBLIC	Inhabité	Habitat	R+1	181	109	2	4
29	UAC	PUBLIC	potentiel foncier / Inhabité	Habitat	R+1	594	356	8	18
30	UAC	PRIVE	Inhabité	Habitat	R+2	196	118	2	4
31	UAC	PRIVE	Inhabité	Habitat	R+2	105	63	1	2
32	UAC	PUBLIC/PRIVE	Dent Creuse / Inhabité	Habitat	R+2	698	419	10	22
33	UAC	PRIVE	Inhabité	Habitat	R+2	167	100	2	4
34	UAC	PUBLIC	potentiel foncier	Habitat	R+1	1660	996	10	22
35	UAC	PUBLIC	Dent Creuse	Habitat	R+2	341	205	2	4
36	UAC	PRIVE	Ruine	Habitat	R+2	564	339	3	7
37	UAC	PRIVE	Inhabité	Habitat	R+1	201	121	2	4
38	UAC	PUBLIC	Dent Creuse	Habitat	R+1	205	123	2	4
39	UAC	PUBLIC	potentiel foncier inhabité	Qualité urbaine - stationnement	R+1	185	111	Hors habitat	-
40	UAC	PUBLIC	Inhabité	Habitat	R+1	80	48	1	2
41	UAC	PUBLIC	Dent Creuse	Habitat	R+1	160	96	2	4
42	UAC	PUBLIC	Dent Creuse	Habitat	R+1	159	95	2	4
43	UAC	PUBLIC	Dent Creuse / Inhabité	Anim urb	R+2	237	142	3	7
44	UAC	PRIVE	Dent Creuse	Anim urb	R+2	166	100	2	4
45	UAC	PRIVE	Ruine	Anim urb	R+2	98	59	1	2
46	UAC	PUBLIC	Inhabité	Habitat	R+2	160	96	1	2
47	UAC	PUBLIC/PRIVE	Dent Creuse / Inhabité	Habitat	R+2	2933	1760	25	55
48	UAC	PUBLIC/PRIVE	Dent Creuse / Ruine	Amenagement - voirie	R+2	2070	1242	Hors habitat	-
49	UAC	PRIVE	Dent Creuse / Inhabité	Habitat	R+2	252	151	2	4
50	UAC	PUBLIC/PRIVE	Dent Creuse	Habitat	R+2	205	123	3	7
51	UAC	PUBLIC	Dent Creuse	Habitat	R+2	109	65	2	4
52	UAC	PUBLIC	Dent Creuse	Habitat	R+2	177	106	1	2
53	UAC	PRIVE	Inhabité	Anim urb	R+2	186	111	1	2
54	UAC	PUBLIC/PRIVE	Dent Creuse / Inhabité	Habitat	R+2	656	393	10	22
55	UAC	PUBLIC	Ruine	Qualité urbaine	R+2	45	27	Hors habitat	-
56	UAC	PUBLIC	Inhabité	Anim urb	R+2	1703	78	2	4
						37703	20236	283	623

Zones AU : Secteurs ouverts à l'urbanisation pour permettre une extension urbaine

Quartier	Lieu-dit	Zone	Surface totale (ha)	Emprises déductibles : contraintes intrinsèques	Disponibilité pour programmes logement (ha)	- 20% d'espaces publics	Densité (logts/ha)	Potentiel nouveaux logements	Logements sociaux	Equivalent population ajoutée (2,2 pers/log)
Nord-Est	Morne Cassin	1AUb	1,60	0,30	1,26	1,01	30	30	-	67
	Daubin	1AUb	2,10	0,30	1,73	1,39	30	42	5	91
Nord	Fond Tivoli 1	1AUb	6,90	OAP Trivoli : 3,5 ha dédiés au complexe hôtelier	3,40	2,72	15	41	-	90
	Tabanon	1AUa	7,10	OAP Tabanon : 2,4 ha dédiés à des activités et aménagements divers	4,70	3,76	35	132	40	290
	Barbotteau	1AUa	2,80	Emplacement réservé	-	-	-	-	-	-
	Papin	1AUb	5,60	2,30	3,30	2,64	30	79	5	174
Centre	St-Jean	1AUa	7,70	OAP St Jean : 6,1 ha dédiés à des équipements	1,60	1,28	35	45	10	99
	Hauts de St-Jean	1AUa	30,00	OAP de St Jean : 16 ha dédiés à l'aménagement de l'écoquartier	14,00	11,20	32	358	60	788
	Roujol 1	1AUb	1,90	0,70	1,42	1,14	30	34	-	75
	Pointe-à-Bacchus	1AUr	7,30	100% urbanisé	-	-	-	-	-	-
	Bovis	1AUr	3,60	100% urbanisé	-	-	-	-	-	-
Sud	Montebello	1AUb	6,10	0,50	4,30	3,44	30	103	-	227
Est	Poirier	1AUq	23,00	OAP Poirier : 18,3 ha renouvellement urbain	4,70	3,76	15	56	25	124
	Hauts de Colin	1AUb	36,00	OAP Hauts de Colin : 13,4 ha renouvellement urbain	19,57	15,66	15	235	25	517
	Colin 1	1AUb	4,90	2,60	2,30	1,84	30	55	-	121
			147		62			1 210	170	2 663

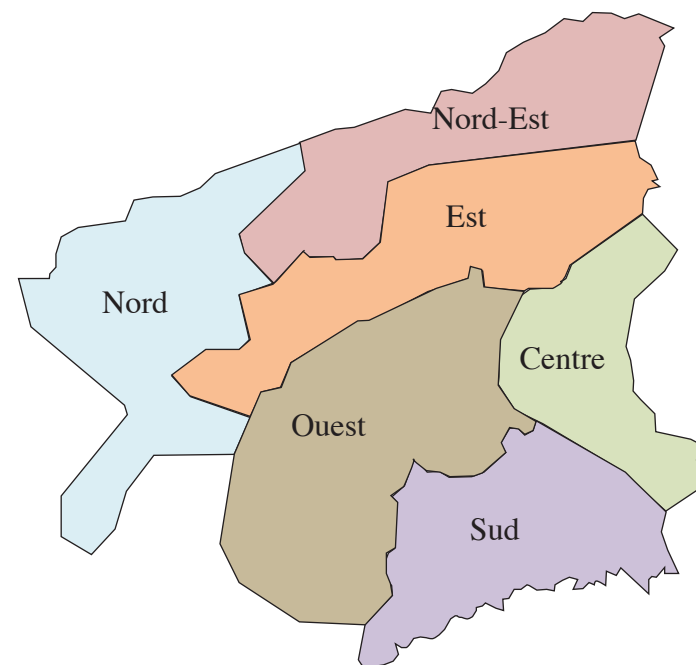
Quartier	Population 2015	Poids 2015	Population estimée 2030	Poids estimé 2030
Nord-Est	4259	17,08%	4417	16,00%
Nord	4440	17,80%	4994	18,09%
Centre	6785	27,21%	7747	28,07%
Sud	3549	14,23%	3776	13,68%
Est	3100	12,43%	3862	13,99%
Ouest	2805	11,25%	2805	10,16%
	24938	100%	27601	100,00%

Le potentiel de développement :
• 1 210 nouveaux logements dont 170 logements sociaux

Représentant un accroissement d'environ 2 663 habitants ajouté

L'analyse des capacités des zones AU destinées à l'accueil de logements révèle que **62 hectares** sont mobilisables.

Sur la zone 1AU, la densité proposée se situe entre **15 et 35 logements / ha**; cet ensemble pourrait recevoir environ **1 210 logements**, venant compléter l'offre des zones classées urbaines.



Bilan de capacité des zones U et AU

La capacité de développement est calibrée à **4 000 nouveaux logements** pour atteindre l'objectif d'une population de 33 000 habitants à l'horizon 2030.

Le développement vécu sur Petit-Bourg depuis deux décennies est très marqué. Selon un recensement mené par les services communaux sur la base de données croisées (adressage, fiscalité), la Ville de Petit-Bourg comptait 24 938 habitants en 2015. Selon l'Insee 24 086 habitants ont été recensés en 2015; cette référence est reprise dans les projections développées ci-après. Face à l'attractivité manifeste du territoire, les ambitions de la municipalité en terme de démographie ont été portées à **33 000 habitants à l'horizon 2030**.

La commune doit donc être en mesure d'offrir à cette population un nombre de logement suffisant tout en tenant compte du phénomène de desserrement des ménages qui a porté la taille des ménages de 2,66 en 2007 à 2,45 personnes en 2012. Dans ce contexte, la taille des ménages projetée à l'horizon 2030 ne devrait pas être supérieure à **2,2 personnes / logement**.

Pour satisfaire les besoins de renouvellement du parc, de décohabitation et permettre un accroissement de la population d'environ **9 000 habitants**, la production de logements est estimée à **4 000 unités**.

Ce développement peut s'envisager en optimisant les secteurs déjà bâtis et en ouvrant de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

Les capacités identifiées sur l'ensemble du territoire conjuguées aux densités souhaitées (sur le foncier disponible) ou contraintes (sur les espaces déjà urbanisés) permettent d'envisager un développement d'environ **4 153 nouveaux logements**, dont **545 logements sociaux**, représentant une évolution démographique de **9 138 habitants** pour une population estimée en 2030 à 33 000 habitants.

Répartition social/privé des logements estimés à l'horizon 2030

L'accroissement de logements sociaux attendu est, au regard des exigences nationales, de **540 nouveaux logements sociaux** répartis sur le territoire. Cet objectif est atteint avec une volonté d'inscrire 545 nouveaux logements sociaux répartis dans les zones UAC, UAP et UPS ainsi que dans les zones 1AU du PLU dont les capacités cumulées représentent un potentiel de 4 153 nouveaux logements.

La municipalité entend répondre en imposant une partition de 20% dans les nouvelles zones de développement majorées (30%) dans certains secteurs comme Tabanon ou Saint-Jean (voir OAP) développés dans un contexte urbain qui se prête à une représentation plus forte du nombre de logements sociaux, de par l'offre de proximité (commerces, services, équipements tels que les écoles) qui s'y trouve développée.

Zone	Potentiel nouveaux logements	logements sociaux	Equivalent population ajoutée (2,2 pers/log)
U	2943	375 (69%)	6 475
1AU	1210	170 (31%)	2 663
	4153	545	9 138