

DOSSIER : Demandes d'avis conforme au cas par cas relatives aux évolutions des PLU de Pointe-à-Pitre et des Abymes dans le cadre du programme RUCAP

Note Environnementale

1 CADRE GENERAL DE LA DEMARCHE

La communauté d'agglomération Cap Excellence conduit deux procédures d'évolution des documents d'urbanisme nécessaires à la mise en œuvre du programme RUCAP :

- une modification simplifiée du Plan local d'urbanisme de Pointe-à-Pitre, portant sur les secteurs de Bergevin, de Chanzy élargi et de l'Hôtel de Ville/Les Lauriers ;
- une mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme des Abymes dans le cadre d'une procédure intégrée pour le logement, portant sur les secteurs du Morne de Grand-Camp et de Vieux-Bourg.

Ces deux procédures s'inscrivent dans un même programme de renouvellement urbain, mais relèvent de cadres procéduraux distincts. La présente note analyse conjointement leurs incidences environnementales, tout en distinguant les évolutions propres à chacun des deux PLU.

La présente note environnementale a pour objet :

- de présenter les évolutions envisagées pour chacun des deux PLU ;
- de caractériser les principaux enjeux environnementaux des secteurs concernés ;
- d'analyser les incidences potentielles propres à chaque procédure ;
- d'apprécier la prise en compte de ces enjeux dans les OAP, les règlements et les documents graphiques.

La présente autoévaluation accompagne les demandes d'avis conforme adressées à l'autorité environnementale au titre des articles R.104-33 à R.104-37 du Code de l'urbanisme.

2 DESCRIPTION DES EVOLUTIONS DES PLU

2.1 Modification simplifiée du PLU de Pointe-à-Pitre

La modification simplifiée porte sur plusieurs secteurs de la commune de Pointe-à-Pitre : Bergevin, Chanzy élargi et le quartier Hôtel de Ville/Les Lauriers.

Elle vise à faire évoluer certaines pièces du PLU afin de permettre la mise en œuvre des nouvelles ambitions d'aménagement portées par la Ville et Cap Excellence dans le cadre du Nouveau Programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

Sur les secteurs de Bergevin et Chanzy élargi, la modification vise à ajuster le périmètre de l'OAP aux espaces restant à aménager ou à requalifier, à poursuivre la recomposition du tissu urbain, à renforcer les connexions avec les quartiers environnants et à mieux prendre en compte les risques naturels.

Sur le secteur Hôtel de Ville/Les Lauriers, la modification prévoit la création d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation dédiée au quartier Hôtel de Ville. Les évolutions envisagées sur ce secteur ne nécessitent pas de modification du zonage ni du règlement écrit applicables.

Les évolutions du PLU de Pointe-à-Pitre portent ainsi sur :

- l'actualisation de l'OAP n° 1 concernant Bergevin et Chanzy élargi ;
- la création de l'OAP n° 12 dédiée au secteur Hôtel de Ville/Les Lauriers ;
- la modification du zonage graphique et des règlements écrits des zones UD et UR sur les secteurs concernés.

Le rapport de présentation et le PADD du PLU de Pointe-à-Pitre demeurent inchangés. Les pièces de juin 2026 confirment la modification de l'OAP n° 1, la création de l'OAP n° 12 ainsi que les adaptations graphiques et réglementaires des zones UD et UR.

2.2 Mise en compatibilité du PLU des Abymes

La mise en compatibilité du PLU des Abymes porte sur le quartier du Morne, à Grand-Camp, et sur le secteur de Vieux-Bourg, identifié comme Cœur d'Agglomération.

Elle vise à faire évoluer certaines pièces du PLU afin de permettre la mise en œuvre des opérations d'aménagement prévues dans le cadre du programme RUCAP.

Sur le quartier du Morne, la mise en compatibilité prévoit de compléter l'OAP existante de Grand-Camp par des orientations propres à ce secteur, afin d'accompagner la recomposition du quartier, son désenclavement ainsi que le développement des espaces publics, paysagers et des mobilités douces.

Sur le secteur de Vieux-Bourg, elle prévoit la création d'une nouvelle OAP destinée à encadrer le projet de renouvellement urbain, à renforcer les connexions avec les quartiers environnants et à intégrer les enjeux liés aux risques naturels.

Les évolutions du PLU des Abymes portent ainsi sur :

- l'évolution de l'OAP de Grand-Camp sur le secteur du Morne ;
- la création d'une OAP spécifique à Vieux-Bourg ;
- la création des secteurs UCm et UCv ;
- l'adaptation du zonage réglementaire ;
- l'adaptation du règlement écrit et graphique de la zone UC ;
- l'actualisation des annexes du PLU, comprenant l'intégration des documents encadrant la qualité urbaine, paysagère, la résilience aux risques naturels. Ainsi que la suppression de l'emplacement réservé n° 17 et la création de sept nouveaux emplacements réservés, numérotés 34 à 40, destinés à la requalification ou à la création de voiries et de liaisons nécessaires au projet de Vieux-Bourg.

Au Morne, la procédure prévoit la création du secteur UCm et le reclassement de 6,04 ha de zone 1AUru. À Vieux-Bourg, le nouveau secteur UCv est indiqué avec une superficie de 4,57 ha. La zone 2AUr est réduite de 24,41 ha à 20,68 ha, tandis que la zone UE est réduite de 3,42 ha à 2,57 ha..

Au total, 9,77 ha de zones AU sont reclassés en zones U : 6,04 ha au Morne et 3,73 ha à Vieux-Bourg. Les zones agricoles et naturelles ne sont pas modifiées et le PADD du PLU des Abymes demeure inchangé.

3 ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

Les secteurs concernés par l'évolution des PLU s'inscrivent dans un environnement urbain constitué, marqué par la présence de quartiers d'habitat, d'équipements publics, d'infrastructures routières structurantes et d'espaces publics.

Les secteurs de Bergevin, de Chanzy élargi et du quartier Hôtel de Ville/Les Lauriers à Pointe-à-Pitre, ainsi que le quartier du Morne et le secteur de Vieux-Bourg aux Abymes, sont concernés par les projets de renouvellement urbain portés dans le cadre du Nouveau Programme national de renouvellement urbain (NPNRU), dit RUCAP.

Le projet urbain s'inscrit dans une logique de renouvellement du tissu urbain existant visant à améliorer le cadre de vie, à renforcer la place du végétal, à développer les mobilités douces et à intégrer les enjeux liés aux risques naturels et au changement climatique.

Les secteurs de Bergevin et Chanzy sont concernés par des aléas d'inondation et de submersion marine. Le secteur de Vieux-Bourg présente également une exposition au risque d'inondation, tandis que le quartier du Morne se situe en dehors de l'enveloppe de l'aléa d'inondation. Ces risques et contraintes constituent des éléments structurants dans la définition des vocations urbaines, l'organisation des îlots, l'implantation des constructions et l'aménagement des espaces publics.

Ces contraintes sont prises en compte dans les évolutions des documents d'urbanisme par l'adaptation de l'implantation et de la conception des constructions, le maintien d'espaces ouverts et paysagers ainsi que l'intégration de prescriptions destinées à réduire la vulnérabilité des secteurs concernés.

4 INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES ET JUSTIFICATION DU CHANGEMENT DE ZONAGE

4.1 Consommation d'espace et étalement urbain

La modification simplifiée du PLU de Pointe-à-Pitre et la mise en compatibilité du PLU des Abymes visent à adapter les documents d'urbanisme aux orientations actualisées du projet de renouvellement urbain porté sur le territoire de Cap Excellence, dit RUCAP. Elles concernent des quartiers déjà urbanisés et engagés dans une dynamique de recomposition urbaine : Bergevin, Chanzy élargi et Hôtel de Ville/Les Lauriers à Pointe-à-Pitre, ainsi que le quartier du Morne et Vieux-Bourg aux Abymes.

Sur les secteurs de Bergevin et Chanzy élargi, le périmètre de l'OAP est ajusté afin de tenir compte des aménagements déjà réalisés et de cibler les espaces restant à aménager ou à requalifier. Le projet s'inscrit dans une logique de dé densification maîtrisée et prévoit une réduction de l'emprise au sol d'environ 60 % sur certains secteurs, afin de renforcer les espaces ouverts et d'améliorer la gestion hydraulique.

Sur le secteur Hôtel de Ville/Les Lauriers, le projet prévoit une recomposition du quartier autour d'un parc urbain central et de nouveaux îlots résidentiels, sans modification du zonage ou du règlement écrit applicable au secteur.

Aux Abymes, la mise en compatibilité prévoit l'évolution d'une partie de la zone 1AU_{ur} du Morne vers le secteur UC_m ainsi que d'une partie des zones 2AU_r et UE de Vieux-Bourg vers le secteur UC_v. Ces évolutions permettent de traduire réglementairement les projets de renouvellement urbain et les orientations définies dans les OAP des deux secteurs. Elles correspondent au reclassement de 9,77 ha des zones AU en zones U, sans modification des zones agricoles ou naturelles.

4.2 Milieux naturels et biodiversité

Les secteurs concernés par la modification simplifiée du PLU de Pointe-à-Pitre et la mise en compatibilité du PLU des Abymes s'inscrivent dans un contexte urbain déjà constitué. Ils correspondent à des quartiers concernés par les projets de recomposition urbaine portés dans le cadre de la RUCAP.

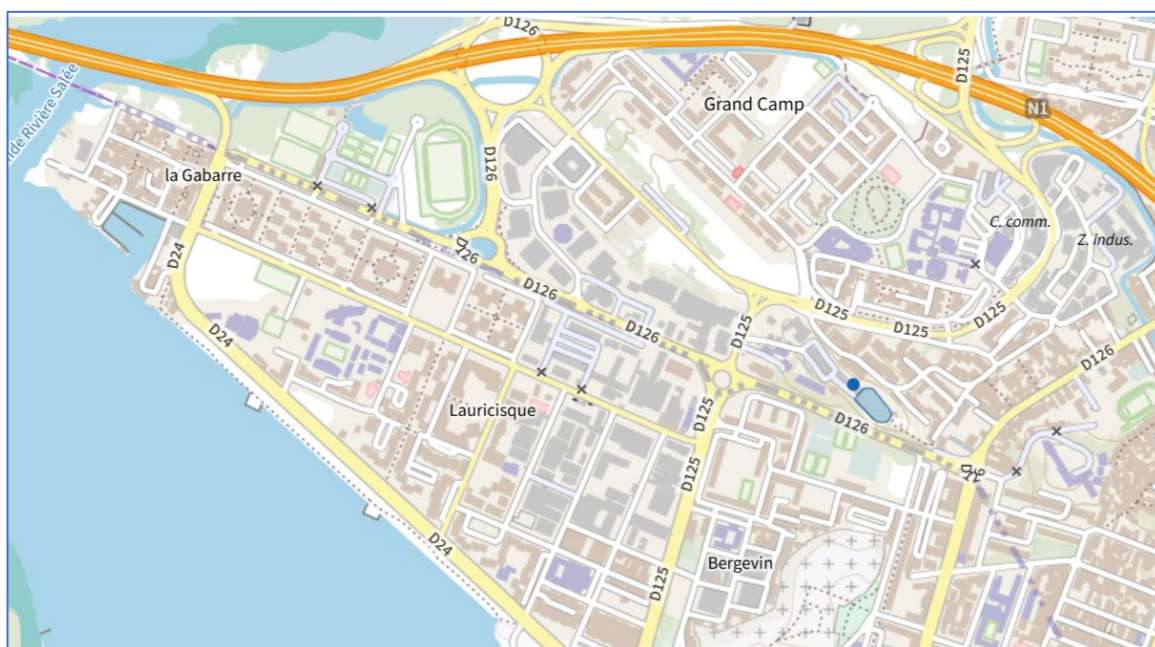
Les évolutions des PLU s'inscrivent dans une logique de réorganisation du tissu bâti, d'amélioration du cadre de vie et de renforcement de la place du végétal. Cette orientation se traduit notamment par l'aménagement d'espaces publics végétalisés et le développement de continuités paysagères.

Sur les secteurs de Bergevin et Chanzy élargi, le projet prévoit le renforcement des espaces ouverts et paysagers, notamment par la création d'un parc urbain structurant à Chanzy, participant à la consolidation de la trame paysagère urbaine.

Sur le secteur Hôtel de Ville/Les Lauriers, le parc des Lauriers constitue l'espace central du projet. Les orientations prévoient également la végétalisation des cœurs d'îlots, l'accompagnement paysager des axes structurants et la création de promenades paysagères.

Aux Abymes, le projet du Morne s'organise autour d'un parc linéaire et du prolongement de l'axe piéton paysager existant. À Vieux-Bourg, le canal est intégré à un axe vert apaisé et à une promenade verte et bleue participant à la valorisation des continuités écologiques et paysagères.

Le règlement des secteurs UCm et UCv limite l'emprise au sol des constructions et impose des proportions minimales d'espaces libres en pleine terre selon la vocation des lots. Ces dispositions, complétées par un coefficient de biotope, encadrent l'imperméabilisation des sols et le maintien d'espaces végétalisés.



4.3 Risques naturels et gestion de l'eau

Les évolutions des PLU prennent en compte les contraintes liées aux risques naturels identifiées sur les secteurs concernés, notamment les risques d'inondation et de submersion marine.

À Pointe-à-Pitre, les secteurs de Bergevin et Chanzy élargi sont concernés par des aléas d'inondation et de submersion marine identifiés dans le PPRN et dans le porter à connaissance relatif aux aléas d'inondation de 2023. Ces contraintes ont conduit à adapter l'implantation des constructions et les vocations prévues dans les secteurs exposés.

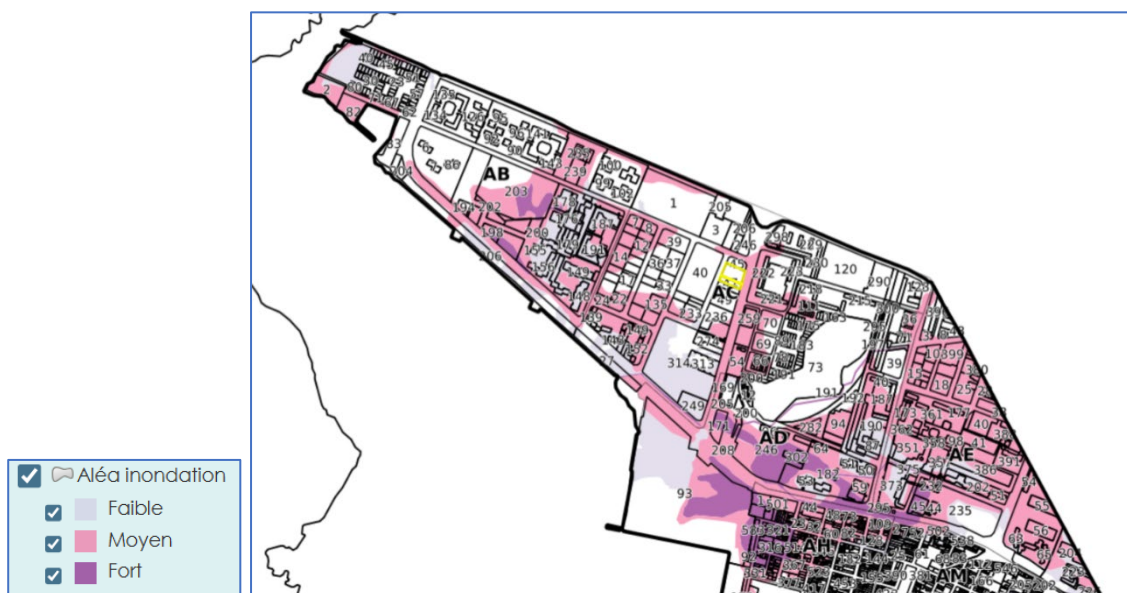


Figure 1 : Cartographie de l'aléa inondation sur les secteurs concernés de Pointe-à-Pitre (Source : PPRN)

Sur le secteur Hôtel de Ville/Les Lauriers, l'aménagement des rez-de-chaussée doit tenir compte des contraintes hydrauliques. Le projet prévoit également la création de parkings perméables.

Aux Abymes, le quartier du Morne se situe en dehors de l'enveloppe de l'aléa d'inondation. Le relief du secteur est toutefois pris en compte dans l'implantation des constructions et l'organisation des aménagements.

Le secteur de Vieux-Bourg présente une exposition plus importante au risque d'inondation. Le dossier indique qu'environ 25 % de sa superficie est concernée par un aléa d'inondation, dont environ 5 % par un aléa fort.

Le projet évite l'implantation des habitations dans les secteurs soumis à l'aléa fort et prévoit une conception urbaine et architecturale adaptée au risque. L'OAP prévoit également la réaffectation de constructions situées en zone de risque d'inondation vers des activités économiques compatibles. Le règlement du secteur UCv permet une surélévation des planchers de 1,50 mètre par rapport au sol naturel. Il indique une hauteur maximale de 19 mètres mesurée depuis le plancher bas surélevé et la formulation « cinq niveaux, soit R+5 », qui devra être harmonisée afin de lever l'ambiguïté entre le nombre de niveaux annoncé et la notation R+5.

Selon la présentation de la mise en compatibilité, l'emprise au sol des constructions projetées à Vieux-Bourg diminue d'environ 65 % par rapport à l'état initial. Environ 25 % des bâtiments projetés sont prévus sur pilotis afin d'améliorer la transparence hydraulique du quartier.

La prise en compte de ces contraintes vise notamment à :

- Adapter l'implantation et les usages des constructions au niveau d'exposition ;
- Réduire la vulnérabilité du bâti ;
- Renforcer les espaces ouverts et perméables ;

- Améliorer la gestion hydraulique des secteurs concernés.

Les OAP renforcent également la gestion intégrée des eaux pluviales, la perméabilité des sols et les continuités végétales. Le raccordement au réseau public d'assainissement et l'évacuation des eaux pluviales sont encadrés par le règlement de la zone UC.

Les évolutions des PLU intègrent de manière approfondie et opérationnelle les contraintes liées au risque d'inondation dans les différents secteurs urbanisés concernés, engagés dans une dynamique de recomposition urbaine, de réorganisation du tissu bâti et d'amélioration de cadre de vie.

Les évolutions des zonages ne visent nullement à neutraliser cette contrainte d'inondation, mais à l'encadrer juridiquement et techniquement dans les documents d'urbanisme, afin que toute opération soit conditionnée à une prise en compte explicite des données hydrauliques actualisées issues du porter à connaissance de l'État et des dispositions des PPRN applicables.

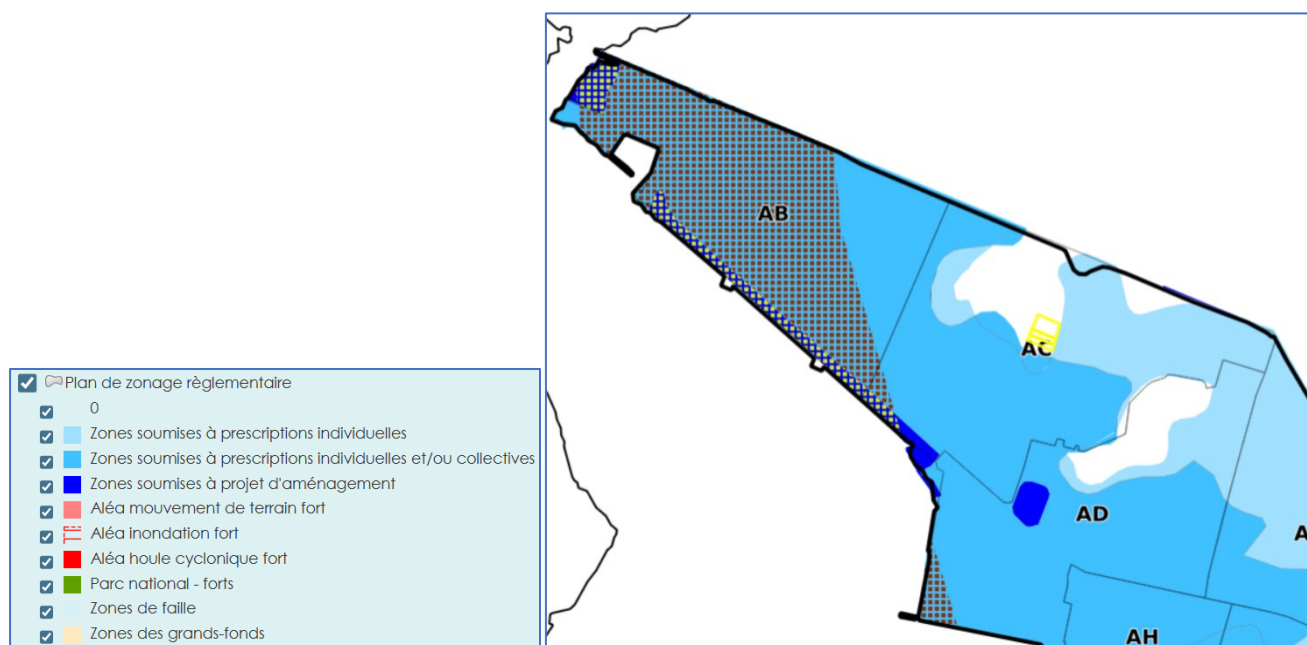


Figure 2: Cartographie du plan de zonage réglementaire (Source : PPRN)

4.4 Paysage, climat et cadre de vie

Le projet s'inscrit dans des secteurs déjà bâtis ou engagés dans une opération de renouvellement urbain. Aux Abymes, il entraîne toutefois le reclassement de 9,77 ha de zones AU en zones U, sans modification des zones agricoles ou naturelles.

Dans ce contexte, les orientations d'aménagement visent à améliorer l'organisation des îlots, des circulations et des espaces publics, tout en renforçant la place du végétal dans la ville. Cette approche permet d'accompagner la transformation du tissu bâti existant par une meilleure qualité paysagère et urbaine.

Les espaces paysagers prévus participent à la structuration des quartiers concernés, au confort d'usage des espaces publics et à l'adaptation du projet aux enjeux climatiques et environnementaux identifiés dans le document.

Ainsi, les choix d'aménagement contribuent à la requalification globale des secteurs concernés, en recherchant une meilleure cohérence entre espaces bâtis, espaces publics, mobilités douces et trames paysagères.

5 CONCLUSION

La modification simplifiée du PLU de Pointe-à-Pitre, concernant les secteurs de Bergevin, Chanzy élargi et Hôtel de Ville/Les Lauriers, ainsi que la mise en compatibilité du PLU des Abymes, concernant le quartier du Morne et Vieux-Bourg, visent à permettre la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain portés dans le cadre de la RUCAP.

Compte tenu :

- de la localisation des projets dans des quartiers bâtis ou engagés dans une dynamique de renouvellement urbain et, pour les Abymes, du reclassement de 9,77 ha de zones AU en zones U sans modification des zones agricoles ou naturelles ;
- de la réorganisation du tissu bâti et de la requalification des espaces publics ;
- du renforcement des espaces ouverts et paysagers ;
- de la prise en compte des risques naturels dans l'organisation des aménagements et l'implantation des constructions ;
- du développement des mobilités douces et des continuités paysagères ;

Les évolutions des PLU font ainsi l'objet des présentes demandes d'avis conforme au cas par cas, destinées à déterminer si chacune des procédures est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et si une évaluation environnementale doit être réalisée.