COMMUNE DE PETIT-CANAL



MODIFICATION DU PLU
Secteur de Vermont

FÉVRIER 2022

a procédure de modification est utilisée lorsque la commune envisage de modifier le règlemen		
(graphique ou écrit), les orientations d'aménagement et de programmation. La présente modification es		
régie par l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme.		

OBJET DE LA MODIFICATION

La modification porte sur la parcelle cadastrée AB 63 située à Vermont. Il s'agit de permettre l'implantation de commerces et services visant à faciliter l'apport de nouvelles populations et d'activités agro-économiques devant aider à la structuration des agriculteurs.

Cette parcelle, propriété de la commune, est actuellement classée pour partie en U2 et en AU2. Il s'agit d'y permettre la réalisation de plusieurs projets en créant un sous-zonage U2_e et un sous-zonage AU1_e.

JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE

Conformément à l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme, les changements apportés au PLU de Petit-Canal s'inscrivent dans le champ de la procédure de modification, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet :

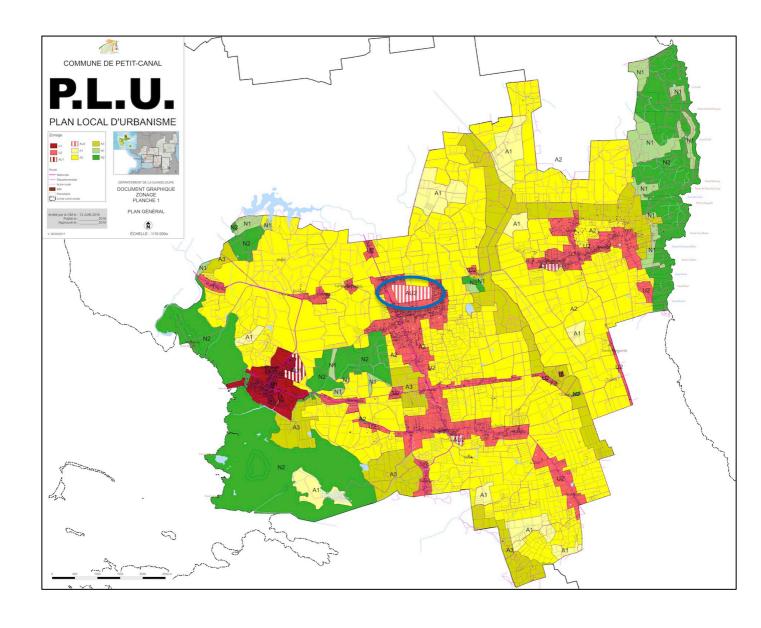
- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, les évolutions souhaitées ne rentrent ainsi pas dans le champ de la révision.

La procédure de modification peut donc être conduite comme le prévoit l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme. Le territoire de Petit-Canal ne comprend pas de site Natura 2000, de sorte que la procédure n'est donc pas soumise à évaluation environnementale.

LOCALISATION DE LA MODIFICATION

La modification est localisée à Vermont :

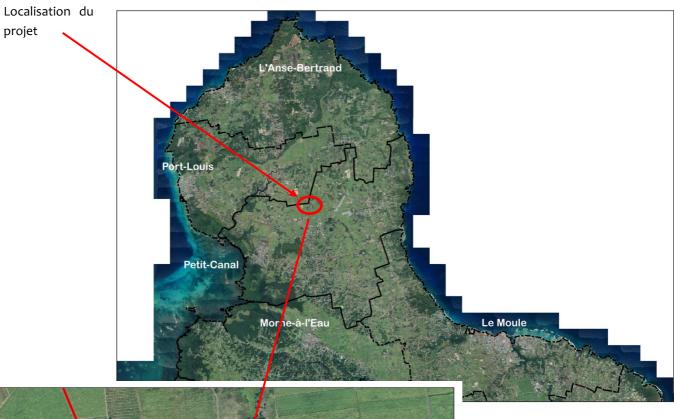


tome 3

AMÉNAGEMENT DU PARC DE VERMONT UN PROJET RÉGIONAL

PRÉSENTATION DU SITE

Le secteur de Vermont s'étend sur une unique entité cadastrale (AB N°63) propriété de la commune et d'une superficie d'environ 30 hectares, en bordure de la RN 8 reliant l'Anse-Bertrand à Petit-Canal par les Mangles ; au cœur du territoire Nord Grande-Terre.





Le site a fait l'objet en 2020 d'une étude de type « Approche Urbaine Durable » (AUD) afin que les atouts environnementaux et naturels soient pris en compte et intégrés dans la réflexion.

Ce secteur répond à de nombreux objectifs portés tant par la commune de Petit-Canal que par la Communauté d'Agglomération du Nord Grande-Terre (CANGT) que l'État.

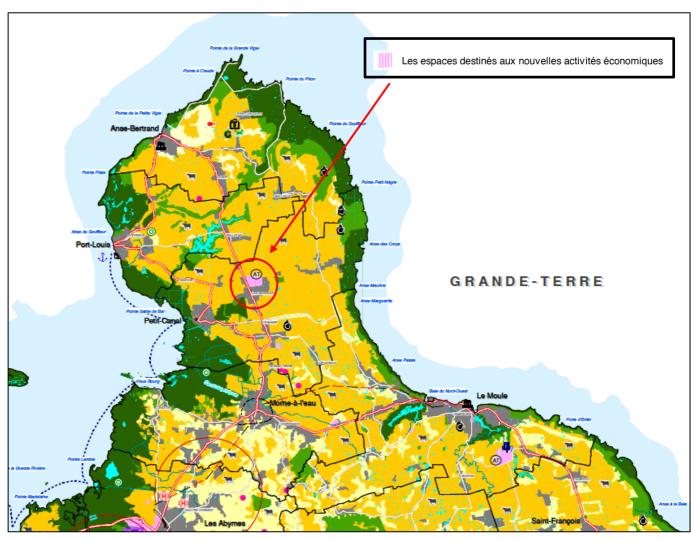
UN PROJET INSCRIT DANS LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉGIONAL

La zone AU de Vermont, située au cœur du territoire Nord Grande-Terre, le long d'un axe routier majeur qui dessert les communes de la CANGT a été désignée, dès l'élaboration du schéma d'aménagement régional, pour accueillir à la fois une zone d'activité intercommunale, permettant d'accueillir immédiatement les commerces et services manquants dans le Nord Grande-Terre et améliorant le cadre de vie des habitants actuels et à venir sur ce territoire, et un secteur permettant le développement des activités liées à l'agro-économie.

A noter qu'en complément la Région Guadeloupe porte la mise en place d'une université des métiers dans le Nord Grande-Terre. Le site de Vermont a intégré cet équipement majeur qui complète tout à la fois les visions communale et inter-communale du territoire. La commune a d'ores et déjà pris l'attache du Rectorat afin de mettre en place cet équipement du savoir autour des métiers du développement durable et de l'agro-transformation.

Des projets connexes de ferme d'application et de formation continue sont également à l'étude sur le site du Parc de Vermont.

Extrait de la cartographie du SAR



UN PROJET INSCRIT DANS LE PROJET DE TERRITOIRE DE LA CANGT DEPUIS 2018

De la même façon, la CANGT a entamé une réflexion sur son projet de territoire en 2017 qui a abouti en 2020 sur un projet validé par les élus communautaires. Outre les implantations commerciales et de services portées par la commune de Petit-Canal, la CANGT souhaite que le site soit aussi le lieu privilégié pour l'implantation des activités agro-économiques.

Le site de Vermont est un des pôles structurants du projet de territoire qui a été retenu dès le début de la réflexion. La vocation agro-industriel et agro-commerciale y est clairement identifiée.

Le projet de territoire se structure autour de 5 objectifs (dont le premier est la contribution à la création de richesses et d'emplois) et de 4 ambitions (dont la seconde est un territoire agro-économique). Dans cette ambition est clairement mis en avant le site du Parc de Vermont.

2

UN TERRITOIRE AGRO-ÉCONOMIQUE

Le Nord Grande-Terre compte près de la moitié des surfaces agricoles en GFA de l'Archipel. L'agriculture est un vecteur important de plus-value, de création d'emplois et de gestion des paysages. Il faut pour cela passer d'une simple économie de production à une économie d'agro-transformation et d'agro-industrie. Il s'agit donc d'organise les filières issues de l'agriculture et facilité la mise en plac de nouveaux débouchés intra et hors territoire. Le site de Vermont de par sa position centrale au coeur des GFA est envisagé pour accueillir les entreprises, artisans et industries gravitant autour de la transformation agricole.

Par ailleurs, la valorisation de l'agriculture doit être soutenue et renforcée par une organisation optimale des filières, l'accompagnement des jeunes agriculteurs dans leur implantation et dans la transmission entre générations. A cet effet, une structure administrative et technique sera mise en place afin d'aider à la consolidation et au développement de la profession.

Une meilleure gestion de la ressource, de l'approvisionnement et de la diversité des produits sont autant de facteurs qui permettront d'atteindre notre ambition.

L'objectif est de dynamiser et d'accompagner ce secteur stratégique pour faire de ce terroir, de ce grenier de la Guadeloupe l'un des piliers du développement du Nord Grande-Terre. La promotion des modes de productions agricoles respectueux de l'environnement, la transformation de celles-ci, l'innovation agricole et la création de points de vente attractifs permettront de développer les circuits courts mais aussi de produire pour l'Archipel.

Enfin, cette intégration globale s'accompagnera d'un travail d'éducation auprès des plus jeunes afin d'une part, de les sensibiliser à la nutrition, au bien manger, et d'autre part, de redonner toute sa place au coeur du Territoire aux paysans et agriculteurs.

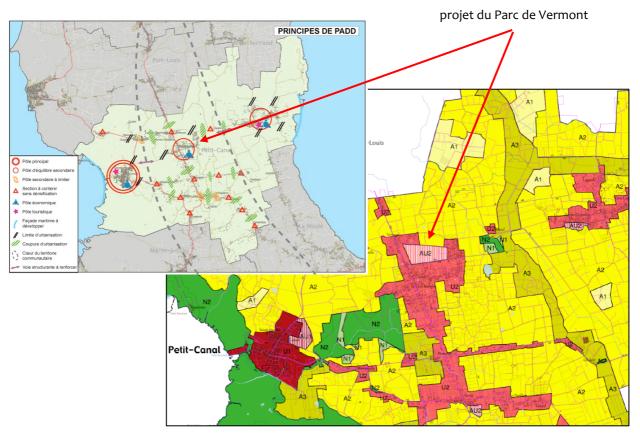
UN PROJET INSCRIT DANS LE PLU DEPUIS 2016

Petit-Canal a prescrit son PLU en 2015 et l'a approuvé en février 2017. Dès le début des travaux, la réflexion a porté sur le devenir de la parcelle communale AB 63 et sur la nécessité d'en faire un projet structurant tant pour Petit-Canal que pour le Nord Grande-Terre. Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU précise :

- « ... le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe comme objectifs stratégiques :
 - faire du bourg un centre-ville;
 - conforter et équiper les sections ;
 - structurer l'agriculture et lui donner de nouveaux débouchés;
 - diversifier l'économie;
 - préserver et valoriser les espaces agricoles et naturels. »

Il est ainsi détaillé par rapport à l'axe trois (structurer l'agriculture et lui donner de nouveaux débouchés) que : « LES MANGLES/VERMONT, de part leur position centrale dans la commune et dans l'intercommunalité est un secteur devant maintenir son dynamisme démographique et économique. Pour cela, il est prévu, sur Vermont, de mettre en place une opération d'aménagement globale à vocation économique et résidentielle et où bon nombre d'équipements pourront s'implanter. Un secteur dédié à l'agro-industrie et l'agro-transformation est prévu avec des locaux pour la vente de ces produits. Il participera du maintien et même de l'essor de l'activité agricole sur Petit-Canal et dans tout le Nord Grande-Terre. De part sa situation sur un axe routier majeur (la RN 8), les productions seront plus aisément commercialisables. »

Le pôle économique (commerces et services) de Vermont vient compléter et structurer le secteur des Mangles qui dans le PADD est envisagé comme un pôle d'équilibre secondaire, ainsi que précisé dans le schéma accompagnant le PADD. Le secteur de Vermont a alors été classé en AU2 (à urbaniser à moyen terme). A noter que le PLU est en cours de révision.



UN PROJET STRUCTURANT POUR LE COMMERCE ET LES SERVICES

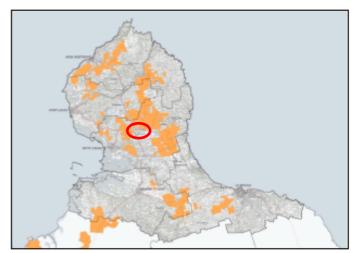
Afin de fixer les nouveaux habitants en améliorant le cadre de vie global du territoire, le secteur situé en bordure de la RN 8 est dédié aux commerces et services. Il doit venir en complément des activités existantes et permettre l'implantation sur le Nord Grande-Terre des commerces et services aujourd'hui implantés sur l'agglomération Centre. De ce fait, les déplacements automobiles vers l'agglomération Centre devraient sensiblement diminuer à moyen terme. D'autant que le Plan de Mobilités approuvé par la CANGT en 2020 fait du secteur de Vermont un pôle structurant des mobilités: connexion de plusieurs lignes de transports collectifs (Nord/Sud et Est/Ouest), implantation de bornes de recharge électrique, aire de co-voiturage et parking multi-modal prévu.

UN PROJET STRUCTURANT POUR L'ÉCONOMIE, TOUT PARTICULIÈREMENT POUR LES AGRICULTEURS ...

Le projet de territoire met en avant tout comme le PLU la forte présence des terres agricoles et des Groupements Fonciers Agricoles (GFA) sur le Nord de la Grande-Terre (voir carte ci-dessous). La surface agricole utile (SAU) du Nord Grande-Terre représente 36 % du territoire soit le double de la moyenne régionale. La SAU du Nord Grande-

Terre représente 40 % de la SAU total de l'archipel de la Guadeloupe.

Dès lors, organiser des débouchés économiques pour la production agricole, structurer la profession et participer à sa professionnalisation s'imposent comme des axes forts pour le territoire. Ces espaces dédiés aux activités agro-économiques viennent donc en complément des activités de commerces et services qui s'implantent sur le Parc de Vermont.



UN PROJET CONFORTANT LE CADRE DE VIE DES HABITANTS DES MANGLES ET DU NORD GRANDE-TERRE PLUS LARGEMENT

Faire de Vermont un pôle central des mobilités, favoriser l'implantation d'activités de commerces et services font que les riverains tant de Petit-Canal que de Port-Louis ou l'Anse-Bertrand pourront plus facilement se déplacer et seront moins dépendants de l'agglomération Centre. De plus, ils pourront bénéficier des équipements publics qualitatifs prévus sur le secteur de Vermont : aires de jeux et de détente, groupe scolaire ...

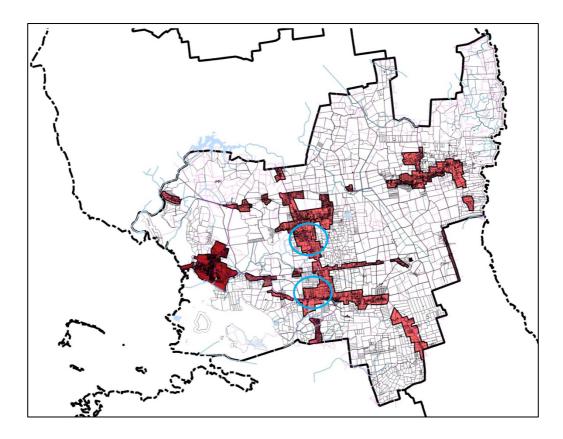
UN PROJET ÉCONOMIQUE NE POUVANT ÊTRE RÉALISÉ AILLEURS SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

L'implantation d'activités économiques nécessite :

- o des emprises foncières importantes ;
- o un réseau viaire structurant;
- o une desserte aisée tant par les véhicules légers que les transports collectifs.

Le site de Vermont répond à ces trois critères puisque le foncier pouvant être aménagé fait une trentaine d'hectares, il est situé le long de la RN 8 qui irrigue le cœur du Nord Grande-Terre et plusieurs lignes de transports collectifs le desservent conformément au PDU arrêté en 2020 par la CANGT. De plus, la maîtrise foncière est immédiate puisque le foncier appartient à la commune de Petit-Canal.

Le PLU actuel a défini les zones U suivantes. Elles sont reparties essentiellement en trois entités : le centre-bourg (à l'Ouest), les Mangles/Bazin/Balin (au centre du territoire communal) et Gros Cap/Sainte-Geneviève (à l'Est). Sur les secteurs Est (Gros Cap/sainte-Geneviève) et Ouest (le centre-bourg) le parcellaire est presque exclusivement constitué de petites parcelles qui ne peuvent accueillir de telles activités économiques ; sur le secteur urbain central il existe de grandes parcelles urbaines non construites.



Pour autant, sur ce secteur central, celui des Mangles/Bazin/Balin les grandes parcelles libres de toute occupation sont en arrière-plan des voies principales, faisant que si des activités économiques s'implantaient elles ne bénéficieraient d'aucun effet de vitrine, elles seraient aussi éloignées des lignes de transports collectifs. De plus, la maîtrise foncière est complexe car ces parcelles sont bien souvent en indivision ce qui ne permettraient pas leur maîtrise à court terme. De plus, en les réunissant on pourrait potentiellement avoir quelques hectares mais jamais plus de 5 ha soit une superficie trop faible pour le projet global envisagé sur le Parc de Vermont.





Ainsi, la modification du PLU consiste, sur le secteur de Vermont, à :

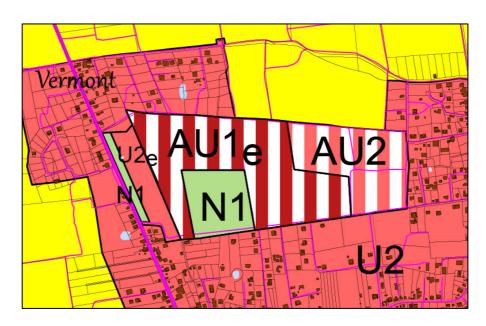
- Faire évoluer le zonage U2 en U2e et N1;
- Transformer le zonage AU2 en AU1_e, en N1 et d'en conserver une partie en AU2.

Les deux plans ci-après montrent les évolutions proposées :

Avant modification



Après modification



Les zonages ainsi créés U2_e et AU1_e ont le même règlement afin de permettre un aménagement harmonieux et homogène du Parc de Vermont. A noter que le règlement de U2_e est distinct de celui de U2, le secteur étant voué aux activités économiques et excluant la fonction résidentielle (hors gardiennage).

Le zonage N1 correspond à deux secteurs de zones humides qui sont préservés (pour celui situé en bordure de la RN 8) voire mis en valeur pour la plus grande des deux unités foncières (celle située au Sud du Parc de Vermont). Sur ce secteur le milieu naturel humide sera préservé et complété par des aménagements le mettant en valeur (observation de la faune, panneaux explicatifs, sentier de découverte ...).

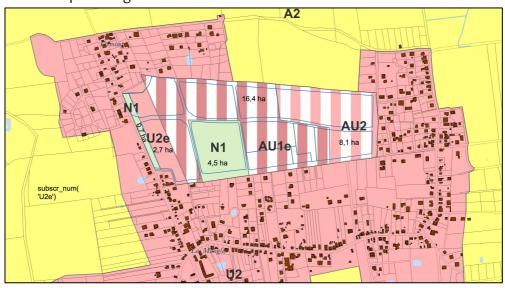
Il est possible de faire évoluer le secteur AU2 vers AU1 car les travaux de conception des réseaux sont en cours de finalisation et leur réalisation débutera courant 2022.

Les équilibres généraux en termes de surfaces naturelles et agricoles par rapport aux surfaces urbaines et à urbaniser sont en faveur des premières comme le montre le tableau ci-après, puisque sur les zones U2 et AU2 (du PLU approuvé) de Vermont des secteurs N1 sont créés.

En bleu sont reportées les surfaces qui évoluent après la modification du PLU.

	PLU approuvé		PLU après modification	
ZONE	SOUS-ZONE	SUPERFICIE (ha)	SOUS-ZONE	SUPERFICIE (ha)
U	l	803,2		802,5
	U1	119,4	U1	119,4
	U2	683,8	U2 U2 _e	680,4 2,7
AU		55,2		50,7
	AU1	16	AU1 AU 1 _e	16 16,4
	AU2	39,2	AU2	18,3
A	5 006,2			5 006,2
	A1	318,5	A1	318,5
	A2	3 893,7	A2	3 893,7
	А3	794	A3	794
N	1 501,5			1506,7
	N1	194,7	N1	199,9
	N2	1 306,8	N2	1 306,8

détail des surfaces par zonage



MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT
Deux nouveaux sous-secteurs sont créés et entraînent une modification du règlement écrit et du règlement graphique. Les sous-secteurs sont U2e et AU1e.
Ces derniers seront intégrés dans le règlement du PLU approuvé en 2017. Le premier à la suite du règlement U2 et le second à la suite du règlement AU1.

PROPOSITION DE RÈGLEMENT U2e

TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE U2_e

- X	
RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux,	Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation.
constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols	Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas
et aux ouvertures d'installations classées.	opposables.
ZONE U _{2e}	La zone U2 _e est une partie de la première phase de l'opération d'aménagement du
	Parc de Vermont. Elle est dédiée aux activités économiques de type commerces et
	services.
	Une certaine cohérence et harmonie est recherchée pour le Parc de Vermont. Ainsi,
	les bâtiments seront de volumes épurés sur la base d'un jeu de modules ; c'est-à-dire
	une architecture basée sur le jeu autour d'un module de base, le parallélépipède.
	L'objectif est de développer une architecture de qualité en explorant les différentes
	·
SECTION 1	possibilités de combinaisons, soustractions, additions ou superpositions d'éléments
RÈGLES RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	constitutifs de ce module orthogonal de base.
Article U _{2e} - 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	
Les constructions à usage d'habitation à l'exception des logements ou locaux de	Le Parc de Vermont est dédié aux activités économiques et aux équipements
gardiennage incorporés au bâtiment principal.	d'apprentissage.
	G 4PP-0-11333-0-1
Los constructions à conse in direction in compatible acces la product de l'habitet accel.	
Les constructions à usage industriel incompatibles avec la proximité de l'habitat ou du	Le Parc de Vermont étant, pour partie, dédié au commerce et étant proches de zones
commerce, notamment du fait de leurs nuisances (bruit, odeurs, fumée, poussières,	habitées, les activités incompatibles avec cette proximité sont interdites
vibrations) et de la pollution qu'elles génèrent.	

<u> </u>	
RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux,	Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation.
constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols	Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas
et aux ouvertures d'installations classées.	opposables.
Article U2e - 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS	
PARTICULIERES	Il s'agit de ne pas voir depuis l'espace public ces activités économiques.
Les activités liées à l'entreposage de matériels et/ou de matériaux devront être ceintes	
d'une clôture ou d'une haie végétale.	Il s'agit de maintenir un aspect naturel.
Les murs de soutènement doivent être masqués par un talus végétal.	
Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient	
·	
nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.	
SECTION 2	
RÈGLES RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES,	
URBAINES ET ECOLOGIQUES	
ORBAINES ET ECOLOGIQUES	Il s'agit de :
	- préserver la zone humide le long de la RN 8 et l'ouverture visuelle sur le secteur
Article U2 _e - 3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET	pour éviter de créer un front bâti obturant la vue sur l'ensemble du parc de
EMPRISES PUBLIQUES	Vermont;
Les constructions doivent s'implanter, a minima, à :	- maintenir un axe central principal majestueux et aéré mis en valeur par les
- 50 m en retrait de l'axe de la RN 8 ;	plantations d'alignement et permettant une mise en scène des entreprises et
- 10 m de la limite de la voie principale interne ;	activités qui s'implanteront sur le parc de Vermont.
- 3 m des autres voies internes.	
	A l'inverse, le traitement contrasté, car plus dense de part et d'autre des voies
	internes permet une meilleure lisibilité de l'axe structurant.
	·

Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.

La plus grande longueur des bâtiments est orientée parallèlement à la voie la plus proche.

Les coffrets techniques (compteurs eau, électricité ...) et les boites aux lettres doivent être implantés sur l'emprise privée.

Article U_{2e} - 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul de 1,50 m. En cas de recul, celui-ci doit être végétalisé.

Article U2e - 5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments à l'égout du toit ou à l'acrotère est calculée par rapport :

- au niveau de la rue qui dessert la construction lorsque la hauteur maximale est de 10 m ;
- au terrain naturel avant travaux lorsque la hauteur maximale est de 13 m.



EXPLICATION DES RÈGLES

Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.

Les trottoirs doivent demeurer libre de tout obstacle tant pour les piétons que les Personnes à Mobilité Réduite.

Une bande végétalisée contribue à la fois à renforcer la biodiversité du site et à préserver des zones perméables périphériques pour une meilleure gestion des eaux pluviales.

Seules deux hauteurs maximales sont autorisées afin d'avoir une cohérence d'ensemble. Une hauteur maximale gère les constructions à vocation économique.

Une hauteur différenciée, plus importante, est permise pour l'équipement d'enseignement afin de faire de ce futur pôle d'excellence un « phare » dans le paysage environnant. Comme l'implantation est prévue sur un morne le calcul de la hauteur maximale est distinct. Il se fait par rapport au terrain naturel afin que le morne soit préservé.

Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.

EXPLICATION DES RÈGLES

Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.

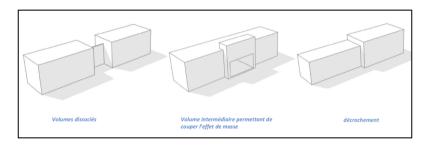
Article U2e - 6 ASPECT EXTERIEUR

Volumétrie

Au-delà d'une longueur de 30 m, les constructions doivent faire l'objet d'une décomposition en plusieurs volumes afin de minimiser l'effet de masse.

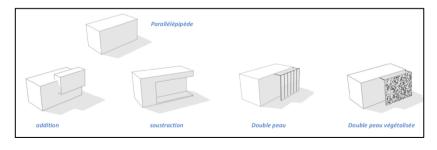
Il s'agira de mettre en œuvre, par exemple, des volumes dissociés, des changements de matériaux, des décrochements, etc.

Exemple:



Les règles d'aspect extérieur visent à permettre une expression architecturale créative tout en mettant en place un cadre favorisant une certaine harmonie, sans imposer l'uniformité des bâtiments.

Des formes simples et linéaires sont privilégiées.



Pècis	EVELLEATION DEC BÉCLES
RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux,	EXPLICATION DES RÈGLES
constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols	Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas
et aux ouvertures d'installations classées.	opposables.
	opposables.
La distance comptée horizontalement de tout point entre constructions sur une même	
unité foncière doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces	
deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.	
Toiture	
Les toitures courbes sont interdites.	
Les toitures ayant plus de 2 pans sont interdites. Les pentes sont interdites au-delà de	Les toitures doivent être accessibles (exutoire, échelle à crinoline) et sécurisées
20 %.	(ligne de vie).
50 % de la surface non occupée des toitures des bâtiments d'activités économiques	Il s'agit de favoriser les énergies renouvelables, le Parc de Vermont affichant des
(industrie et tertiaire) doivent être équipés de panneaux photovoltaïques.	objectifs ambitieux en termes de développement durable.
	,
La tôle ondulée galvanisée non peinte est interdite.	
La tole offdulee galvariisee from peinte est interdite.	
Clôtures	
Les clôtures le long des voies ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres par	Une certaine homogénéité dans le traitement de l'interface entre les parcelles
rapport à la voie.	privées et l'espace public est recherchée. L'objectif global est de limiter le
	cloisonnement visuel de la zone par les clôtures de parcelles.
Pour les clôtures munies d'un muret, la hauteur de ce dernier est prise en compte dans	
le calcul de la hauteur de la clôture.	
ic caicul de la Hauteul de la clotule.	

Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.

EXPLICATION DES RÈGLES

Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.

Lorsque les clôtures donnant sur l'espace public comprennent un mur maçonné, celuici ne pourra pas excéder :

- 0,70 m de hauteur le long de la RN 8;
- 1,00 m de hauteur pour les autres voies du Parc de Vermont.

Les murs maçonnés doivent être enduits ou peints en blanc.

L'aspect des clôtures édifiées en limite d'emprise publique ou de voie revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif du Parc de Vermont.

Saillies

Les éléments techniques en toiture (compresseurs, téléphonie ...) doivent être masqués de la vue directe pour un piéton (depuis la rue ou depuis la parcelle) par l'acrotère ou un élément architectural (seconde peau végétalisée, brise soleil ...).

Tous les éléments techniques positionnés en façade doivent également être masqués à la vue directe.

Bloc dimetheur — Double peau

Afin de préserver l'aspect qualitatif de la zone, au bénéfice des riverains et des utilisateurs, il s'agit de faire en sorte que le traitement architectural intègre de façon esthétique les dispositifs techniques rapportés (installés en façade ou en toiture).

Même si les activités implantées sont à vocation économique, un traitement soigné visant l'insertion des saillies est recherché.

Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.

EXPLICATION DES RÈGLES

Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.

Façades

Toutes les façades d'une construction vues depuis l'espace public doivent bénéficier d'un même degré de qualité architecturale et doivent être traitées avec la même qualité de finition que les façades principales.

Les coffres de volets roulants devront être intégrés dans le volume de la façade, c'està-dire au nu intérieur des façades. Il s'agit d'apporter un soin particulier aux détails et aux dispositifs techniques afin de garder une harmonie d'ensemble qualitative au Parc de Vermont.

Couleurs et matériaux

Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres ou autres, sont interdites.

Les murs bruts (parpaing, béton ...) non conçus pour être laissés apparents doivent être enduits.

Sont autorisées en façade les peintures appartenant aux gammes des beige, ocre et gris.

A titre d'exemple, ci-dessous des couleurs appartenant aux trois gammes imposées :



Afin de favoriser la cohérence et l'harmonie architecturale dans la zone, un cadre de choix de matières et de couleurs est mis en place. Les matériaux naturels sont admis ainsi que le choix de couleurs issues de nuances facilement compatibles avec des teintes naturelles (nuances ocres, nuances beiges et nuances grises).

Des coloris plus francs sont autorisés sur 10 % de la surface totale de la façade.

22	
RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux,	Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation.
constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols	Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas
et aux ouvertures d'installations classées.	opposables.
Seules les tôles ondulées et bac acier des gammes de gris et rouge sont autorisées.	Il s'agit de conserver une esthétique et une harmonie d'ensemble au Parc de Vermont
Annexes	
Elles doivent respecter les règles liées aux couleurs, aux matériaux et aux formes de	L'harmonie et la cohérence architecturale et urbaine doit être retranscrite sur les
toiture pour le ou les constructions principales.	annexes également.
	annexes egalement.
Les locaux techniques doivent être suffisamment grands pour que les bacs de tri y soient regroupés.	
Article U2e - 7 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS Les surfaces imperméabilisées ne doivent pas excéder 50 % de la surface totale de la parcelle, en comptant les surfaces bâties.	Les abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et de travail, à la biodiversité et à la nature en ville, au respect du cycle naturel de l'eau.
Les espaces végétalisés (pelouses, haies, plantations, etc.) doivent être aménagés afin	Il s'agit d'éviter une trop forte imperméabilisation des parcelles pour permettre aux
de collecter les eaux de ruissellement et de favoriser leur infiltration grâce au système	eaux pluviales de s'infiltrer dans le sol. Des matériaux drainants pourront être utilisés.
racinaire	Globalement, tout projet devra limiter son impact sur l'environnement.
racinane	Giobalement, tout projet devra illiniter som impact sur renvironmentent.
Le retrait sur les limites séparatives entre parcelles doit être végétalisé.	Comme pour les plantations en interface avec la voirie, la bande végétalisée, lorsqu'elle existe, en limite séparative renforce la biodiversité de la zone et participe à l'infiltration des eaux de ruissellement dans le sol.

RÈGLES		
Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux,		
constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols		
et aux ouvertures d'installations classées		

Les haies basses peuvent être complétées par la plantation de petits arbres au-dessus de la strate arbustive basse. Pour les arbres, l'insertion des premières branches est à 1,80 m minimum au-dessus du sol et la hauteur totale ne doit pas excéder 6,00 m.

Les haies composées d'une seule essence sont interdites. Une haie doit comporter *a minima* 3 essences différentes et complémentaires.

Les plantations doivent être adaptées au contexte agronomique et climatique du secteur afin d'économiser la ressource en eau et de limiter les intrants chimiques (engrais, pesticides).

Les plantations réalisées (haies basses ou hautes, arbres, massifs, etc.) doivent comporter au moins 50 % d'espèces indigènes de Guadeloupe (critère qualitatif), représentant au moins 50 % des linéaires ou des surfaces plantées (critère quantitatif).

EXPLICATION DES RÈGLES

Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.

La plantation d'arbres en complément des haies basses renforce la biodiversité du site en multipliant les strates de végétations et les espèces plantées. Elle participe aussi à la scénographie paysagère de la parcelle et peut assurer une cohérence avec les plantations d'ombrage des parkings.

Les arbres des haies ne doivent pas concurrencer visuellement les alignements arborés de la voirie primaire et secondaire.

La diversité des plantations est un atout pour la biodiversité globale du site et limite les impacts des maladies et des attaques de ravageurs.

Les plantations, qu'elles soient arborées ou arbustives, ont pour objectif de renforcer la biodiversité et la qualité esthétique de la zone. Elles doivent :

- Ne présenter aucun danger pour les usagers ;
- Garantir la propreté et la qualité sanitaire du site (attention aux espèces qui produisent beaucoup de fruits ou de baies, etc.);
- Présenter des caractéristiques de développement cohérentes avec leur fonction (densité de feuillage pour les arbustes de haies et les arbres d'ombrage, qualité esthétique des plantations en limite de voirie, etc.), avec une taille adulte adaptée à la place disponible afin de limiter les interventions d'entretien et les volumes de déchets verts;
- Se compléter au sein d'un même ensemble (haie, massif) pour assurer une couverture maximale au sol et une homogénéité de végétation (feuillage réparti sur toute la hauteur des haies).

RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.	Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.
	L'ambition environnementale de la zone impose de réduire au maximum l'arrosage des zones végétalisées pour économiser la ressource en eau, et de limiter autant que possible les sources de pollution des sols.
	Les espèces indigènes sont celles qui étaient présentes sur le territoire avant l'arrivée des hommes; ce sont celles qui composent l'essentiel des milieux naturels de l'archipel. Elles entretiennent des relations privilégiées avec la faune du territoire et sont donc plus favorables à la biodiversité globale du secteur. Elles ont aussi une valeur identitaire plus forte. Les palettes végétales recommandées (indicatives) sont jointes au cahier de prescriptions et de recommandations architecturales, urbaines et paysagères.
Sont proscrits les paillages plastiques ou en toile tissée.	L'utilisation d'un paillage est recommandée à la plantation pour favoriser la reprise des végétaux. Les paillages utilisés sont obligatoirement de nature biodégradable (copeaux de bois, écorces de pin, natte coco, etc.).
Aires de stationnement Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou des installations sera assuré, sur le terrain d'assiette du projet en dehors des voies publiques.	

RÈGLES		
Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux,		
constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols		
et aux ouvertures d'installations classées.		
En absence d'ombrières, les zones de stationnement doivent être plantées à raison		

En absence d'ombrières, les zones de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de véhicules légers dans le cas d'une ligne unique de stationnement, ou 1 arbre pour 4 places dans le cas de deux lignes de stationnement en vis-à-vis.

Les zones de stationnement de poids lourds et les surfaces de stockage de matériaux ou de matériels peuvent être dispensées de plantations internes. Elles doivent être dissimulées par des haies arbustives hautes (2 m de hauteur) afin de ne pas être visibles depuis les voies et espaces publics.

L'accès aux zones de stationnement ne peut pas se faire depuis l'axe principal du Parc de Vermont mais depuis les voiries annexes.

Les stationnements peuvent être réalisés, en tout ou partie, au moyen de matériaux perméables (dalles engazonnées, graviers, béton poreux, etc.).

Pour chaque aire de stationnement, 6 places devront être dédiées au rechargement électrique : 3 seront équipées et 3 pré-équipées.

EXPLICATION DES RÈGLES

Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.

Pour limiter les effets d'albédo et de réfléchissement trop important sur les aires de stationnement et conserver un cadre de vie agréable, contribuant à la trame verte du secteur, des plantations d'arbre de haute tige sont imposées sur les zones de stationnement.

Si elles sont perméables, les zones de stationnement peuvent être comptabilisées dans le quota minimal de sols perméables (50% minimum de la surface de la parcelle). La mise en place de revêtements perméables tels que les pavés non jointifs, la création de noues, de tranchée d'infiltration sont autant de solutions à rechercher.

Il s'agit de favoriser la transition vers les solutions décarbonnées et de limiter l'impact du Parc de Vermont sur les milieux naturels.

Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement consiste en la mise en place des conduits pour le passage des câbles électriques et des dispositifs d'alimentation et de sécurité nécessaires à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.

Le stationnement-pour les PMR (personne à mobilité réduite) doit se situer au plus près des entrées des bâtiments. 4 % du nombre total de places de stationnement, de chaque aire de stationnement, doivent être destinées aux personnes à mobilité réduite. La moitié des places dédiées aux PMR devront être équipées pour le rechargement des véhicules électriques ou hybride.

Une aire de stationnement destinée aux cycles doit être prévue à proximité des entrées/sorties des constructions. Chaque aire doit être équipée de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries de vélos électriques. L'espace de stationnement sécurisé dédié aux vélos peut être conçu d'un seul tenant ou non.

Chaque aire peut être intégrée dans un volume construit ou non. Si cet espace est réalisé en dehors d'un volume construit, il doit être couvert et peut recevoir une ombrière.

Chaque place de stationnement doit être équipée d'un dispositif d'accroche sécurisé.

- Lorsque l'aire de stationnement automobile a une capacité inférieure ou égale à 40 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10 % de la capacité de l'aire de stationnement avec un minimum de 2 places;
- Lorsque l'aire de stationnement a une capacité comprise entre 40 et 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5 % de la capacité de l'aire de stationnement avec un minimum de 10 places ;
- Lorsque l'aire de stationnement a une capacité supérieure à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2 % de la capacité de l'aire de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.

EXPLICATION DES RÈGLES

Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.

Le Parc de Vermont doit être accessible à toute personne y compris les Personnes à Mobilité Réduite. Ainsi, les seuils mis en œuvre sont doublés par rapport à la réglementation en vigueur.

Dans la même logique, les modes actifs sont favorisés.

RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux,	Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation.
constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols	Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas
et aux ouvertures d'installations classées.	opposables.
SECTION 3	оррозашез.
RÈGLES RELATIVES À L'ÉQUIPEMENT DE LA ZONE	
Article U _{2e} - 8 ACCES ET VOIRIE	
L'accès depuis la voie principale est interdit à l'exception du pôle d'enseignement.	Il s'agit de maintenir l'aspect structurant et de magnifier les plantations d'alignement
	le long de l'axe structurant.
	Te long de l'axe stracturant.
Auticle Up to DECCEPTE DAD LEC DECEAUN	
Article U2 _e - 9 DESSERTE PAR LES RESEAUX	
Tout projet devra respecter la réglementation en vigueur.	Les règles applicables aux raccordements sont essentiellement définies par des
	législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Elles font par ailleurs l'objet
	d'évolutions fréquentes. C'est pourquoi le PLU se limite à exiger que ces règles soient
	respectées.
Tout rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est interdit. L'infiltration	L'envoi d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement compromet la station
sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux	d'épuration et risque de provoquer des pollutions extrêmement graves.
pluviales recueillies.	
Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera dirigé de préférence vers le	
milieu naturel après traitement. En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux	
pluviales au milieu naturel, elles peuvent être rejetées, suivant le cas, au caniveau, au	
réseau public séparatif d'eaux pluviales ou au réseau unitaire.	
Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être	
raccordée au réseau d'eau potable.	

220.00	
RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux,	Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation.
constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols	Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas
et aux ouvertures d'installations classées.	opposables.
	11
Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public	
d'assainissement.	
Le rejet des eaux usées non traitées dans les eaux superficielles et ouvrages de gestion	
est strictement interdit.	
est sufference interdie	
Les eaux industrielles doivent être traitées avant rejet dans le réseau public.	L'envoi d'eaux industrielles non traitées dans le réseau d'assainissement compromet la
, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	·
	station d'épuration et risque de provoquer des pollutions extrêmement graves.

PROPOSITION DE RÈGLEMENT AU1e	

TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER AU1_e

RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.	Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.
ZONE AU1 _e	La zone AU1 _e correspond à la première phase de l'opération d'aménagement du Parc de Vermont. Elle est dédiée aux activités économiques de type commerces et services mais aussi à toute implantation liée à l'agro-économie et aux équipements d'enseignement.
SECTION 1 RÈGLES RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	Une certaine cohérence et harmonie est recherchée pour le Parc de Vermont. Ainsi, les bâtiments seront de volumes épurés sur la base d'un jeu de modules ; c'est-à-dire une architecture basée sur le jeu autour d'un module de base, le parallélépipède. L'objectif est de développer une architecture de qualité en explorant les différentes possibilités de combinaisons, soustractions, additions ou superpositions d'éléments constitutifs de ce module orthogonal de base.
Article AU1 _e - 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	
Les constructions à usage d'habitation à l'exception des logements ou locaux de gardiennage incorporés au bâtiment principal.	Le Parc de Vermont est dédié aux activités économiques et aux équipements d'enseignement.
Les constructions à usage industriel incompatibles avec la proximité de l'habitat ou du commerce, notamment du fait de leurs nuisances (bruit, odeurs, fumée, poussières, vibrations) et de la pollution qu'elles génèrent.	Le Parc de Vermont étant, pour partie, dédié au commerce et étant proches de zones habitées, les activités incompatibles avec cette proximité sont interdites

`	
RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux,	Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation.
constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols	Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas
et aux ouvertures d'installations classées.	opposables.
Article AU1e - 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES	
CONDITIONS PARTICULIERES	
Les activités liées à l'entreposage de matériels et/ou de matériaux devront être ceintes	Il s'agit de ne pas voir depuis l'espace public ces activités économiques.
d'une clôture ou d'une haie végétale.	
Les murs de soutènement doivent être masqués par un talus végétal.	Il s'agit de maintenir un aspect naturel.
Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.	
SECTION 2 RÈGLES RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES	
Article AU1 _e - 3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET	Il s'agit de :
EMPRISES PUBLIQUES	- Préserver la zone humide le long de la RN 8 et l'ouverture visuelle sur le secteur
Les constructions doivent s'implanter, a minima, à :	pour éviter de créer un front bâti obturant la vue sur l'ensemble du parc de
- 50 m en retrait de l'axe de la RN 8 ;	Vermont;
- 10 m de la limite de la voie principale interne ;	- Maintenir un axe central principal majestueux et aéré mis en valeur par les
- 3 m des autres voies internes.	plantations d'alignement et permettant une mise en scène des entreprises et
	activités qui s'implanteront sur le parc de Vermont.
	A l'inverse, le traitement contrasté, car plus dense de part et d'autre des voies
	internes permet une meilleure lisibilité de l'axe structurant.

Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.

La plus grande longueur des bâtiments est orientée parallèlement à la voie la plus proche.

Les coffrets techniques (compteurs eau, électricité ...) et les boites aux lettres doivent être implantés sur l'emprise privée.

Article AU1_e - 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul de 1,50 m. En cas de recul, celui-ci doit être végétalisé.

Article AU1e - 5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments à l'égout du toit ou à l'acrotère est calculée par rapport :

- au niveau de la rue qui dessert la construction lorsque la hauteur maximale est de 10 m ;
- au terrain naturel avant travaux lorsque la hauteur maximale est de 13 m.



EXPLICATION DES RÈGLES

Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.

Les trottoirs doivent demeurer libre de tout obstacle tant pour les piétons que les Personnes à Mobilité Réduite.

Une bande végétalisée contribue à la fois à renforcer la biodiversité du site et à préserver des zones perméables périphériques pour une meilleure gestion des eaux pluviales.

Seules deux hauteurs maximales sont autorisées afin d'avoir une cohérence d'ensemble. Une hauteur maximale gère les constructions à vocation économique.

Une hauteur différenciée, plus importante, est permise pour l'équipement d'enseignement afin de faire de ce futur pôle d'excellence un « phare » dans le paysage environnant. Comme l'implantation est prévue sur un morne le calcul de la hauteur maximale est distinct. Il se fait par rapport au terrain naturel afin que le morne soit préservé.

Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.

EXPLICATION DES RÈGLES

Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.

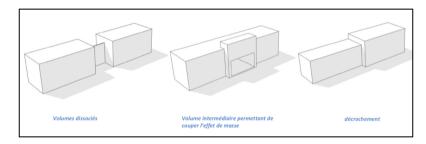
Article AU1_e - 6 ASPECT EXTERIEUR

Volumétrie

Au-delà d'une longueur de 30 m, les constructions doivent faire l'objet d'une décomposition en plusieurs volumes afin de minimiser l'effet de masse.

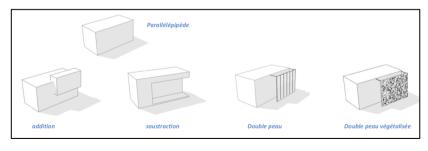
Il s'agira de mettre en œuvre, par exemple, des volumes dissociés, des changements de matériaux, des décrochements, etc.

Exemple:



Les règles d'aspect extérieur visent à permettre une expression architecturale créative tout en mettant en place un cadre favorisant une certaine harmonie, sans imposer l'uniformité des bâtiments.

Des formes simples et linéaires sont privilégiées.



RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux,	Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation.
constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols	Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas
et aux ouvertures d'installations classées.	opposables.
La distance comptée horizontalement de tout point entre constructions sur une même	оррозавлез.
unité foncière doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces	
deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.	
deux points, sans pouvoir etre interieure à 3,00 m.	
Toiture	
Les toitures courbes sont interdites.	
Les toitures ayant plus de 2 pans sont interdites. Les pentes sont interdites au-delà de	Les toitures doivent être accessibles (exutoire, échelle à crinoline) et sécurisées
20 %.	(ligne de vie).
	,
50 % de la surface non occupée des toitures des bâtiments d'activités économiques	Il s'agit de favoriser les énergies renouvelables, le Parc de Vermont affichant des
(industrie et tertiaire) doivent être équipés de panneaux photovoltaïques.	objectifs ambitieux en termes de développement durable.
(industrie et tertiaire) doivent etre equipes de parificaux priotovortaiques.	objectifs ambitieux en termes de developpement durable.
La tôle ondulée galvanisée non peinte est interdite.	
Clôtures	
Les clôtures le long des voies ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres par	Une certaine homogénéité dans le traitement de l'interface entre les parcelles
rapport à la voie.	privées et l'espace public est recherchée. L'objectif global est de limiter le
	cloisonnement visuel de la zone par les clôtures de parcelles.
Pour les clôtures munies d'un muret, la hauteur de ce dernier est prise en compte dans	
le calcul de la hauteur de la clôture.	
. S ca. ca. ac la lladecal de la ciotal el	

Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.

EXPLICATION DES RÈGLES

Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.

Lorsque les clôtures donnant sur l'espace public comprennent un mur maçonné, celuici ne pourra pas excéder :

- 0,70 m de hauteur le long de la RN 8;
- 1,00 m de hauteur pour les autres voies du Parc de Vermont.

Les murs maçonnés doivent être enduits ou peints en blanc.

L'aspect des clôtures édifiées en limite d'emprise publique ou de voie revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif du Parc de Vermont.

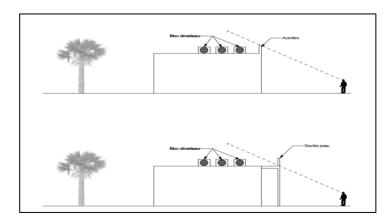
Saillies

Les éléments techniques en toiture (compresseurs, téléphonie ...) doivent être masqués de la vue directe pour un piéton (depuis la rue ou depuis la parcelle) par l'acrotère ou un élément architectural (seconde peau végétalisée, brise soleil ...).

Tous les éléments techniques positionnés en façade doivent également être masqués à la vue directe.

Afin de préserver l'aspect qualitatif de la zone, au bénéfice des riverains et des utilisateurs, il s'agit de faire en sorte que le traitement architectural intègre de façon esthétique les dispositifs techniques rapportés (installés en façade ou en toiture).

Même si les activités implantées sont à vocation économique, un traitement soigné visant l'insertion des saillies est recherché.



Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.

EXPLICATION DES RÈGLES

Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.

Façades

Toutes les façades d'une construction vues depuis l'espace public doivent bénéficier d'un même degré de qualité architecturale et doivent être traitées avec la même qualité de finition que les façades principales.

Les coffres de volets roulants devront être intégrés dans le volume de la façade, c'està-dire au nu intérieur des façades. Il s'agit d'apporter un soin particulier aux détails et aux dispositifs techniques afin de garder une harmonie d'ensemble qualitative au Parc de Vermont.

Couleurs et matériaux

Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres ou autres, sont interdites.

Les murs bruts (parpaing, béton ...) non conçus pour être laissés apparents doivent être enduits.

Sont autorisées en façade les peintures appartenant aux gammes des beige, ocre et gris.

A titre d'exemple, ci-dessous des couleurs appartenant aux trois gammes imposées :



Afin de favoriser la cohérence et l'harmonie architecturale dans la zone, un cadre de choix de matières et de couleurs est mis en place. Les matériaux naturels sont admis ainsi que le choix de couleurs issues de nuances facilement compatibles avec des teintes naturelles (nuances ocres, nuances beiges et nuances grises).

Des coloris plus francs sont autorisés sur 10 % de la surface totale de la façade.

220-2	EVALUATION: 2-2-2-2
RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux,	Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation.
constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols	Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas
et aux ouvertures d'installations classées.	opposables.
Seules les tôles ondulées et bac acier des gammes de gris et rouge sont autorisées.	Il s'agit de conserver une esthétique et une harmonie d'ensemble au Parc de Vermont
Annexes	
Elles doivent respecter les règles liées aux couleurs, aux matériaux et aux formes de	L'harmonie et la cohérence architecturale et urbaine doit être retranscrite sur les
toiture pour le ou les constructions principales.	annexes également.
	annexes egalement
Les locaux techniques doivent être suffisamment grands pour que les bacs de tri y soient regroupés.	
Article AU1 _e - 7 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS Les surfaces imperméabilisées ne doivent pas excéder 50 % de la surface totale de la parcelle, en comptant les surfaces bâties.	Les abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et de travail, à la biodiversité et à la nature en ville, au respect du cycle naturel de l'eau.
Les espaces végétalisés (pelouses, haies, plantations, etc.) doivent être aménagés afin	Il s'agit d'éviter une trop forte imperméabilisation des parcelles pour permettre aux
de collecter les eaux de ruissellement et de favoriser leur infiltration grâce au système	eaux pluviales de s'infiltrer dans le sol. Des matériaux drainants pourront être utilisés.
racinaire	Globalement, tout projet devra limiter son impact sur l'environnement.
Le retrait sur les limites séparatives entre parcelles doit être végétalisé.	Comme pour les plantations en interface avec la voirie, la bande végétalisée, lorsqu'elle existe, en limite séparative renforce la biodiversité de la zone et participe à l'infiltration des eaux de ruissellement dans le sol.

RFG	١F٩

Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.

Les haies basses peuvent être complétées par la plantation de petits arbres au-dessus de la strate arbustive basse. Pour les arbres, l'insertion des premières branches est à 1,80 m minimum au-dessus du sol et la hauteur totale ne doit pas excéder 6,00 m.

Les haies composées d'une seule essence sont interdites. Une haie doit comporter *a minima* 3 essences différentes et complémentaires.

Les plantations doivent être adaptées au contexte agronomique et climatique du secteur afin d'économiser la ressource en eau et de limiter les intrants chimiques (engrais, pesticides).

Les plantations réalisées (haies basses ou hautes, arbres, massifs, etc.) doivent comporter au moins 50 % d'espèces indigènes de Guadeloupe (critère qualitatif), représentant au moins 50 % des linéaires ou des surfaces plantées (critère quantitatif).

EXPLICATION DES RÈGLES

Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.

La plantation d'arbres en complément des haies basses renforce la biodiversité du site en multipliant les strates de végétations et les espèces plantées. Elle participe aussi à la scénographie paysagère de la parcelle et peut assurer une cohérence avec les plantations d'ombrage des parkings.

Les arbres des haies ne doivent pas concurrencer visuellement les alignements arborés de la voirie primaire et secondaire.

La diversité des plantations est un atout pour la biodiversité globale du site et limite les impacts des maladies et des attaques de ravageurs.

Les plantations, qu'elles soient arborées ou arbustives, ont pour objectif de renforcer la biodiversité et la qualité esthétique de la zone. Elles doivent :

- Ne présenter aucun danger pour les usagers ;
- Garantir la propreté et la qualité sanitaire du site (attention aux espèces qui produisent beaucoup de fruits ou de baies, etc.);
- Présenter des caractéristiques de développement cohérentes avec leur fonction (densité de feuillage pour les arbustes de haies et les arbres d'ombrage, qualité esthétique des plantations en limite de voirie, etc.), avec une taille adulte adaptée à la place disponible afin de limiter les interventions d'entretien et les volumes de déchets verts;
- Se compléter au sein d'un même ensemble (haie, massif) pour assurer une couverture maximale au sol et une homogénéité de végétation (feuillage réparti sur toute la hauteur des haies).

_2,	
RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux,	Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation.
constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols	Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas
et aux ouvertures d'installations classées.	opposables.
	L'ambition environnementale de la zone impose de réduire au maximum l'arrosage
	des zones végétalisées pour économiser la ressource en eau, et de limiter autant que
	possible les sources de pollution des sols.
	·
	Les espèces indigènes sont celles qui étaient présentes sur le territoire avant l'arrivée
	des hommes; ce sont celles qui composent l'essentiel des milieux naturels de
	l'archipel. Elles entretiennent des relations privilégiées avec la faune du territoire et
	sont donc plus favorables à la biodiversité globale du secteur. Elles ont aussi une
	valeur identitaire plus forte.
	Les palettes végétales recommandées (indicatives) sont jointes au cahier de
	prescriptions et de recommandations architecturales, urbaines et paysagères.
Sont proscrits les paillages plastiques ou en toile tissée.	L'utilisation d'un paillage est recommandée à la plantation pour favoriser la reprise des végétaux. Les paillages utilisés sont obligatoirement de nature biodégradable
	(copeaux de bois, écorces de pin, natte coco, etc.).
	(copeaux de bois, ecorces de piri, flatte coco, etc.).
Aires de stationnement	
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou des	
installations sera assuré, sur le terrain d'assiette du projet en dehors des voies	
publiques.	
En absence d'ombrières, les zones de stationnement doivent être plantées à raison	Pour limiter les effets d'albédo et de réfléchissement trop important sur les aires de
d'un arbre pour 2 places de véhicules légers dans le cas d'une ligne unique de	stationnement et conserver un cadre de vie agréable, contribuant à la trame verte du
stationnement, ou 1 arbre pour 4 places dans le cas de deux lignes de stationnement en	secteur, des plantations d'arbre de haute tige sont imposées sur les zones de stationnement.
vis-à-vis.	Stationnement.

	,
RÈGLES	EXPLICATION DES RÈGLES
Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.	Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.
Les zones de stationnement de poids lourds et les surfaces de stockage de matériaux	оррозавлез.
ou de matériels peuvent être dispensées de plantations internes. Elles doivent en	
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
revanche être dissimulées par des haies arbustives hautes (2 m de hauteur) afin de ne	
pas être visibles depuis les voies et espaces publics.	
L'accès aux zones de stationnement ne peut pas se faire depuis l'axe principal du Parc	
de Vermont mais depuis les voiries annexes.	
Les stationnements peuvent être réalisés, en tout ou partie, au moyen de matériaux	Si elles sont perméables, les zones de stationnement peuvent être comptabilisées
perméables (dalles engazonnées, graviers, béton poreux, etc.).	dans le quota minimal de sols perméables (50% minimum de la surface de la parcelle).
	La mise en place de revêtements perméables tels que les pavés non jointifs, la
	création de noues, de tranchée d'infiltration sont autant de solutions à rechercher.
Pour chaque aire de stationnement, 6 places devront être dédiées au rechargement	Il s'agit de favoriser la transition vers les solutions décarbonnées et de limiter l'impact
électrique : 3 seront équipées et 3 pré-équipées.	du Parc de Vermont sur les milieux naturels.
	Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement consiste en la mise en place
	des conduits pour le passage des câbles électriques et des dispositifs d'alimentation
	et de sécurité nécessaires à l'installation ultérieure de points de recharge pour les
	véhicules électriques et hybrides rechargeables.
Le stationnement-pour les PMR (personne à mobilité réduite) doit se situer au plus près	Le Parc de Vermont doit être accessible à toute personne y compris les Personnes à
des entrées des bâtiments. 4 % du nombre total de places de stationnement, de chaque	Mobilité Réduite. Ainsi, les seuils mis en œuvre sont doublés par rapport à la
aire de stationnement, doivent être destinées aux personnes à mobilité réduite. La	
•	réglementation en vigueur.
moitié des places dédiées aux PMR devront être équipées pour le rechargement des	
véhicules électriques ou hybride.	

Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.

Une aire de stationnement destinée aux cycles doit être prévue à proximité des entrées/sorties des constructions. Chaque aire doit être équipée de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries de vélos électriques. L'espace de stationnement sécurisé dédié aux vélos peut être conçu d'un seul tenant ou non. Chaque aire peut être intégré dans un volume construit ou non. Si cet espace est réalisé en dehors d'un volume construit, il doit être couvert et peut recevoir une ombrière. Chaque place de stationnement doit être équipée d'un dispositif d'accroche sécurisé.

- Lorsque l'aire de stationnement automobile a une capacité inférieure ou égale à 40 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10 % de la capacité de l'aire de stationnement avec un minimum de 2 places ;
- Lorsque l'aire de stationnement a une capacité comprise entre 40 et 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5 % de la capacité de l'aire de stationnement avec un minimum de 10 places ;
- Lorsque l'aire de stationnement a une capacité supérieure à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2 % de la capacité de l'aire de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.

EXPLICATION DES RÈGLES

Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.

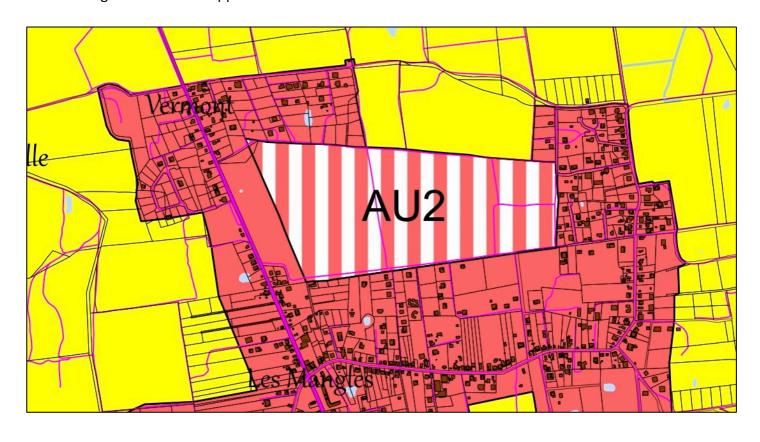
Dans la même logique, les modes actifs sont favorisés.

D'CLEC	EVOLUCATION DEC BÉCLEC
RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux,	EXPLICATION DES RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation.
constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols	Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas
et aux ouvertures d'installations classées.	opposables.
SECTION 3	оррозивлез.
RÈGLES RELATIVES À L'ÉQUIPEMENT DE LA ZONE	
Article AU _{1e} - 8 ACCES ET VOIRIE	
L'accès depuis la voie principale est interdit à l'exception du pôle d'enseignement.	Il s'agit de maintenir l'aspect structurant et de magnifier les plantations d'alignement
	le long de l'axe structurant.
Article AU1 _e - 9 DESSERTE PAR LES RESEAUX	
Tout projet devra respecter la réglementation en vigueur.	Les règles applicables aux raccordements sont essentiellement définies par des
	législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Elles font par ailleurs l'objet
	d'évolutions fréquentes. C'est pourquoi le PLU se limite à exiger que ces règles soient
	respectées.
Tout rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est interdit. L'infiltration	L'envoi d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement compromet la station
sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux	d'épuration et risque de provoquer des pollutions extrêmement graves.
pluviales recueillies.	
Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera dirigé de préférence vers le	
milieu naturel après traitement. En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux	
pluviales au milieu naturel, elles peuvent être rejetées, suivant le cas, au caniveau, au	
réseau public séparatif d'eaux pluviales ou au réseau unitaire.	
Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être	
raccordée au réseau d'eau potable.	
·	
	1

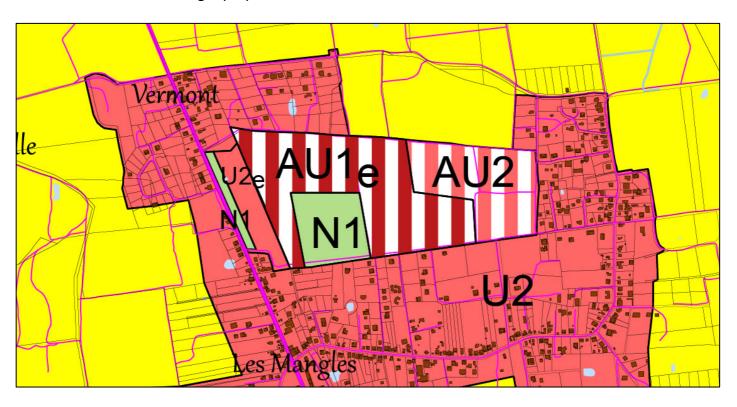
ésentation.
ont pas
ompromet la
raves.



Zonages issus du PLU approuvé en 2017



Modification des zonages proposée



ANNEXES
Deux rapports complémentaires portant sur l'évaluation environnementale du projet de Parc de Vermont complètent la procédure de modification et les pièces jointes à l'enquête publique.

Page de garde des deux rapports joints et complétant la dite-modification



