

DEPARTEMENT DE LA GUADELOUPE
COMMUNE DE BAIE-MAHAULT
HOUELBOURG SUD

A.G.A.T.

Z.A.C.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
DE HOUELBOURG SUD

Modification

RAPPORT DE PRESENTATION

EDITION AOUT 2007
Prospectives DAU Guadeloupe

DEPARTEMENT DE LA GUADELOUPE
COMMUNE DE BAIE-MAHAULT
ZAC DE HOUELBOURG SUD

AF&A

MODIFICATION DU PAZ ET DU RAZ

Rapport de Présentation

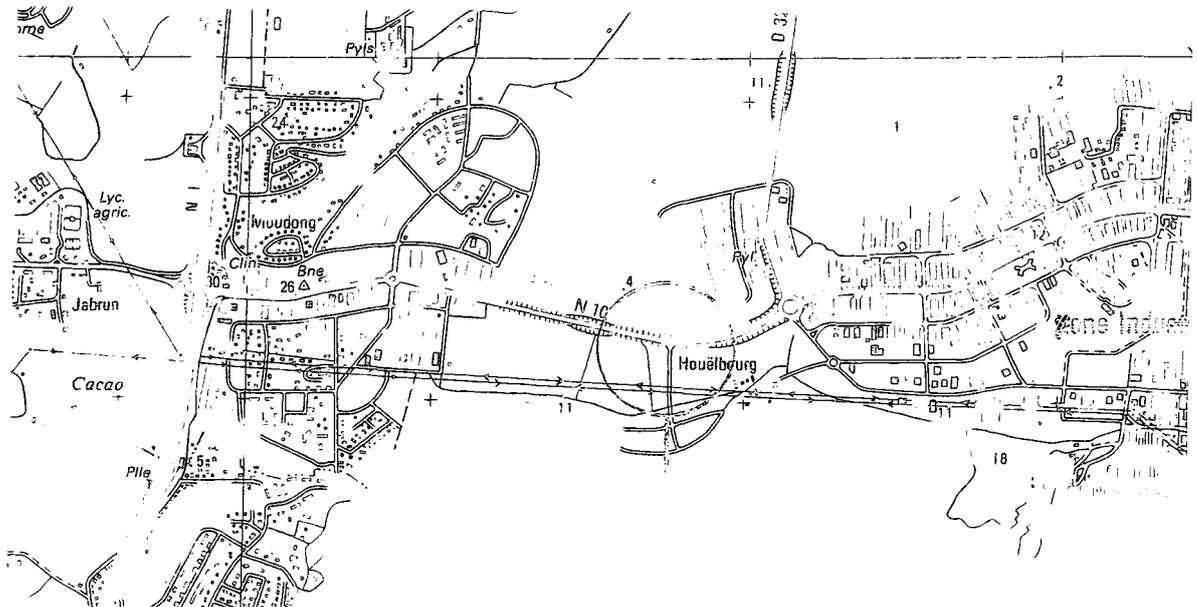
I. OBJET DE LA MODIFICATION

La procédure est introduite pour modifier certaines dispositions en vigueur pour la tranche 2 de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de HOUELBOURG SUD correspondant à la partie Ouest de l'opération. Celle-ci est délimitée comme suit :

- au Nord, la route nationale 10 ;
- à l'Est, par les carrefours-giratoires de Houelbourg et la ru de l'Industrie ;
- au Sud, par la bande littorale des cinquante pas géométriques et le lotissement résidentiel des Hauts de Houelbourg ;
- à l'Ouest, par des propriétés privées orientées vers la dépression de Fond-Boisneuf.

La tranche 2 a fait l'objet de procédures de modification en 2000 et 2003 qui ont abouti à une recomposition du plan de secteurs du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ), notamment, la délimitation

- de secteurs d'accueil d'activités économiques ZA
- de secteurs à vocation d'accueil d'activités d'animation ou de proximité ZH ;
- d'un secteur prévu initialement pour recevoir des constructions à usage d'équipement collectif ZE



PLAN DE SITUATION ECH 1:25000 IGM

La procédure de modification vise les points suivants :

- L'ouverture du secteur ZE à des activités économiques et sa transformation en secteur ZA de manière à conforter la façade économique donnant sur la route nationale 10.
- La modification mesurée du sous-secteur ZH2 induite par l'élargissement de l'emprise de la voie de desserte située en vis-à-vis suivant les caractéristiques techniques de la voie principale de la ZAC.
- La modification de certaines dispositions réglementaires applicables aux secteurs ZH et relatives aux occupations et utilisations du sol admises.
- L'actualisation des tableaux de superficies (emprises des secteurs et surface hors-œuvre nette - SHON) de la ZAC consécutive à la modification de la zone ZE en zone ZA.

2. PRESENTATION DES MODIFICATIONS

2.1. Transformation du secteur ZE en secteurs d'activités ZA

- Le secteur ZE couvre une superficie de 19 335 m² et bénéficie d'une surface hors-œuvre nette (SHON) de 11 600 m².
- Sa localisation à l'Ouest de la zone et en façade de la RN10 constitue des atouts pour une extension de la destination économique, depuis le carrefour-giratoire Nord de Houelbourg jusqu'à la limite occidentale.
- La transformation de la destination n'entraîne pas de modification de la configuration du secteur ZE ni des conditions de desserte.
- Le prolongement de la voie principale de la ZAC à l'intérieur du nouveau secteur ZA amène à distinguer deux sous-secteurs ZA8 et ZA9. Il est convenu d'appliquer à ces derniers le coefficient d'occupation du sol de 0.65 en vigueur pour les secteurs d'activités. Aussi, le cumul de SHON admises pour les secteurs ZA est modifié et entraîne une actualisation de l'article ZA14 du règlement ZA.
- La transformation du secteur ZE en secteur d'activités ZA n'entraîne pas de modification des règles d'urbanisme applicables au secteur ZA, sauf celle précisant les possibilités d'occupation du sol. La surface hors-œuvre nette des sous-secteurs ZA8 et ZA9 s'établit à **11 304 m²**. La SHON cumulée du secteur ZA est en conséquence portée à **135 406 m²** (Article ZA14).

2.2. Modification de l'emprise de la voie côté ZH2

L'îlot ZH2 est desservi par une voie secondaire de secteur. Pour assurer une desserte optimale du nouveau secteur ZA se substituant au secteur ZE, il est proposé d'élargir l'emprise de cette voie suivant les mêmes caractéristiques de la voie principale de la ZAC dont elle assure la continuité.

L'élargissement de l'emprise est réalisé sur l'îlot ZH2. Une compensation mesurée en superficie est obtenue sur le sous-secteur ZN5 voisin de manière à conserver la configuration de l'îlot ZH2.

La réduction ponctuelle du sous-secteur ZN5 se traduit en conséquence par une augmentation de l'emprise de la voie principale prolongée de la ZAC

2.3. Modification du règlement applicable au secteur ZH

L'article ZH1- Occupations et utilisations du sol admises - §2-Autorisations - Alinéa 3 est modifié comme suit :

- RAZ AVANT MODIFICATION
« 3. Les constructions à usages de commerce, de bureau ou de service liées à la vocation des secteurs ZA-ZH-ZR et ZE »
- RAZ MODIFICATION
« 3. **Les constructions à usage de commerce, de bureau ou de service** ».

2.4. Actualisation des tableaux de superficies

La modification portant sur la répartition de la ZAC en secteurs aboutit aux ajustements suivants :

- création de deux sous-secteurs ZA8 et ZA9.
- suppression de la vocation d'équipements collectifs du secteur ZE. Soit :

Secteur d'origine	Modification Sous-secteurs	Superficie (m2)	SHON (m2)	COS correspondant
ZE	ZA8	8 172	5 312	0.65
	ZA9	9 218	5 992	0.65

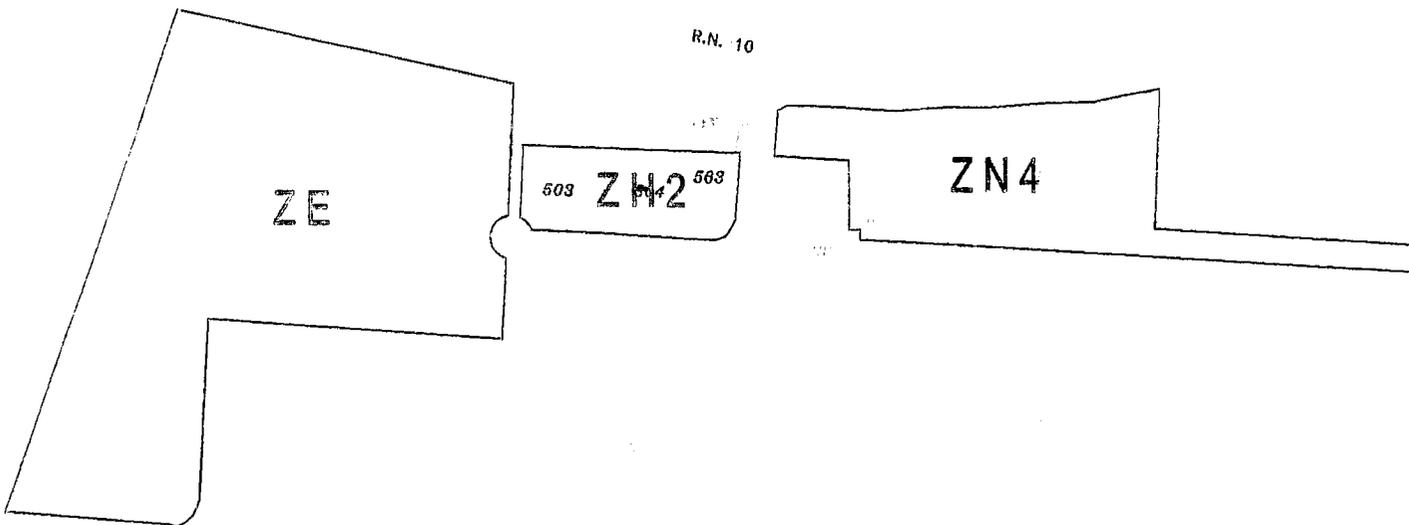
- les superficies (emprise et SHON) du sous-secteur ZH2 restent inchangées.
- réduction ponctuelle de l'emprise du secteur ZN5 (-09%).

Répartition en secteurs		Sous-secteurs	Superficie (m2)	
Vocation	Identification		Superficie d'origine	Modification
Secteur naturel	ZN	ZN1	1 561	1 561
		ZN2	1 995	1 995
		ZN3	5 352	5 352
		ZN4	7 724	7 724
		ZN5	4 204	4 166

AGAT	ZAC HOUELBOURG SUD
PAZ avant modifications	

R.N. 10

R.N. 10



AGAT	ZAC HOUELBOURG SUD
Secteurs modifiés ZE et ZH2	

DEPARTEMENT DE LA GUADALOUPE
COMMUNE DE BAIE-MAHAULT

R.N. 10

R.N. 10

ZA8

503 ZH2 563

ZN4

VOIE DE LIAISON HOUELBOURG SUD - MOUDONG SUD

ZA9

ZA9

AGAT	ZAC HOUELBOURG SUD
PAZ après modifications Août 2007	

R.N. 10

R.N. 10

ZA8

505 ZH2 563

VOIE DE LIAISON HOUELBOURG SUD - MOUDORG SUD

ZA9

ZA9

ZN4

ZAC HOUELBOURG SUD

**TABLEAU DES SUPERFICIES DES SECTEURS
AVANT MODIFICATION**

Répartition en secteurs		Désignation des sous-secteurs	Superficie (m ²)	SHON (m ²)	COS correspondant
Vocation	Identification				
Secteur Activités	ZA	ZAa1	7 368	4 789	0.65
		ZA2	16 085	10 455	0.65
		ZA3	24 974	16 233	0.65
		ZA4	30 591	19 884	0.65
		ZA5	29 878	19 421	0.65
		ZA6	31 169	20 260	0.65
		ZA7	50 842	33 060	0.65
	Total	ZA	190 907	124 102	0.65
Services de proximité	ZH	ZH1	825	990	1.20
		ZH2	2 536	3 040	1.20
	Total	ZH	3 361	4 030	1.20
Secteur Equipements	ZE	ZE	19 335	11 600	0.60
	Total	ZE	19 335	11 600	0.60
Secteur Habitat résidentiel	ZR	ZR1	22 452	6 740	0.30
		ZR2	18 433	5 530	0.30
		ZR3	31 079	9 320	0.30
	Total	ZR	71 964	21 590	0.30
Secteur naturel	ZN	ZN1	1 561		
		ZN2	1 995		
		ZN3	5 352		
		ZN4	7 724		
		ZN5	4 204		
	Total	ZN	20 836		

ZAC HOUELBourg SUD

**TABLEAU DES SUPERFICIES DES SECTEURS
MODIFICATION 2007**

Répartition en secteurs		Désignation des sous-secteurs	Superficie (m2) après modification	SHON (m2) après modification	COS correspondant
Vocation	Identification				
Secteurs Activités	ZA	ZAa1	7 368	4 789	0.65
		ZA2	16 085	10 455	0.65
		ZA3	24 974	16 233	0.65
		ZA4	30 591	19 884	0.65
		ZA5	29 878	19 421	0.65
		ZA6	31 169	20 260	0.65
		ZA7	50 842	33 060	0.65
		ZA8	8 172	5 312	0.65
		ZA9	9 218	5 992	0.65
	Total	ZA	208 297	135 406	0.65
Secteurs Services de proximité	ZH	ZH1	825	990	1.20
		ZH2	2 536	3 040	1.20
	Total	ZH	3 361	4 030	1.20
Secteur Equipements	ZE (Supprimé)				
Secteur Habitat résidentiel	ZR	ZR1	22 452	6 740	0.30
		ZR2	18 433	5 530	0.30
		ZR3	31 079	9 320	0.30
	Total	ZR	71 964	21 590	0.30
Secteur naturel	ZN	ZN1	1 561		
		ZN2	1 995		
		ZN3	5 352		
		ZN4	7 724		
		ZN5	4 166		
	Total	ZN	20 798		