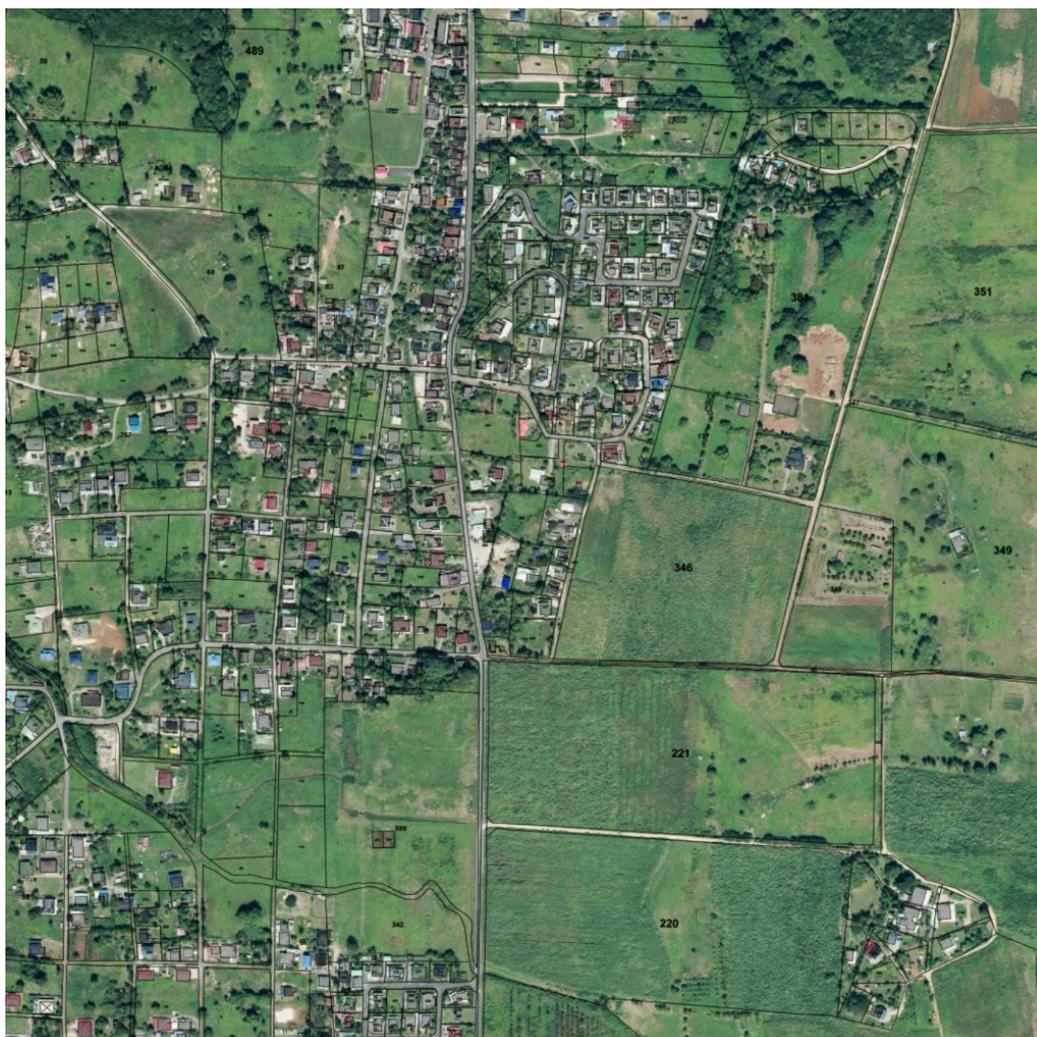


RÉGION - DÉPARTEMENT DE GUADELOUPE

COMMUNE DE MORNE-À-L'EAU



## Modification du Plan Local d'Urbanisme

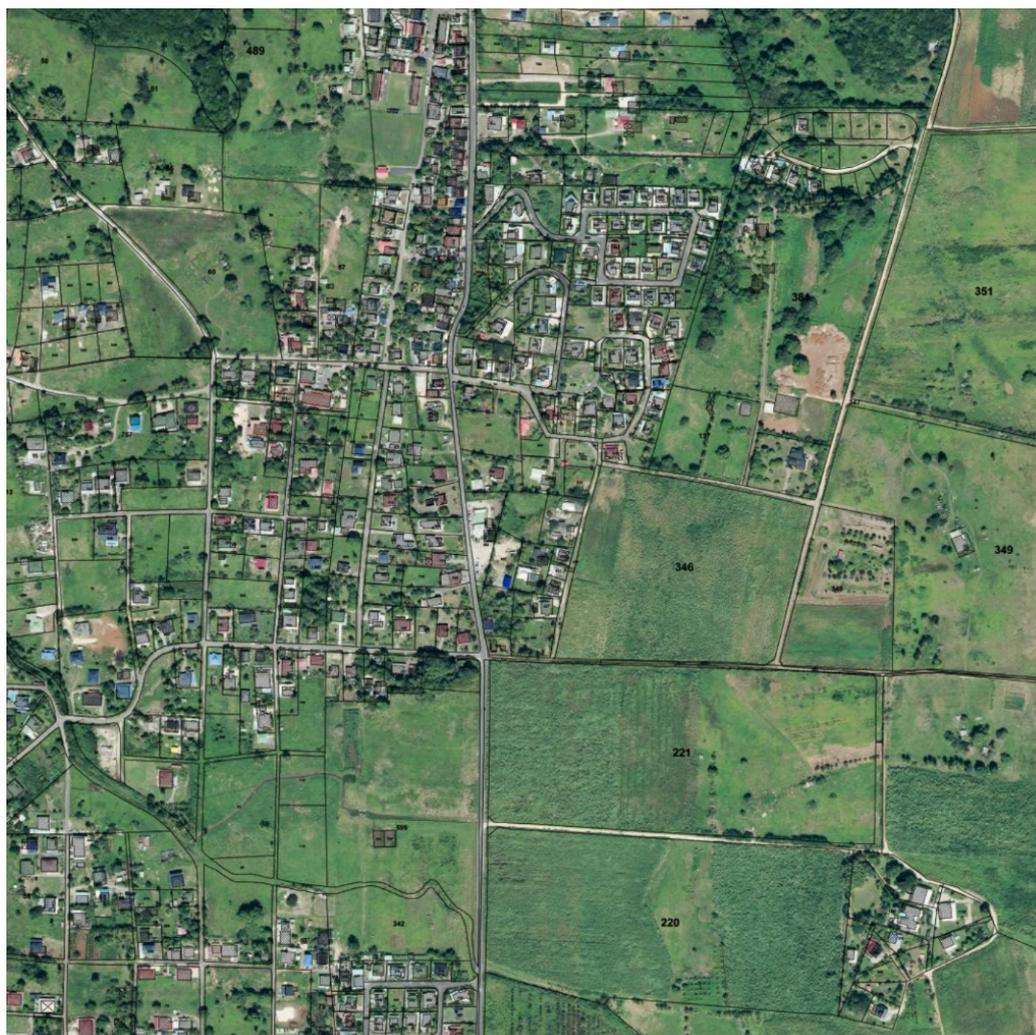
*Secteur de Houdan*



JUIN 2019

RÉGION - DÉPARTEMENT DE GUADELOUPE

COMMUNE DE MORNE-À-L'EAU



## Modification du Plan Local d'Urbanisme

*Secteur de Houdan*

Exposé des motifs et notice de présentation



JUIN 2019

---

## Sommaire

<b>1</b> - Introduction	. . . p.5
<b>2</b> - Exposé des motifs	. . . p.6
<b>3</b> - Pièces modifiées dans le PLU	. . . p.18
3.1. Le plan du zonage	
3.2 Le règlement	



# 1 - Introduction

- **Historique**

La commune de Morne-à-l'Eau a approuvé son PLU le 30 octobre 2017.

Il a été rendu opposable le 21 janvier 2018, à la réception par la commune du courrier du Préfet portant approbation du PLU par le représentant de l'Etat.

Il n'a, depuis, fait l'objet d'aucune modification ou révision.

- **Objet de la présente modification du PLU**

L'objet de la présente modification est de permettre la réalisation d'un projet de construction en faisant évoluer le classement d'une zone 2AU en zone 1AU.

La zone 2AU fait partie de ces zones dites « A urbaniser » destinées à être ouverte à l'urbanisation (Article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme).

La Commune dans le cadre de l'élaboration du PLU avait identifié ce secteur pour développer l'urbanisation à court, moyen ou long terme, en continuité de secteurs déjà urbanisés et équipés.

La zone 2AU concernée par le projet n'est pas totalement équipée en réseaux de viabilisation, même si a été recensée au contact de cette zone l'existence de réseaux d'eau potable, d'électricité et de téléphonie. Les engagements pris par Cap Excellence pour assurer la collecte des eaux usées complètent le niveau d'équipement de ce secteur.

Sur cette base de viabilisation complète adaptée à la programmation bâtie projetée, en préalable à la réalisation du projet de construction, la modification vise à faire évoluer le classement de ce secteur classé en zone 2AU dont l'équipement en réseaux de viabilisation sera dès lors suffisant pour le faire passer en zone 1AU sur la base d'un projet présenté ci-après.

- **Procédure de modification de droit commun du PLU**

Les évolutions envisagées du PLU entrent dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun, défini aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où les évolutions envisagées :

- Ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels

- Ne comportent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

- Ne permettent pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives

## 2 - Exposé des motifs

- **Présentation du contexte**

La commune de Morne-à-l'Eau retrouve une croissance démographique depuis le début des années 2010, après une légère inflexion subie au début des années 2000.

La situation de la commune au contact de l'agglomération de Cap Excellence et des bassins d'emplois développés sur les secteurs Nord-Est des Abymes (Dothémare) amenés à être très largement étoffés avec l'implantation du futur CHU et d'une nouvelle zone d'activités orientée sur la santé et les activités de services, conjuguée à un cadre de vie attractif, expliquent le taux migratoire enregistré sur le territoire (+0,8% de croissance moyenne annuel de la population entre 2010 et 2015, dont 0,4% liés au solde migratoire).

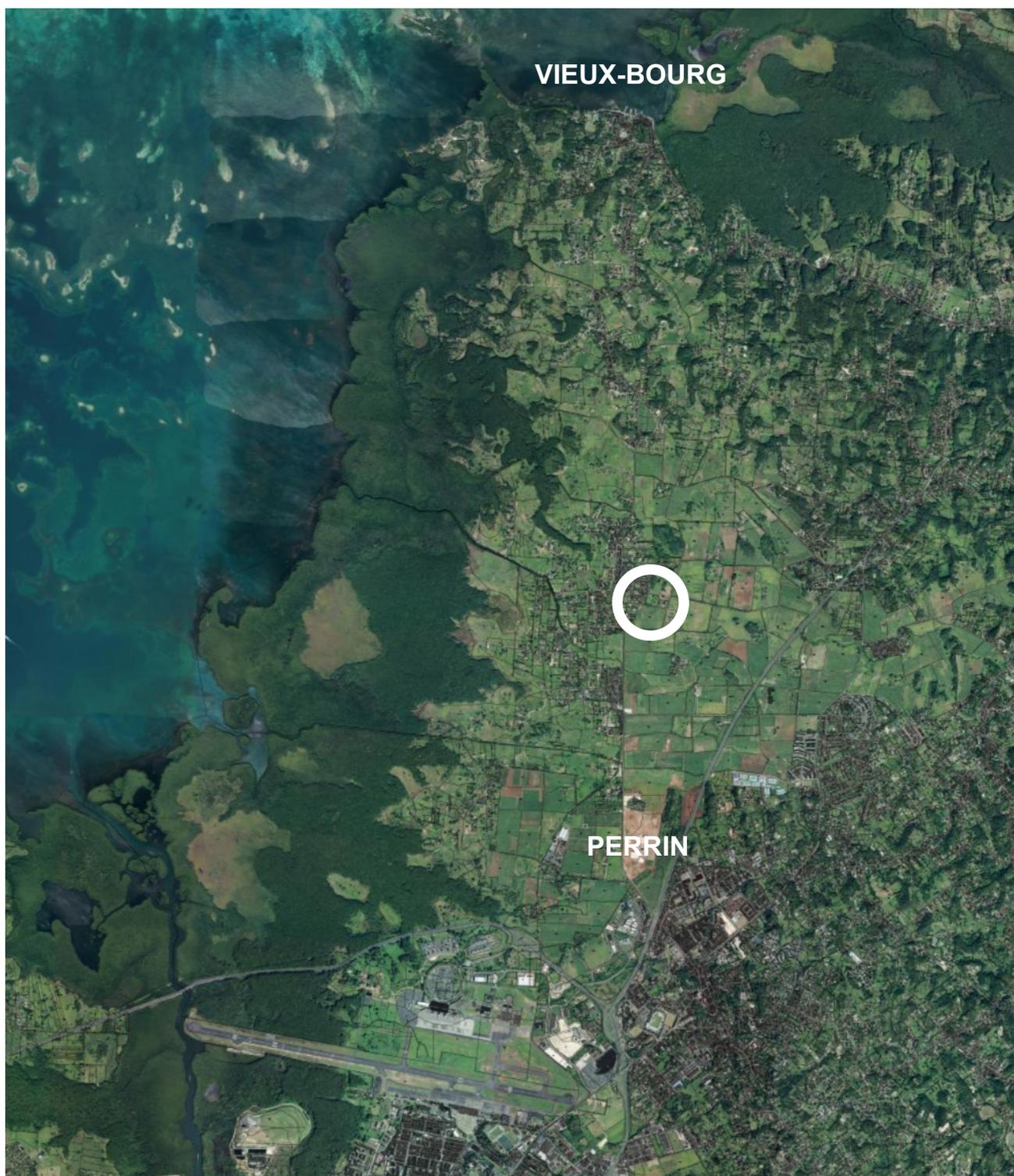
La présente modification porte sur le secteur « Houdan – Perrin » situé à l'Ouest de la commune, entre le pôle urbain secondaire de Vieux-Bourg et les développements mis en œuvre sur Perrin à l'instar du futur CHU dont les travaux amorcés en 2018 doivent permettre une livraison de l'équipement à l'horizon 2022.

Dans ce contexte, le secteur de « Houdan – Perrin » fait l'objet d'un intérêt souligné, qu'avait anticipé la commune de Morne-à-l'Eau à travers des ouvertures à l'urbanisation mesurées et précisées dans le cadre de l'OAP de Perrin, visant à étoffer des quartiers en voie de densification sans favoriser une polarité urbaine nouvelle qui demeure, dans cette portion Ouest de la commune, le pôle, en cours de requalification dans une logique d'éco-quartier, de Vieux-Bourg.

L'objectif de la présente modification est de permettre la réalisation d'une opération de logements répondant à un besoin de logements sociaux dans une logique d'offre rééquilibrée à l'échelle de la commune, de recherche de densité et d'optimisation des disponibilités foncières.

Cette opération constitue en effet une opportunité pour agrandir le parc de logements à vocation sociale, répondre à la demande des jeunes actifs, développer une offre en logements collectifs, favoriser la mixité sociale,... Le parti pris d'aménagement consiste à placer la qualité du vivre ensemble et la qualité environnementale au cœur du projet. La minimisation des impacts de l'aménagement sur l'environnement est une priorité fondamentale.

Localisation du site de Houdan par rapport à Vieux-Bourg et à Perrin



Commune de Morne-à-l'Eau, Modification du Plan d'Occupation des Sols, Secteur Houdan  
Juin 2019

- **Présentation du site d'implantation**

### **Approche globale**

Sur cet ensemble morphologique peu chahuté des plaines de l'Ouest de Morne-à-l'Eau venant s'établir au contact de la Belle-Plaine des Aymes, l'activité agricole a reculé face au développement de l'urbanisation. Au fil du temps, Houdan est devenu un quartier peu dense mais d'ampleur géographique non négligeable. Dans ce secteur, le développement du bâti a été produit dans des conditions d'implantation relativement lâches, que viennent (un peu) contrarier des opérations de lotissements proposant des développements bâtis plus resserrés, plus économes du territoire.

Jadis allouées à la production agricole, cette portion de territoire a été entièrement défrichée offrant un paysage rural ouvert sur des terres basses et planes que des ravines traversent et drainent vers le canal de Perrin et le Grand Cul de Sac Marin. Dans ce paysage rural investi par un bâti diffus, quelques modestes mornes viennent doucement et ponctuellement animer une topographie basse et imposent leur relief, souligné de reliques boisées.

### **Le terrain d'assiette du projet**

Le terrain d'assiette du projet s'inscrit en prolongement direct du quartier de Houdan. Relativement plane, la topographie s'anime dans la partie Nord-Ouest du terrain, au contact d'un petit morne qui s'élève plus au Nord à 10-15.

Au pied d'une pente d'orientation globale Sud – Sud-Ouest, Nord – Nord-Est, le point bas du terrain se situe dans sa portion Sud-Ouest qui accueille les eaux de ruissellement dont l'évacuation est assurée par une buse mise en place sous la rue Louis Armstrong.

La rue Louis Armstrong permet une desserte aisée au terrain depuis la RD106 via le quartier d'habitat au Nord ou depuis la rue Gérard Lauriette au Sud. L'ensemble de ces voies, de cette structuration viaire situe le niveau de viabilisation en cours au niveau du quartier de Houdan et de ses abords immédiats.

### **L'occupation du site**

A travers quelques arbres fruitiers (goyaviers, quénéttiers, manguiers), d'un alignement de quelques cocotiers, le terrain conserve des traces de son identité rurale passée. Établi dans ce qui constituait un bassin cannier, le terrain enherbé ne fait plus l'objet de cultures depuis longtemps.

A noter la présence d'une construction à l'état d'abandon dont l'état et la qualité ne méritent pas qu'elle soit conservée.

### **LE SITE**

Le terrain se situe rue Louis Armstrong dans le quartier Houdan sur la commune de Morne à l'eau. Ce quartier se situe entre Providence et Vieux Bourg, à proximité du futur CHU de Guadeloupe.



Plan de repérage des photographies du site





- **Le contenu du projet**

Le projet a été présenté par les porteurs de projet, auprès des architecte et paysagiste conseils de l'Etat, les services de la Ville de Morne-l'Eau en charge de l'examen des autorisations d'urbanisme sur le territoire communal.

Les grands principes d'aménagement retenus pour le secteur sont :

- Une vocation résidentielle prédominante.

Le programme du projet se compose de 52 logements :

- 20 logements collectifs déclinés en maisons jumelles s'élevant sur deux niveaux (R+1). Chaque logement dispose d'un jardin privatif à l'arrière.
- 32 logements individuels organisés en de petites entités développées sur deux niveaux (R+1).

Aucun commerce de proximité ne sera créé mais l'offre sur Houdan et ses environs est suffisante et la fréquentation des commerces déjà implantés dans le quartier devrait en être renforcée.

- Une hauteur de construction adaptée à l'environnement bâti et au paysage. Les volumétries proposées visent à favoriser une intégration aux formes existantes, en continuité du quartier de Houdan. L'épannelage mesuré et maîtrisé des constructions doit garantir la bonne intégration des constructions sur le site et dans le tissu bâti existant. Il permet de préserver les vues sur le grand paysage.

- Une mixité sociale est recherchée à travers ce programme qui participe à répondre à une demande toujours forte de logements sociaux.

- Une qualité environnementale globale, à la fois dans les constructions et dans les aménagements. L'implantation et l'orientation des constructions doivent permettre d'améliorer leur performance énergétique. En matière de gestion des eaux pluviales, les dispositifs visent à respecter au mieux le cycle naturel de l'eau, en privilégiant une infiltration sur le lieu de précipitation et des surfaces favorables à la biodiversité

- Traitement paysager

Le projet s'exprime avec la volonté forte d'une intégration paysagère permise d'une part par des hauteurs de bâtiments respectueuses des formes existantes et « en reprenant les codes des constructions et habitations voisines », d'autre part en déclinant une stratégie végétale adaptée au site et inspirée des essences présentes. Les arbres présents sur le site seront remplacés quantitativement a minima par le même nombre d'arbres de haute et de moyenne futaie. Il sera notamment planté une haie de palmier au coeur des logements collectifs.



- **Le raccordement aux réseaux**

Les réseaux électrique, télécom et AEP sont présents à proximité de la parcelle. Les arrivées sur le projet se feront au niveau des locaux annexes en entrée de site. Au niveau de la parcelle, l'ensemble des réseaux sera enfoui avec une distribution sous voirie ou espaces verts.

- **Distribution électrique**

Un poste de transformation électrique sera implanté en limite de parcelle. Celui-ci sera alimenté par la moyenne tension existante qui transite le long de la rue Gérard LAURIETTE. Ce raccordement nécessitera une extension de moins de 150 m du réseau de moyenne tension sur la rue Louis ARMSTRONG.



- **Gestion des eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales fait l'objet d'une attention particulière. Différents dispositifs sont mis en place de façon à limiter l'impact de l'imperméabilisation de la parcelle liée à la construction de l'opération.

En limite Nord et Ouest, sera créé un caniveau périphérique permettant la récupération des eaux de ruissellement de l'opération (et également les eaux de ruissellement des terrains situés en amont). Les eaux pluviales des toitures et des zones imperméabilisées seront collectées et acheminées vers des bassins de rétention. Un réseau enterré récupérera et acheminera les eaux pluviales de toiture vers les bassins de rétention.

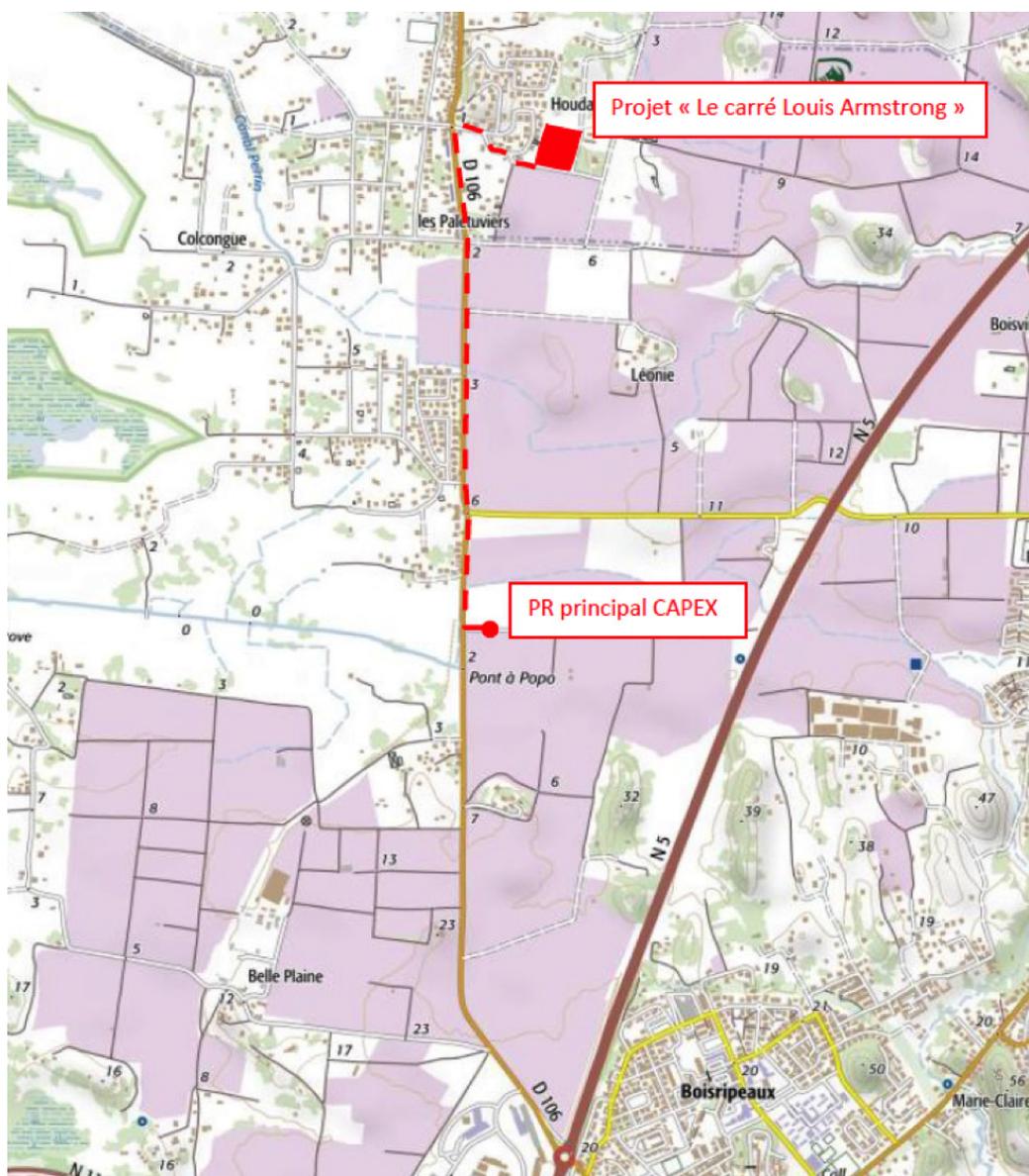
Un premier bassin de rétention sera créé au niveau des logements collectifs. Les eaux de ce bassin s'acheminera, via un réseau de canalisations enterrées vers un second bassin situé à l'ouest de la parcelle.

Un dispositif adapté permettra une maîtrise du débit de fuite à la sortie du bassin de rétention.

Dans les espaces communs, des pelouses, haies et végétation viendront qualifier les espaces de vie et favoriser la perméabilité des sols, objectifs recherchés à travers le coefficient de biotope défini dans le PLU. Toujours dans ce souci de favoriser l'infiltration des eaux de surface, les logements individuels disposeront chacun d'un jardin privatif ouvert sur l'avant et d'un autre jardin «fermé» sur l'arrière.

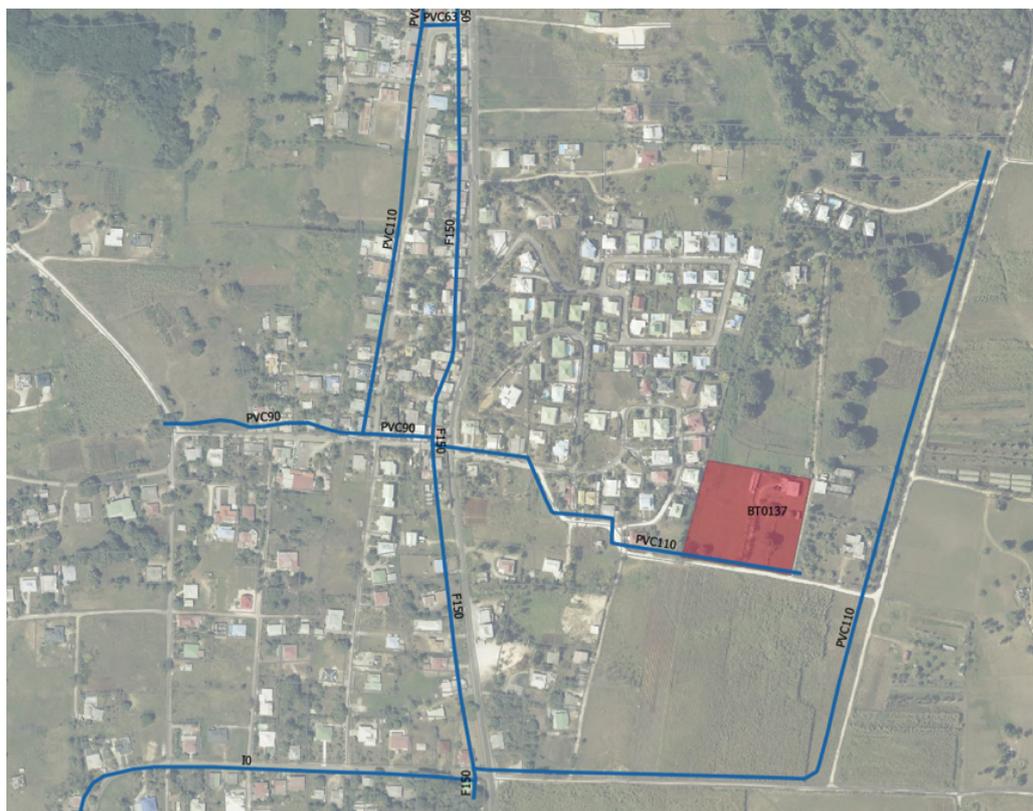
### - Gestion des eaux usées

Les eaux usées seront collectées via un réseau propre au projet qui sera connecté au réseau EU de la communauté d'agglomération CAP EXCELLENCE qui a d'ores et déjà émis un avis favorable (voir annexe 1). Le raccordement se fera sur le poste de relevage primaire de Perrin, conformément au cartographie ci-dessous.



### **- Alimentation en eau potable**

Les cartographies des réseaux existant indiquent qu'une canalisation PVC 110 arrive en limite de la parcelle BT137. L'opération sera raccordée directement dessus. La défense incendie pourra même être assurée.

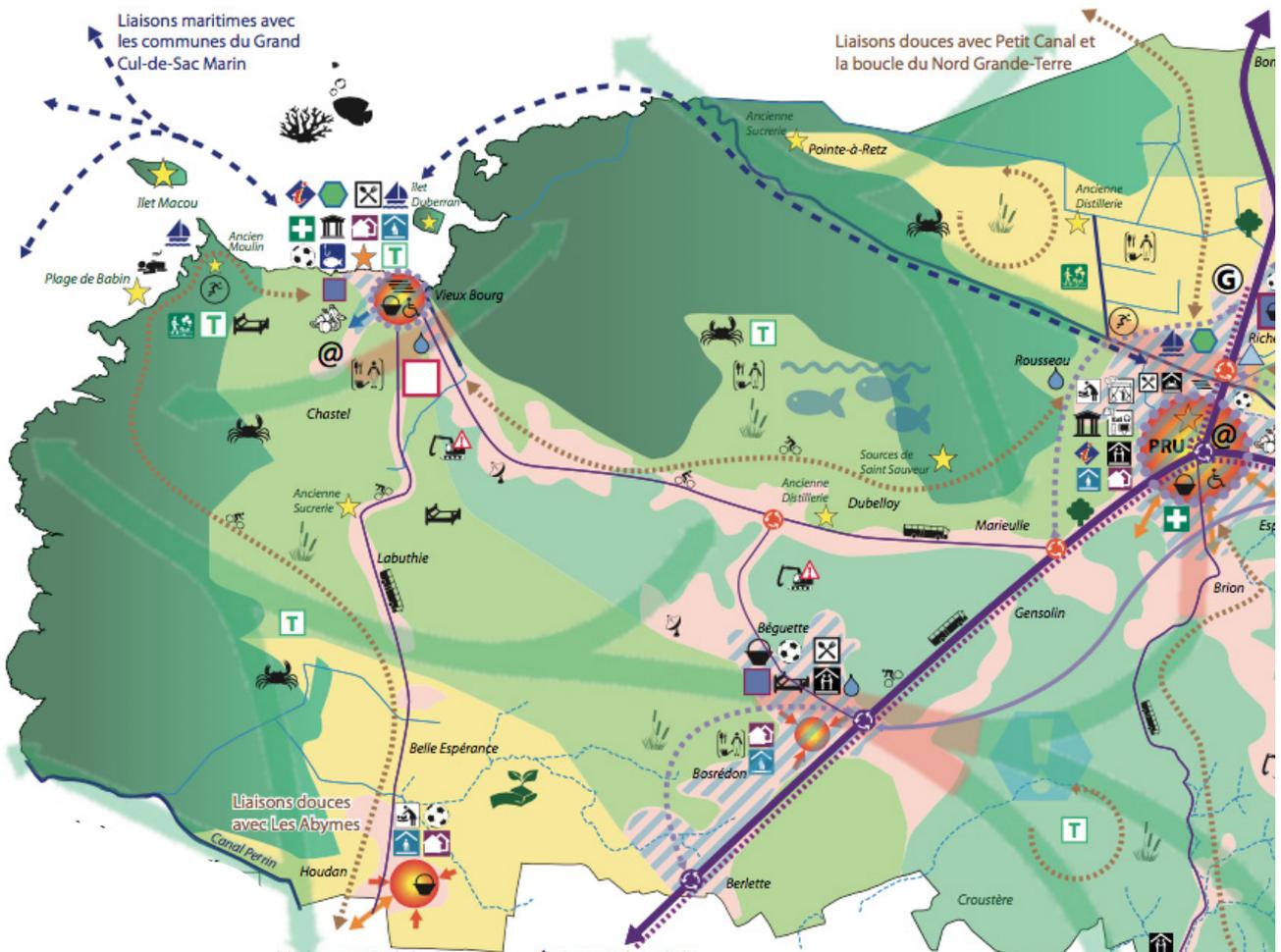


- **Objets et motivations de la procédure de modification du PLU**

Les principes d'aménagement et de programmation définis dans le projet d'aménagement garantissent une greffe du quartier de Houdan de qualité, tant en terme d'insertion urbaine des constructions que d'optimisation des infrastructures, de mobilités douces, de gestion des eaux pluviales,...

Le programme de 52 logements annoncé est parfaitement compatible avec les enjeux et objectifs définis dans le PLU à travers le PADD et l'OAP de Perrin.

Les éléments devant évoluer sont le zonage et le règlement, lesquels confirment la destination d'urbanisation future de la zone (2AU) dans laquelle s'inscrit la parcelle, sans permettre, en l'état, sa réelle constructibilité.



## 3 - Pièces modifiées dans le PLU

La modification introduite par l'évolution de la zone 2AU sur le secteur de Houdan impacte plusieurs pièces du PLU :

- le rapport de présentation à travers la présente notice.
- les pièces réglementaires (zonage et pièces écrites).

### 3.1. LE PLAN DE ZONAGE

#### **Modification partielle du zonage de la zone 2AU et création d'un secteur 1AUh**

Le périmètre sur lequel porte la présente modification se limite à la seule parcelle BT 137, terrain d'assiette du projet ci-avant présenté.

Le zonage du PLU est modifié sur l'emprise du projet (voir application cadastrale).

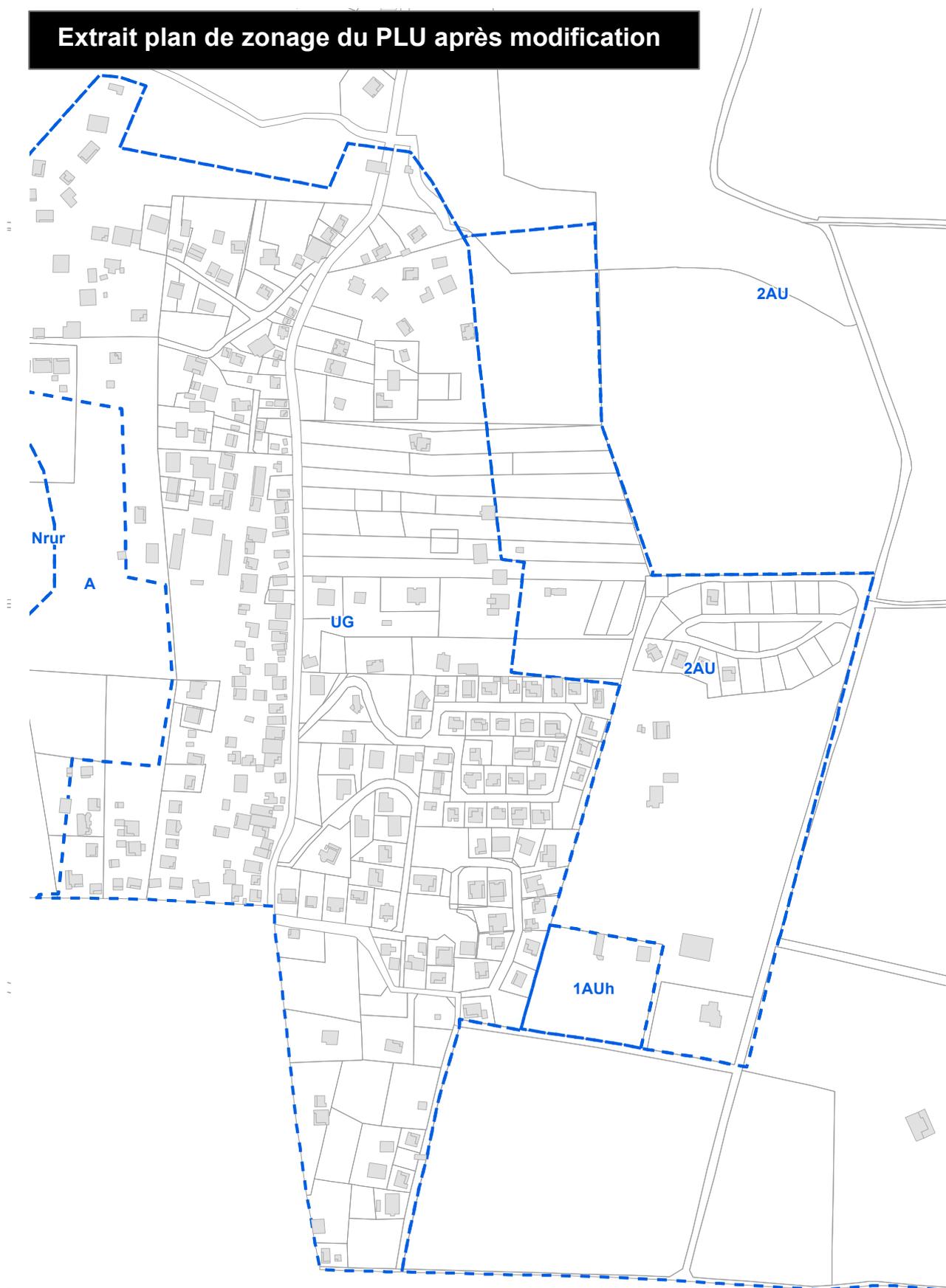
Un secteur 1AUh est créé se substituant partiellement à la zone 2AU de Perrin, sur le zonage du PLU approuvé.

La création de la zone 1AUh (10.806 m<sup>2</sup>), à vocation principale d'habitation, réduit d'autant la zone 2AU, dont la surface évolue de 139.100 m<sup>2</sup> dans le PLU opposable à 128.300 m<sup>2</sup>.

**Extrait plan de zonage du PLU approuvé janvier 2018**



## Extrait plan de zonage du PLU après modification



## 3.2. LE REGLEMENT

Le règlement de la zone 1AU est modifié pour intégrer un nouveau secteur 1AUh précisant les dispositions réglementaires particulières applicables sur l'emprise de la parcelle BT 137.

Les articles 1AU 9 & 1AU10 sont concernés par une évolution de la règle liée à la création du secteur 1AUh.

### ARTICLE 1AU 9. EMPRISE AU SOL

Initialement, le règlement renvoyait à l'expression du projet d'aménagement la définition de l'emprise au sol.

L'alinéa 9.2. créé spécifiquement, précise la règle d'emprise au sol applicable au secteur 1AUh, en limitant l'emprise au sol des bâtiments à 45% de la surface du terrain.

La rédaction de l'alinéa créé est la suivante :

#### **9.2. Dispositions spécifiques au secteur 1AUh**

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 45% de la surface du terrain.

### ARTICLE 1AU 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Initialement, le règlement prévoyait de limiter à trois le nombre de niveaux autorisé en zone 1AU (10 mètres à l'égout de toiture), dans son alinéa 10.2.1.

Il a été introduit l'alinéa 10.2.2. spécifique au secteur 1AUh, où la hauteur est ramenée à deux niveaux (7m à l'égout de toiture), afin de respecter l'ambition d'intégrer le projet aux formes urbaines existantes.

La rédaction de l'alinéa créé est le suivant :

#### **10.2.2. Dispositions particulières au secteur 1AUh**

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

Les dispositions particulières au secteur 1Aux demeurent et s'inscrivent désormais à l'alinéa 10.2.3.

La nouvelle rédaction des dispositions réglementaires applicable à la zone 1AU est intégralement développée ci-après. Les éléments de règlement propres au secteur 1AUh sont surlignés de vert.

Extrait du règlement du PLU de Morne-l'Eau (CHAPITRE IX) intégrant les modifications liées à la création du secteur 1AUh.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### Caractère de la zone

**La zone 1AU** est une zone naturelle située en appui de la trame urbaine du centre-bourg, de Vieux-Bourg et des principales sections de la commune, pour en assurer le développement dans des conditions maîtrisées et programmées. 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.

Dès lors que les terrains sont suffisamment équipés à leur périphérie immédiate, les constructions et installations peuvent être admises à condition qu'elles s'inscrivent dans la perspective d'une urbanisation organisée, soucieuse de la meilleure utilisation des terrains, et en prévoyant la réalisation des équipements internes nécessaires à l'aménagement du site considéré.

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** est appelée à porter des secteurs urbains d'une densité équivalente aux zones urbaines proches.

L'ouverture à l'urbanisation pourra s'opérer au fur et à mesure de la réalisation des conditions de viabilité, de mise en place ou de renforcement des réseaux techniques.

**La zone 1AU** comprend trois secteurs spécifiques :

- Le secteur 1AUh est défini en appui du pôle de Houdan qu'il est destiné à étoffer à travers un développement de logements nouveau.

- Le secteur 1AUr correspond aux secteurs d'extension de l'est de la ville (Cocoyer, ...) dont l'exposition au risque d'inondation, exprimée dans le PPR, interdit en l'état, toute construction ou installation nouvelle. Ce secteur concerne des zones rouges au PPR susceptibles d'être révisées. Dans l'attente d'un projet d'aménagement global approuvé par la collectivité, conditionné par une possible révision du PPR, seules les réhabilitations et les extensions mesurées seront autorisées, ainsi que les équipements d'intérêt public.

- le secteur 1AUx qui est destiné à recevoir un développement économique nouveau en extension de la zone d'activité de Richeval et dans le secteur de Blanchet.

# SECTION I

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

### ARTICLE 1AU 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**1. Dans l'ensemble de la zone 1AU, à l'exception du secteur 1AUx :**  
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, caravanes 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 ;
- Les affouillement ou remblais des mares et zones humides.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation**, sont interdits les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1AU2.

### **2. Dans le seul secteur 1AUx**

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.

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

### **2. 1 Dispositions générales**

2.1.1 Les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que lors de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de restructuration d'ensemble proposées par les pétitionnaires et approuvée par la commission communale compétente ;

2.1.2 En dehors de toute opérations d'aménagement ou de restructuration d'ensemble, est toutefois autorisée l'extension limitée de constructions à usage d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU, limitée à 25 % de la surface de plancher existante tout en restant inférieure à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

### **2. 2 Hors des secteurs soumis au risque d'inondation**

#### **2. 2.1 - Dispositions applicables à la zone 1AU, à l'exception du secteur 1AUx**

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

2.2.1.1 Les surfaces commerciales si leur surface de vente n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.

2.2.1.2 Lorsqu'un commerce existe en rez-de-chaussée, il faudra que l'accès aux étages soit indépendant de l'activité commerciale

2.2.1.3 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.

2.2.1.4 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.

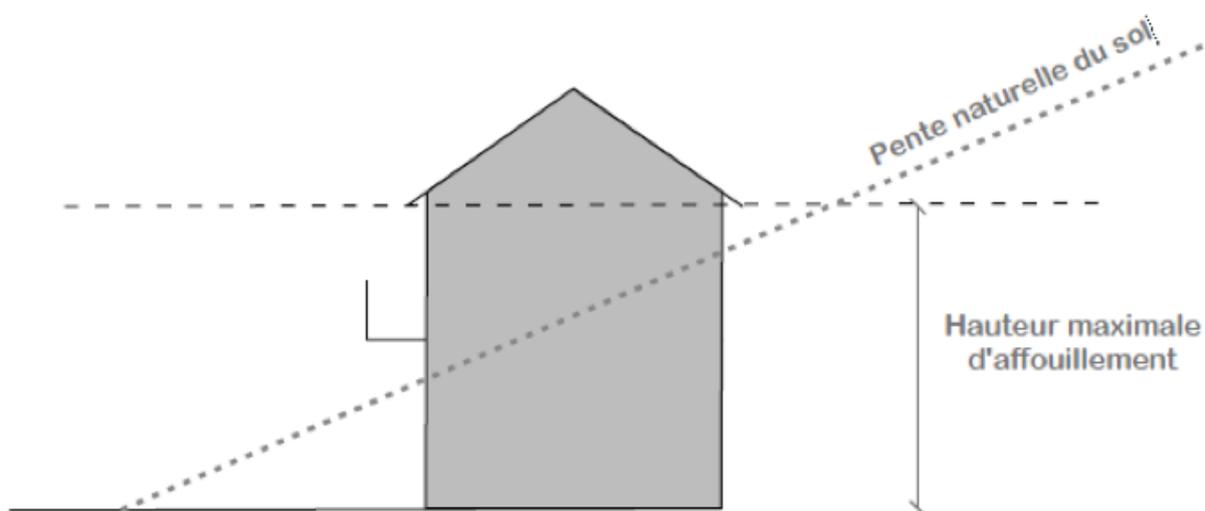
2.2.1.5 Les installations génératrices de nuisances sonores (salles de spectacle, cultes...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique respectant les arrêtés municipaux pris à cet effet

2.2.1.6 Les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone ou du secteur.

2.2.1.7 Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.

2.2.1.8 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 m<sup>2</sup> de surface et sont limités à la hauteur de la construction (voir croquis 1).

Croquis 1



## 2.2.2 - Dispositions applicables au seul secteur 1AUx

**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 ;

---

**2.3 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation**, les occupations et utilisations du sol visées ci-dessus sont admises à condition de respecter les prescriptions particulières du règlement du PPR.

**2.4 Dispositions particulières aux secteurs 1AUr**

Conformément à l'article L.151-41.5 du Code de l'Urbanisme, dans les secteurs Aur, du fait de la nécessaire redéfinition du quartier, est mise en place une servitude interdisant toute nouvelle construction ou installation d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup>. Elle est instituée pour une durée maximale de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Toutefois, y sont autorisés 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.

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 3. ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

#### 3.2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions qu'elles devront desservir. L'emprise des accès et voiries ne pourra cependant être inférieures à 8 mètres, dans le cas de création de voies nouvelles. Pour les opérations privilégiant les notions de développement durable, l'emprise pourra être inférieure à 8 mètres en cas de création d'axe partagé piéton/VL et/ou si l'espace destiné aux piétons est constitué de revêtement perméable et ne présentant pas une différence de niveau avec la voie.

Dans le cas où elles se terminent en impasse, ces voies doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement dans laquelle doit s'inscrire un cercle de 15 mètres de diamètre compté entre bordures de trottoir.

Des largeurs différentes pourront être imposées ou admises :

- pour répondre à l'importance et à la destination des constructions à desservir, dans la limite exigible de 12 mètres de largeur de plate-forme,
- dans le cas de voies en impasse desservant un nombre réduit de loge-

ments ou bien uniquement des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, dans la limite de 5 mètres de largeur de plate-forme.

- en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies au PLU, dans le périmètre des ZAC ou dans les autres secteurs concernés par des orientations d'aménagement.

### **3.3 – Cheminements piétons et cycles**

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la sécurité et les continuités de circulations piétonnes et cycles:

- soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte,
- soit par des cheminements spécifiques.

Selon l'importance de l'opération et des circulations existantes ou prévues, l'aménagement de pistes ou cheminements dédiés aux cycles et aux piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics.

Dans tous les cas, les opérations devront assurer les possibilités de raccordement et la sécurité des continuités avec les cheminements publics existants ou dont la réalisation est prévue au droit du terrain d'opération.

### **ARTICLE 1AU 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

### **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 des RN ;
- 12 mètres de l'axe des RD ;
- 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 13 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**

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 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.

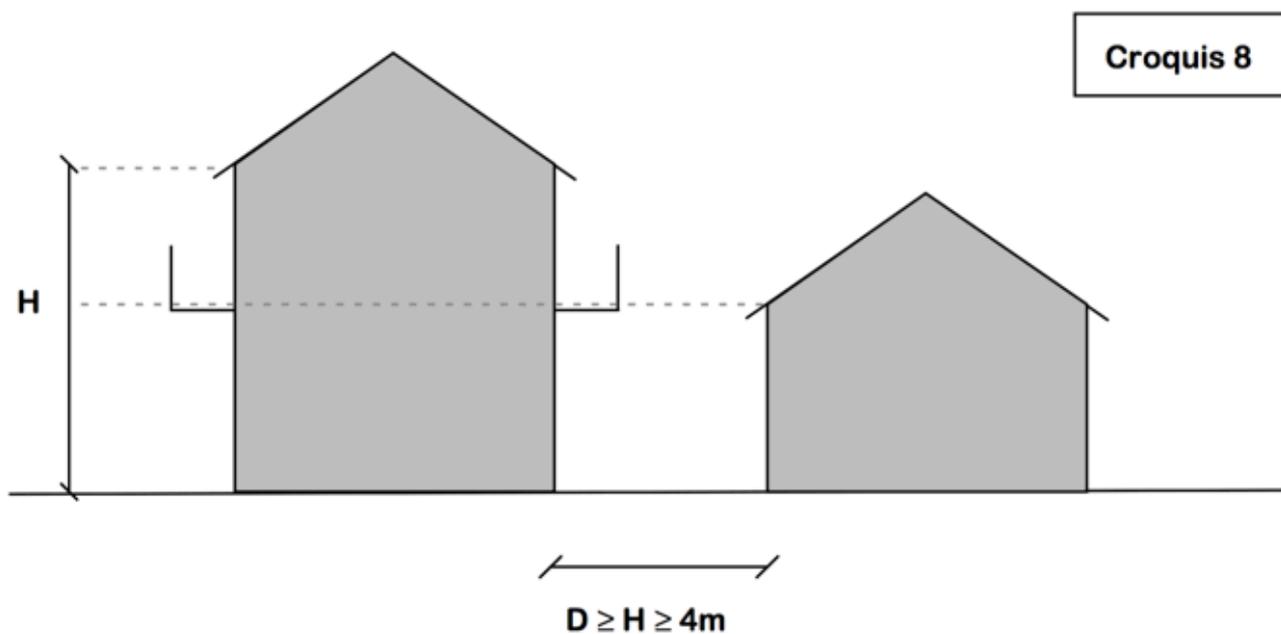
## **ARTICLE 1AU 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **8.1 – Dispositions générales**

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 (croquis 8).

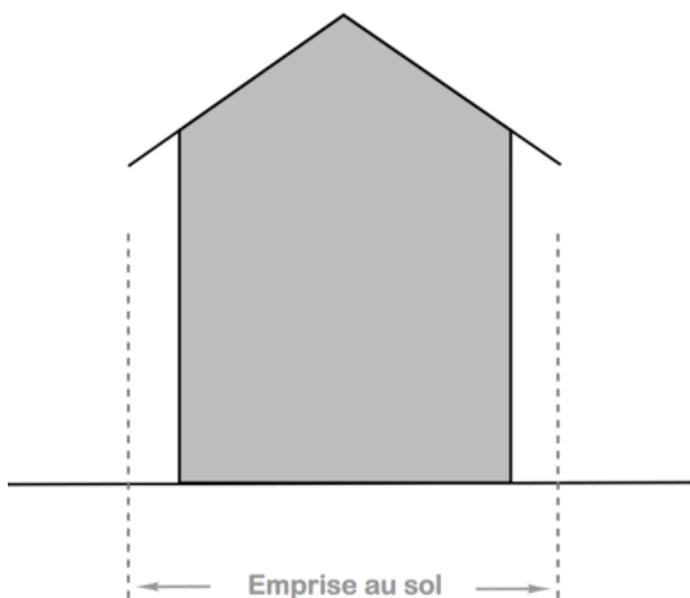
Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres ne sont pas concernés par cette disposition.



## ARTICLE 1AU 9. EMPRISE AU SOL

### 9.1. Dispositions générale à l'exception du secteur 1AUh

L'emprise au sol sera conforme au projet d'aménagement du site tel que visé à l'article AU2 – 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).



Croquis 9

### 9.2. Dispositions spécifiques au secteur 1AUh

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 45% de la surface du terrain.

## ARTICLE 1AU 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est la distance mesurée en tout point des façades jusqu'à l'égout du toit et est déterminée par un plan, parallèle au terrain naturel existant avant travaux correspondant à la hauteur absolue.

Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

## **10.2. Hauteurs**

### **10.2.1. Dispositions générale à l'exception des secteurs 1AUh & 1AUx**

La hauteur des constructions ne peut comporter plus de trois niveaux et ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit.

### **10.2.2. Dispositions particulières au secteur 1AUh**

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

### **10.2.3. Dispositions particulières au secteur 1AUx**

Compte-tenu de la nature et de la destination des bâtiments, les constructions pourront s'inscrire dans le volume défini par les gabarits types indiqués sur le projet d'aménagement du secteur tel que visé à l'article 1AU2, alinéa 2-1-1.

## **ARTICLE 1AU 11. ASPECT EXTERIEUR**

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

## **ARTICLE 1AU 12. STATIONNEMENT**

### **12.1. Dispositions générales**

12.1.1. Le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur de la parcelle ou dans les emplacements aménagés à cet effet.

12.1.2. Les dimensions d'une place de stationnement à prendre en compte sont au minimum de 2.50m x 5.00m. Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup>, circulation comprise, sera prévue.

12.1.3. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et aux changements d'affectation des locaux. Toutefois, en cas de travaux supprimant un stationnement, il est obligatoire de recréer un nombre de places équivalent dans la mesure où du fait de cette suppression, le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

12.1.4. Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État II ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État, soit 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

#### 12.1.5. Traitement du revêtement des aires de stationnement

Pour le revêtement des aires de stationnement, l'utilisation d'un matériau perméable sera privilégiée afin de limiter le ruissellement ; par ailleurs, les aires de stationnement de 10 unités et plus seront constituées, pour au moins la moitié de leur superficie, de matériaux perméables.

Le stationnement des véhicules doit être réalisé dans des espaces perméables définis sur les lots privés et en dehors des voies publiques, ainsi que pour les visiteurs, sur des sites couverts et paysagers, dédiés à cet effet et inscrits au sein des espaces collectifs.

### 12.2. Nombre de places stationnement

#### 12.2.1. Il est exigé un minimum de

- Usage d'habitation :
  - Constructions individuelles à usage d'habitation :
    - o Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les parcelles de moins de 400 m<sup>2</sup> ;
    - o 1 place par logement
  - Constructions collectives à usage d'habitation :  
1 place par 60 m<sup>2</sup> surface de plancher, sans qu'il y ait moins d'une place par logement.
  - Logement locatif social (financé avec un prêt aidé de l'Etat):  
0,6 place de stationnement, arrondi à l'entier supérieur (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 m<sup>2</sup> de surface de vente. Les locaux dont la surface de vente est inférieure à 50 m<sup>2</sup> sont dispensés d'obligations de stationnement.
- Usage de bureaux et de services : une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;

- Usage d'établissement de santé : une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> 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 5m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Usage de salle de spectacle, de dancing : une place pour 10 m<sup>2</sup> 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.

12.2.2. 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 fermés, ou couverts, spécifiques pour entreposer des vélos doivent s'implanter dans le volume de la construction en rez-de-chaussée ou à défaut au premier sous-sol et accessibles facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. 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 bâtiments de logements collectifs, une surface de 2 m<sup>2</sup> pour trois logements ;
- Pour les bâtiments à usage artisanal, une surface de 2 m<sup>2</sup> pour 80 m<sup>2</sup> surface de plancher;
- Pour les bâtiments à usage de commerces, de bureaux, de services, une surface de 2 m<sup>2</sup> pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher;
- 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 20m<sup>2</sup>.

## **Livraisons**

Les établissements de plus de 250 m<sup>2</sup> 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.

### **12.3. Modalités d'application**

- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension d'un immeuble existant, la surface à prendre en compte est la surface de plancher créée.
- Les travaux de restauration, avec ou sans extension de la surface habitable, qui sont tributaires de la délivrance d'un permis de construire et qui réaffectent ou transforment les locaux à des fins habitables, commerciales, professionnelles ou artisanales, sont soumis aux dispositions citées ci-dessus.
- Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même de l'opération. En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur, il sera fait application des dispositions correspondantes du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, le pétitionnaire pourra satisfaire à tout ou partie de ses obligations.

## **ARTICLE 1AU 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

## **ARTICLE 1AU 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE**

Le coefficient de biotope constitue une norme d'écologie minimale pour les projets de rénovation, restructuration et les bâtiments nouveaux.

Le coefficient de biotope est fixé à 0,30.

Plusieurs surfaces éco-aménageables peuvent être évoquées avec un niveau de perméabilité plus ou moins favorable. Le tableau ci-joint propose une pondération définie par types de surfaces.

Type de surface	Valeur de pondération du Coefficient de Biotope
Revêtement imperméable pour l'air et l'eau : Béton, bitume, ...	0,00
Revêtement perméable pour l'air et l'eau sans végétation : Dallage sur sable, gravier, ...	0,30
Revêtement perméable pour l'air et l'eau avec végétation : Dallage avec végétation	0,50
Espaces verts sur dalle : épaisseur sol 80 cm max	0,70
Pleine terre	1,00
Végétalisation de murs	0,50
Toiture plantée	0,70

RÉGION - DÉPARTEMENT DE GUADELOUPE

COMMUNE DE MORNE-À-L'EAU



## Modification du Plan Local d'Urbanisme

*Secteur de Houdan*

### Annexes

Commune de Morne-à-l'Eau, Modification du Plan d'Occupation des Sols, Secteur



JUN 2019

# ANNEXE 1

## Courrier Eau d'Excellence à SODIM



Affaire suivie par : Joseph DETHELOT et Cliff LENO  
Tél : 06 90 56 72 49 / 0690 47 05 38  
Email : [joseph.dethelot@eaudexcellence.fr](mailto:joseph.dethelot@eaudexcellence.fr)  
[cliff.leno@eaudexcellence.fr](mailto:cliff.leno@eaudexcellence.fr)

**Nos réf.** : DTRX/CL/JD/2019/08-014

**OBJET** : raccordement au réseau EU d'Eau d'Excellence  
de 52 logements (32 PSLA & 20 LLS) situés à Morne-à-l'eau

Baie-Mahault, le 5 Août 2019

Monsieur le Directeur de SODIM Caraïbes,  
Immeuble Bois Quarré  
Quartier Mangot Vulcain  
97232 LE LAMENTIN

Monsieur le Directeur,

Par correspondance *réf* : LET 055/2019/PG/MG/UT en date du 19 juin 2019, vous avez sollicité la Régie Eau et Assainissement Eau d'Excellence pour le raccordement de 52 logements (32 PSLA & 20 LLS) situés à HOUDAN Morne-à-l'eau, au réseau collectif d'assainissement des eaux usées d'Eau d'Excellence.

Par la présente, je vous donne mon accord de principe pour le raccordement de votre opération au réseau d'eaux usées collectif situé en amont du poste de refoulement de Perrin. Cet accord est conditionné par la transmission des éléments sus mentionnées et le strict respect des conditions techniques, administratives et financières suivantes :

- 1) Transmission et validation des études AVP/PRO, ainsi que du plan EXE du projet de raccordement au réseau collectif
- 2) Installation de compteurs généraux d'eau potable sur chaque alimentation desservants les 32 PSLA & 20 LLS
- 3) Installation de débitmètres à la fin de chaque refoulement pour comptabiliser les effluents qui arrivent sur le réseau collectif par le bailleur social SEMAG (20 logements collectifs sociaux) et par la SPHLM (32 villas en location-accession) puis par l'Association Syndicale Libre lorsqu'elle sera créée
- 4) Installation d'une vanne de sectionnement sur chaque arrivée des effluents
- 5) Compte tenu de la distance entre le projet et notre réseau (1.4 km), il conviendra d'installer au niveau du poste de refoulement un filtre à charbon actif pour limiter les émanations d'hydrogène sulfuré et prévoir une injection de nitramax
- 6) Transmission des essais d'étanchéité et inspections télévisuelles des réseaux d'eaux usées internes du programme immobilier
- 7) La canalisation de refoulement qui traversera le territoire des Abymes devra être positionnée sur le domaine public
- 8) Le poste de refoulement, ainsi que la canalisation de transfert resteront sous gestion de la SEMAG, de la SPHLM (32 villas en location-accession), puis par l'Association Syndicale Libre l'Association Syndicale Libre lorsqu'elle sera créée

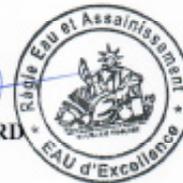
- 9) Les 32 PSLA & 20 LLS seront soumis à une taxe d'assainissement qui sera basée sur les relevés trimestriels des débitmètres
- 10) Signature d'une convention avec Eau d'Excellence qui fixe les conditions d'exploitation et intégrant les éléments ci-dessus
- 11) En contrepartie de l'admission des eaux usées en provenance des 52 logements, SODIM s'engage à verser une contribution d'un montant de 122 100 euros TTC à Eau d'Excellence au titre de la participation aux investissements.

Je vous invite à me faire part en retour de votre accord de principe aux conditions sus énoncées.

Restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires, je vous prie de croire, Monsieur le Directeur, à l'expression de mes sentiments distingués.

La Directrice

  
Chantal COLARD



# ANNEXE 2

## OAP de Perrin - Houdan

### Objectif de l'OAP

«L'OAP de Perrin définit des orientations d'aménagement qui permettent de structurer et améliorer le développement résidentiel du secteur en proposant un schéma viaire cohérent et hiérarchisé d'une part et une amélioration des espaces publics d'autre part.»

### Les principes d'aménagement du secteur

#### Un développement résidentiel adapté

«Sur Houdan, le développement résidentiel privilégie l'implantation d'habitat individuel sous forme de lotissements. L'habitat intermédiaire (maison en bande, semi-collectifs) n'est pas privilégié sur ce quartier ou limité sous condition que les programmes répondent à une demande spécifique comme des logements adaptés aux personnes âgées.»

Source : Extrait de l'OAP de Morne-à-l'eau, Cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation, 2017

