

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

PRÉALABLE A LA DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE BASSE-TERRE

RÉHABILITATION ET EXTENSION DU PALAIS DE JUSTICE DE BASSE-TERRE COMMUNE DE BASSE-TERRE – GUADELOUPE

PIECE A	GUIDE DE LECTURE
PIECE B	OBJET DE L'ENQUÊTE, INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES
PIECE C	DOSSIER DE DÉCLARATION DE PROJET
PIECE D	DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE BASSE-TERRE
PIECE E	ANNEXES

Mars 2022

Sommaire

1. Préambule	4
1.1. <i>Lexique, le PLU et son contenu</i>	4
1.2. <i>Le contenu du dossier de mise en compatibilité</i>	5
2. Présentation du projet	6
3. Le PLU en vigueur	7
3.1. <i>Le Rapport de Présentation du PLU en vigueur</i>	7
3.2. <i>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur</i>	7
3.3. <i>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU en vigueur</i>	7
3.4. <i>Le règlement graphique du PLU en vigueur (ou zonage)</i>	8
3.4.1. Les zones concernées par le projet	8
3.4.1. Autre élément figurant au règlement graphique	10
3.5. <i>Le règlement littéral du PLU en vigueur</i>	10
3.6. <i>Les annexes aux PLU en vigueur</i>	10
3.6.1. Servitudes d'utilités publique (SUP)	10
4. Appréciation de la compatibilité du projet avec le PLU en vigueur et les normes supra-communales	11
4.1. <i>La compatibilité du projet avec le rapport de présentation du PLU en vigueur</i>	11
4.2. <i>La compatibilité du projet avec le PADD du PLU en vigueur</i>	11
4.3. <i>La compatibilité du projet avec les OAP du PLU en vigueur</i>	11
4.4. <i>La compatibilité du projet avec le règlement graphique (zonage) du PLU en vigueur</i>	11
4.5. <i>La compatibilité du projet avec le règlement littéral du PLU en vigueur</i>	11

4.6.	<i>Compatibilité du projet avec les annexes du PLU en vigueur</i>	11
4.7.	<i>Synthèse des compatibilités et incompatibilités du projet avec le PLU en vigueur</i>	11
4.8.	<i>Compatibilité avec les principaux documents de rang supérieur</i>	11
5.	Justification des évolutions apportées dans le cadre de la mise en compatibilité	12
6.	Les modifications apportées au PLU dans le cadre de la mise en compatibilité	13
6.1.	<i>Le Rapport de présentation mis à jour</i>	13
6.2.	<i>Le règlement graphique (zonage) mis en compatibilité</i>	13
6.3.	<i>Le règlement littéral mis en compatibilité</i>	16
7.	Résumé non technique de la mise en compatibilité	20

1. Préambule

1.1. LEXIQUE, LE PLU ET SON CONTENU

Un Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document fixant les normes de planification en matière d'urbanisme pour une commune. Le PLU établit ainsi les principales règles applicables à l'utilisation du sol sur un territoire déterminé. Il est élaboré par la commune.

Le PLU se compose notamment des éléments suivants :

- *un rapport de présentation*

Il assure la cohérence de l'ensemble du document, des principes jusqu'aux règles d'urbanisme, en s'appuyant sur un diagnostic territorial et en expliquant les choix retenus pour établir le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) et le règlement (écrit et graphique). Lorsque celle-ci est requise, il comprend une évaluation environnementale.

- *un Projet d'Aménagement et de Développement Durables*

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) expose le projet d'urbanisme de la commune. Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.

- *des Orientations d'Aménagement et de Programmation*

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont propres à certains quartiers ou secteurs ou à certaines thématiques. Elles permettent à la collectivité de fixer les actions **et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement**, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre **l'insalubrité**, **permettre le renouvellement urbain** et assurer le développement.

- *un règlement et ses documents graphiques*

En cohérence avec le PADD, le règlement écrit et son document graphique (zonage) délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles générales d'urbanisation et les servitudes d'utilisation des sols. Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

- *des annexes*

Les annexes comprennent un certain nombre d'informations ou d'indications reportées pour information dans le PLU, et plus particulièrement les servitudes d'utilité publique (SUP), les réseaux d'eau potable et d'assainissement ainsi que toute information nécessaire à la bonne compréhension des choix faits dans le PLU.

Après son élaboration, le PLU peut éventuellement être révisé, **modifié ou mis en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet** (comme dans le cas présent) **ou d'une déclaration d'utilité publique**.

1.2. LE CONTENU DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE

Le dossier de mise en compatibilité (MEC), présenté PIÈCE D, apporte les compléments nécessaires au rapport de présentation, apprécie la compatibilité du PLU en vigueur avec le projet, présente les extraits de pièces du PLU avant et après mise en compatibilité, justifie les modifications apportées.

Il comprend, **afin de faciliter l'appréhension du dossier par tous**, un résumé non technique de la mise en compatibilité.

Le **procès-verbal de l'examen** conjoint des Personnes Publiques Associées et **l'avis de l'Autorité Environnementale** sur le cas par cas, sont regroupés en PIÈCE E (annexes) **du dossier d'enquête**.

2. Présentation du projet

Le ministère de la Justice a décidé d'engager l'opération de réhabilitation-extension du palais de justice actuel pour y regrouper l'ensemble des juridictions qui actuellement sont réparties sur trois sites sur le territoire de Basse-Terre :

- L'actuel Palais de Justice où est affecté l'annexe au Tribunal Judiciaire à savoir le Tribunal de Grande Instance, la Cour d'Appel, la Cour d'Assises et le Tribunal Mixte de Commerce. A noter que le bâtiment est classé depuis 1997 au titre des Monuments Historiques. Il fut construit en 1934 par Ali Tur ;
- L'annexe du Tribunal judiciaire (ancien Tribunal d'Instance) et le Conseil des Prud'hommes implantés sur la zone artisanale de Calebassier à l'Ouest du centre-ville, soit à 2 km du Palais de Justice ;
- Le Service Administratif Régional situé pour sa part dans la cité administrative de Basse-Terre, soit à 1km au Nord du Palais du Justice.

Pour permettre le regroupement des juridictions, l'actuel palais de justice fera l'objet d'une opération de réhabilitation-extension. Les bâtiments non classés au Titre des Monuments Historiques seront démolis.

Cette décision répond aux problématiques actuelles de fonctionnement dues à l'éclatement des juridictions sur Basse-Terre sur plusieurs sites, au vieillissement et au manque de surfaces et à une volonté de modernisation du système judiciaire

et d'amélioration des conditions d'accueil du justiciable et de travail des personnels.

L'Agence Publique pour l'Immobilier de la Justice (APIJ), agissant au nom et pour le compte de l'État - ministère de la Justice - est mandatée pour réhabiliter et étendre le palais de justice.

Cependant, la réalisation du projet implique de modifier certaines règles du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Basse-Terre.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Basse-Terre ne permet pas, en l'état actuel, la réalisation de ce projet.

L'APIJ a souhaité mettre en œuvre une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Cette procédure doit permettre à l'APIJ de déclarer l'intérêt général de ce projet et de permettre l'adaptation des dispositions réglementaires du PLU nécessaire à l'obtention des autorisations d'urbanisme.

Le projet est présenté plus en détail dans la PIÈCE C. Il convient donc de s'y reporter pour de plus amples informations.

3. Le PLU en vigueur

Le PLU de Basse-Terre a été approuvé par la délibération n°19/2017 en date du 10 avril 2017 par le conseil municipal de Basse-Terre compétente en matière de PLU.

Le PLU est exécutoire depuis le 10 mai 2017.

Les différentes pièces ou extraits de pièces du PLU en vigueur, susceptibles d'être concernées par la mise en compatibilité, sont présentés ci-après.

3.1. LE RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU EN VIGUEUR

Le rapport de présentation constitue une pièce importante du PLU, qui a notamment pour vocation d'établir le diagnostic du territoire et de justifier des choix retenus pour établir le PADD et les documents réglementaires

3.2. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DU PLU EN VIGUEUR

Le PADD du PLU de Basse-Terre s'articule autour d' 4 objectifs :

- un pôle urbain rayonnant ;
- une ville de proximité ;
- une ville en lien avec son environnement naturel et son patrimoine ;
- une ville accessible à pied et en voiture.

Ce sont ces orientations qui ont guidées les choix réglementaires du PLU.

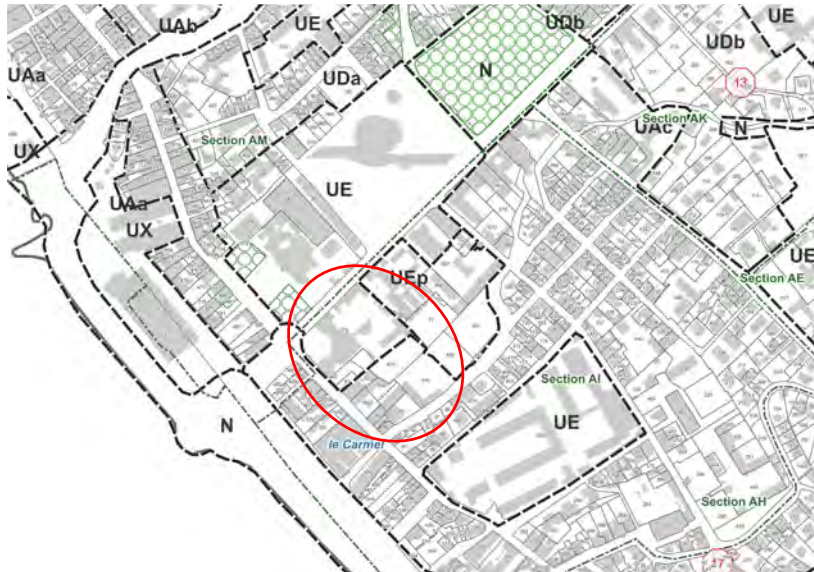
3.3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DU PLU EN VIGUEUR

Il n'existe aucune OAP sur le secteur du Palais de Justice dans le PLU en vigueur.

3.4. LE REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU EN VIGUEUR (OU ZONAGE)

3.4.1. Les zones concernées par le projet

Comme on peut le voir sur la carte ci-dessous, le site d'implantation du projet, périmètre de la déclaration de projet et de la mise en compatibilité, est situé « à cheval » sur deux zones urbaines :



En UAc pour les parcelles AI 459 et 475 en partie (3 706 m²)

Le secteur UAc correspond aux quartiers du Carmel et du Bas-du-bourg qui présentent « *des caractères urbains et une richesse patrimoniale proches du centre-ville. De leur histoire, les*

quartiers gardent de nombreux témoins architecturaux, ce particulièrement sur le Carmel : l'église, la plus ancienne maison de la ville, l'arsenal ainsi que le lycée Gerville Réache, ancien hôpital militaire. De son passé, le quartier du Carmel hérite aussi d'une trame urbaine resserré, avec des voies étroites et des densités de constructions relativement fortes, notamment aux abords du fort. Définis selon une organisation moins régulière, ils se distinguent du centre-ville par des hauteurs et des densités de constructions moindres.

L'ancienneté de certains îlots conjuguée à la spontanéité de quelques autres se traduit ponctuellement par des situations d'insalubrité supposant d'y mener des opérations de résorption d'habitat insalubre ou de rénovation urbaine. »

En UE pour les parcelles AI 79, 462 et 475 en partie (6 378 m²)

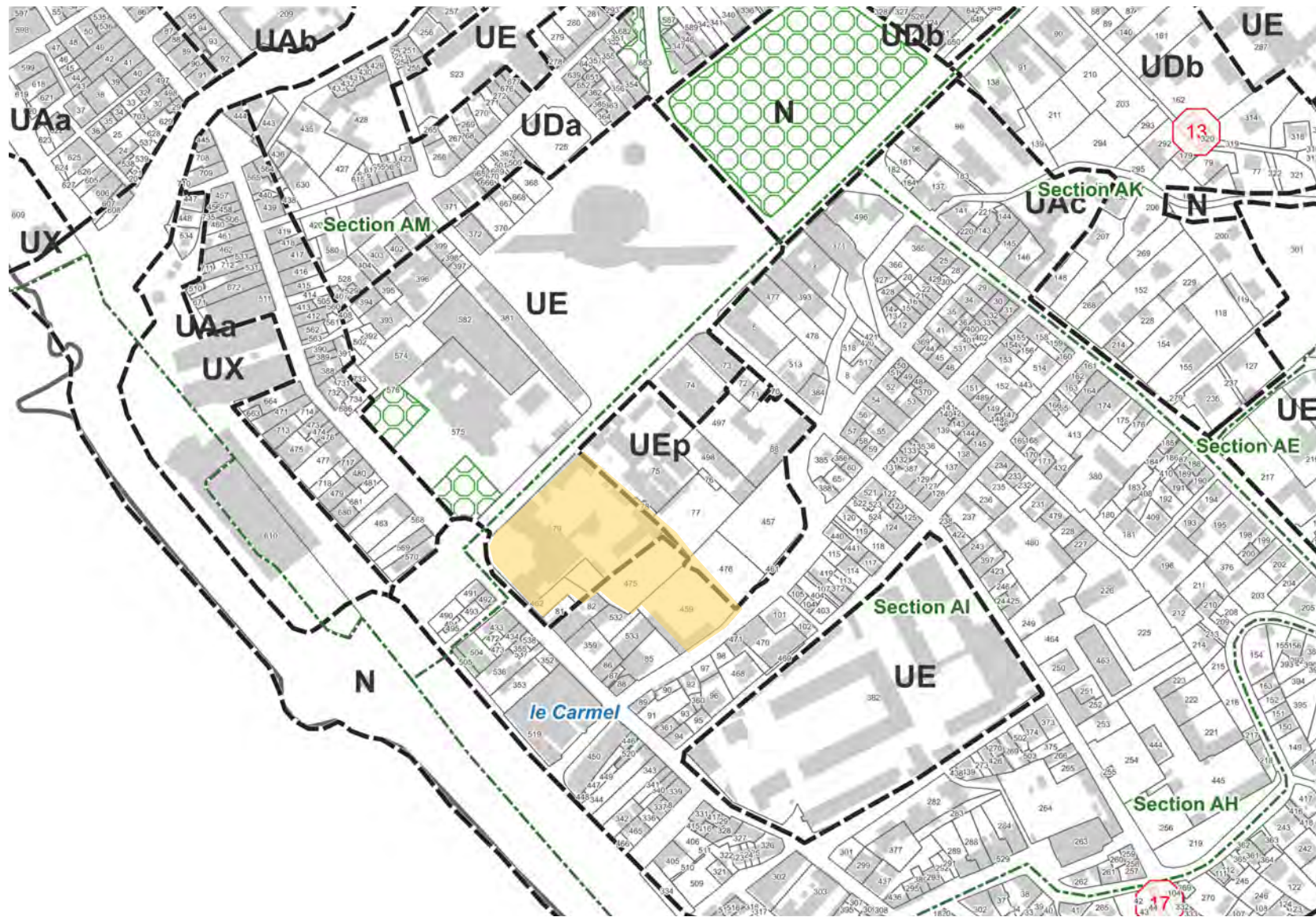
La zone UE est une zone urbaine à vocation spécifique qui regroupe les secteurs accueillant des constructions à usage d'équipement collectif.

Elle se caractérise par des emprises foncières de contenance importante et exprime un paysage urbain de grande composition aux abords des axes majeurs de circulation.

Un extrait du règlement graphique en vigueur avant mise en compatibilité figure ci-après.

Le périmètre du projet y est reporté pour une meilleure compréhension.

Figure 1 : Extrait du zonage du PLU en vigueur



3.4.1. Autre élément figurant au règlement graphique

Le secteur de projet n'est concerné par aucun emplacement réservé, aucun espace boisé classé, aucun risque naturel prévisible ou autre élément réglementaire qui serait reporté sur le plan de zonage.

3.5. LE REGLEMENT LITTERAL DU PLU EN VIGUEUR

Le règlement littéral qui accompagne le zonage s'organise autour de plusieurs chapitres.

Comme détaillé ci-après au paragraphe « 4.5 La compatibilité du projet avec le règlement littéral en vigueur » le projet nécessite quelques modifications du règlement du secteur UE. **Il s'agit du seul chapitre concerné par la mise en compatibilité.**

Afin de ne pas alourdir le dossier en présentant le règlement avant et le règlement après mise en compatibilité, les évolutions du règlement sont mises en évidence directement « dans le texte » au paragraphe « 6.3 Le règlement littéral mis en compatibilité ».

3.6. LES ANNEXES AUX PLU EN VIGUEUR

3.6.1. Servitudes d'utilités publique (SUP)

Le PLU de Basse-Terre **s'accompagne de** plusieurs annexes **n'ayant pas d'influence** sur le projet.

4. Appréciation de la compatibilité du projet avec le PLU en vigueur et les normes supra-communales

La compatibilité du PLU en vigueur avec le projet de **réhabilitation et d'extension** du Palais de Justice de Basse-Terre est appréciée pièce par pièce ci-dessous.

4.1. LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU EN VIGUEUR

Le projet est compatible avec le rapport de présentation.

4.2. LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PADD DU PLU EN VIGUEUR

Le projet est compatible avec le PADD, il ne remet pas en cause **l'équilibre général de ce dernier**.

4.3. LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES OAP DU PLU EN VIGUEUR

Aucune OAP n'est faite sur le secteur d'implantation du projet de réhabilitation-extension du palais de Justice.

4.4. LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE REGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE) DU PLU EN VIGUEUR

Le projet nécessite une modification du secteur UE avec la **création d'un sous-secteur UE_a**.

4.5. LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE REGLEMENT LITTERAL DU PLU EN VIGUEUR

Le projet nécessite une modification du règlement UE avec la **création d'un règlement spécifique au sous-secteur UE_a**.

4.6. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES ANNEXES DU PLU EN VIGUEUR

Le projet n'a aucune influence sur les annexes du dossier de PLU.

4.7. SYNTHESE DES COMPATIBILITES ET INCOMPATIBILITES DU PROJET AVEC LE PLU EN VIGUEUR

Seuls les règlements écrit et graphique doivent évoluer avec la **création d'un sous-secteur UE_a**.

4.8. COMPATIBILITE AVEC LES PRINCIPAUX DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

Aucune incompatibilité ou non-conformité entre le projet et les documents supra-communaux.

5. Justification des évolutions apportées dans le cadre de la mise en compatibilité

Une évolution des pièces règlementaires est indispensable pour permettre la réalisation du projet, par le biais de la présente procédure de mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet.

Considérant l'objet de l'opération, le projet s'inscrit parfaitement dans l'esprit de la zone UE, secteur accueillant les constructions à usage d'équipement collectif.

La mise en compatibilité prévoit donc l'extension du zonage UE et la création d'un sous-secteur UE_a permettant d'intégrer les spécificités du projet judiciaire.

Le règlement littéral de la zone UE préexistant est déjà dans sa grande majorité adapté au projet, et nécessite donc peu d'ajustements.

Des ajustements mineurs sont apportés dans le règlement littéral pour permettre la réalisation du projet par la prise en compte du programme fonctionnel et technique de l'opération. La fonctionnalité d'un palais de justice est essentielle pour permettre le bon exercice de la justice. La gestion des flux est notamment une question clé. Elle vient ainsi contraindre l'organisation des bâtiments, et donc indirectement Aussi, et pour des raisons de sécurité, certaines règles sont modifiées.

Les différentes pièces du PLU après mise en compatibilité sont présentées au chapitre 6.

Seules les pièces modifiées font l'objet d'un développement, à savoir :

Le règlement ;

Le plan de zonage.

6. Les modifications apportées au PLU dans le cadre de la mise en compatibilité

Un zoom du règlement graphique sur le secteur de projet avant/après mise en compatibilité figure en pages suivante

6.1. LE RAPPORT DE PRESENTATION MIS A JOUR

La présente notice du dossier de mise en compatibilité, PIÈCE D, justifie et présente les évolutions apportées au PLU et vient ainsi compléter le rapport de présentation du PLU

6.2. LE REGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE) MIS EN COMPATIBILITE

Le secteur de projet passe entièrement en zone UE dans le cadre de la mise en compatibilité. Le nouveau secteur UE_a représente une surface de 10 084 m².

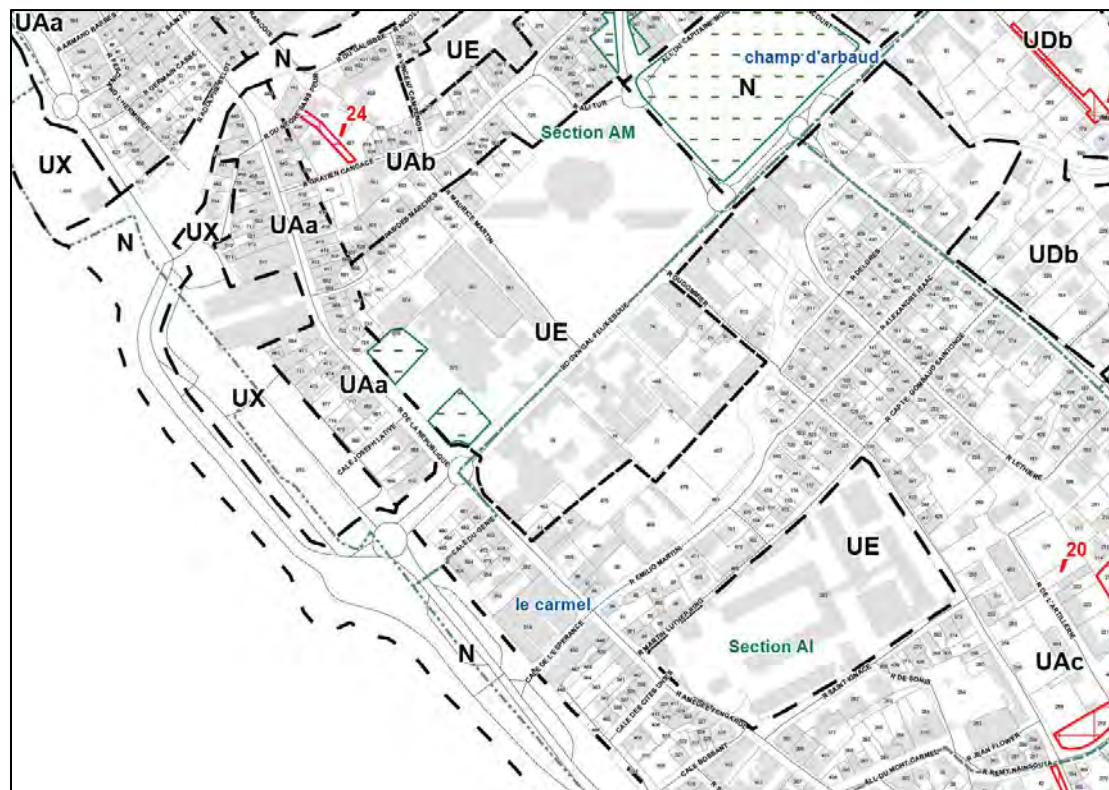
Les évolutions sont ventilées comme suit :

- La superficie de la zone UE est réduite de 6 378 m² ;
- La superficie de la zone UA_c est réduite de 3 706 m² ;
- La superficie de la zone UE_a créée est de 10 084 m²

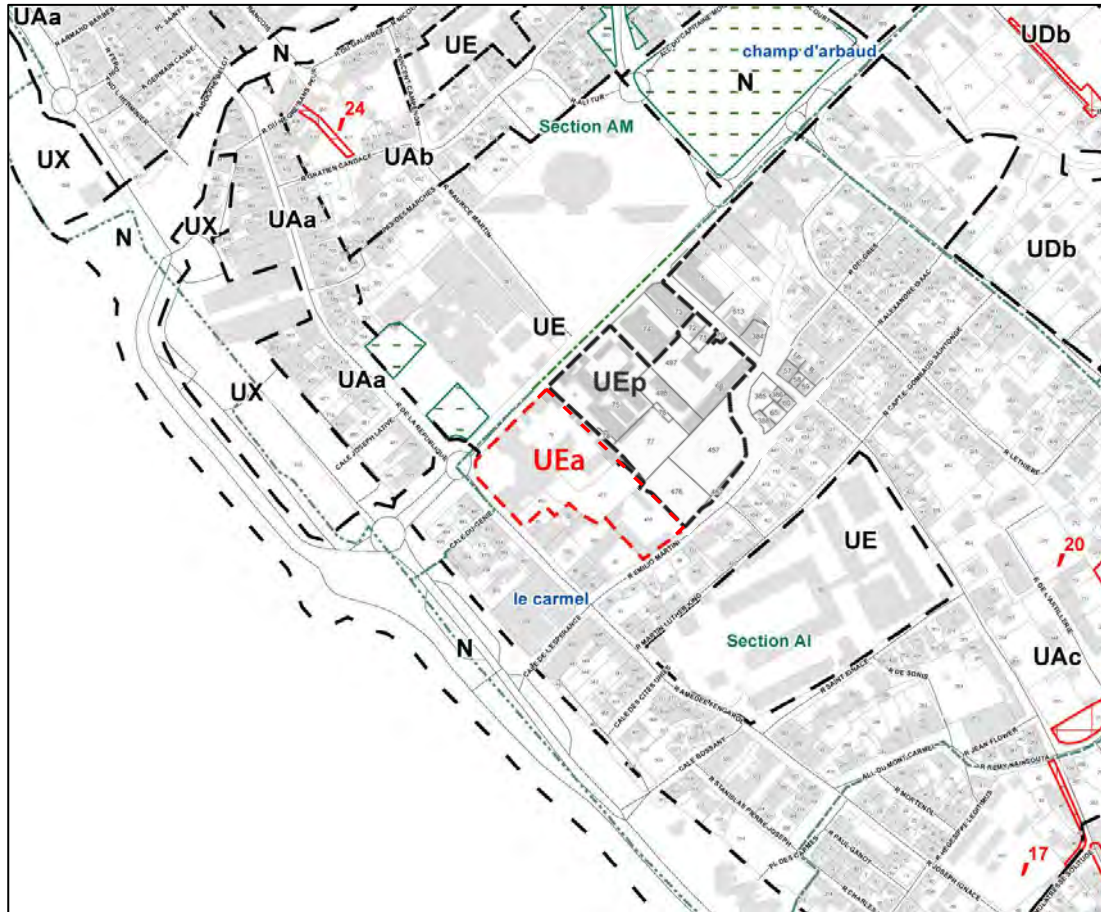
La planche du zonage est impactée par ces évolutions.

Le projet demeure en zone urbaine, la mise en compatibilité est donc **sans incidence sur l'équilibre du zonage du PLU.**

Zonage actuel du PLU approuvé le 10 avril 2017



Zonage après mise en compatibilité



6.3. LE REGLEMENT LITTERAL MIS EN COMPATIBILITE

Les ajouts au règlement UE initial sont en bleu.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE est une zone urbaine à vocation spécifique qui regroupe les secteurs accueillant des constructions à usage d'équipement collectif.

Elle se caractérise par des emprises foncières de contenance importante et exprime un paysage urbain de grande composition aux abords des axes majeurs de circulation.

Un **sous-secteur UEa** est dédié à la restructuration du Palais de Justice de Basse-Terre.

SECTION I

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

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - en UE sauf en UEa

- les constructions à usage industriel, d'artisanat, de commerce, de bureau et de service, d'hôtellerie et les constructions et installations à usage agricole ;
- les terrains de camping caravanage et le stationnement de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements de sol autres que celles indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte.

2 - en UEa

- les constructions à usage industriel, d'artisanat, de commerce, d'hôtellerie et les constructions et installations à usage agricole ;
- les terrains de camping caravanage et le stationnement de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements de sol autres que celles indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis :

- les locaux à usage d'habitation strictement liés au gardiennage, à la surveillance ou la direction des constructions ou installations admises, les logements de fonction liés aux activités admises et les locaux à usage d'internat.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – ACCÈS ET VOIRIE

1 - accès

Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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.

2 - voirie

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.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU.

POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 20 mètres de l'axe de la route nationale 1, du boulevard du front de mer et de la rocade.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 – en UE sauf en UEa

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.

1 – en UEa

Les constructions pourront se mettre soit à l'alignement, soit avec un recul minimal de 1,00 m par rapport à l'alignement.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - définition de la hauteur

La hauteur d'une façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.

2-1 – hauteurs en UE sauf UEa

2.1.1 La hauteur des constructions à usage d'équipement collectif et de service public ou privé ne peut excéder 11 mètres à l'égout du toit.

Des adaptations peuvent être envisagées pour les bâtiments et installations hors normes.

2.1.2 La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 2 niveaux (R+1) et ne dépasse pas 7 mètres.

2-2 – hauteur en UEa

La hauteur maximale autorisée est de 18 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1 - dispositions générales

Les bâtiments et installations doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, et être en harmonie avec l'environnement bâti proche. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites, aux paysages naturels et à la conservation des perspectives monumentales.

2 - façades

en UE sauf en UEa

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.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis.

Les bâtiments annexes doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal.

en UEa

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis.

3 – toitures

en UE sauf en UEa

Le traitement des toitures doit être homogène. Les toitures peuvent être apparentes ou traitées en terrasses ou présenter un profil courbe. Pour les toitures apparentes et composées d'un ou plusieurs versants, la pente principale est au minimum de 10°.

en UEa

N'est pas réglementé.

4 – clôtures

en UE sauf en UEa

Le traitement des clôtures doit être homogène

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.

La mise en place de clôtures pleines peut être admise lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol, ou à la destination des constructions et installations. En tout état de cause, les clôtures sont accompagnées d'un support végétal dense.

en UEa

N'est pas réglementé.

5 - autres dispositions

Les lignes de distribution d'électricité, les lignes d'éclairage public, les câbles téléphoniques doivent être installées, soit en souterrain, soit de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux, du site et du paysage naturel.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope constitue une norme d'écologie minimale pour les projets de rénovation, restructuration et les bâtiments nouveaux. Il est fixé à 0,15 en zone UE.

7. Résumé non technique de la mise en compatibilité

Le présent dossier constitue le support de l'enquête publique préalable à la mise en compatibilité du PLU de Basse-Terre (MEC) avec le projet d'intérêt général de réhabilitation-extension du Palais de Justice de Basse-Terre.

En effet, lorsqu'un projet soumis à Déclaration de Projet (DP) n'est pas compatible avec les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), l'opération ne peut être réalisée que si l'on recourt à la procédure spéciale dite de Déclaration de Projet (DP) emportant mise en compatibilité (MEC) du PLU prévue par le code de l'urbanisme.

Le projet d'intérêt général est plus amplement détaillé dans le PIÈCE C du dossier, relatif à la procédure de DP. Il convient de s'y reporter pour plus d'informations sur le projet.

Il est ressorti de l'analyse de la compatibilité du PLU en vigueur avec le projet, que certaines pièces du PLU nécessitaient d'être adaptées pour permettre la bonne réalisation des travaux. Il s'agit du règlement graphique (zonage) et du règlement littéral, qui classent le secteur de projet à cheval sur deux zones.

Ainsi, dans le cadre de la présente procédure, il est prévu la création d'un nouveau secteur en zone urbaine : le secteur « UE_a », dédié au projet judiciaire.

Ce secteur s'inscrit dans l'esprit du règlement de la zone UE préexistante, dédiée aux équipements collectifs.

Le règlement graphique (zonage) et le règlement écrit/littéral du PLU sont donc adaptés afin d'y ajouter ce nouveau secteur UE_a.

La surface totale des zones urbaines du PLU n'est pas impactée.

Des ajustements mineurs sont également apportés dans le règlement littéral pour permettre la réalisation du projet par la prise en compte du programme fonctionnel et technique de l'opération. **La fonctionnalité d'un palais de justice est essentielle** pour permettre le bon exercice de la justice. La gestion des flux est notamment une question clé. Elle vient ainsi contraindre l'organisation des bâtiments. Aussi, et pour des raisons de sécurité, certaines règles sont modifiées.

Notons que la mise en compatibilité ne remet pas en cause ni le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), ni les OAP préexistantes dans d'autres secteurs.

La présente notice du dossier de mise en compatibilité, PIÈCE D, justifie et présente les évolutions apportées au PLU et vient ainsi compléter le rapport de présentation du PLU.

Il convient de noter que la mise en compatibilité n'est pas soumise à évaluation environnementale, après consultation de l'autorité environnementale.

APIJ

AGENCE PUBLIQUE
POUR L'IMMOBILIER
DE LA JUSTICE

2022

Le présent dossier est déposé par



Immeuble Okabé – 67 avenue de Fontainebleau – 94 270 LE KREMLIN-BICETRE

Le présent dossier a été réalisé par

