

PETIT-BOURG

Modification simplifiée n°1
du
Plan Local d'Urbanisme

Type de Procédure	Date d'approbation
Mise en œuvre du PLU	28-févr-19
Modification simplifiée n°1	

Sommaire

1. RAPPEL DES MODALITES DE LA PROCEDURE	3
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE	4
3. MISE EN CONFORMITE DU PLU AVEC LE JUGEMENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF - RAPPEL	6
4. OBJETS DE LA MODIFICATION	
4.1 - Suppression de l'emplacement réservé n° 14 à Mahault	24
4.2 - Evolution du zonage du secteur de Valombreuse	25
4.3 - Intégration de documents aux annexes au dossier de PLU	27

1. Rappel des modalités de la procédure

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU Plan Local d'Urbanisme

RAPPEL DES MODALITES DE LA PROCEDURE ET DE SON CADRE REGLEMENTAIRE

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de PETIT-BOURG est menée conformément aux dispositions des articles L.153-36, L.153-37, L.153-40, L. 153-45 et L. 153-47 du Code de l'Urbanisme, dont la teneur est rappelée ici :

Extraits du Code de l'Urbanisme

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article [L. 153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article [L. 153-41](#), et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article [L. 151-28](#), la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

2. Présentation générale

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Petit-Bourg a été approuvé le 28 février 2019 et n'a, depuis cette date, connu aucune évolution.

Par un jugement du 9 mars 2020, le Tribunal Administratif a prononcé une annulation partielle du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Petit-Bourg approuvé par délibération du 28 février 2019.

La collectivité a choisi d'adopter une délibération procédant au nouveau classement de la partie du territoire communal concerné par l'annulation partielle du PLU.

Pour rappel, il est fait état, dans le cadre de la présente note de présentation de la modification simplifiée n°1, de la nature des modifications du PLU générées par cette mise en conformité, portées aux différentes pièces qui le composent.

La commune de Petit-Bourg souhaite procéder à la modification de son Plan Local d'Urbanisme afin :

- de supprimer l'emplacement réservé n°14 à Mahault ;
- de modifier le zonage du secteur de Valombreuse (passage de N à Nt) en compatibilité avec les orientations du SAR ;
- d'intégrer, aux annexes du dossier de PLU, des documents produits par ailleurs :
 - Inventaire des constructions bâties en zone agricole
 - Schéma Directeur d'Assainissement

3. Mise en conformité du PLU avec le jugement du Tribunal Administratif - Rappel

3.1 - Contexte

Par un jugement du 9 mars 2020, le Tribunal Administratif a prononcé une annulation partielle du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Petit-Bourg approuvé par délibération du 28 février 2019.

L'article L 153-7 du code de l'urbanisme dispose qu' « en cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation ».

La collectivité a choisi d'adopter une délibération procédant au nouveau classement de la partie du territoire communal concerné par l'annulation partielle du PLU.

Pour rappel, il est fait état ci-après de la nature des modifications du PLU générées par cette mise en conformité, portées aux différentes pièces qui le composent.

3.2 - Ambitions initiales

A travers la mise en œuvre de son Plan Local d'Urbanisme, la municipalité de Petit-Bourg avait clairement affiché sa volonté de doter le territoire d'équipements sportifs et touristiques de niveau régional.

Cette ambition a été traduite, notamment, à travers un projet de Golf de montagne, sur le secteur de Caféière, dont l'inscription dans l'ensemble des pièces composant le PLU rendent compte de la volonté de voir se projet se traduire à court ou moyen terme.

Le projet du golf apparaissait ainsi dans plusieurs dossiers composant le PLU initialement approuvé le 28 février 2019, aux pages suivantes :

➔ **Dossier 1 - Rapport de Présentation**

2. Evaluation Environnementale

Partie 1 - Le profil environnemental : pages 17, 23, 24, 41

Partie 2 - Analyse du projet : pages 10, 18, 20, 30, 31

Partie 3 - Fiches de synthèse : pages 7, 9, 13, 21

Partie 4 - Résumé non-technique : pages 10, 11

3. Justification des choix : pages 9, 10, 13, 16

➔ **Dossier 2 - Projet de territoire**

1. PADD

➔ **Dossier 3 - Zonage et Règlement**

1. Zonage : planches 1, 2, 3, 4, 5

2. Règlement : pages 7, 8, 62, 63, 64, 65, 68, 69, 73

➔ **Dossier 4 - Annexes**

6 - Impacts du projet du Golf de la Caféière

3.3 - Expression de la mise en conformité du PLU avec le jugement du tribunal

L'ouverture de zones réglementairement dédiées au golf a été remise en cause par le Tribunal Administratif. La présente modification vise donc à reconsidérer les pièces réglementaires dénoncées par le jugement, à savoir les pièces graphiques (Zonage - Planches 1, 2, 3, 4 et 5) et les pièces écrites (Règlement et Rapport de présentation).

3.3.1 - Le zonage

Les zones 1AUg et 2AUg sont supprimées.

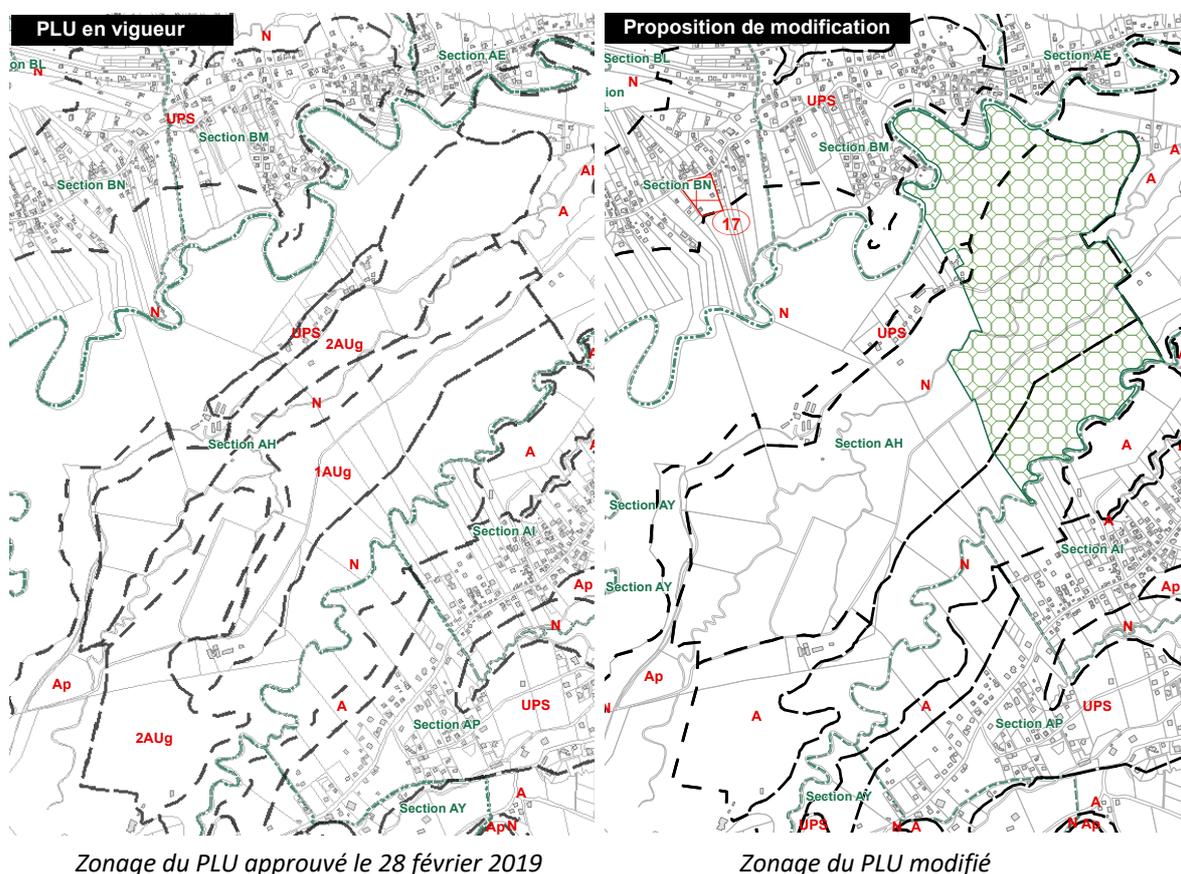
Dans le PLU approuvé, les surfaces concernées couvrent :

- 1AUg : 33,21 ha
- 2AUg : 72,6 ha

La modification vise leur reversement en zones à vocations agricole (A) et naturelle (N) comme suit :

- A : 21,89 ha
- N : 83,92 ha

Deux planches graphiques, les planches 1 et 2, sont concernées par l'évolution du zonage traduit ci-après.



Golf de Cafetière - Evolution du zonage		
	PLU approuvé	Projet de modification
1AUg	33,21	
2AUg	72,6	
A	1752,8	1774,7
N	9272	9355,8

3.3.2 - Le règlement

Le règlement est modifié par la suppression de l'ensemble des alinéas, paragraphes ou chapitres faisant référence aux zones 1AUg et 2AUg.

Les blocs de texte surlignés de **jaune** ci-après seront supprimés dans le règlement écrit du PLU modifié.

Ceux apparaissant en **rose** seront modifiés par des blocs surlignés de **bleu**.

Ces évolutions sont portées dans le règlement aux pages suivantes :

➔ **Dossier 3 - Zonage et Règlement**

2. Règlement : pages 62 à 74

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 4. DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

2. ZONES A URBANISER AU

Les zones à urbaniser dites Zones AU recouvrent les secteurs du territoire retenus pour assurer un développement cohérent de l'habitat et de l'urbanisation à court, moyen ou long terme.

Les zones à urbaniser AU

■ Les zones à urbaniser 1AU concernent des zones dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'une viabilisation correcte et à la définition d'intentions d'aménagement précises validées par la collectivité.

Les zones à urbaniser 1AU concernent des secteurs où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble approuvé par la commune, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

La zone 1AU comprend **sept six** secteurs:

- Les secteurs 1AUa & 1AUb sont destinés à recevoir des développements urbains d'une densité équivalente aux zones urbaines qu'ils sont amenés à prolonger. Les secteurs 1AUa & 1AUb se distinguent par l'expression des formes urbaines permises.
- Le secteur 1AUe est destiné à recevoir un développement économique nouveau 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 ;
- Le secteur 1AUg est destiné à recevoir les aménagements, installations et constructions liées à la mise en œuvre du projet de golf.
- Le secteur 1AUq concerne le secteur d'habitat spontané de Poirier. L'objectif est d'y interdire toute nouvelle construction dans l'attente d'un projet d'aménagement global approuvé par la collectivité. Seules les réhabilitations et les extensions mesurées seront autorisées, ainsi que les équipements d'intérêt public.
- Les secteurs 1AUr regroupent les quartiers de Bovis, de Pointe-à-Bacchus et de Bel-Air.

Dans le secteur 1AUr, en raison du risque naturel, toutes les nouvelles constructions ou installations, ainsi que toute réhabilitation ou extension, sont interdites pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, conformément à l'application des dispositions de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.

- **Le secteur 1AUs** 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.

■ Les zones à urbaniser 2AU

Les zones à urbaniser 2AU concernent les secteurs où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme, exception faite des constructions ou des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

La zone 2AU compte un secteur : se subdivise en deux secteurs :

- **Le secteur 2AUe** s'inscrit en continuité de la future zone de développement économique, à l'entrée Sud du centre de Petit-Bourg, dont il préfigure le développement à plus long terme.
- **Le secteur 2AUg** correspond au périmètre de projet du futur golf de Cafetière. Ce secteur couvre une emprise large, laquelle pourra être réduite quand seront connus le projet de golf et l'emplacement précis de ses différentes composantes. Une part du secteur 2AUg pourra alors être reversée en zone protégée au titre des zones agricoles ou naturelles.

Caractère de la zone

La zone 1AU constitue une zone naturelle située dans la continuité de la trame urbaine des principales sections de la commune.

Elle est destinée au développement de l'urbanisation sur la base d'opérations d'aménagement et dans les conditions fixées dans le présent règlement.

Elle vise à mettre en œuvre les principes de mixité et de diversité dans l'objectif du renforcement des pôles de vie de la commune, en termes d'habitat, de services et d'équipements.

La zone 1AU est une zone destinée à être aménagée à court, moyen ou long terme, en attente de disposer, de manière correcte, d'équipements de viabilité et de conditions d'accès convenables et durables, et de bénéficier d'intentions d'aménagement précises.

Les zones à urbaniser 1AU concernent des secteurs où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'opérations de restructuration ou d'aménagement d'ensemble approuvé par la collectivité.

L'ouverture à l'urbanisation pourra s'opérer lors de la réalisation d'opérations de restructuration ou d'aménagement d'ensemble approuvé par la collectivité.

La zone 1AU comprend sept six secteurs spécifiques :

- **Les secteurs 1AUa & 1AUb** sont destinés à recevoir des développements urbains d'une densité équivalente aux zones urbaines qu'ils sont amenés à prolonger. Les secteurs 1AUa & 1AUb se distinguent par l'expression des formes urbaines permises.
- **Le secteur 1AUe** est destiné à recevoir un développement économique nouveau 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 ;
- **Le secteur 1AUg** est destiné à recevoir les aménagements, installations et constructions liées à la mise en œuvre du projet de golf, à l'animation, à la restauration, à l'hébergement, aux locaux techniques de maintenance et d'entretien. Ce projet résulte des orientations du P.A.D.D. Il traduit l'ambition de doter la commune d'équipements de rayonnement régional, participant à la dimension sportive de la Guadeloupe, à travers le projet d'y inscrire un golf sur le secteur de Caféière.
- **Le secteur 1AUq** 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, conformément à l'application des dispositions de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme. Seules les réhabilitations et les extensions mesurées seront autorisées, ainsi que les équipements d'intérêt public.
- **Les secteurs 1AUr** regroupent les quartiers de Bovis et de Pointe-à-Bacchus/ Bel Air. L'objectif est d'y interdire toute nouvelle construction dans l'attente d'un projet de restructuration global approuvé par la collectivité.

Dans le secteur 1AUr, en raison du risque naturel, toutes les nouvelles constructions ou installations et toutes réhabilitations ou extensions 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, conformément à l'application des dispositions de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.
- **Le secteur 1AUu** 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.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dans l'ensemble de la zone 1AU, à l'exception des secteurs 1Aue :

Sont interdites :

- Les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone ou du secteur ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ;
- Les campings, caravanages et dépôts de caravanes ;
- Les dépôts et décharges ;
- La création d'installations classées soumises à autorisation ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et compatible avec la vocation de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte ;
- Les carrières.

1.2 Dans le seul secteur 1AUe

Sont interdites :

- Les constructions destinées à des activités agricoles ou forestières, ou à l'élevage animalier ;
- Les campings et dépôts de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte ;
- Les carrières.

1.3 Dans le seul secteur 1AUg

Sont interdites toutes constructions, installations et tous aménagements nouveaux à l'exception de ceux liés au fonctionnement du golf et à l'accueil des utilisateurs de l'équipement (restauration, hébergement hôtelier, maintenance et entretien ...) permises par l'article 1AU2.

1.4 Dans les seuls secteurs 1AUq & 1AUr

Sont interdites toutes nouvelles constructions pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, conformément à l'application des dispositions de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.

1.5 Dans le seul secteur 1AUs

Sont interdites toutes constructions, installations et aménagements nouveaux à l'exception de ceux liés à l'aménagement et au fonctionnement d'un secteur dédié aux activités sportives et de loisirs ainsi qu'à l'accueil des usagers de ces équipements (hébergement, salle de réunion, vestiaires...) permises par l'article 1AU2 .

ARTICLE 1AU 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dispositions générales

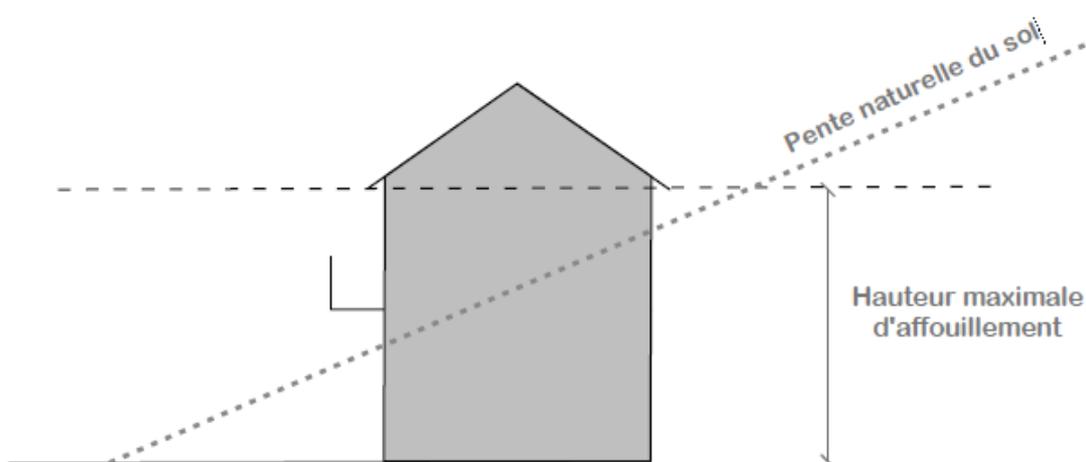
Les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que lors de la réalisation d'opérations de restructuration ou d'aménagement d'ensemble approuvées par la collectivité.

2.2 Dispositions applicables à la zone 1AU, à l'exception des secteurs 1AUg, 1AUe et 1AUu

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après précisées :

- 2.2.1 Les surfaces commerciales si leur surface de vente n'excède pas 300 m².
- 2.2.2 Lorsqu'un commerce existe en rez-de-chaussée, il faudra que l'accès aux étages soit indépendant de l'activité commerciale.
- 2.2.3 Les constructions abritant des activités artisanales à condition que ces dernières n'entraînent pas d'incommodité ou ne génèrent pas de nuisances et de pollutions pour l'environnement urbain et naturel proche.
- 2.2.4 Les dépôts s'ils sont liés à des activités artisanales ou commerciales ; la surface des dépôts ne peut excéder 50 % de la surface de vente.
- 2.2.5 Les installations ou activités artisanales génératrices de nuisances sonores (salles de réception, salles de spectacle, salles de cultes, installations de lavage...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique respectant les arrêtés municipaux pris à cet effet.
- 2.2.6 Les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone ou du secteur.
- 2.2.7 Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.
- 2.2.8 Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Les affouillements ne peuvent excéder 200 m² de surface et sont limités à la hauteur de la construction (*voir croquis 1*).

Croquis 1



2.3 Dispositions applicables au seul secteur 1AUe

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après précisées :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services liés à la vocation économique autorisée par la zone. Par ailleurs, le logement devra être intégré dans la construction et ne pas donner lieu à une construction indépendante) ;
- Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 2 places ;

2.4 Dispositions applicables au seul secteur 1AUf

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après précisées :

- Les constructions permettant l'hébergement, si elles sont liées aux activités développées sur la zone ;
- Les équipements et installations si ils présentent une vocation sportive ou de loisir et offrent un intérêt collectif.

2.5 Dispositions applicables au seul secteur 1AUg

- Les aménagement et bâtiments directement s'ils sont liés à l'équipement golfique : club house, bâtiment de maintenance, de réparation et entretien, ...
- Les constructions liées à la restauration, aux services, à l'hébergement à condition qu'elles soient liées au fonctionnement ou la valorisation du golf et à l'accueil de ses usagers.

2.6. 2.5 Dispositions applicables aux secteurs 1AUq & 1AUr

Dans les secteurs 1AUq & 1AUr soumis à l'application des dispositions de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions ou installations sont interdites pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Toutefois, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de 20 % en une seule fois de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sont autorisées, sans toutefois excéder 30 m².

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3. ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Cet accès doit être carrossable et en bon état de viabilité.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons et pour les personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès (ils doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise), de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A l'occasion de constructions nouvelles, des pans coupés ou courbes peuvent être imposés aux angles des voies pour permettre une meilleure visibilité ou pour des raisons d'aménagement urbains.

Si les accès doivent être munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 2m de l'alignement.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès destinés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

3.1.3 Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

3.2 Voirie

3.2.1 Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères; la largeur minimum de la voie est fixée à 4 mètres.

3.2.2 Toute voirie nouvelle doit présenter une largeur d'emprise minimale de:

- 6 mètres à double sens
- 4 mètres à sens unique.

3.2.3 Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

3.2.4 Toute voie peut être refusée lorsque son raccordement à la voie publique constitue un danger pour la circulation.

Les connections sur la route touristique (RD 23) ne seront autorisées que si elles s'inscrivent dans le cadre d'un schéma d'intérêt général.

3.2.5 Les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

ARTICLE 1AU 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Concernant les eaux industrielles, leur traitement devra être conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et être soumis à l'accord de la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DEAL).

L'épuration des eaux industrielles par tout dispositif adapté (dégraissage, filtration, décantation, neutralisation...) avant rejet dans le réseau est obligatoire et sera à la charge du constructeur. Les effluents ne doivent pas non plus contenir de substances toxiques pour le milieu naturel (hydrocarbures, métaux lourds, ...).

Lorsque la nature de l'activité exercée présentera des risques de déversement de produits polluants, un dispositif spécial destiné à isoler ces produits et les récupérer en totalité devra être installé.

Ainsi, chaque acquéreur devra mettre en place les dispositifs de traitement et de stockage nécessaires liées à son activité afin d'assurer la protection du milieu aquatique.

ARTICLE 1AU 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'article définissant les caractéristiques des terrains est supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

ARTICLE 1AU 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions et installations doivent d'implanter à une distance supérieure ou égale à :

- 35 mètres de l'axe de la voie de roulement de la RN1 la plus rapprochée ;
- 12 mètres de l'axe de l'ancienne RN1 et des RD1 & 2 ;
- 8 mètres de l'axe des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

6.2 - Les constructions doivent observer un recul d'implantation supérieur ou égal à 18 mètres de la limite du rivage de la mer permettant notamment de satisfaire à l'aménagement d'un sentier littoral conformément aux dispositions de la loi Littoral.

6.3 - Un retrait minimum de 10 mètres est exigé par rapport aux berges de cours d'eau, aux rebords de pente abrupte ou des pieds de talus, à la limite du domaine public lacustre.

ARTICLE 1AU 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Dispositions générales, à l'exception des secteurs 1AUq & 1AUr

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faîtage peuvent être implantés sur limite séparative.

Annexes

Les constructions annexes (de moins de 3,00 mètres de hauteur) peuvent être édifiées :

- Soit le long des limites séparatives des terrains,
- Soit à une distance minimale de 3,00 mètres des limites séparatives.

7.2 - Dispositions particulières aux secteurs 1AUq & 1AUr

Dans les tissus bâtis existants, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques ou avec un retrait par rapport à ces limites au moins égal à 0.90 mètre pour les façades aveugles ou à 1.90 mètre si les façades comportent des vues directes.

ARTICLE 1AU 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Dispositions générales, à l'exception des secteurs 1AUq & 1AUr

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation les unes par rapport aux autres de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment, soit supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres ne sont pas concernés par cette disposition.

8.2 - Dispositions particulières aux secteurs 1AUq & 1AUr

La distance indiquée ci-dessus peut être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points, lorsque l'une des constructions a une destination autre que l'habitation. Dans ce cas, cette distance ne peut être inférieure à 2 mètres.

ARTICLE 1AU 9. EMPRISE AU SOL

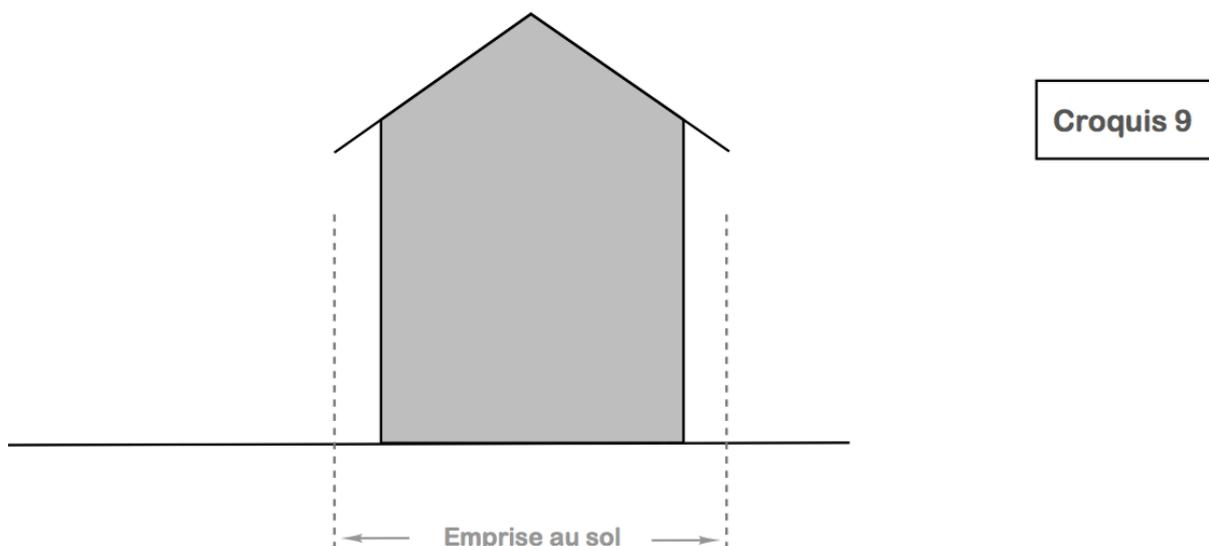
9.1 - Définition

Il n'est pas exigé d'emprise maximum pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9.2 - Expression

9.2.1 Dispositions générales à la zone 1AU à l'exception du secteur 1AUg

L'emprise au sol sera conforme au projet d'aménagement du site tel que visé à l'article 1AU2 – 2.1 ; l'urbanisation du site ne sera autorisée que si le projet rentre dans le cadre de l'aménagement préconisé par la collectivité et que si les dessertes en réseau le permettent (*voir croquis 9*).



9.2.2 Dispositions particulières au secteur 1AUg

L'emprise au sol sera conforme au projet d'aménagement du site tel que visé à l'article 1AU2 – 2.1 ; l'urbanisation du site ne sera autorisée que si le projet rentre dans le cadre de l'aménagement préconisé par la collectivité et que si les dessertes en réseau le permettent (*voir croquis 9*).

L'emprise au sol totale des bâtiments à construire sur le secteur 1Aug ne peut excéder 4.500 m².

ARTICLE 1AU 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En cas de reconstruction, dans son volume antérieur, d'un bâtiment édifié régulièrement, détruit après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale.

Les règles de hauteur ci-après ne s'appliquent pas :

- aux constructions existantes dont les aménagements projetés destinés à l'amélioration du bâti ou de l'habitat telles que les modifications de toitures entraîneraient un dépassement de la hauteur autorisée ;
- aux constructions, travaux ou ouvrages qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées réclament des hauteurs plus importantes mais leur intégration dans le site devra être recherchée et argumentée ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif mais la hauteur de ces constructions doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement urbain considéré ;
- les édifices techniques (d'une manière générale, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable tel que chauffe-eau solaire, capteur solaire ou encore les locaux techniques d'ascenseurs...) ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur d'une construction ;
- à la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux et à la voirie.

Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

10.1 - Hauteurs

10.1.1 Dispositions applicables aux secteurs 1AUa

La hauteur des constructions ne peut comporter plus de quatre niveaux et ne doit pas excéder 13 mètres à l'égout du toit.

10.1.2 Dispositions particulières au secteur 1AUg

La hauteur des constructions sera définie dans le cadre du projet d'aménagement global, soumis à l'approbation de la collectivité. Il sera conforme au projet d'aménagement du site tel que visé à l'article 1AU2 – 2.1

10.1.3 Dispositions particulières aux secteurs 1AUq & 1AUr

La hauteur des constructions sera définie dans le cadre du projet d'aménagement global, conformément aux dispositions de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.

10.1.4 Dispositions particulières aux secteurs 1AUb, 1AUe & 1AUc

La hauteur des constructions ne peut comporter plus de deux niveaux et ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE 1AU 11. ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Dispositions générales

- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptées au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions sur pilotis apparents ou non sont interdites.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
- Toutefois, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.
- Ces effets pourront être renforcés par des éléments de modénature (saillies, encadrements, dépassées de toiture, pentes, calepinage...).
- Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

11.2 - Façades

- Le traitement architectural des façades doit être homogène.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec ces dernières.
- Les façades devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les bâtiments annexes doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

11.3 - Toitures

11.3.1 Dispositions générales

Les ouvrages techniques, tels qu'extracteur d'air, climatiseur, antenne et autres superstructures de faible emprise par rapport à celle de la construction (moins de 4% en superficie) sont exclus du calcul de la hauteur. Il en est de même pour tout dispositif technique visant à économiser l'énergie (chauffe eau solaire, panneaux photovoltaïques, etc.) quel que soit leur emprise dans la limite de 3m de hauteur mesurée au dessus de la toiture.

11.3.2 Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Non réglementé

11.4 - Clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière.
- Le traitement des clôtures doit être homogène, en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- Les clôtures sont constituées de haies, grilles, grillages ou de tout dispositif à claire-voie. Elles ne dépassent pas 1.80 mètre de hauteur et ne comptent de partie pleine sur plus de la moitié de la hauteur.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation, notamment, en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

Les portails d'accès doivent être implantés en retrait par rapport à l'alignement pour permettre l'arrêt d'un véhicule en dehors de la circulation routière.

- Les murs anciens de clôtures peuvent être préservés ou réhabilités même dans le cas où ils dépassent la hauteur fixée ci-dessus.
- L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'impose pas aux clôtures des terrains occupés ou gérés par des services publics ou d'intérêt collectif.

11.5 - Autres dispositions

11.5.1 Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

11.5.2 Les dispositifs de production d'énergies renouvelables qui ne portent pas atteinte à l'environnement (solaires, éoliens horizontaux etc.)

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles etc.) et des dispositifs concourant à la production d'énergie respectueux de l'environnement, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

11.5.3 Les éléments de climatiseurs

Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

ARTICLE 1AU 12. STATIONNEMENT

12.1 - Disposition générales

12.1.1 Nombre de places stationnement

12.1.1.1 Il est exigé un minimum de

- Usage d'habitation :
 - Constructions individuelles à usage d'habitation :
2 places par logement
 - Constructions collectives à usage d'habitation :
1 place par 60 m² de plancher, sans qu'il y ait moins d'une place par logement.

Le nombre de places obtenu en application de la règle précédente est augmenté de 10%. Les places correspondant à ces 10% doivent être banalisées de manière à permettre le stationnement des visiteurs. 5% de ces places seront réservées aux personnes à mobilité réduite.

- Usage de commerce : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente. Les locaux dont la surface de vente est inférieure à 50 m² sont dispensés d'obligations de stationnement.
- Usage de bureaux et de services : une place de stationnement par tranche de 30 m² de Surface de Plancher avec un minimum de deux places ;
- Usage d'artisanat, industriel et de dépôt : une place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface de Plancher de locaux avec un minimum de deux places.
- Usage d'hôtellerie : une place de stationnement par chambre d'hôtel ou par unité d'hébergement ;
- Usage de restaurant : une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant ;
- Usage d'établissement de santé : une place de stationnement par tranche de 80 m² de Surface de Plancher et une place de stationnement « employé » par tranche de deux emplois
- Usage d'enseignement : une place de stationnement par classe ;
- Usage de culte : une place pour 5m² de surface de plancher
- Usage de salle de spectacle, de dancing : une place pour 10 m² de surface de plancher
- Pour les autres constructions à usage d'équipement collectif : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

12.1.1.2 La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus à l'alinéa 2 ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructions ayant plusieurs destinations

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Stationnement spécifique deux roues

Des locaux ou espaces spécifiques pour entreposer des vélos doivent être ménagés sur la parcelle de projet. Ces locaux doivent représenter au total une superficie de 1,5% de la surface de plancher de la construction. Ils devront également avoir un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Des locaux de stationnement de dimension suffisante, destinés aux deux roues motorisés doivent être également prévus.

Est exigé pour les constructions nouvelles :

- Pour les ensembles neufs d'habitation équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé. Une surface minimale surface de 2 m² pour trois logements est exigée ;
- Pour les bâtiments à usage de bureaux, de services, et équipés de places de stationnement destinées aux salariés. Une surface minimale de 2 m² pour 60 m² de plancher est exigée ;
- Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public, il doit être réalisé une surface suffisante de stationnement sans que cette surface soit inférieure à 20m².

Livraisons

Les établissements de plus de 250 m² de surface de plancher recevant ou générant des livraisons doivent réserver sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention.

12.2 Dispositions applicables aux secteurs 1AUq & 1AUr

Dans les secteurs 1AUq & 1AUr soumis à l'application des dispositions de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, le nombre de places de stationnement sera défini dans le cadre du projet d'aménagement.

ARTICLE 1AU 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 Les espaces non bâtis et les espaces libres sont aménagés et paysagers au moyen de plantations, jardinières ou engazonnés.

13.3 Les aires de stationnement au sol sont plantées à concurrence d'un arbre de haute tige pour 4 places.

13.4 Toute opération de logements collectifs nouvelle, comportant plus de 15 logements, doit disposer d'un espace ludique aménagé de dimension proportionnée à celle de l'opération.

ARTICLE 1AU 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope est fixé à 0,30.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone

La zone 2AU constitue une zone naturelle destinée à être urbanisée à moyen ou long terme.

Toute urbanisation nouvelle dans le secteur 2AU est conditionnée par la mise en place préalable d'une procédure de modification ou de révision du PLU, exception faite des constructions ou des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

La zone 2AU compte un secteur : se subdivise en deux secteurs :

- **Le secteur 2AUg** correspond au périmètre de projet du futur golf de Caféière qui résulte des orientations du P.A.D.D. et dont la localisation et le périmètre ont été définis sur la base d'une première faisabilité. Il traduit l'ambition de doter la commune d'équipements de rayonnement régional, participant à la dimension sportive de la Guadeloupe, à travers le projet d'y inscrire un golf sur le secteur de Caféière.
- **Le secteur 2AUg** est destiné à la mise en œuvre du projet de golf et au développement bâti (animation, restauration, hébergement) qui lui est lié sur la base d'opérations d'aménagement et dans les conditions fixées dans le présent règlement.
- **Le secteur 2AUe** s'inscrit en continuité de la future zone de développement économique, à l'entrée Sud du centre de Petit-Bourg, dont il préfigure le développement à plus long terme.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol, à l'exception des constructions ou des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

N'est pas règlementé

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3. ACCES ET VOIRIE

N'est pas règlementé

ARTICLE 2AU 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

N'est pas règlementé

ARTICLE 2AU 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'article définissant les caractéristiques des terrains est supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

ARTICLE 2AU 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

N'est pas règlementé

ARTICLE 2AU 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

N'est pas règlementé

ARTICLE 2AU 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas règlementé.

ARTICLE 2AU 9. EMPRISE AU SOL

N'est pas règlementé.

ARTICLE 2AU 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

N'est pas règlementé

ARTICLE 2AU 11. ASPECT EXTERIEUR

N'est pas règlementé

ARTICLE 2AU 12. STATIONNEMENT

N'est pas règlementé

ARTICLE 2AU 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas règlementé

ARTICLE 2AU 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE

N'est pas règlementé

3.3.3 Autres pièces constituant le PLU

Les modifications pour la mise en conformité du PLU avec le jugement du tribunal provoquent des ajustements dans les pièces écrites suivantes :

➔ Dossier 1 - Rapport de Présentation

2. Evaluation Environnementale

Partie 1 - Le profil environnemental : pages 17, 23, 24, 41

Partie 2 - Analyse du projet : pages 10, 18, 20, 29, 30, 31

Partie 3 - Fiches de synthèse : pages 7, 9, 13, 21

Partie 4 - Résumé non-technique : pages 10, 11

3. Justification des choix : pages 9, 10, 12, 13, 16

➔ Dossier 2 - Projet de territoire

1. PADD

L'ambition demeure et son inscription dans le PADD est maintenue.

➔ Dossier 3 - Zonage et Règlement

1. Zonage : planches 1, 2, 3, 4, 5

2. Règlement : pages 7, 8, 62, 63, 64, 65, 68, 69, 73

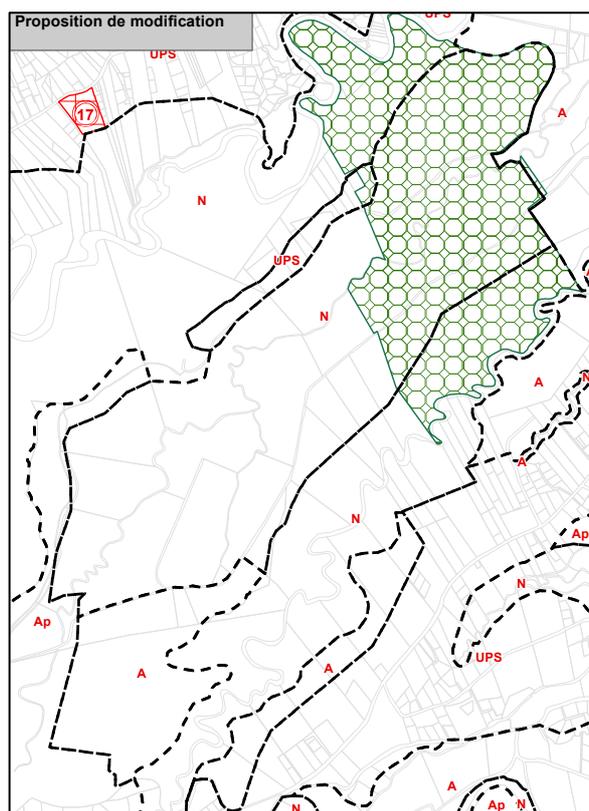
3.4 - Rétablissement de l'Espace Boisé Classé de Caféière

Les Espaces Boisés Classés sont issus de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Ils correspondent à des zones forestières où les défrichements sont interdits et où les coupes de bois sont réglementées.

Les hauteurs boisées de Caféière font l'objet de longue date d'un classement en espace boisé classé. Cet EBC est apparu dès l'élaboration du premier POS et n'a pas été depuis remis en cause.

Pourtant cet EBC n'apparaît pas dans le PLU approuvé en février 2019, sans que cette absence soit justifiée par une quelconque décision.

Cette omission est donc assimilable à une erreur matérielle qu'il est proposé de corriger en rétablissant le zonage EBC sur le périmètre initial dans l'extrait du zonage PLU proposé ci-avant dans le § 3.1. Zonage.



Le zonage des Espaces Boisés Classés (intégrant l'EBC de Caféière) figurent dans les documents suivants :

➔ **Dossier 1 - Rapport de Présentation**

2. *Evaluation Environnementale*

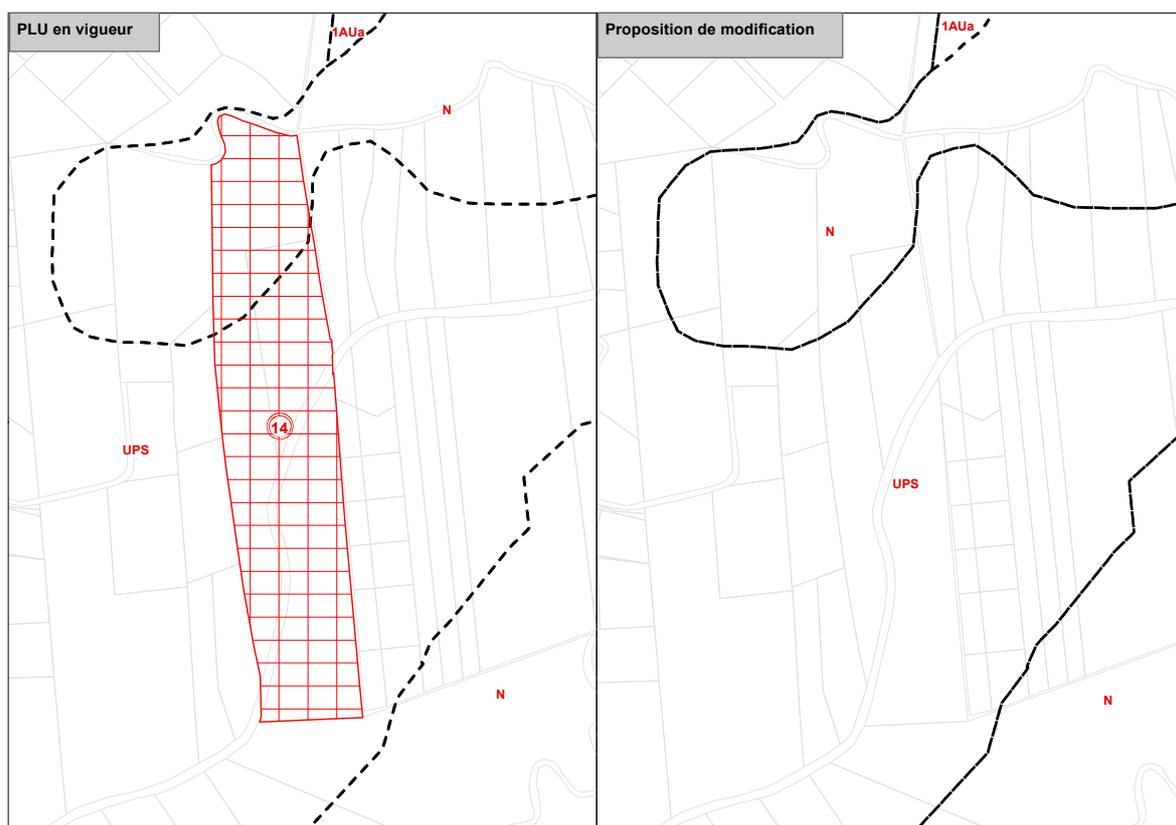
Partie 2 - Analyse du projet : page 31

4. Objets de la modification

4.1 - Suppression de l'emplacement réservé n°14 à Mahault

4.1.1 - Nature de la modification

La Ville de Petit-Bourg reconsidère l'option de réaliser un équipement de proximité sur le secteur de Mahault. En conséquence, l'emplacement réservé n°14 mis en place pour la réalisation de cet équipement de proximité au bénéfice de la commune, est supprimé.



4.1.2 - Expression de la modification

La présente modification s'exprime dans la modification des planches de zonage ainsi que dans les documents annexes.

4.2.2.1 - Le zonage

La présente modification entraîne la suppression du périmètre de l'emplacement réservé n°14 identifié sur les planches 1 et 2.

4.2.2.2 - Autres pièces constituant le PLU

La présente modification implique une modification du dossier 1 de l'annexe listant les emplacements réservés. La ligne identifiant l'ER 14 sera supprimée.

4.2 - Evolution du zonage du secteur de Valombreuse en cohérence avec sa destination d'espace de développement touristique affiché dans le Schéma d'Aménagement Régional

4.2.1 - Contexte

Conformément aux orientations définies dans le Schéma d'Aménagement Régional, la vocation touristique du secteur de Valombreuse s'est affirmée au fil du temps. Le secteur fait désormais l'objet de nouvelles ambitions. L'inscription d'un centre équestre doit ainsi venir compléter l'offre récréative du site ; cette destination est cohérente avec les vocations déjà développées et ne nécessite pas une lourde évolution réglementaire du zonage du PLU approuvé et opposable.

Présenté en CDPENAF en janvier dernier, ce projet a reçu un avis défavorable du fait de son inscription en zone N. En effet les installations projetées ne peuvent être admises en zone N si elles s'inscrivent dans la déclinaison touristique de la zone N exprimée à travers le secteur Nt. Ce dernier, selon les termes du règlement *«regroupe les espaces destinés à accueillir des équipements visant la valorisation de l'environnement, la fréquentation de sites aménagés pour leur valeur récréative ou sportive, le développement culturel ainsi que la mise en valeur du patrimoine communal »*.

En conclusion de la CDPENAF, il a été suggéré que le terrain d'assiette du projet soit reclassé en secteur Nt.

4.2.2 - Nature de la modification

A travers la mise en œuvre de son Plan Local d'Urbanisme, la municipalité de Petit-Bourg a clairement affiché sa volonté de valider la destination ludique et récréative du parc de Valombreuse. L'épanouissement du Parc vers d'autres domaines d'activités est souhaité si celles-ci ne sont pas de nature à remettre en cause la destination naturelle de la zone.

L'ambition affichée est compatible avec le règlement du secteur Nt, dont il est proposé, à travers la présente modification, d'inscrire l'aire accueillant le parc et le centre équestre.

Certains éléments composant le PLU feront donc l'objet d'évolution dans le cadre de la présente modification, à savoir les pièces graphiques (Zonage – Planches 4 et 5) et des pièces écrites (Rapport de présentation).

- ➔ **A noter** que la modification proposée intègre, bien évidemment, les remarques formulées dans le courrier n° CAB/AR/MC/D.173 bis.2021 adressé le 16 août 2021 par le Préfet au Maire de Petit-Bourg demandant à limiter à 14,50 ha la modification de zonage projetée.

4.2.3 - Expression de la modification

La proposition d'évolution ne génère pas de modification de l'équilibre du zonage puisque l'ouverture d'un secteur Nt vient spécifier la vocation au sein d'une zone N qui réglementairement demeure.

4.2.3.1 - Le zonage

Sur le secteur de Valombreuse, la zone N demeure mais la nature spécifique du parc et du centre équestre est prise en compte à travers la création d'un secteur Nt permettant l'accueil d'équipements visant notamment l'aménagement et la valorisation de sites pour leur valeur récréative ou sportive.

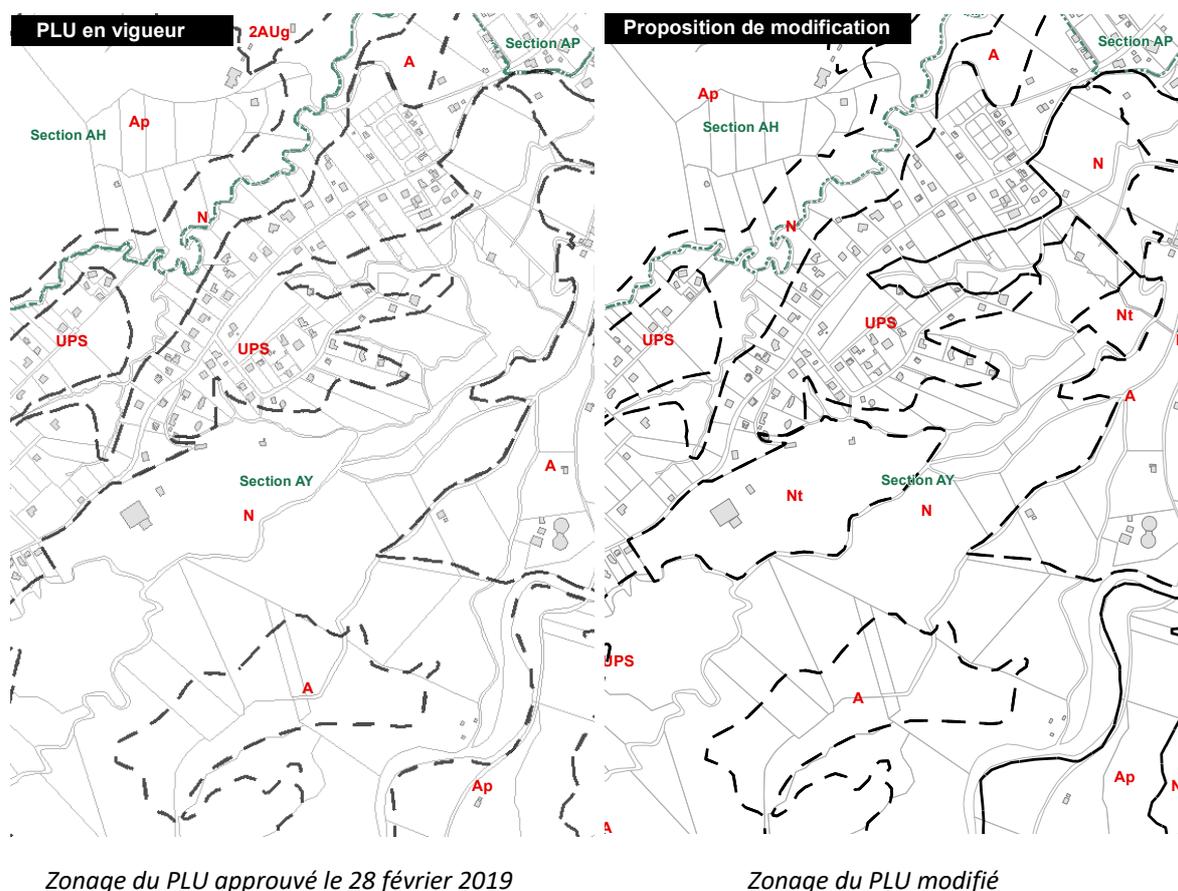
La modification concerne la création d'un secteur Nt sur les parcelles référencées AY 1379, AY 856 et pour partie AY 1278, AY 1274 et AY 571, lesquelles couvrent une unité foncière de **15,04 ha** dans la zone naturelle (N). La proposition initiale couvrant une surface de 19,33 ha a été ajustée suite au courrier n°CAB/AR/MC/D.173 bis.2021 adressé le 16 août 2021 par le Préfet, ayant pour effet d'exclure les zones les plus sensibles du zonage Nt pour les maintenir en N.

Les équilibres des différentes zones établies en intégrant l'annulation partielle du PLU restent inchangés comme indiqué dans le tableau ci-joint.

Bilan du PLU approuvé au PLU modifié

	PLU APPROUVÉ Février 2019		ANNULATION PARTIELLE DU PLU Mai 2021		MODIFICATION 1 Avril 2022	
	Superficie (ha)	%	Superficie (ha)	%	Superficie (ha)	%
Zones urbaines (U)	1 777	13,6 %	1 777	13,6 %	1 777	13,6 %
Zones à urbaniser (AU)	306	2,3 %	200	1,5 %	200	1,5 %
Zones agricoles (A)	1 753	13,4 %	1 775	13,5 %	1 775	13,5 %
Zones naturelles (N)	9 272	70,7 %	9 356	71,4 %	9 356	71,4 %
TOTAL	13 018	100 %	13 108	100 %	13 108	100 %

Deux planches graphiques, les planches 4 & 5, sont concernées par l'évolution du zonage traduit ci-après.



4.2.3.2 - Le règlement

Aucune évolution du règlement n'est générée par la présente modification.

4.2.3.3 - Autres pièces constituant le PLU

Les pièces écrites suivantes sont concernées par cette évolution :

➡ Dossier 1 - Rapport de Présentation

2. Evaluation Environnementale

Partie 2 - Analyse du projet : page 29

3. Justification des choix : page 12

4.3 - Intégration de documents aux annexes au dossier de PLU

L'intégration des annexes du dossier de PLU approuvé, les documents produits postérieurement à savoir :

- **Inventaire des constructions bâties en zone agricole**
L'inventaire des constructions bâties en zone agricole est contemporain du PLU puisque réalisé en janvier 2018 par le bureau d'études URBIS.
Il sera annexé au document principal au cours de la présente modification.
- **Schéma Directeur d'Assainissement**
Le Schéma Directeur d'Assainissement intercommunal approuvé par délibération n° CS 2018-12/078 du comité syndical du Syndicat intercommunal d'alimentation en eau et d'assainissement de la Guadeloupe en date du 20 décembre 2018.

4.3.1 - Expression de la modification

La présente modification s'exprime uniquement dans l'ajout de documents dans la partie « annexes ».

➡ **Dossier 4 - Annexes**