



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
Guadeloupe

**Inspection Générale de l'Environnement
et du Développement Durable**

Avis conforme délibéré après examen au cas par cas
Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la commune de Pointe-à-Pitre (97110)
Secteur Gabarre

N° MRAe : 2025ACGUA1

N° DEAL/MDDEE : 2025-718

Avis conforme rendu
en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Guadeloupe, a délibéré collégialement le 13 octobre 2025, en présence de Gérard Berry, Hélène Foucher, Pierre Levavasseur, et Patrick Novello, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 16 relatif à la composition des autorités environnementales ;

Vu les arrêtés des 19 juillet 2023, 05 juillet 2024, 29 août 2024 et 19 mai 2025 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable et de la présidente de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Guadeloupe ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe Guadeloupe, adopté le 13 novembre 2020 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 21 novembre 2020 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Pointe-à-Pitre, approuvé le 19 août 2013 ;

Vu la demande d'avis conforme, enregistrée sous le n°2025-718 relative à la modification simplifiée du PLU de la commune de Pointe-à-Pitre, présentée par le maire de la commune et reçue par la mission d'appui à l'autorité environnementale le 1^{er} septembre 2025 ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé par courriel du 04 septembre 2025 ;

Considérant que le projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Pointe-à-Pitre (14 855 habitants en 2022 selon l'INSEE sur un territoire de 266 ha), vise à ajuster les règles actuelles afin de permettre la mise en œuvre du projet de requalification du secteur de la Gabarre ;

Considérant que la modification simplifiée se traduit par :

- une évolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) développée sur le secteur de la Gabarre situé dans le quartier de Lauricisque sur la commune de Pointe-à-Pitre ;

- une modification du règlement graphique du PLU de la commune de Pointe-à-Pitre avec une extension de 2.1 ha à 3 ha du secteur UDF (secteur qui regroupait les tours de la Gabarre de 18 niveaux) par rapport à la zone UDC (ensemble collectifs de 5 à 9 niveaux) ;
- une modification du règlement écrit du secteur UDF avec de nouvelles règles de construction afin de traduire les ambitions nouvelles recherchées pour l'îlot Gabarre après la démolition des tours en 2022 : retrait des mentions des anciennes tours de 18 étages, retrait des limites de constructibilité de 100 à 150m², limitation du nombre d'étages ;

Considérant que le projet de requalification du secteur de la Gabarre a donné lieu à la décision du 12 mai 2025 de dispense d'étude d'impact du préfet en tant qu'autorité en charge de l'examen au cas par cas ;

Considérant que les évolutions proposées du PLU permettront la mise en œuvre du projet susvisé et de répondre aux principaux enjeux environnementaux suivants :

- Prévention des risques naturels en particulier le risque inondation par ruissellement et submersion marine en s'inscrivant dans la démarche en cours de révision du Plan de prévention des risques naturels (PPRN) de Pointe-à-Pitre. À ce titre la MRAe alerte sur la nécessité de prendre en compte l'élévation du niveau de la mer pour les constructions à venir en recherchant la meilleure option ;
- Gestion des eaux de ruissellement pluviales ;
- Limitation des îlots de chaleur urbains, intégration de corridor écologique via des trames verte et bleu ;
- Création de voies de mobilités douces avec cheminements piétons ombragés, pistes cyclables, intégrées au tissu urbain plus large ;
- Intégration des transports collectifs notamment du futur transport en commun en site propre ;
- Maîtrise de la consommation énergétique via des constructions Haute Qualité Environnementale (HQE) et production d'énergie solaire décarbonée ;

Considérant que ces évolutions du PLU s'inscrivent dans le périmètre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) porté à l'échelle intercommunale par le projet de renouvellement urbain de Cap Excellence « RUCAP » ;

Considérant que le projet de renouvellement urbain (RUCAP) fait l'objet d'une étude d'impact globale qui devra donner lieu à un avis de la MRAe ;

Rend l'avis qui suit :

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des éléments portés à la connaissance de la MRAe à la date du présent avis, **la modification simplifiée du plan local d'urbanisme de la commune de Pointe-à-Pitre (97110), Secteur Gabarre, n'est pas soumise à évaluation environnementale.**

Conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la commune de Pointe-à-Pitre rendra une décision en ce sens.

Un nouveau dossier d'examen au cas par cas du projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Pointe-à-Pitre est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis conforme, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement ou sur la santé humaine.

Le présent avis sera publié sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale Guadeloupe <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-conformes-de-la-mrae-guadeloupe-en-2025-a1229.html>

Fait à Paris, le 13 octobre 2025
La Présidente de la MRAe
Guadeloupe



Hélène FOUCHER