

**ENQUÊTE PUBLIQUE
RELATIVE AU PROJET DE
PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA VILLE DE PETIT-BOURG**

Du Lundi 18 Juin au Mercredi 18 Juillet 2018

Prescrite par le Maire

Arrêté Municipal n° 2018.05.42 du 29 Mai 2018



RAPPORT ET CONCLUSIONS MOTIVEES

du Commissaire Enquêteur

Maryvonne BAPTISTIDE

**Désignée par Décision du Président du Tribunal
Administratif du 12 avril 2018 n° E18000009/97**

SOMMAIRE

PREAMBULE (p.4-5)

I- PRESENTATION GENERALE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

I.1- Objet de l'enquête (p.7-9)

I.2- Cadre juridique et réglementaire (p.9-10)

I.3- Désignation du commissaire enquêteur (p.11)

I.4- Nature et caractéristiques du projet PLU (p.11-13)

I.5- Analyse du dossier d'enquête publique (p.14-30)

II- DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

II.1- Organisation de l'enquête publique (p.32-36)

II.2- Information du public (p.36-38)

Publication-Affichage-Permanences-Registre

II.3 - Restitution des observations du public (p.38-101)

**Questions du Commissaire Enquêteur - PV de Synthèse
Mémoire en Réponse de la Collectivité**

II.4- Tableaux comparatifs des observations du public
(p.90-92)

II.5- Appréciation du Commissaire Enquêteur
(p.101-103)

INTERCALAIRE

III- CONCLUSIONS MOTIVEES, RECOMMANDATIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

III.1- Motivations (p.106 -108)

III.2- Recommandations (p.108-109)

III.3- Avis (p.109)

IV- PIECE JOINTE & ANNEXES

IV.1- Avis de la Préfecture du 04/06/18 (p.111-117)

IV.2 - Certificat d’Affichage du Maire (p.118)

IV.3 - Publicités diverses (p.119-128)

Affichages, annonces légales, site web ville

IV.4 - PV de Synthèse des Observations (p.129-130)

Justificatifs de report de délais et de remise

IV.5 - Mémoire en Réponse (p.131-134)

Justificatifs de report de délais et d’envoi

PREAMBULE

Le Territoire de PETIT-BOURG et son contexte

(Extrait de l'avis de la MRAe du 17/05/18)

La Commune de PETIT-BOURG se situe au Nord-Est de la Basse-Terre, entre les communes de Goyave au sud, Baie-Mahault et Lamentin au Nord et Pointe-Noire, Bouillante et Vieux-Habitants à l'Ouest. Peuplée de 23 782 habitants en 2012, elle se place au 5^{ème} rang des communes les plus peuplées de la Guadeloupe, et au 20^{ème} rang par sa densité de population. Sa superficie de 130km² en fait la commune la plus étendue de l'archipel.

PETIT-BOURG est une commune périphérique de l'agglomération centrale (Pointe à Pitre/Abymes/Baie-Mahault), qui capte une population à la recherche d'un cadre de vie rural, à proximité du principal centre économique de l'île. Sa population n'a d'ailleurs pas cessé d'augmenter depuis plus de 50 ans, au détriment des communes de l'agglomération pointoise. L'évolution démographique au sein même de la commune, se réalise en faveur des zones rurales, et au détriment du bourg, ce qui n'est pas sans conséquences sur les besoins en matière d'équipements et de services d'une part, et sur la vacance de logements d'autre part.

Bien qu'attractive d'un point de vue économique (25 % des actifs occupés vivent et travaillent à Petit-Bourg), la commune reste très dépendante du pôle Pointois, ce qui engendre de nombreux déplacements. Les principaux emplois créés sur la commune relèvent du secteur tertiaire, aux dépens d'une agriculture en déclin. Les entrepreneurs sont en effet attirés par la disponibilité du foncier, situé à proximité du principal pôle économique de l'île.

Les logements se caractérisent par une prédominance de logements individuels occupés par leur propriétaire. Néanmoins, le parc de logements collectifs ne cesse de croître et contribue au dynamisme important de la construction sur la commune.

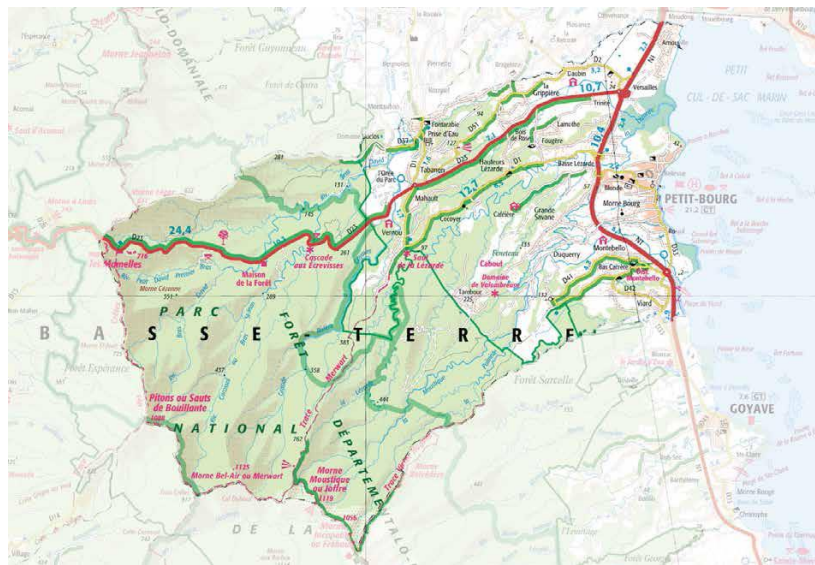
Le centre-bourg présente une véritable dimension urbaine, du fait de sa densité et de la mixité de ses fonctions. Pour autant, l'urbanisation tend à se développer autour des pôles ruraux, souvent de façon linéaire, démultipliant ainsi les coûts d'équipement du territoire et impactant le paysage.

De même, le développement de nouvelles zones d'activités, en particulier la ZAC de Colin, n'est pas sans porter atteinte au paysage.

Petit-Bourg se caractérise enfin par un environnement naturel exceptionnel, réservoir d'une biodiversité riche et variée. Elle abrite notamment une partie du cœur du parc national, qui occupe plus de 50 % du foncier de la commune. Le territoire est également marqué par de profondes vallées qui abritent nombre de cours d'eau drainant le territoire jusqu'au littoral. Cette même côte est entrecoupée de zones humides reconnues comme autant d'espaces remarquables du littoral.

Commune de Petit-Bourg

(Source rapport de présentation du PLU)



Superficie : 129 km² dont 55 km² appartenant au Parc National de la Guadeloupe

Population totale : 23 782 habitants (recensement 2012)

Densité moyenne : 184,4 habitants par km²

Logements : 11 552 (2012)

- I -

PRESENTATION GENERALE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

I- PRESENTATION GENERALE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

I.1- Objet de l'enquête

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ont été créés par la loi n° 2000-1208 portant Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 pour remplacer à terme les Plans d'Occupation des Sols. Les PLU ont évolué au gré des réformes qui se sont succédées au fil du temps, fixant les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols dans le respect des principes énoncés aux articles L. 101-1 à L. 103-3 du Code de l'Urbanisme. Ils constituent désormais les documents de référence offrant le cadre juridique et réglementaire dans lequel doit s'inscrire le projet de territoire de la commune (ou de l'intercommunalité).

S'agissant de la Ville de PETIT-BOURG, l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale dont elle est membre depuis janvier 2011, à savoir la Communauté d'Agglomération de Nord Basse-Terre ne disposant pas de cette compétence, il revenait à la commune d'élaborer son PLU conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (article L. 153-8).

Ainsi le conseil municipal de la Ville de PETIT-BOURG a prescrit la révision du POS, par délibération en date du 14 février 2006 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme et les modalités de la concertation préalable prévue à l'article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme.

Sont intervenus à la suite :

La délibération municipale en date du 18 mars 2013 modifiant la délibération du 14 février 2006 ;

La délibération municipale en date du 18 mars 2013 prenant acte du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

La délibération municipale en date du 16 juillet 2015 ayant trait au bilan de concertation et à l'arrêt du PLU ;

La délibération municipale en date du 20 octobre 2015 portant décision de rectifier la délibération du 16 juillet 2015 ;

La délibération municipale en date du 20 juillet 2016 portant décision de modifier la délibération du 20 octobre 2015 ;

L'arrêté municipal n° 2016-11-18 du 22 novembre 2016 portant organisation de l'Enquête Publique sur le projet de PLU de la commune de PETIT-BOURG ;

Considérant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14 décembre 2016 au 16 janvier 2017 ;

Considérant les observations émises lors de l'enquête publique par les administrés ;

Considérant le rapport du Commissaire Enquêteur en date 29 mars 2017 formulant un avis favorable au projet de PLU de la commune de PETIT-BOURG, assorti toutefois de réserves et de recommandations ;

Considérant l'erreur matérielle affectant les secteurs de Vernou et de Tambour, décelée sur la carte de synthèse 2013 diffusée par l'ARS relative aux périmètres de protection des captages d'alimentation en eau sur la commune de PETIT-BOURG ;

Considérant que les éléments cartographiques définitifs ont été transmis à la commune par le « Porter à Connaissance » de la Préfecture en date du 27 et 26 juillet 2017 ;

La délibération municipale du 30 janvier 2018 n°2018/01/08/001 tire le bilan de la concertation et décide l'arrêt du nouveau projet de Plan Local d'Urbanisme suite aux modifications apportées ;

Vu la décision n° E18000009/97 du 12 avril 2018 du Président du Tribunal Administratif de Basse-Terre désignant en qualité de commissaire enquêteur Madame Maryvonne BAPTISTIDE ;

Vu les différents avis recueillis sur le projet de PLU émanant des Personnes Publiques Associées et des Personnes Publiques Consultées conformément aux articles L. 153-16 et L. 153-17 du Code de l'Urbanisme ;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique, telles que définies à l'article L. 153-19 du Code de l'Urbanisme ;

L'Arrêté municipal n°2018.05.42 fixe l'organisation de l'enquête publique sur le projet de PLU de la commune de PETIT-BOURG, devant se dérouler du :

Lundi 18 juin 2018 au mercredi 18 juillet 2018 inclus, soit pendant 31 jours consécutifs ;

A l'issue de la procédure d'élaboration du projet Plan Local d'Urbanisme initiée par la commune et dont les principales étapes ont été retracées ci-dessus, la présente enquête vise à porter le dossier du PLU à la connaissance du public et à recueillir ses observations et propositions.

I.2- Cadre juridique et réglementaire

La loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (ENE) régit notamment les enquêtes publiques dites environnementales, car régies par le Code de l'Environnement (CE). Les enquêtes d'urbanisme telles que celles relatives aux PLU entrent en particulier dans le champ d'application des articles L.123-1 à L.123-19 et R. 123-1 à R. 123-33 dudit code.

En outre, les PLU sont concernés par les articles L. 101-1 et L. 101-2 du Code de l'Urbanisme (CU) qui posent les principes généraux de la compétence des collectivités publiques en matière de gestion de leur territoire, ils sont aussi spécifiquement visés par les articles L.151-1 à L. 153-60 et R. 151-1 à R. 153-22 relatifs aux éléments constitutifs des PLU.

Lorsque comme en l'espèce à PETIT-BOURG, le PLU est soumis à évaluation environnementale en application des articles L. 104-2 et suivants et R. 104-8 et suivants du CU, le rapport de présentation décrit et évalue les incidences notables de ce plan sur l'environnement (R.151-3).

Par ailleurs au vu des articles L. 131-4 et suivants du CU, les PLU doivent satisfaire à des obligations de compatibilité par rapport à d'autres documents de planification et de programmation dont certains de niveau supérieur tels que ceux, ci-après s'appliquant à la commune :

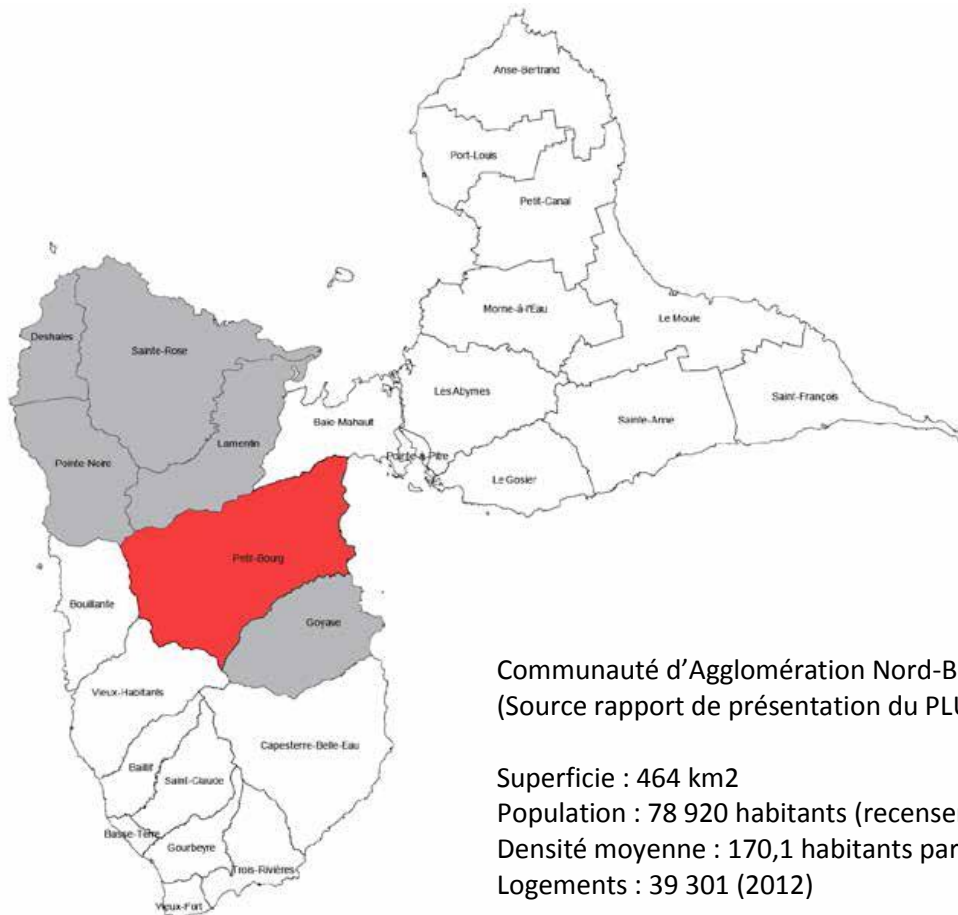
- Le **Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)** de la commune de PETIT-BOURG approuvé par arrêté préfectoral n°2002-709 AD/1/4 du 30 mai 2002 (*document en cours de révision suite à l'arrêté préfectoral n° 2011- 283 AD/1/4 du 11 mars 2011 et à la délibération en date du 13 mai 2015 relative à l'avis émis par la commune*).

- Le **Schéma d'Aménagement Régional (SAR)** approuvé par décret du Conseil d'Etat n° 2011-1610 du 22 novembre 2011 et valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) de la Guadeloupe.
- Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)** 2016-2021 approuvé par arrêté préfectoral du 30 novembre 2015.

L'intercommunalité, une opportunité pour Petit-Bourg :

La commune de Petit-Bourg intègre la Communauté d'Agglomération des Communes du Nord Basse-Terre (C.A.N.B.T) le 1er janvier 2011, au sein de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale la ville entend développer sur son territoire des projets concertés et coordonnés tels que :

- L'aménagement de la plage de Viard ;
- le projet de pépinière d'entreprises de la zone de Colin ;
- La création d'une promenade écologique localisée au niveau de la Plaine Sarrault qui consiste en l'aménagement du front littoral ;



Communauté d'Agglomération Nord-Basse-Terre
(Source rapport de présentation du PLU)

Superficie : 464 km²
Population : 78 920 habitants (recensement 2012)
Densité moyenne : 170,1 habitants par km²
Logements : 39 301 (2012)

I.3- Désignation du Commissaire Enquêteur

Le Président du Tribunal Administratif de la Guadeloupe suite à un courrier enregistré le 11 avril 2018 du Maire de la ville de PETIT-BOURG, **désigne à l'article 1 de la Décision n° E18000009/97 en date du 12 avril 2018, Madame Maryvonne BAPTISTIDE en qualité de commissaire enquêteur** aux fins de conduire l'enquête publique relative au projet de PLU de ladite collectivité.

I.4- Nature et caractéristiques du projet de PLU

Les objectifs poursuivis par la commune de PETIT-BOURG à travers le projet de PLU soumis à enquête publique sont entre autres, ceux déjà énoncés dans la délibération du 18 mars 2013 et repris dans celle du 30 janvier 2018, en ces termes :

- ° Affirmer PETIT-BOURG comme un pôle structurant, un territoire de projet ;
- ° Conforter le bourg comme une centralité forte au cœur d'un territoire structuré ;
- ° Rechercher un équilibre entre développement territorial, préservation de l'environnement et de l'identité locale ;

Il est à noter que le bureau d'étude URBIS a été retenu par la commune de PETIT-BOURG comme Maître d'Œuvre pour la réalisation des études nécessaires à l'élaboration du projet de PLU (document daté de janvier 2018) ;

Concertation réglementaire procédurale

Conformément aux articles L. 103-2 et L. 153-11 du Code de l'Urbanisme, au cours de la procédure l'élaboration du projet de Plan Local d'Urbanisme, une phase de concertation et d'information associant les habitants, les élus, et toutes personnes publiques et/ou privées concernées, a été conduite par la commune ;

Relevons tout d'abord que suite à la décision prise par le conseil municipal via délibération n° 2013/01/095 du 18 mars 2013 relative à révision du Plan d'Occupation du Sol (POS) du 14 février 2006 et en vertu de l'article L. 153-12 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal par délibération en date du 18 mars 2013 n° 2013/02/18/096 a pris acte de la tenue du débat réglementaire

consacré au **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** ayant permis aux élus de faire part de leurs observations ;

Suivent conformément à la procédure réglementaire :

La mise en œuvre des actions s'inscrivant dans le cadre de la période de concertation sur le projet de PLU (devant se substituer au POS) aboutissant à la délibération n° 2015/01/06/135 du 16 juillet 2015, portant bilan de la concertation et arrêt du PLU, rectifiée (pour erreur matérielle) par la délibération n° 2015/01/01/151 du 20 octobre 2015, elle-même modifiée par délibération du 20 juillet 2016 ;

Et sur fondement de l'arrêté du Maire n° 2016.11.118 en date du 21 novembre 2016, l'organisation du 14 décembre 2016 au 16 janvier 2017 de l'Enquête Publique sur le projet de PLU de PETIT BOURG ;

A l'issue de cette EP, au vu de son déroulé et de ses résultats la Ville de PETIT-BOURG a estimé opportun sur une période allant de février 2017 à janvier 2018, d'approfondir les échanges informatifs avec la population (réunions publiques en décembre 2017) et de développer le dialogue partenarial avec les services de l'Etat en particulier la DEAL, afin d'amender certains aspects du projet de PLU.

Aussi considérant que certaines modifications imprimaient au projet initial des changements susceptibles d'en modifier l'économie générale, la commune a décidé d'arrêter de nouveau le projet de PLU, s'obligeant à reprendre les différentes étapes décrites précédemment jusqu'à la tenue d'une nouvelle enquête publique.

C'est dans ce contexte qu'intervient la délibération du 30 janvier 2018 n°2018/01/08/001 portant « ARRET DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME SUITE AUX MODIFICATIONS ET BILAN DE LA CONCERTATION ».

Au vu de la teneur de cette délibération et afin de présenter les avancées du projet et recueillir les divers avis, la commune dès le lancement de la procédure de révision du POS a eu recours à différents voies et moyens : journal municipal, plaquette informative, exposition de panneaux et réunions ;

° Avec la population, en 2012 courant janvier, février et avril, en 2013 courant juillet et août et en 2017 courant décembre ;

Le commissaire enquêteur note toutefois n'avoir pas eu à sa disposition le registre de concertation mentionné à la délibération sus visée et dédié au recueil des remarques de la population.

° Avec les **Personnes Publiques Associées** et/ou **Consultées** (divers services de l'Etat, le Conseil Régional, le Conseil Départemental, la Communauté d'Agglomération du Nord Basse-Terre, les communes limitrophes, les chambres consulaires et autres organismes type SAFER, EPFG, PAG, SIAEAG, etc.) à l'occasion d'échanges dont trois séminaires (les 7-8 juillet 2011, le 28 juin 2013, le 9 janvier 2018) ;

° Au titre des articles R. 153-16 et L. 153-17 du Code de l'Urbanisme les PPA et/ou les PPC ont toutes été destinataires du dossier de projet de PLU sous format papier et/ou CD-Rom entre le 20 et 23 février 2018, pour un retour d'avis attendu au cours des 3 mois suivants, au-delà de cette échéance l'avis est considéré « favorable ».

La présente enquête publique prévue du 18 juin 2018 au 18 juillet 2018 est fondée sur les actes référencés aux points « I.3 » s'agissant de la décision du Président du T. A et « II.1 » pour ce qui a trait à l'arrêté du Maire.

A la fin de la présente enquête, le PLU éventuellement amendé pour tenir compte des avis des institutionnels qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, devra être approuvé par délibération conformément à l'alinéa 2 de l'article L. 158-8 du code de l'urbanisme et tenu un an durant à disposition du public.

Le Conseil municipal, conformément à l'article L. 153-27 du Code de l'Urbanisme procèdera au plus tard 9 ans après la délibération portant approbation du PLU, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 101-2 dudit code. Cette évaluation donnera lieu à une délibération statuant sur l'opportunité ou non de réviser ledit plan.

Force est de reconnaître que le projet de PLU de PETIT BOURG a bénéficié du fait des procédures en amont des 2 enquêtes publiques et durant celles-ci, d'un long temps de concertation et d'expression de toutes les parties prenantes au processus ;

I.5- Analyse du dossier d'Enquête Publique

Outre le registre d'enquête décrit ci-après au point II.3, le dossier d'enquête du projet de PLU mis à disposition du public à la **mairie de PETIT-BOURG, Direction Générale Adjointe du Développement du Territoire et des Infrastructures (DGADTI) durant 31 jours consécutifs, du lundi 18 juin 2018 au mercredi 18 juillet 2018**, se composait :

D'une chemise à dos extensible regroupant trois chemises cartonnées à élastique trois rabats portant des intitulés thématiques rassemblant les pièces y afférentes et hors ces chemises des documents indépendants spécifiques.

Au total le dossier d'E P comptabilise :

1) Le Rapport de présentation : Il a pour objet d'expliquer les choix retenus pour l'établissement des documents du PLU que sont : d'une part le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable**, et d'autre part les **Orientations d'Aménagement et de Programmation et le Règlement de zonage** (Article L. 151-4 et R. 151-1 à R. 151-5 du CU).

- Dans le cas d'espèce le rapport de présentation constitue la 1^{ère} chemise thématique cartonnée comportant les pièces suivantes sous forme de 6 livrets :

-Livret 1 : Diagnostique de territoire (75 pages)

-Livret 2 : Evaluation environnementale-partie 1 le Profil environnemental (87 pages)

- Livret 3 : Evaluation environnementale-partie 2 Analyse du projet- Impacts du PADD, des OAP, du Zonage et du règlement (47 pages)

-Livret 4 : Evaluation environnementale-partie 3 Fiches synthèse- Mesures d'évitement/réduction/compensation (24 pages)

-Livret 5 : Evaluation environnementale-partie 4 Résumé non technique (12 pages)

- Livret 6 : Justification des choix

2) Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable : Document non technique, le PADD a vocation de présenter le projet de la Collectivité et de définir les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues (L. 151-5 du CU).

- Dans le cas d'espèce le PADD se présente sous la forme :

-D'un livret (13 pages) à travers lequel, 3 orientations stratégiques de développement sont justifiées sous les intitulés suivants :

. Petit-Bourg, un territoire solidaire :

« Assurer un développement équilibré par la mise en valeur du patrimoine de l'arrière-pays, de la plaine agricole et du littoral » ;

. Petit-Bourg, un territoire durable :

« Conforter le bourg en un centre urbain moderne et dynamique au sein d'un territoire structuré et maillé » ;

. Petit-Bourg, un territoire de projet :

« Affirmer Petit-Bourg en un pôle structurant, attractif et rayonnant dans l'espace territorial de la Guadeloupe » ;

3) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation : Ce document est établi dans le respect des orientations définies par le PADD (L. 151-6 et R. 151-6 à R. 151-8).

- Dans le cas d'espèce les OAP se présentent sous la forme :

-D'un livret (13 pages) exposant les caractéristiques des secteurs et/ou quartiers à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer, ou aménager, sont repris au sommaire les sites de :

Saint Jean

Fond Tivoli

Tabanon

Poirier/Hauts de Colin

Entrée Sud

Le commissaire enquêteur note l'absence dans ce livret, du descriptif des OAP du littoral de la Pointe à Bacchus et du Golf de

montagne à caféière qui figurent comme telles au rapport de présentation notamment au livret 3 (impacts des OAP pages 26 et 28).

Ce défaut de cohérence entre ces 2 documents est dommageable pour la compréhension du dossier par le public et de nature à induire une certaine confusion dans l'appréhension du projet.

4) Le Règlement & Zonage : Ce document a pour vocation de s'imposer aux tiers en termes de conformité, il définit les règles applicables en cohérence avec le PADD à l'intérieur de chacune des différentes zones, à savoir : Les zones urbaines dites « U », à urbaniser « AU », agricoles « A », naturelles et forestières « N » (L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50)

- Dans le cas d'espèce, le Règlement & Zonage constitue la 2^{ème} Chemise thématique cartonnée et comporte les pièces suivantes :

- Le règlement se présente sous la forme d'un livret intitulé « Révision du POS-Mise en œuvre du PLU » (90 pages)

- Le zonage se présente sous la forme d'une chemise souple regroupant 6 planches cartographiques :

* Planche 1 (échelle 1/5 000^{ème})

* Planche 2 (échelle 1/5 000^{ème})

* Planche 3 (échelle 1/5 000^{ème})

* Planche 4 (échelle 1/5 000^{ème})

* Planche 5 (échelle 1/5 000^{ème})

* Planche 3 (échelle 1/5 000^{ème})

* Planche 6 (échelle 1/2 500^{ème})

5) Les Annexes : Ensemble de documents graphiques, de schémas et de textes dont les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation du sol (R. 151-51 à R. 151-53 du CU)

- Dans le cas d'espèce, les annexes constituent la 3^{ème} Chemise thématique cartonnée et comporte rassemblées dans 6 chemises souples les pièces suivantes :

- Annexe 1- Pièces administratives (chemise souple) :

*Les Délibérations :

Datée du 9 août 2001 modifiant l'application du droit de préemption urbain ;

Datée du 14 février 2006 n°2006/02 relative à la révision du POS ;

Datée du 18 mars 2013 n° 2013/01/095 modifiant la délibération du 14 février (précédente) ;

Datée du 18 mars 2013 n° 2013/01/096 actant le débat sur le PADD ;

Datée du 16 juillet 2015 n° 2015/01/06/135 actant le bilan de concertation et l'arrêt du PLU ;

Datée du 20 octobre 2015 n° 2015/01//05/151 rectifiant la délibération du 16 juillet 2015 n° 2015/01/06/135 (précédente) ;

Datée du 30 janvier 2018 n° 2018/01/08/001 relative à l'arrêt du projet de PLU suite aux modifications et au bilan de la concertation ;

*Ainsi que l'Arrêté Municipal :

Daté du 29 mai 2018 n°2018.05.42 portant organisation de l'enquête publique sur le projet de PLU (10 articles)

- Annexe 2- Emplacements réservés (chemise souple) :

*La cartographie desdits emplacements (1 feuille A3)

*La liste des 26 emplacements réservés et leurs caractéristiques (2 feuilles A4)

- Annexe 3- Patrimoine Naturel (chemise souple) :

*Carte des Espaces Boisés Classés (1 feuille A3)

*Charte du Parc National de Guadeloupe (sous-chemise)

Incluant le décret n°2009-614 du 3 juin 2009, le décret n°2014-48 du 21 janvier 2014, la délibération n°2014/01/18/064 du 21 novembre 2014.

*Convention de gestion du domaine public du conservatoire du littoral n° 971/345, 971/560 du 3 décembre 2013 (conclue entre le conservatoire et la commune, portant sur les sites de Pointe à Bacchus et Pointe Roujol (10 pages) + 2 cartes des sites concernés (2 feuilles A4).

*1^{ère} Approche écologique du projet de création d'un golf (document de travail daté du 16 février 2014 présenté sous forme d'un livret de 64 pages, établi par SEGE Biodiversité SARL).

*Inventaire des zones humides (sous-chemise)

Incluant un livret daté Avril-Juin 2016 de 169 pages, établi par SEGE Biodiversité SARL, complété par :

- Une Annexe A intitulée recommandations - entretien de cours d'eau (1 feuille A4 recto-verso) ;
- Sept cartes au format A3 à l'échelle 1/16 000^{ème} des zones humides Nord (4) et pour les zones humides Sud (3) ;
- Une carte format A3 à l'échelle 1/50 000^{ème} intitulée carte des menaces ;
- Une fiche au format A3 intitulée évaluation des zones humides ;

- Annexe 4- Servitudes liées à la salubrité publique (chemise souple) :

*Arrêté préfectoral n° 2009-494AD/1/4 du 9 avril 2009 portant institution de Servitudes pour l'établissement de canalisations publiques d'eau... (8 articles) + liste annexée des propriétés et propriétaires concernés.

*Périmètres de captage (sous-chemise) :

- Arrêté Préfectoral du 11 Juin 2012 n° 2012/661 SG/SCI/ARS (et ses 4 annexes) portant déclaration d'utilité publique des travaux de prélèvement et de dérivation des eaux superficielles par le Conseil Général et de l'établissement de périmètre de protection des prises d'eau situées sur les Rivières de Grande Rivière à Goyave, à Petit-Bourg, Rivière Bras David à Petit-Bourg et Rivière Moustique à Ste Rose et autorisant l'utilisation de l'eau prélevée à partir de ces captages en

vue de la consommation humaine.

- Arrêté Préfectoral du 10 Janvier 2013 n° 2013-017 SG/DICTAJ/BRA (et ses 3 annexes) portant déclaration d'utilité publique des travaux de prélèvement et de dérivation des eaux superficielles par le SIAEAG et de l'établissement de périmètre de protection des prises d'eau situées sur les Rivières de Grande Rivière de Capesterre à Capesterre B-E, de Grande Rivière à Goyave à Petit-Bourg et Rivière Moustique à Petit-Bourg, et autorisant l'utilisation de l'eau prélevée à partir de ces captages en vue de la consommation humaine.

- Arrêté Préfectoral du 25 Février 2014 n° 2014-124 SG/DICTAJ/BRA (et ses 3 annexes) portant déclaration d'utilité publique des travaux de prélèvement et de dérivation des eaux superficielles par la Communauté d'Agglomération Cap Excellence et de l'établissement de périmètre de protection de la prise d'eau située sur la Rivière Bras David à Petit-Bourg et autorisant l'utilisation de l'eau prélevée à partir de ce captage en vue de la consommation humaine pour la production et la distribution.

- Courrier du Préfet en date du 26 juillet 2017 ayant pour objet « réunion du 20 avril 2017 » auquel sont joints :

- a) Un état parcellaire des périmètres de protection de Vernou.
- b) Une carte du périmètre de protection de Vernou (2012)
- c) La carte du périmètre de protection de Moustique (2012)
- d) L'arrêté préfectoral précité n° 2013-017SG/DICTAJ/BRA du 10 janvier 2013 et ses 3 annexes ;

- Courrier du Préfet en date du 27 juillet 2017 ayant pour objet un « Porter à connaissance de l'Etat volet territorial complémentaire, dans le cadre de l'élaboration du PLU » précisant les périmètres de protection établis autour du captage d'eau de Vernou et impactant le territoire de la commune (4 feuilles).

- Carte de synthèse intitulée « captage d'alimentation en eau potable et périmètre de protection - année 2013 » diffusée par l'ARS
(N.B ce document cartographique présente une erreur matérielle

reconnue par les services de l'Etat et rectifiée par les courriers des 27 et 26 juillet 2017 du Préfet)

***Protection du voisinage des cimetières (sous-chemise) :**

-Deux documents : la réglementation 5. D6 s'appliquant au POS révisé par délibération du 22 mars 2002 concernant les servitudes au voisinage des cimetières et la carte du site (format A3)

***Schéma Directeur Assainissement (sous-chemise) :**

-Un livret intitulé « Commune de Petit-Bourg-schéma directeur d'assainissement des Eaux Usées » SAFEGE Mars 2001 (80 pages) ;

-Un livret intitulé « Elaboration du schéma directeur d'assainissement Intercommunal du SIAEAG-Zonage d'assainissement de la commune de Petit-Bourg » Mai-Juin 2013 (62pages+annexes cartographiques)

-Une sélection d'extraits de 19 pages du livret précité ayant trait plus spécifiquement à Petit-Bourg ;

-Une carte synthèse du « Zonage d'Assainissement Collectif et Non Collectif des Eaux Usées-Commune de Petit-Bourg » (format A3) ;

-Deux autres cartes (format A3) ;

- Annexe 5- Servitudes liées à la sécurité publique (chemise souple) :

***Arrêté préfectoral n° 2002-709AD/1/4 du 30 Mai 2002**

Portant approbation du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles du Territoire de la Commune de PETIT-BOURG ;

- Un livret (de 16pages) sous le timbre de la Préfecture intitulé « Plan de Prévention contre les Risques Naturels » Commune de PETIT-BOURG – Plan de zonage (approuvé par arrêté préfectoral 2002-709 du 30 mai 2002) ;

- Un courrier du Préfet en date du 20 mai 2010 ayant pour objet : Révision du Plan de Prévention des Risques Naturels de la Commune de PETIT-BOURG ;

- Un courrier du Préfet en date du 15 Mars 2011 ayant en pièce jointe l'Arrêté préfectoral n° 2011-283/AD/1/4 du 11

Mars 2011 portant prescription de la révision du PPRN de PETIT-BOURG ;

-La Délibération n° 2015/01/04/120 du 13 Mai 2015 portant Avis de la Commune de PETIT-BOURG sur le Projet de PPRN ;

- Annexe 6- Inventaire du bâti en zone A (chemise souple) :

*Un livret cartographiques intitulé « Identification des objets bâtis dans les zones agricoles (98 pages).

- Annexe 7- Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et/ou consultées (PPC) (chemise souple)

Le commissaire enquêteur s'est attaché à en synthétiser l'essentiel

***Courrier de notification de l'avis du Parc National de la Guadeloupe daté du 23 février 2018 ;**

Le commissaire enquêteur : Sens de l'avis du PNG

*L'Etablissement suite à une décision de son Conseil d'Administration se déclare **non habilité** à intervenir dans les PLU des communes.*

***Courrier de notification de l'avis de la commune de POINTE-NOIRE daté du 16 avril 2018**

Le commissaire enquêteur : Sens de l'avis

*Le projet de PLU **ne fait pas l'objet d'observations.***

***Courrier de notification de l'avis de l'Agence De l'Environnement et de la Maitrise de l'Energie daté du 23 avril 2018**

Le commissaire enquêteur : Sens de l'avis

***Favorable**, aux motifs que le projet de PLU affiche à travers le PADD et les OAP l'objectif de limiter l'étalement urbain grâce à un centre bourg dynamique entouré d'un arrière-pays laissant une place certaine à la nature, et que par ailleurs les OAP de « St Jean et de Tabanon s'inscrivent dans une démarche d'urbanisation maîtrisée et à haute valeur*

environnementale ».

***Courrier de notification des observations de l'Agence des
50 pas géométriques daté du 4 mai 2018**

Le commissaire enquêteur : Sens de l'avis

***Sans formuler d'avis à proprement parler, l'AG 50pas émet
remarques, propositions et demande des précisions, pour
l'essentiel synthétisé ci-après :***

**Les secteurs Pointe à Bacchus, Bel Air et Bovis classés en
Zone 1Aur et NI font l'objet d'un rappel de la réglementation
(article L151-41 du code de l'urbanisme) et des mesures
restrictives et/ou conditions particulières s'y appliquant.*

**Les secteurs Centre Bourg classés en Zone UP
correspondant au site portuaire du centre-bourg, il fait
l'objet d'un commentaire approbateur quant aux
aménagement prévus et les effets induits (ouverture centre
urbain sur la mer...)*

*Zone AUC correspondant au centre-ville, il fait l'objet d'un
commentaire confortant l'orientation du PLU quant au
renforcement de sa fonction de pôle urbain.*

*- Remarques concernant le règlement en zone 1AUr :
Article 1AU 2. Occupations et Utilisation du Sol soumises à
Conditions Particulières (rappel de la réglementation)*

*2.6 Dispositions applicables aux secteurs 1AUq & 1AUr :
Le secteur 1AUq fait l'objet d'une demande de précision
quant à l'application de l'article L.151-41 du code de
l'urbanisme.*

*Demande de modification au chapeau page 61 et à l'article
1AU-1-5 concernant la vocation des secteurs classés en zone
1Aur, en vue d'une mise en cohérence avec les prescriptions
de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme.*

Article 1AU 12. Stationnement

Pour le sous-secteur 1AUr, l'AG50pas propose d'apporter en matière de stationnement la disposition particulière suivante :

« Le calcul du nombre de places de stationnement sera défini dans le cadre du projet d'aménagement global, conformément aux dispositions de l'article L. 151-41 du CU ».

- Remarques concernant le règlement en zone NI

Article N 6. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Demande de mise en cohérence entre les articles 6.2 et 6.3 en fonction du recul par rapport à la limite du rivage de la mer et du positionnement des installations légères des zone NI et Nerl.

- Remarques concernant le règlement en zone UAC

Article UAC 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 6.1.4 :

Demande de cohérence entre croquis et texte et vérifier si la distance par rapport au rivage est soumise à réglementation, à défaut le croquis devrait correspondre à l'article 6.2.4.

- Remarques concernant le règlement en zone UP : NEANT

** Les Emplacements Réservés au PLU : n° 8, 20, 21, 22, 23, 24 se trouvant intégrés à la zone des 50 pas géométriques, l'AG 50pas dresse pour chaque parcelle concernée ayant fait l'objet d'une demande de régularisation, un tableau analytique de sa situation juridique.*

Il en ressort, un rappel de procédure à savoir que : l'ensemble des parcelles relevant du périmètre de gestion de l'Agence concerné par la mise en œuvre d'un emplacement réservé, devra faire l'objet d'une demande de cession gracieuse par la ville aux fins d'utilité publique (y compris les parcelles déjà sollicitées par la ville).

La mise en œuvre des projets envisagés par la ville au titre du PLU, affectant des parcelles soit déjà vendues à des personnes privées, soit en cours de régularisation par des particuliers suite aux avis favorables de la DEAL et de l'AG 50 pas, nécessitera le recours à la procédure d'acquisition amiable ou d'expropriation.

Autre remarque sur le document :

L'analyse des impacts provoqués par la mise en œuvre des OAP du littoral de la Pointe à Bacchus et du Golf de montagne figurent dans le rapport de présentation au document intitulé « partie 2 Analyse du projet Impacts du PADD des OAP », alors que ces deux OAP n'apparaissent pas dans le document 3 consacré aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

***Courrier de notification de la Direction de l'Alimentation de l'Agriculture et de la Forêt du 14 mai 2018 transmettant l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers (CDPENAF) rendu le 26 avril 2018.**

Le commissaire enquêteur : Sens de l'avis de la CDPENAF

Favorable à l'unanimité moins 3 abstentions, ***sous réserve*** des ajustements ci-après, qui ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU mais qui feront l'objet d'une décision signée du Maire, jointe au dossier d'enquête publique portant engagement de la commune à :

-Mettre en place rapidement une commission foncière pour trouver des solutions de relocalisation aux agriculteurs touchés par le projet de golf.

-Laisser en Zone A la parcelle de 0,66ha située dans le secteur de Morne-Bourg.

-Redimensionner significativement à la baisse, le STECAL « les Mangles » afin de préserver la vocation agricole du

secteur.

***Attestation d'engagement du Maire de PETIT-BOURG datée du 4 juin 2018**, reprenant en termes identiques les trois conditions précitées d'ajustement du PLU, mentionnées à l'avis de la CDPENAF.

***Courrier de notification de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale daté du 17 mai 2018**

Le commissaire enquêteur : Sens de l'avis

Quant à sa forme, l'avis de la MRAe s'articule en trois parties : **le préambule** relatif à l'élaboration de l'avis, **la synthèse** de l'avis et **l'avis détaillé**.

Quant au fond, l'avis de la MRAe bien que **non conclusif** parvenu en mairie à la date du 24 mai 2018, interpelle la Commune sur la qualité de conception du projet de PLU au regard de la prise en compte de l'environnement et sur la pertinence de son évaluation environnementale.

Au terme de cette analyse la MRAe formule des préconisations.

En préambule, il est précisé que « l'avis de la MRAe porte sur la qualité de l'évaluation environnementale restituée par la personne publique responsable, dans le rapport de présentation et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document. Il n'est **ni favorable, ni défavorable...** » ;

Synthèse de l'avis, la MRAe signale que ce document constitue une 3^{ème} version, car il fait suite aux précédents processus de consultation des 29 Janvier 2016 et 20 Octobre 2016 intervenus dans le cadre de l'élaboration du PLU. Dans ce contexte la MRAe note au vu du projet de PLU arrêté le 30 janvier 2018, que ses recommandations antérieures n'ont globalement pas été suivies d'effets et relève que :

- Les objectifs communaux en matière d'urbanisation ne sont

toujours pas compatibles avec ceux fixés par le SAR.

- Le SDAGE pris en compte est celui de 2010-2015 alors que le nouveau SDAGE 2016-2021 a été approuvé le 30 novembre 2015 par arrêté préfectoral. De ce fait, les mesures envisagées ne correspondent pas aux attentes fixées par le schéma directeur.

-Certains paragraphes, pourtant utiles, ont disparu tels celui sur les OAP de la Pointe à Bacchus ou le Golf de Montagne.

En conséquence la MRAe réitère ses recommandations :

- Développer l'état initial de l'environnement et son évolution concernant les sites du Conservatoire du Littoral, l'énergie, les déplacements et le patrimoine bâti, pour proposer par la suite des mesures réductrices des effets sur l'environnement proportionnées aux enjeux définis.*

- Mettre en conformité le PLU par rapport aux objectifs de densification des zones U et de vocation des zones AU. Le PLU prévoit de mobiliser des zones AU pour construire de nouveaux logements, alors qu'il y a plus de 155 ha de foncier identifié comme libre dans les zones UPS.*

Alors que le SAR définit les zones AU en tant qu'espace ayant « vocation à accueillir les opérations d'aménagement et de construction nouvelles qui ne peuvent s'insérer dans le tissu urbain existant ».

- Prendre en compte les contraintes qu'impose l'existence de sites du Conservatoire du Littoral sur son territoire.*

- Justifier le choix de l'implantation du golf, de la base nautique de Pointe à Bacchus et de l'espace de développement résidentiel prévu à l'OAP Entrée Sud, notamment au regard de l'orientation stratégique n°1 du PADD et des objectifs de protection de l'environnement, et proposer le cas échéant des mesures d'évitement, de*

réduction, voire de compensation proportionnée aux atteintes environnementales.

Dans la partie intitulée « Avis détaillé », la MRAe en plus de développer les préconisations énoncées ci-dessus, souligne un certain nombre d'erreurs, d'insuffisances et/ou d'omissions qu'il convient de rectifier, notamment au niveau des parties « Profil environnemental » et « Fiches de synthèse- Mesures d'Evitement/Réduction/Compensation », du rapport de présentation.

La MRAe considère le projet de PLU de PETIT-BOURG en l'état insuffisamment vertueux quant à la prise en compte des impacts induits sur l'environnement notamment au titre :

- Des besoins et de la consommation de l'espace, au regard des préconisations du SAR en vigueur ;*
- Du paysage et du patrimoine bâti du bourg qui ne seraient pas traités comme éléments transversaux et structurants de l'environnement urbain ;*
- Du changement climatique : le PLU devrait détailler les mesures qu'il prévoit mettre en place (expl limiter l'extension de l'urbanisation sur les zones littorales) ;*
- Des projets du littoral de Pointe à Bacchus et du Golf de Montagne ;*

***Courrier de notification de l'avis de la Préfecture (DEAL) daté du 4 juin 2018, reçu en mairie le 8 juin ;**

Le commissaire enquêteur précise en liminaire que cet avis lui a été communiqué par la DGADTI le 6 août par courriel, parvenu en mairie après le 24 mai (date butoir au-delà de laquelle les avis des PPA sont réputés favorables) mais avant l'ouverture de l'enquête. Cet avis ne figurait pas au dossier papier soumis à l'enquête publique et par voie de conséquence n'a pas été publié sur le site web de la ville. Le commissaire enquêteur au vu de la réglementation, en particulier les articles L. 153-31 à L.153-33 du Code de l'urbanisme qui font obligation de joindre au dossier

d'enquête les avis des PPA, entend réparer cette omission non seulement en synthétisant ci-après l'essentiel de cet avis, mais en le faisant figurer dans son intégralité (Cf. IV.1 pièce jointe).

Sens de l'avis Favorable, sous réserve de la prise en compte des observations ci-après, notamment au vu des textes et documents supra communaux :

Le projet de PLU de Petit-Bourg est reconnu **compatible avec la loi littoral du 3 janvier 1986 et ses décrets d'applications.*

Le projet de PLU de Petit-Bourg est déclaré **compatible avec les orientations du SAR, au vu des 11.000 ha de zones classées en espaces agricoles et naturels, soit 84 % du territoire.*

****En revanche au regard du SDAGE, il est noté au document :***

« Bien que les orientations du projet PLU respectent les orientations nationales d'aménagement, il convient de noter que la nouvelle station du Bourg de Petit-Bourg mentionnée dans les documents a été mise en service fin 2013. Elle est aujourd'hui non conforme et ce depuis 2015...

...L'intensification de l'urbanisation de la zone d'assainissement collectif alimentant cette STEP ne pourra être envisagée, notamment sur le secteur de Saint-Jean, que lorsque la remise en conformité du système d'assainissement aura été réalisée et que l'atteinte à la salubrité publique aura été levée (article R 111-2 du code de l'urbanisme) ... »

En outre s'agissant des zones à urbaniser (AU) prévues au PLU, l'avis rappelle l'obligation au respect de la disposition 43 du SDAGE induisant le raccordement au réseau d'assainissement collectif et dans certains cas une révision du zonage d'assainissement.

L'avis subordonne également l'urbanisation des zones allant de Daubin, Morne Cassin à Vernou à la mise en place d'un réseau collectif aboutissant à une STEP collective en adéquation.

Enfin le document indique : « concernant l'assainissement des eaux pluviales... il serait souhaitable que la collectivité, par l'intermédiaire du SIAEAG...engage un schéma de gestion des eaux pluviales ».

****Au regard de la loi SRU, il est relevé au document :
« Concernant la thématique sur le logement, le PLU totalise environ 150 logements sociaux supplémentaires dans les secteurs de Saint-Jean et de Tabanon. Ce nombre est insuffisant au regard des nouvelles dispositions de la loi SRU qui établit désormais le seuil à 25 % pour la commune de Petit-Bourg, soit un besoin supplémentaire d'environ 400 logements sociaux. Il conviendrait que la commune s'engage à rattraper ce retard de logement sociaux en réservant une part conséquente dans le potentiel de 3.750 logements estimés par le PLU, en densification des zones urbaines. »***

Par ailleurs, sur le secteur de Saint-Jean ouvert à l'urbanisation, l'avis préconise le recours à un outil d'urbanisme de type ZAC.

De même la commune est invitée à favoriser la diversification du parcours résidentiel, facteur de mixité sociale.

En conclusion

Le commissaire enquêteur indique que suite à sa demande formulée avant le début de l'Enquête Publique et réitérée dans les premiers jours suivants l'ouverture de celle-ci, sont venus s'ajouter à compter du lundi 25 juin 2018 aux autres éléments constitutifs du dossier d'enquête présents sur le site web de la ville dès le 18 juin, les documents ci-après :

- Les avis arrivés en mairie au plus tard le 24 mai 2018, des PPA et PPC :

- Du PNG (avis daté du 23/02/18)
- De la Commune de Pointe-Noire (avis daté du 16/04/18)
- De l'ADEME (avis daté du 23/04/18)
- De la CDPENAF (avis rendu le 26 /04/18)
- De l'AG 50pas (daté du 04/05/18)
- De la MRAe (daté du 17/05/18)

Ainsi que :

-L'Attestation d'engagement du Maire de PETIT-BOURG, datée du 04/06/18

Et :

-Les Extraits législatifs et réglementaires relatifs à la procédure d'EP et de PLU

En outre :

-Une rubrique spécifique intitulée « Observations Des Administrés » réservée à la publication sur le site web de la ville, des courriers et courriels adressés par le public au commissaire enquêteur (via la boîte mail dédiée) a été fonctionnelle à partir du 25 juin 2018 et tenue à jour au fur et à mesure de leur réception.

Aussi, le commissaire enquêteur considère que le dossier (support papier et internet) relatif au projet de PLU de la Commune PETIT-BOURG constitué des pièces mentionnées ci-dessus (point I.5) mis à disposition de la population, dans le cadre de la présente enquête publique, ne répondait pas en tous points aux prescriptions légales et réglementaires y afférentes, en ce qu'il ne comportait pas ainsi que précisé ci-dessus, l'avis du 04/06/18 de la Préfecture (DEAL).

Suite aux explications sollicitées à propos de cette carence lors de la remise du PV de synthèse des observations le 8 août, il nous a été indiqué qu'un dysfonctionnement des services de la ville en avait été la cause.

- II -

DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

II- DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

II.1- Organisation de l'Enquête Publique

C'est par arrêté municipal n° 2018.05.42 daté du 29 mai 2018, que sont fixées les modalités d'organisation de ladite enquête (10 articles).

En amont de l'ouverture de l'Enquête Publique, afin d'appréhender les éléments constitutifs du dossier, de convenir des modalités pratiques de l'enquête publique et procéder à des visites de terrains, divers échanges téléphoniques, par courriels et sur place ont eu lieu avec des cadres de la Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat (relevant de la DGADTI) tels que :

Madame Peggy LUCIDE - Directeur de l'Urbanisme et de l'Habitat ;

Madame Denise LORBEL - DUH

Madame Lucile PELAGE - Chargée des Opérations Foncières

Madame Virginie BONOT - Chef de Projet Aménagement et Prospective Territoriale

Monsieur Frédéric MANDINE - Directeur Général du Développement du Territoire et des Infrastructures

- A cet effet, signalons la **réunion initiale Mardi 15 Mai 2018 de 15h à 17h** en présence des techniciens précités, avec remise du dossier du PLU format numérique (clé USB) au commissaire enquêteur ;

- **Mardi 5 juin de 9h à 12h**, réunion avec la même équipe et remise du dossier PLU format papier au commissaire enquêteur, lequel s'est attaché à vérifier l'effectivité de l'affichage sur le territoire de la commune des Avis de l'EP, selon les conditions réglementaires décrites au point II.2 ;

- **Jeudi 7 juin de 9h à 12h**, en compagnie de membres de l'équipe, visite de terrain et reconnaissance de certains sites majeurs concernés par des Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) présentées succinctement comme suit, au regard des documents du PLU y afférents :

***Saint-Jean** positionné au PLU dans une perspective d'écoquartier du fait d'impacts maîtrisés voire bénéfiques au plan de la gestion de l'énergie, de l'eau, des transports... avec comme objectif d'une part

de favoriser le développement urbain et économique de ce quartier péricentral et d'autre part, de valoriser son potentiel foncier dans une démarche globale de renouvellement urbain du Centre-Bourg historique.

***Le Centre-Bourg** : Le PLU prévoit de renforcer le statut de pôle fondateur du centre historique de la commune en amplifiant son attractivité par une démarche de renouvellement urbain, grâce à la revitalisation d'îlots vieillissants, l'implantation de nouveaux équipements publics, la redynamisation du commerce de proximité ou l'amélioration de la qualité des espaces publics, le traitement de l'interface Bourg et Littoral.

***Pointe-à-Bacchus, Bel Air, Bovis**, ce secteur du littoral est concerné au PLU par plusieurs opérations concertées dont le projet de base nautique, le port de plaisance, l'aménagement et la régulation du littoral sur l'emprise de l'AG des 50 pas, offrant à la commune l'opportunité d'une mise en valeur de l'espace littoral à travers notamment le renforcement des points de vue remarquables.

Le projet d'aménagement de Bel-Air / Pointe-a-Bacchus prévoit par l'évacuation et la démolition d'une trentaine d'habitations en zones à risques (submersion, houle cyclonique, éboulement), ainsi que par la mise aux normes de sécurité pour l'accessibilité du littoral de renforcer la sécurité des habitants face aux évènements naturels.

***Entrée Sud** du territoire, concernée au PLU par le projet d'aménagement « Roujol/Viard » visant à structurer cet espace, dans une stratégie d'écodéveloppement conjuguant : développement économique par la requalification et l'extension de la ZAE de ROUJOL, développement de l'éco-tourisme par l'aménagement de la plage de Viard et développement de transports diversifiés par l'implantation d'une gare multimodale.

***Caféière/Nesty**, sur ce secteur du PLU destiné à devenir le terrain d'assiette du futur golf, le commissaire enquêteur a rencontré des cultivateurs du **Groupe Foncier Agricole** propriétaire de parcelles, qui lui ont exprimé leur circonspection quant au projet de golf et leur attente des propositions d'offre de terres agricoles de la part de la collectivité en contrepartie de son appropriation de ce foncier. Ils s'interrogent sur la possibilité pour la commune de disposer de réserve foncière en quantité et qualité équivalente pour ce faire.

Le commissaire enquêteur relève que selon les termes du document intégré au PLU, intitulé « Evaluation environnementale - résumé non technique » l'implantation du projet de golf sur ce secteur est apprécié négativement quant à son impact, aux motifs que :

«... Dans son découpage final, le PLU définit une zone « AU » dédiée au golf d'une taille de 52 hectares. Conjointement des zones Nt autour de Caféière ont aussi été dédiées à l'aménagement de greens qui prévoient le défrichement de la zone. L'ambition communale d'inscrire sur ce site des projets immobiliers se heurte aux principes de continuité d'urbanisation d'abord défendus par la loi Littoral et confirmés par les lois SRU, Grenelles et ALUR. En effet, le projet, à travers son OAP, affiche une diffusion des projets immobiliers sur l'ensemble de la zone. L'emprise du projet ne semble pas correspondre avec le projet initialement présenté. Son décalage vers le Sud-Ouest le fait désormais empiéter sur des espaces de valeur agricole, de surcroît cultivés, un choix qui pose question quant à la volonté de la commune de protéger ses espaces agricoles... » ;

Ce même jour de 15h à 17h, rencontre avec Monsieur David NEBOR 2^{ème} Adjoint délégué à l'Urbanisme aux fins d'appréhender la vision de la municipalité en matière de gestion du territoire de la commune et sa traduction politique, à travers le projet de PLU.

Lors de cet entretien en présence de l'équipe de la DGADTI, l'Elu explicite les choix d'aménagement et les orientations de développement qu'envisage la municipalité de PETIT BOURG et qu'elle a actés par délibération du 30 janvier 2018, arrêtant le projet de PLU.

En outre, il récuse certaines réserves et/ou oppositions, au sujet du projet de **golf** inscrit au PLU, assurant que la collectivité consciente que le site d'implantation de « caféière » présente une forte valeur patrimoniale au regard des espèces recensées, la ville attachera grand prix à préserver les trames vertes et bleues (TVB) visant à protéger les zones naturelles, de même la commune s'appliquera à réduire et compenser les impacts induits par les aménagements. Il revient notamment sur l'engagement du Maire de mettre en place rapidement une commission foncière pour trouver des solutions de relocalisation aux agriculteurs touchés par le projet de golf (cf. attestation du 4 juin 2018). Enfin Mr D. NEBOR fait valoir les retombées positives au plan économique que l'implantation de cet équipement générerait pour la commune (créations d'emplois et recettes induites par un tourisme haut de gamme).

- **Mercredi 13 juin de 9h à 11h**, réunion de finalisation portant notamment sur les aspects de la dématérialisation de la procédure, la mise en ligne du dossier PLU et les conditions d'accueil du public avant démarrage effectif de l'enquête et visite de terrain complémentaire sur les sites suivants :

***Fond Tivoli**, secteur concerné au PLU à la fois par un développement résidentiel en continuité des espaces urbains existants et la création d'un pôle sportif et touristique, structuré autour de l'implantation d'un centre technique régional de football et d'un complexe hôtelier dédié au sport et au bien-être.

***Tabanon**, secteur annoncé au PLU comme devant participer à la répartition de l'offre urbaine et économique en complémentarité du Bourg, grâce au développement cohérent d'une pluralité de fonctions que sont le logement, les services, le commerce et les équipements publics de proximité.

***Poirier/Hauts de Colin**, il est prévu d'aménager le secteur en conjuguant maîtrise de l'urbanisation et préservation du caractère naturel de la zone. A cet effet il est proposé au PLU un classement du secteur en zone « AU », afin de définir les conditions de son développement et garantir une mise à niveau des équipements

publics nécessaire au processus d'urbanisation. Il s'agit également de clarifier un processus d'occupation sans droit de cet espace, et d'y répondre par des voies réglementaires et des outils financiers appropriés.

II.2-Information du Public : Publication, affichage, permanences, registre.

La publicité réglementaire relative à l'enquête publique a été effectuée selon les dispositions de l'article 4 de l'Arrêté du 29 mai 2018 n° 2018.05.42 du Maire, soit :

- 15 jours au moins avant le début de l'ouverture de l'enquête publique et dans les 8 premiers jours de celle-ci, publication par les soins de la Commune en sa qualité d'Autorité Organisatrice de l'Avis d'E.P dans 2 journaux d'annonces légales diffusés dans le département, à savoir :

- Le quotidien « France-Antilles » première insertion le vendredi 1^{er} juin 2018 et la seconde le vendredi 22 juin 2018

- L'hebdomadaire « Nouvelles semaine » première insertion dans l'édition du 1^{er} au 7 juin 2018 et la seconde dans l'édition datée du 22 au 28 juin 2018

Dans les mêmes conditions de délais et de durée :

- Publication de l'Avis d'enquête sur le site internet de la Ville

En outre,

- Dans les mêmes conditions de délais et de durée : Affichage de l'Avis d'enquête à l'intérieur et à l'extérieur de plusieurs bâtiments communaux, tels que l'Hôtel de Ville, la police Municipale, l'annexe de la Mairie à Prise d'eau, à la DGADTI (lieu des permanences du commissaire enquêteur) et aussi sur panneaux à l'entrée de Montebello (certificat d'affichage annexé).

Par ailleurs, pendant la durée de l'enquête dans la salle d'attente de la DGADTI un poste informatique avec une connexion internet permettait au public de consulter les pièces du dossier de PLU soumis à enquête publique via le site web de la Ville « www.ville-petitbourg.fr » et/ou de laisser sur l'adresse Email

dédiée à cet effet « dadt@ville-petitbourg.fr » une observation, proposition, ainsi que prévu à l'article 2 alinéa 7 et 8 de l'arrêté du 29 Mai 2018 n° 2018.05.42 du Maire.

En conséquence, le commissaire enquêteur certifie après contrôle que la présente enquête a satisfait aux conditions réglementaires de publicité prescrites en l'espèce.

Aussi, il déclare que la Collectivité Communale Autorité Organisatrice s'est employée à diffuser auprès du public, l'information relative à l'EP sur le projet de PLU par le biais des supports traditionnels ainsi que les supports numériques, dont l'obligation découle de l'ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016 et de son décret d'application du 25 avril 2017 (figure en annexe l'ensemble des justificatifs relatifs la publicité effectuée).

Cinq Permanences ont été effectuées aux jours et heures ci-après, dans les locaux de la **Direction Générale Adjointe du Développement du Territoire et des Infrastructures** conformément aux prescriptions de l'article 3 de l'Arrêté du 29 Mai 2018 n° 2018.05.42 du Maire de PETIT-BOURG, le commissaire enquêteur s'y est tenu à la disposition du public pour lui apporter les informations nécessaires sur le dossier et recevoir ses observations écrites ou orales :

Lundi 18 Juin 2018	de 9 heures à 12 heures (de fait : 13h 30')
Mercredi 27 Juin 2018	de 9 heures à 12 heures (de fait : 13h 30')
Samedi 07 Juillet 2018	de 9 heures à 12 heures (de fait : 13h 30')
Judi 12 Juillet 2018	de 9 heures à 12 heures (de fait : 13h 30')
Mercredi 18 Juillet 2018	de 14 heures à 17 heures (de fait : 19h)

Le Commissaire Enquêteur atteste que vu l'affluence et afin de répondre au mieux à l'attente du public, chacune de ses permanences s'est prolongée d'une heure et demie à deux heures au-delà de l'horaire prévue.

Registre d'Enquête Publique

Le registre d'enquête partie intégrante du dossier d'E.P remis le 5 juin 2018 par la Ville au commissaire enquêteur comporte :

Une page de garde consacrée à l'inscription d'informations générales sur l'E.P (objet, durée, calendrier des permanences de réception du public...);

Des feuillets (n°1 à 37) destinés à recevoir les observations du public au cours de la période d'E.P, ces pages ont été cotées et paraphées par le commissaire enquêteur le lundi 18 Juin 2018, jour d'ouverture de ladite enquête.

Des feuillets de clôture (n°39 et 45) également cotées et paraphées par le commissaire enquêteur, mercredi 18 juillet 2018 à 19 heures, au terme de l'enquête.

Le 24 juillet 2018, Monsieur David NEBOR en sa qualité de 2^{ème} Adjoint délégué à l'urbanisme a signé le feuillet n°39 attestant ainsi la remise au commissaire enquêteur de la totalité des documents (dossier PLU, registre, courriers et courriels annexés).

En fin de registre figurent les extraits législatifs et réglementaires relatifs aux Enquêtes Publiques (8 feuillets);

II.3 PV de Restitution des Observations du Public - Questions du Commissaire Enquêteur - Mémoire en Réponse de la Mairie

Lundi 18 juin 2018 : Le commissaire enquêteur a reçu sept personnes à l'occasion de sa 1^{ère} permanence :

Une a procédé à la simple consultation du dossier dans le but déclaré de voir l'évolution du projet de PLU par rapport au précédent ayant donné lieu à EP du 14 décembre 2016 au 16 janvier 2017.

Les six autres ont laissé leur observation ci-dessous, au registre prévu à cet effet (feuillet 1 à 4) :

Requête déposée par Mr Alain CERIVAL- Parcelle AO45 (feuillet 1 + courrier annexé – thème : Le Zonage)

Le requérant se déclarant l'un des cohéritiers avec Robert et Hélène CERIVAL, de la parcelle cadastrée **AO45** formule une requête, en vue de modifier au PLU le zonage affectant ce terrain précédemment classé au POS en zone UE et versée en **zone Ap au projet du PLU.**

A l'appui de sa demande **de rétablissement de ladite parcelle en zone constructible (Zone UPS au PLU)** explicitée dans un courrier adressé au Maire le 28 mai 2018 (copie ci-annexée remise ce jour), il fait valoir d'une part un accord de déclaration préalable à une division avant de construire n° 9711181/1PB 109 obtenu de la Ville en 2011 (sous le régime du POS) et d'autre part que les lots bâtis adjacents AO43 et AO186 ne seraient pas classés en zone Ap.

Le commissaire enquêteur ne méconnaît pas le fait que les propriétaires de terrains n'ont pas de droit acquis au maintien du classement de leurs propriétés dans telle ou telle catégorie de zonage, aussi il est tout à fait loisible à l'autorité compétente de modifier un zonage sans considération du classement au document d'urbanisme précédent.

Pour autant, il paraît légitime au requérant **Mr A. CERIVAL** se considérant lésé après une modification de zonage de leur parcelle, de **solliciter le retour à la situation antérieure lui offrant la perspective de réaliser un projet de construction.**

En effet, le secteur Ap concernant des « zones agricoles protégées » où la construction est totalement interdite, on peut s'interroger sur le fondement de la qualité agronomique attribuée à ladite **parcelle AO 45** classée en zone Ap, cette décision ne répondrait-elle pas à l'obligation de mesures compensatoires demandées par l'Etat ?

Réponse de la Mairie (reprise du Mémoire de la Collectivité)

A l'analyse de la situation de la parcelle AO45 et de la caractérisation des différentes règlementations qui s'y appliquent, la collectivité communale ne souhaite pas renoncer aux objectifs de préservation des zones agricoles. Par ailleurs, la position de la Ville est renforcée par l'avis conforme de la CDPENAF du 26 avril 2018. Enfin, il reste à noter que, d'une part, le terrain est intégré dans l'ensemble agricole cohérent de la plaine de Duquerry et, d'autre part, la capacité des réseaux viaires, d'alimentation en eau potable et électricité ne présentent pas un dimensionnement suffisant pour permettre une densification du secteur.

Le projet de zonage ne sera pas modifié.

Requête déposée par Mr Pozzo CELIGNY (feuillet 1,2 - thème évoqué : Le Golf)

Mr P. CELIGNY se présente comme un membre du « Kolèktif Kont Golf Tibou », il se « ... prononce **contre le projet de golf**, car ne correspond pas aux aspirations de la population dans le cadre d'un développement durable... »

Requête déposée par Mme Delile DIMAN-ANTENOR (feuillet 2 - thème : Le Golf)

Mme D. DIMAN-ANTENOR se présente comme un membre du Conseil d'Administration de l'association « Kap Gwadeloup », elle fonde son **opposition au Golf** aux motifs que ce projet est prévu de se réaliser sur des surfaces cultivables de qualité, exemptes de chlordécone.

Requête déposée par Mme Madly MOUTOUSSAMY (feuillet 2 - thème : Le Golf)

Mme M. MOUTOUSSAMY se présente comme un membre du C.A de l'association « Kap Gwadeloup », elle fonde son **opposition au Golf** aux motifs que d'une part c'est un projet en l'état non chiffré en investissement, ni en fonctionnement et au sujet duquel elle pose la question : *qui paie* et que d'autre part elle refuse *la destruction de terres agricoles et de la forêt*.

Le commissaire enquêteur : Les trois requêtes ci-dessus (feuilles 1 et 2) sont le fait de personnes aminées d'une conviction partagée, à savoir l'opposition au projet d'implantation d'un Golf à Caféière dans le cadre du PLU, opinion basée sur un argumentaire de promotion d'un développement durable tant au plan écologique, qu'économique, voire sociologique.

Le commissaire enquêteur se référant dans le rapport de présentation à l'analyse des impacts de l'évaluation environnementale, que corrobore le document établi le 16 février 2014 par SEGE Biodiversité SARL, intitulé :

« 1^{ère} Approche écologique du projet de création d'un golf » (cf. annexe 3- Patrimoine Naturel), constate qu'y sont annoncés les effets prévisibles du projet de golf à Caféière en termes de destruction et/ou d'altération de l'espace forestier et/ou agricole concerné, dont la faune et la flore représentées sur le secteur sont susceptibles d'être affectées.

Aussi l'étude sus visée, au vu de l'application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme préconise une série de recommandations déclinées comme suit :

- Préserver un espace naturel de grande importance environnementale
- Maintenir la Trame Verte et bleue
- Garder la cohérence, la compatibilité avec le PLU

De même, le commissaire enquêteur se référant à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale émis le 17/05/2018, constate qu'au sujet de l'implantation du golf à Caféière, la MRAe déplore que la version actuelle du projet de PLU marque une régression par rapport à la précédente, en particulier dans la partie du dossier d'E.P intitulée "Fiches de synthèse - Mesures d'évitement / réduction/ compensation".

Aussi la MRAe invite la commune à justifier ce choix d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement, et à proposer le cas échéant des mesures d'Evitement, de Réduction voire de Compensation proportionnées aux atteintes environnementales.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur se reportant à l'avis favorable délivré le 26/04/18 par la CDPNAF sur projet du PLU, rappelle qu'il est conditionné à plusieurs engagements de la commune dont celui de *mettre en place rapidement une commission foncière pour trouver des solutions de relocalisation aux agriculteurs touchés par le projet de golf* ;

Le commissaire enquêteur relève que le dossier d'E.P contient effectivement comme précisé à l'avis de la CDPENAF, l'attestation d'engagement du Maire de PETIT-BOURG datée du 4 juin 2018.

Le commissaire enquêteur rappelle s'être rendu sur le site de caféière et avoir à cette occasion recueilli les avis pour le moins réservés de cultivateurs présents ce jour.

En conséquence, le commissaire enquêteur à propos du projet de golf à Caféière/Nesty, compte tenu des éléments sus mentionnées figurant au titre de l'étude environnementale et de l'approche écologique, vu les recommandations de certaines PPA précitées (telles que la CDEPENAF et la MRAe) et les observations critiques exprimées par le public au cours de l'EP tant oralement (sur le terrain et/ou lors des permanences) que par écrit (courriers et courriels) demande au chef d'édilité :

Quelles mesures concrètes la collectivité entend-t-elle mettre en œuvre et à quelle échéance, eu égard à ses engagements et face aux inquiétudes et oppositions en tout genre que suscite ledit projet ?

Requête déposée par Madame Françoise OCLIN -Parcelle B198 (feuillet 2,3 - thème : Le Zonage)

Mme F. OCLIN considérant la dépréciation que subit la parcelle **B198 classée inconstructible au projet de PLU** demande le **versement dudit terrain en zone constructible**, elle déclare partager également les précédents avis opposés au golf.

Réponse de la Mairie (reprise du Mémoire de la Collectivité)

A noter : la parcelle B 198 n'existe pas, l'analyse a été effectuée sur la parcelle BI 98. A l'analyse de la situation des parcelles BI 98 et de la caractérisation des différentes règlementations qui s'y appliquent, la collectivité communale ne souhaite pas renoncer aux objectifs de préservation des zones naturelles, de lutte contre l'étalement urbain et en particulier de protection des rivières et ravines.

Le projet de zonage ne sera pas modifié.

Requête déposée par Mr Jean GARGAR -Parcelle AY318 (feuillet 3,4 cf dossier en complément remis à la DGADTI le 12juilt ci- annexé - thème : Le Zonage)

Mr J. GARGAR indique ne pas comprendre pourquoi près de la moitié de son terrain à l'arrière de son habitation a été classée en zone Naturelle au PLU, ce qui entraîne l'inconstructibilité de cette partie de la parcelle, depuis longtemps déboisée et où une entrée a été aménagée en vue d'y édifier une maison.

Résidant depuis 10 ans sur place et se basant sur l'expérience qu'il a des lieux, le requérant déclare que la ravine située en contrebas du terrain ne collecte que des eaux de pluie et ne présente à son avis aucun risque d'éboulement et d'inondation. Aussi il sollicite une réduction de la zone N sur sa parcelle AY318, afin de ne pas supprimer à l'avenir toute possibilité de bâtir sur le foncier restant disponible.

Le commissaire enquêteur : Eu égard au projet, arguments et éléments figurant au dossier du requérant, dont une partie de la parcelle AY 318 est classée au

PLU en zone Naturelle, la collectivité envisage-t-elle en lien avec la DEAL en charge du PPRN (en cours de révision) de procéder à une modification au PLU des contours de la zone N qui empiète moins sur le terrain du requérant ?

Réponse de la Mairie (reprise du Mémoire de la Collectivité)

A l'analyse de la situation de la parcelle AY 318 et de la caractérisation des différentes règlementations qui s'y appliquent, la collectivité communale, sans renoncer aux objectifs de préservation des zones naturelles et de lutte contre l'étalement urbain, propose d'étudier la possibilité d'une réévaluation du projet de zonage actuellement arrêté dans le PLU, favorisant une meilleure cohérence avec l'analyse des risques et le règlement du PPR.

Le 20 juin 2018 : Un courriel a été adressé au Commissaire Enquêteur via la boîte mail dédiée,

Remarque de Mme Madly MOUTOUSSAMY (courriel annexé - thème : Le Site Web)

Portant sur les difficultés d'accès aux informations du PLU sur le site web de la collectivité.

Le commissaire enquêteur a relayé auprès de la DGADTI la remarque de Mme M. MOUTOUSSAMY en vue d'une amélioration du lien fonctionnel entre la boîte mail dédiée aux observations du public et leur publication sur le site internet de la ville.

Le 22 juin 2018 : Une observation a été adressée au Commissaire Enquêteur, par correspondance :

Requête de Mr Abel FLORETTE -Parcelle BL360 (courrier annexé - thème : Le Zonage)

Le requérant sollicite le **versement de sa parcelle BL 360 en zone UPS**, qui ayant fait l'objet d'une déclaration préalable a obtenu comme suite, un sursis à statuer. Son terrain se trouvant intégralement classé en zone N dans le cadre du projet de PLU, l'intéressé demande qu'au moins une partie de ce foncier soit reconnue constructible.

Le commissaire enquêteur : Considérant la requête de **Mr A. FLORETTE**, dont

la parcelle est devenue intégralement inconstructible au regard du nouveau zonage du projet de PLU, situation perçue par l'intéressé comme une régression par rapport au POS antérieur du fait d'une perte de valeur de son terrain, la Collectivité pense-t-elle en lien avec la DEAL (en charge du PPRN en cours de révision) procéder à un réajustement des limites de la zone N à l'échelle de la **parcelle BL 360**, qui soit moins pénalisant pour le requérant ?

Réponse de la Mairie (reprise du Mémoire de la Collectivité)

Cette proposition constitue la réponse à la demande concernant la parcelle BL 360 mais également à celle portant sur la BL 377 (analysée plus bas).

A l'analyse de la situation de la parcelle BL 360 et de la caractérisation des différentes règlementations qui s'y appliquent et des autorisations d'urbanisme octroyées sur la base du POS, la collectivité communale, sans renoncer aux objectifs de préservation des zones naturelles et de lutte contre l'étalement urbain, propose d'étudier la possibilité d'une réévaluation du projet de zonage actuellement arrêté dans le PLU.

Le 25 juin 2018 : 3 observations ont été déposées (feuillet 4,5-thème : Le Golf) :

De Mme Marie-France BARRE

De Mr Nicolas BARRE (Docteur Es Sciences, Vétérinaire)

De Mme Martine CARAUX (Docteur en médecine)

Ces 3 personnes expriment une commune **opposition au projet de golf** avec un argumentaire insistant sur la qualité agricole des terres concernées, leur valeur en termes de biodiversité animale et végétale et leur intérêt paysager, la problématique du coût de fonctionnement d'un tel équipement est soulevée.

Le commissaire enquêteur cf. son commentaire à ce sujet (p.40-42).

Le 26 juin 2018 : Un courriel a été adressé au Commissaire Enquêteur via la boîte mail dédiée,

Observation de Mme Christine PARENT (courriel annexé - thème : Le Golf)

L'intéressée manifeste dans les termes repris ci-dessous principalement son opposition au projet immobilier que représente l'implantation du Golf prévu au PLU soumis à EP :

*« Je viens par la présente exprimer **mon désaccord absolu à la construction du golf au projet immobilier attendant sur la zone***

du GFA de VIDO qui sont des terres agricoles et forestières saines, riches en biodiversité, donc à préserver impérativement. Ces terres doivent être dédiées à des projets agricoles, apicoles, d'agro-transformation au tourisme vert comme les randonnées, aux classes vertes, uniquement.

Le projet immobilier serait source d'inflation dans le secteur immobilier... »

En outre, Mme C. PARENT évoque certains besoins basiques de la population peu ou pas satisfaits relevant des services publics qu'il serait souhaitable d'assurer en priorité (transport, poste, marché de proximité, piscine...)

Le commissaire enquêteur cf. son commentaire à ce sujet (p.40-42).

Mercredi 27 juin 2018 : Le commissaire enquêteur a reçu six personnes à l'occasion de sa 2^{ème} permanence + un courrier + un courriel

Requête déposée par Mme Tania GNANGUENON -Parcelle BL242 (feuillet 5 + documents annexés - thème : Le Zonage)

L'intéressée retrace à travers son observation au registre, la lettre au commissaire enquêteur et les 5 pièces jointes, les trois démarches entreprises tant directement auprès de la commune en 2001, 2005 (cf. 2 lettres jointes) qu'auprès du commissaire enquêteur en charge mi-décembre 2016/mi-janvier 2017 de la 1^{ère} EP sur le projet de PLU (cf. 1 lettre jointe), en vue d'obtenir le déclassement de son terrain (BL183 à l'époque) situé sous le régime du POS en zone Agricole et versé au projet de PLU en zone Naturelle, ce qui de son point de vue est un statut plus contraignant que le précédent car prohibant toute possibilité de construction à l'avenir.

Aussi elle sollicite que **sa parcelle soit** (au moins sur sa partie haute) **classée UPS**, au même titre que certaines autres bâties adjacentes, et fait à l'appui de sa demande **une proposition de modification du tracé de délimitation de différentes zones** (cf graphique joint).

Le commissaire enquêteur soumet à la collectivité l'argumentaire et la proposition basée sur le principe de la compensation et de l'équilibre entre les diverses zones du territoire, développés par Mme T. GNANGUENON auxquels il

pourrait être fait droit, consistant ainsi que le suggère l'intéressée à **un déplacement des limites de la zone N** par extension sur les parcelles BL 1200,1201,1202,1203 et réduction sur les parcelles BL 241,**242**,184, 362 ?

D'autant que l'actuel tracé de la **zone UPS** régularise des situations de fait pour les propriétaires ayant bâti, alors même que la zone était inconstructible au POS, d'où le sentiment d'injustice exprimé par la requérante, face à des autorités donnant l'impression en l'état de « *récompenser* » l'incivisme ?

La collectivité en lien avec les services compétents de l'Etat envisage-t-elle de reconsidérer la situation qui lui est soumise depuis plusieurs années, en versant partie du terrain de l'intéressée en zone UPS ?

Réponse de la Mairie (reprise du Mémoire de la Collectivité)

A l'analyse de la situation de la parcelle BL 242 et de la caractérisation des différentes règlementations qui s'y appliquent, la collectivité communale ne souhaite pas renoncer aux objectifs de préservation des espaces naturels et d'ensembles écologiques cohérents favorisant la conservation des continuités écologiques, des équilibres biologiques et de la biodiversité.

En revanche, en regard du classement de ces parcelles au POS en zone agricole ainsi que de leur valeur agronomique, l'analyse du reversement de ces espaces en zone agricole sera étudiée.

Enfin, il reste à noter que la capacité des réseaux viaires, d'alimentation en eau potable et électricité ne présentent pas un dimensionnement suffisant pour permettre une densification du secteur.

Requête déposée par Mr et Mme Laurent GISORS - Parcelle AS 523 (feuillet 5,6 + dossier joint - thème : Le Zonage)

Suite à leur requête enregistrée lors de la 1^{ère} EP et à leur démarche auprès de la DEAL, Mr et Mme GISORS constatent avec satisfaction qu'au titre de l'actuel projet de PLU **une partie leur parcelle AS 523 est constructible.**

Pour autant, ils regrettent que le tracé de cette zone N concerne toujours le terrain d'assiette de leur projet de construction, en particulier le terrassement et la voie d'accès déjà réalisés, ce qui avait motivé leur 1^{ère} doléance qu'ils réitèrent à savoir : **exclure de la zone Naturelle la portion de leur parcelle constituant l'emprise de leur projet de construction.**

Le commissaire enquêteur demande à la collectivité en lien avec les services compétents de l'Etat, est-ce que les limites du nouveau tracé de la zone N seraient susceptibles d'être modifiées dans le sens sollicité par les requérants propriétaires de la parcelle AS 523, y compris au regard du PPRN (défini en hypothèse haute), considérant les travaux déjà entrepris pour une construction par ces derniers ?

Réponse de la Mairie (reprise du Mémoire de la Collectivité)

Le classement de cette partie de la parcelle en zone naturelle est principalement lié à l'indication, dans le projet de PPRN arrêté, d'un aléa fort mouvement de terrain. Suite à des vérifications de terrain de la DEAL, de la Ville et d'un bureau d'étude spécialisé, il s'avère que seul un secteur de faible surface est soumis à un aléa moyen.

L'intégration de cette zone en espace constructible du PLU imposerait soit la création d'une pastille constructible, solution en incohérence avec les fondements d'élaboration des PLU, soit un étirement considérable de la zone UPS, dont l'importance risquerait de remettre en cause les principes d'équité et d'économie générale du projet.

Ainsi, à l'analyse de la situation de la parcelle AS 253 et de la caractérisation des différentes réglementations qui s'y appliquent, la collectivité communale ne souhaite pas renoncer aux objectifs de préservation des zones naturelles et de lutte contre l'étalement urbain.

Le projet de zonage ne sera pas modifié.

Requête déposée par Mme Emilie PEUZIAT Présidente de l'association AEVA (feuillet 6,7 + courrier annexé - thème : Le Golf)

L'association AEVA agréée par arrêté préfectoral du 10 avril 2015, au titre de la protection de l'environnement déclarant œuvrer depuis des années en vue d'une meilleure connaissance et préservation des milieux naturels, de la faune et flore de Gpe, **émet un avis défavorable au projet de PLU intégrant dans son état actuel l'implantation d'un golf dit de montagne** sur une zone « 1AUg » de 33 hectares, et deux zones « 2AUg » de 73 hectares.

L'argumentaire soutient que d'une part ces emplacements constituent le seul corridor écologique d'axe Est-Ouest du territoire (cf. PADD) lequel sera impacté de façon dommageable par le projet de golf et que d'autre part le classement de ces

espaces en zone AU, va à l'encontre des dispositions de la Loi Littoral.

Considérant ces deux critères, elle demande au conseil municipal de se conformer à la réglementation en vigueur et de reconsidérer emplacement du futur golf.

A l'appui de sa position, l'association requérante fait référence à l'avis de l'Autorité Environnementale émis le 20/10/2016, au PADD de la commune et à la jurisprudence.

Le commissaire enquêteur cf. son commentaire à ce sujet (p.40-42).

Requête déposée par Mr Jimmy ALBINA-Parcelle AH372 (feuillet 7 + documents annexés - thème : Le Zonage)

L'intéressé indique intervenir pour son grand-père Mr MARIE-JOSEPH Ernest Geoffroy propriétaire des parcelles AH56 et AH372, cette dernière faisant l'objet de la requête.

Classée constructible UEa au POS de 2002, la parcelle AH372 est versée en zone **Agricole** à l'occasion de l'élaboration du projet PLU (1^{ère} et 2^{ème} mouture). La superficie de ce terrain (2.000m²) ne répondant pas aux normes minimales de rentabilité d'une exploitation agricole, le requérant demande que ladite parcelle soit classée en zone constructible au PLU.

Par la suite Mr J. ALBINA a remis à la DGADTI une lettre datée du 16/07/18 précisant sa demande d'un **classement en zone Ah**

Le commissaire enquêteur n'ignore pas le fait que les propriétaires de terrains n'ont pas de droit acquis au maintien du classement de leurs propriétés dans telle ou telle catégorie de zonage, aussi il est tout à fait loisible à l'autorité compétente de modifier un zonage sans considération du classement au document d'urbanisme antérieur.

Toutefois la commune ne pourrait-elle faire droit à la requête de **Mr J. ALBINA** agissant en lieu et place de son aïeul, considérant que la superficie de ce terrain est inutilisable pour une exploitation agricole productive, alors qu'un classement au PLU en **zone Ah de ladite parcelle AH 372**, tout comme l'est déjà celle contigüe AH56 permettrait la constitution d'un ensemble foncier familial d'un seul tenant et sous le même régime urbanistique ?

Réponse de la Mairie (reprise du Mémoire de la Collectivité)

A l'analyse de la situation de la parcelle AH 372 et de la caractérisation des

différentes règlementations qui s'y appliquent, la collectivité communale ne souhaite pas renoncer aux objectifs de préservation des zones agricoles.

Par ailleurs, la position de la Ville est renforcée par l'avis conforme de la CDPENAF du 26 avril 2018.

Le projet de zonage ne sera pas modifié.

Requête déposée par Mme Agnès MINATCHY épouse JASAWANT-GHIRAOU (feuillet 8 - thème : Le Golf)

La requérante se présente en qualité d'exploitante agricole sur des terrains à Caféière et à Nesty et de correspondante du GFA de VIDO, elle **se prononce contre le projet de golf** inscrit au PLU, qui accaparerait des terres arables au lieu d'encourager l'installation de jeunes agriculteurs, elle soulève aussi le problème de l'eau, récurrent en Gpe que pareille installation viendrait aggraver. Enfin considérant que ce type de structure s'adresse en général à une certaine classe aisée de touristes, elle déclare craindre des répercussions sociales négatives générées par un sentiment de frustration de la population.

Le commissaire enquêteur cf. son commentaire à ce sujet (p.40-42).

Requête déposée par Mr André FABIUS-parcelle AY363(feuille 9 + documents annexés - thème : Le Zonage)

L'intéressé expose par le truchement de son observation au registre complétée d'une lettre au Maire et de 11 pièces jointes, sa situation de propriétaire lésé par le zonage du PLU.

En effet, il constate avec étonnement et refuse que dans le projet de PLU, **sa parcelle AY 363** d'une superficie de 4.995m² (classée au POS en zone UE constructible) **soit scindée en deux, avec un classement en UPS pour une partie de 2486m² et une autre de 2.429 m² classée en zone Agricole.**

Mr A. FABIUS conteste cette division en quasi 2 moitiés de son terrain, du fait que la portion faisant l'objet d'un classement en **zone A** (inconstructible) ne peut se justifier au regard des normes requises pour une exploitation agricole viable (PJ n°11), ni au vu des caractéristiques de la zone A telles que définies au règlement de zonage du PLU (PJ n°10) et de la topographie du terrain.

En revanche comme prescrit au règlement de zonage du PLU, l'existence en capacité suffisante des réseaux VRD (PJ n°8-9) dont bénéficie le secteur et desservant ladite parcelle comme d'autres situées à proximité, milite pour un **classement de la parcelle AY 363 dans son entier en UPS, sans différenciation de zonage et partition du terrain.**

Le commissaire enquêteur relaye la requête de **Mr A. FABIUS** qui s'interroge sur les fondements réglementaires justifiant le classement en zone A de la moitié de son foncier ?

La commune envisage-t-elle au vu des arguments et documents produits, de reconsidérer la situation selon vœu du requérant : un **classement de la parcelle AY 363 dans son entier en UPS ?**

Réponse de la Mairie - Option 2 (reprise du Mémoire de la Collectivité)
A l'analyse de la situation de la parcelle AY 363 et de la caractérisation des différentes règlementations qui s'y appliquent et des autorisations d'urbanisme octroyées sur la base du POS, la collectivité communale, sans renoncer aux objectifs de préservation des zones naturelles et de lutte contre l'étalement urbain, propose d'étudier la possibilité d'une réévaluation du projet de zonage actuellement arrêté dans le PLU.

Requête de Mr Bruno GAMA reçue par courrier -parcelle AW261
(dossier de 13 pages annexé - thème : Le Zonage)

L'intéressé a remis le 27/06/18 à la DGADTI le dossier sus mentionné à l'attention du commissaire enquêteur dans lequel il expose ce qui suit :

La parcelle AW 261 de 2.220m² sur les documents d'urbanisme de 2002 est classée en Zone UE (constructible) au POS et en zone blanche au PPRN en vigueur, alors qu'au projet de PLU ce terrain pour près des 2/3 de sa superficie (soit 1.420m²) figure en zone Naturelle.

Cette modification de zonage d'une si grande partie d'une propriété acquise en 1997, lui est préjudiciable car elle compromet la réalisation de son projet de construction d'un ensemble touristique (maison individuelle, bungalows, piscine...), aussi le requérant propose **le recul de la zone N sur environ 50m de profondeur** (cf. PJ : proposition de modification parcelle AW 261).

Le commissaire enquêteur : Au vu de la proposition de **Mr B. GAMA**, étayée par les documents joints à sa demande, la commune pourrait-elle envisager en lien avec les services de l'Etat compétents en matière de PPRN (DEAL) **de déplacer le tracé de la zone N sur 50m de profondeur afin d'inclure en zone UPS du PLU cette portion de la parcelle AW 261 ?**

Réponse de la Mairie (reprise du Mémoire de la Collectivité)

A l'analyse de la situation de la parcelle AW 261 et de la caractérisation des différentes règlementations qui s'y appliquent, la collectivité communale ne souhaite pas renoncer aux objectifs de préservation des zones naturelles et de lutte contre l'étalement urbain.

Notons, par ailleurs, qu'une augmentation substantielle de la zone UPS a été consentie par la Ville entre la version du PLU arrêtée en 2016 et celle de 2018. Le projet de zonage ne sera pas modifié.

Observation de Mr Franck ESNOUF (courriel annexé - thème : Le Golf)
L'intéressé se déclare opposé à l'installation d'un golf et estime que les terrains visés devraient conserver leur vocation agricole (promotion de l'agriculture biologique...).

Le 28 juin 2018 : 2 Observations ont été déposées (feuillet 9,10-thème : Le Golf) :
Les 2 personnes ci-après expriment une commune **opposition au projet de golf à PETIT-BOURG.**

De Madame Marie-Michèle MONDESIR qui juge, au vu de la qualité agricole des terres (non chlordéconées) prévues pour accueillir le golf, prioritaire l'intérêt alimentaire des habitants par rapport aux loisirs des touristes.

De Monsieur Alex ZOU-CALARD qui pour les mêmes raisons pense, que cet équipement aurait mieux sa place à Deshaies, autre commune de la CANBT déjà pourvue au plan touristique d'hôtels et de plages ...

Le commissaire enquêteur cf. son commentaire à ce sujet (p.40-42).

Le 2 juillet 2018 : 3 Observations ont été mentionnées au registre (feuillet 10,11-thème : Le Golf) :

De Mr Luc REINETTE

De Sandhga FERAS

De Mr Félip ANTOINE

Ces 3 personnes expriment une commune **opposition au projet de golf** avec un argumentaire insistant sur la qualité agricole des terres concernées (non chlordéconées) par son l'implantation.

Le commissaire enquêteur cf. son commentaire à ce sujet (p.40-42).

Le 5 juillet 2018 :

Requête de Mme Suzy A MORIS -Parcelle AW262 (courrier annexé - thème : Le Zonage)

Cette demande (à rapprocher de celle portant sur la parcelle AW261) concerne un terrain de 1947m² constructible au POS, **se trouvant en partie classé en zone N au projet de PLU.**

Aussi la requérante propose par un schéma au verso de son courrier un recul de la limite de la zone N, afin **d'inclure plus largement sa parcelle en zone UPS, dans un alignement souhaité avec les parcelles AW261 et AW330 du lotissement.**

Le commissaire enquêteur cf. son commentaire ci-dessus relatif à l'observation sur la parcelle AW 261.

Réponse de la Mairie (reprise du Mémoire de la Collectivité)

Le classement en zone naturelle d'une partie de la parcelle AW 262 est lié à l'indication, dans le projet de PPRN arrêté, d'un aléa fort mouvement de terrain.

En raison d'un risque naturel avéré, la zone constructible ne pourra pas être étendue.

Le projet de zonage ne sera pas modifié.

Requête déposée par N. SERRAND (feuillet 11,12 -thème : Le Golf)

Avis défavorable au golf pour des raisons similaires à celles évoquées ci-dessous ;

Le 6 juillet 2018 : 2 requêtes transmises par courriels annexés (thème : Le Golf) :

De Mme Madly MOUTOUSSAMY qui réitère et précise son argumentaire **contre les projets de golf** (cf. registre feuillet 2).

De la Présidente de « Kap Gwadeloup » Madame Nathalie MINATCHY intervient es qualité dans un courrier daté du 5 courant joint à son mail, pour informer de **l'avis défavorable** de l'association sus visée quant au projet **d'installation de golfs** prévus au PLU, principalement à cause de son impact environnemental négatif, car irréversible et irrémédiable. Cet avis met en exergue des arguments écologiques, mais aussi économiques... et fait référence aux avis et préconisations émis en particulier par la MRAe, le SEGE BIODIVERSITE SARL, l'AG50pas (inclus au dossier PPA du PLU).

Le commissaire enquêteur cf son commentaire à ce sujet (p.40-42).

Samedi 7 juillet 2018 : Le commissaire enquêteur a reçu 12 personnes à l'occasion de sa 3^{ème} permanence, dont une a procédé à une consultation du dossier (sans observation au registre)

Observation de Mr Francis PASBEAU-Parcelle AY1236 (feuillet 12 + doc annexé – thème : Le Zonage)

Celle-ci renvoie à un dossier comportant un courrier au commissaire enquêteur avec copie au maire daté du 28 juin (+ 2 doc de l'agence IMSRN, 1 proposition schématisée, 1 planche de photos route d'accès, 1 dossier projet de gîtes), dans lequel le requérant expose la situation de sa parcelle AY1236, dont plus de la moitié constructible au POS serait versée au titre du PLU en zone **Naturelle**.

L'intéressé conteste ce classement qui lui paraît injustifié au vu du PPRN qui place ce terrain en mouvement d'aléas faible à moyen, confirmé par l'étude de sol effectuée à sa demande par l'IMSRN.

Fort de ce diagnostic, Mr F. PASBEAU depuis 1 an investit dans un projet de construction de 3 gîtes de standing devant générer des emplois et en réalise la route d'accès.

Afin de ne pas hypothéquer son projet, il demande que l'essentiel de sa **parcelle AY1236 reste en zone UPS** (hormis une zone N de 15 mètres à partir du lit de la rivière), à défaut il sollicite une indemnité compensatrice de la dévaluation sans motif valable de son terrain.

Le commissaire enquêteur : compte tenu des éléments figurant au dossier de **Mr F. PASBEAU** en particulier l'étude de sol effectuée à sa demande par l'IMSRN, la demande du requérant ne serait-elle pas légitime et recevable ?
La commune pourrait-elle envisager, au vu des documents produits et des arguments relatifs à l'avancée d'un projet d'activité économique basé sur la création de gîtes, de **réduire sur ladite parcelle AY1236, la portée de la zone N tel que le propose le requérant (15 mètres à partir du lit de la rivière) au profit d'un classement en UPS ?**

Réponse de la Mairie (reprise du Mémoire de la Collectivité)

Cette proposition offre une réponse aux demandes portant sur les parcelles AY 1236 (divisée en AY 1320 et 1321), AY 887 et AY 271 (analysées plus bas). A l'analyse de la situation de la parcelle AY 1236 et de la caractérisation des différentes règlementations qui s'y appliquent, la collectivité communale, sans renoncer aux objectifs de préservation des zones naturelles et de lutte contre l'étalement urbain, propose d'étudier la possibilité d'une réévaluation du projet de zonage actuellement arrêté dans le PLU.

Les 3 personnes ci-après expriment brièvement mais sans détours leur **opposition au projet de golf du PLU** (feuillet 12-13) :

De Mme Arlette FLEURIVAL

De Mme Nicole REDDOU

De S. BOISDUR

Le commissaire enquêteur cf. son commentaire à ce sujet (p.40-42).

Observation de Mr Marc ROMANA-Parcelle 908 (feuillet 13-thème : Zonage)

L'intéressé conteste le classement en zone inconstructible de son terrain qu'il juge de faible pente et éloigné de la rivière, alors qu'à proximité d'autres plus près de la rivière sont classé **en UPS**, en conséquence il demande à bénéficier d'un classement similaire.

Le commissaire enquêteur ne dispose pas d'élément d'appréciation suffisant autre que la déclaration ci-dessus du requérant !

Réponse de la Mairie (reprise du Mémoire de la Collectivité)

A l'analyse de la situation de la parcelle AY 908 et de la caractérisation des différentes règlementations qui s'y appliquent, la collectivité communale, sans renoncer aux objectifs de préservation des zones naturelles et de lutte contre l'étalement urbain, propose d'étudier la possibilité d'une réévaluation du projet de zonage actuellement arrêté dans le PLU afin de rendre possible la réalisation d'une construction.

A noter qu'une légère augmentation de la zone UPS a déjà été consentie par la Ville entre la version du PLU arrêtée en 2016 et celle de 2018.

Observation de Mme Nicole TULIPPE DIGAN-Parcelle AL177
(feuille 13 + lettre annexée – thème : Zonage)

Celle-ci renvoie à un courrier adressé au commissaire enquêteur dans lequel **Mme N. TULIPPE** déclare avoir déposé en mairie une demande de permis de construire pour un projet d'immeuble (modifié R+3) sur sa parcelle **AL 177** (acquise auprès de l'AG50pas). Ayant reçu le 12 juin 2018, de la commune pour réponse « un sursis à statuer » et informée d'un projet de RHI sur le secteur AL du centre-bourg, la requérante s'inquiète d'une possible remise en cause de son projet par le PLU.

Le commissaire enquêteur : Le projet de construction d'un immeuble (R+3) évoqué par Mme N. TULIPPE-DIGAN ne pourrait-il être compatible avec l'opération d'amélioration de l'habitat (RHI) signalée à l'emplacement réservé n°8 (incluant la parcelle AL177, cf document E.R annexé au PLU) qu'entend initier la commune ?

Réponse de la Mairie (reprise du Mémoire de la Collectivité)

Dans le cadre de l'élaboration du Projet de Rénovation de son centre-bourg, la collectivité communale a défini un projet de requalification et de redynamisation de cet espace central et fédérateur. Dans ce contexte, l'emplacement réservé n°8 a été notamment défini, en front littoral, dans un objectif de lutte contre l'insalubrité, de valorisation de l'espace public et privé et de mise sur le marché d'une offre en logements décents et adaptés à la population.

Pour ces différentes raisons, l'emplacement réservé n°8 sera maintenu.

Observation de Mme Collette GALAS (feuillet 14-thème : Le Golf) :
L'intéressée suggère plus de communication de la part de la collectivité sur le projet de golf, ainsi que la recherche d'un juste équilibre entre agriculture et développement économique.

Le commissaire enquêteur : Pas de commentaire particulier.

Observation de Mr Gabriel BELJIO-Parcelle AD673 (feuillet 14 + annexés lettre au maire du 5juilt et doc joints-thème : Zonage)

L'intéressé **conteste le classement** au projet de PLU de la moitié de son terrain **en zone Naturelle**, s'estimant pénalisé par cette partition il sollicite via son courrier à l'adresse du maire une modification partielle du double zonage affecté à sa parcelle afin d'en **augmenter la superficie en zone UPS**.

En effet sous le régime du POS, l'intégralité de cette parcelle étant constructible (zone INA), le requérant a engagé depuis 2015 une procédure de partage de son terrain en 6 lots et les frais y afférents (cf facture géomètre du 31 août 2016 jte).

La réalisation de son projet initial est compromise par le zonage PLU et le PPRN en révision.

Le commissaire enquêteur : Au vu de la demande de **Mr G. BELJIO** étayée par les documents joints et afin de lui permettre de réaliser le lotissement familial prévu pour lequel le requérant a déjà investi, la commune pourrait-elle envisager en lien avec les services de l'Etat compétents en matière de PPRN (DEAL) de **réduire en partie la zone N affectant pour moitié sa parcelle AD 673 et l'augmenter d'autant en zone UPS ?**

Réponse de la Mairie (reprise du Mémoire de la Collectivité)

A l'analyse de la situation de la parcelle AD 673 et de la caractérisation des différentes règlementations qui s'y appliquent, la collectivité communale, sans renoncer aux objectifs de préservation des zones naturelles et de lutte contre l'étalement urbain, propose d'étudier la possibilité d'une réévaluation du projet de zonage actuellement arrêté dans le PLU.

Observation de Mr Eric et Mme Norette DEROCHE -Parcelle BM270 (feuillet 14 + planche PPRN/PLU annexée - thème : dédommagement)

Lors de l'entretien ce couple indique que revenu en Gpe, il a construit en 1990 en toute légalité sur ladite **parcelle BM 270**. Grande fut leur déconvenue de constater qu'elle est inondée par les débordements récurrents de la rivière la lézarde à chaque forte pluie.

Au PLU ce terrain bâti est classé pour partie en zone UPS et en N, car effectivement concerné par un aléa inondation et mouvement de terrain au PPRN en cours de révision.

Aussi ne pouvant plus endurer le stress généré par cette situation, les requérants demandent à **être dédommagés de la valeur actuelle de leur terrain**.

Le commissaire enquêteur : Un permis de construire en bonne et due forme sur la **parcelle BM 270** ayant été délivré en 1990 par la commune à **Mr et Mme DEROCHE**, les risques sus visés étaient-ils connus à l'époque et /ou pris en compte ?

En tout état de cause, quelle pourrait être la suite réservée à la **demande de dédommagement** des requérants et quelle proposition pourrait leur être faite par la collectivité au vu des circonstances ?

Réponse de la Mairie (reprise du Mémoire de la Collectivité)

La collectivité communale est sensible à la problématique formulée par l'administré, sans ignorer qu'elle ne peut être rattachée à la procédure du PLU. Il s'agira de définir le cadre de la mise en place des concertations utiles le cas échéant, notamment avec la DEAL dans le cadre de la mise en œuvre d'un processus d'indemnisation permis par la mobilisation du Fonds Barnier.

Observation de Mr Emmanuel COLLETTE - Parcelles AC 1962 ; 1512 ; 1513 (feuillet 15 + planche PPRN/PLU annexée -thème : Zonage)

Le requérant, Directeur Général de la **Société d'Intérêt Collectif Agricole des Producteurs Agricoles de la Gpe** (1^{ère} coopérative de fruits et légumes sur les 4 existant en Gpe, regroupant une centaine de producteurs du département) dont l'activité se situe sur les parcelles sus visées, sollicite une modification du zonage de ce terrain au PLU.

En effet, près de 2 hectares sur les **parcelles AC 1512 et 1513** où il était prévu de créer des espaces de vente, de transformation agro-alimentaire, de stockage de matériel, ainsi qu'une plantation de cocotiers en bordure de terrain, se trouvent

classés en zone Naturelle hypothéquant le développement de la production locale que soutient la coopérative.

Aussi **Mr E. COLLETTE** demande **qu'à l'instar de la parcelle AC 1962, toute la propriété soit classée en zone 1AUe, tandis qu'une zone Agricole pourrait concerner la bordure du terrain proche de la zone humide.**

Le commissaire enquêteur : La commune pourrait-elle envisager en lien avec le service de l'Etat compétent en matière de PPRN (DEAL) **de reverser en zone 1Aue la partie du terrain de la SICAPAG : parcelles AC 1512 et AC 1513** ayant vocation à permettre un redéploiement et une diversification son activité économique ?

La collectivité entend-t-elle dans ce cas d'espèce, soutenir l'enjeu du développement économique basé sur l'essor d'une production agricole endogène porteuse d'emplois et respectueuse de l'environnement ?

Réponse de la Mairie (reprise du Mémoire de la Collectivité)

A l'analyse de la situation de la parcelle et de la caractérisation des différentes réglementations qui s'y appliquent, la collectivité communale, sans renoncer aux objectifs de préservation des zones naturelles et de lutte contre l'étalement urbain, propose d'analyser, en partenariat avec les services de l'Etat, les possibilités d'une réévaluation du projet de zonage actuellement arrêté dans le PLU.

Concernant le classement des parcelles AC 1512 et 1513 en zone NH, autorisant les réhabilitations et extensions limitées à 40 m², la ville propose un classement de ces parcelles en zone 1AUe, solution plus adaptée à la vocation des constructions et moins contraignante en termes de constructibilité.

Observation de Mr Xavier VINCENOT- Parcelle AL 242 (feuillet 15-16 thème : Zonage)

La requête de **Mr X. VINCENOT** vient conforter celle déposée par Mme Tania GNANGUENON (le 27 juin, feuillet 5). En effet, il s'agit de la même parcelle dont le requérant indique qu'une partie devrait lui être attribuée pour la réalisation d'une construction. Sollicitant le **classement de la parcelle AL 242 en**

zone UPS (en tout ou partie) au même titre que certaines autres bâties adjacentes, le requérant reprend la proposition développée par l'administrée à savoir : **une modification du tracé de délimitation entre les zones N et UPS, de façon à réduire sur ladite parcelle la surface inconstructible.**

Le commissaire enquêteur : cf. son commentaire du 27 juin, relatif à la parcelle AL 242.

Réponse de la Mairie (reprise du Mémoire de la Collectivité)
BL 242 et non AL 242.

A l'analyse de la situation de la parcelle BL 242 et de la caractérisation des différentes règlementations qui s'y appliquent, la collectivité communale ne souhaite pas renoncer aux objectifs de préservation des espaces naturels et d'ensembles écologiques cohérents favorisant la conservation des continuités écologiques, des équilibres biologiques et de la biodiversité.

En revanche, en regard du classement de ces parcelles au POS en zone agricole ainsi que de leur valeur agronomique, l'analyse du reversement de ces espaces en zone agricole sera étudiée.

Enfin, il reste à noter que la capacité des réseaux viaires, d'alimentation en eau potable et électricité ne présentent pas un dimensionnement suffisant pour permettre une densification du secteur.

Observation de Mme Brigitte BARRE -Parcelle BN162 (feuille 16 - thème : Zonage)

L'intéressée ayant le projet de construire sur la partie basse de sa parcelle a déposé en mairie le 18 juillet 2017 un certificat d'urbanisme, un refus lui a été opposé aux motifs que le terrain d'assiette envisagé pour cette construction est en zone rouge au PPRN en cours de révision.

Afin d'apprécier la nature et le degré effectif du risque encouru, ainsi que le cas échéant le coût des éventuelles mesures pour le réduire, la requérante envisage de faire effectuer par un cabinet spécialisé une étude de sol. Mme B BARRE se propose aussi de contacter la DEAL pour s'assurer du bien-fondé de la zone rouge,

à l'échelle de la parcelle.

Le commissaire enquêteur : Le **Plan de Prévention des Risques Naturels** permet d'interdire ou de réglementer les constructions et aménagements en situation de risque, toutefois les zonages du PPRN définis en hypothèse haute ne pourraient-ils pas être revus (passer du rouge au bleu) sur la superficie d'environ 800m² nécessaire à la construction projetée par Mme B. BARRE (moyennant les mesures adéquates d'adaptation au sol), dès l'instant où la commune réviserait également ses limites de zonage du PLU ?

Comment la collectivité appréhende-t-elle cette problématique ?

Réponse de la Mairie (reprise du Mémoire de la Collectivité)

La parcelle BN 162 est classée en UPS au PLU, zone constructible. Le refus opposé à la demande de permis de construire est lié au classement au PPR. La demande du requérant ne concerne pas le PLU.

Le 8 juillet 2018 : 2 Observations ont été enregistrées sur la boîte mail dédiée, dont les auteurs **opposés au projet de golf** développent de façon structurée des arguments divers, variés et contextualisés (cf. courriels ci annexés)

De Mme Luciani LANOIR L'ETANG

De Mr Alain SILFILLE

Le 9 juillet 2018, il y a lieu de signaler ce qui suit :

De « mail@changemail.org » à « dadt.dadt@ville-petitbourg »
Mention de la pétition hébergée sur la plateforme « Change.org », initiative du « Collectif de citoyens de Guadeloupe » sous l'intitulé :

« Préservons les terres agricoles, préservons le présent et l'avenir du pays » 500 signatures supplémentaires.

Ce jour, autre observation par courriel sur le même objet :

De Mr André BOLLE (accompagné d'une PJ ci-annexée et publiée sur le site web de la commune)

Son argumentaire **opposé au projet de golf** est décliné sous l'angle environnemental, socioéconomique et sociétal.

Le 10 juillet 2018 : 3 Observations opposées au projet de golf(s)

De Mme Nathalie MINATCHY intervient à titre personnel
(PJ publiée sur le site web de la commune)

De Mme Delile DIMAN

De Mr Max BORDELAIS

Le commissaire enquêteur cf. son commentaire à ce sujet (p.40-42).

Le 10 juillet 2018 : 2 Observations transmises par courriels relatives au zonage

De Mme Ginette VICENS née VERCILE-Parcelle BH208 (thème : Zonage)

Elle exprime au nom des héritiers VERCILE leur satisfaction, que ladite parcelle soit classée constructible au projet de PLU.

Le commissaire enquêteur : Pas de commentaire.

De Mme Rudia RICHARDSON -Parcelle AY 887 (+ doc jts thème : Zonage)

L'intéressée indique que sur les documents d'urbanisme précédents son terrain AY 887 était au POS en zone NB et au PPRN en zone Blanche, actuellement il est classé en zone bleue au titre du PPRN en cours de révision ce qui lui a valu de diligenter une étude de sol (dt les conclusions sont jtes au dossier), tandis qu'au PLU il est classé en majorité en zone Naturelle (notamment la partie plane du terrain) et en UPS (pour la partie pentue). Eu égard à son projet de construction la requérante demande une modification des zonages affectés à sa parcelle selon topographie du terrain.

Le commissaire enquêteur : Considérant l'étude de sol effectuée par les experts de la Sté « Antilles Géotechnique », dont une des préconisations extraites de la conclusion, édicte que :

«... La topographie, les caractéristiques des constructions, la nature des terrains et leur homogénéité sur le site **autorisent le principe de fondations de type superficiel pour l'ensemble des bâtiments du projet ...** »

La collectivité pourrait-elle envisager ainsi que le sollicite la requérante, **le déplacement des limites de la zone UPS sur la parcelle AY 887, afin d'y inclure la partie plane du terrain et réduire d'autant sur cette portion la zone N**, en vue d'y rendre possible une construction dans le respect des préconisations énoncées par Sté « Antilles Géotechnique » ?

Réponse de la Mairie (reprise du Mémoire de la Collectivité)

Cette proposition offre une réponse aux demandes portant sur les parcelles AY 1236 (divisée en AY 1320 et 1321), AY 887 et AY 271 (analysées plus bas) A l'analyse de la situation de la parcelle AY 887 et de la caractérisation des différentes règlementations qui s'y appliquent, la collectivité communale, sans renoncer aux objectifs de préservation des zones naturelles et de lutte contre l'étalement urbain, propose d'étudier la possibilité d'une réévaluation du projet de zonage actuellement arrêté dans le PLU dans l'objectif d'y permettre la réalisation d'un projet de construction familial.

Ce 10 juillet 2018, est enregistré par la DGADTI le courrier ci-après portant requête :

De Mr Antony ROMIL – Parcelles AC 254 (courrier + PJ annexés thème : Zonage)

Le requérant au nom des cohéritiers de feu Mr Tony ROMIL conteste l'intérêt d'un classement différencié par le PLU de ladite parcelle affectée, partie en zone Ah et partie en zone Ap. **L'intéressé sollicite le classement au PLU de l'intégralité de la parcelle AC 254 en zone Ah**, aux motifs notamment que ce foncier viabilisé se trouve à proximité d'une zone UPS, que son environnement n'offre pas les conditions nécessaires au développement d'une exploitation agricole, à l'inverse de la réalisation d'un projet de type éco-tourisme et/ou tourisme rural, sous réserve pour la portion en zone Ap de l'obtention de la modification du classement demandée.

Le commissaire enquêteur : Pas de commentaire particulier.

Réponse de la Mairie (reprise du Mémoire de la Collectivité)

La parcelle AC 254 est classée en IINC au POS, vocation agricole, et le terrain présente une forte valeur agronomique des sols (source Karugeo). A l'analyse de la situation de cette parcelle et de la caractérisation des différentes règlementations qui s'y appliquent, la collectivité communale ne souhaite pas renoncer aux objectifs de préservation des zones agricoles. Par ailleurs, la position de la Ville est renforcée par l'avis conforme de la CDPENAF du 26 avril 2018. Enfin, il reste à noter que la capacité des réseaux viaires, d'alimentation en eau potable et électricité ne présentent pas un dimensionnement suffisant pour permettre une densification du secteur.

Le projet de zonage ne sera pas modifié.

Le 11 juillet 2018 : 23 Observations par courriel opposées au projet de Golfs
(mails et PJ en annexe)

De Mr Cédric CHEVALIER

De Mr André BOLLE (rappel de son observation en PJ, aux fins de publication sur le site Web de la commune).

De Mme Audrey CELESTE

De Mme Evelyne SONGEONS

De Mr Gaston SAMUT (Intervient à titre personnel et en qualité de secrétaire général du syndicat UPLG)

De Mr Dominik COCO

De Mr Ronald SELBONNE

De Mme Ketty MONLOUIS

De Mme Rose-Marie GOMEZ

De Mme Isabelle RAMBHOJAN

De Malou Gpe (pseudo)

De Mme Josephe ANTENOR

De Mr Gérard BOISDUR

De Mme Claudie PAVIS

De Mme Marie-Claude TORMIN-MONPIERRE

De Claude PHERON

De Mr Alain PLAISIR

De Mme Marie-Thérèse AUGUSTY

De P.G SELBONNE

De Mme Sylvana PRUDENT-ARTIS

De Mr Pierre-Yves PASCAL

De Mme Annick MINATCHY

De Mr Bernard BANNY

Le commissaire enquêteur cf. son commentaire à ce sujet (p.40-42).

Jeudi 12 juillet 2018 : Le commissaire enquêteur a reçu neuf personnes à l'occasion de sa 4^{ème} permanence, dont une a procédé à une consultation du dossier (sans observation au registre)

De Mr Hervé De LAROCHE – Parcelles BL 240, 179, 181, 192
(Courrier+ doc jts thème : Zonage)

L'intéressé expose oralement et remet au commissaire enquêteur un dossier (11 PJ ci-annexées) où se trouve détaillée la situation des parcelles susvisées et sa requête de modification

quant au classement réservé à ces lots au PLU, qu'il conteste au motif que :

Au POS ces terrains étaient soit en zone NB (constructibles) pour certains (47 890m²), soit en zone IINC (agricoles, constructibles sous conditions) pour d'autres (72 400m²), tandis que le **projet de PLU les affecte tous en zone Naturelle.**

Le requérant précise que les terrains d'alentours faisaient à l'origine partie de ce même foncier (propriété DESROZIERES) qui a fait l'objet d'un morcellement. Les lots vendus ont tous été bâtis, seules les parcelles concernées par la présente observation sont considérées inconstructibles par le PLU. Mr H. De LAROCHE ne comprend pas la raison de ce changement de zonage dépréciant lesdites parcelles déboisées, entourées de constructions et **sollicite un réexamen du classement de ces parcelles** en vue d'un traitement équitable et en cohérence, avec **d'autres terrains** situés le long de la route de Tabanon, affectés **en zone UPS.**

Le commissaire enquêteur : La collectivité pourrait-elle apporter au requérant la justification d'un classement au PLU en zone N de la totalité des parcelles **BL 240,179,181,192**, faisant de ce foncier au vu des éléments du dossier de l'intéressé un îlot non exploitable ayant perdu de sa valeur et encerclé de parcelles constructibles ?

La commune envisage-t-elle de reconsidérer le classement de ces différents terrains **selon la demande exprimée par Mr H. De LAROCHE, à savoir : classer certaines desdites parcelles en zone UPS (constructibles), d'autres en zone Agricole ?**

**Réponse de la Mairie sur les parcelles (reprise du Mémoire de la Collectivité)
BL 240, 179, 181, 192**

A l'analyse de la situation de la parcelle BL 242 et de la caractérisation des différentes règlementations qui s'y appliquent, la collectivité communale ne souhaite pas renoncer aux objectifs de préservation des espaces naturels et d'ensembles écologiques cohérents favorisant la conservation des continuités écologiques, des équilibres biologiques et de la biodiversité.

En revanche, en regard du classement de ces parcelles au POS en zone agricole ainsi que de leur valeur agronomique, l'analyse du reversement de ces espaces en zone agricole sera étudiée.

**Enfin, il reste à noter que la capacité des réseaux viaires, d'alimentation en eau potable et électricité ne présentent pas un dimensionnement suffisant pour permettre une densification du secteur.
Le projet de zonage ne sera pas modifié.**

De Mr Joseph VILLENEUVE-Parcelle AT399 (courrier+ doc jts thème : Zonage)

L'intéressé expose oralement et remet au commissaire enquêteur un dossier (14 PJ ci-annexées) où se trouve détaillée la situation de la parcelle susvisée et sa requête de modification du classement réservé à ce terrain au PLU, qu'il conteste au motif que :

Sous le régime du POS cette parcelle de près de 10 hectares se trouvait classée en IINAh (constructible), dont la moitié de la superficie faisait l'objet depuis juin 2014, d'un projet étudié en partenariat avec la SEMAG et en lien avec la commune, dans le cadre d'une future Zone d'Aménagement Concerté, le reste conservé à usage familial.

La survenue de la procédure de PLU classant l'intégralité de ce foncier en **Zone Agricole**, remet en cause la réalisation du projet de ZAC sur lequel des architectes avaient déjà planché.

A l'appui de **sa demande d'un classement en UPS d'une partie de la parcelle AT 399 (au moins les 5 hectares destinés à la SEMAG pour la ZAC)** le requérant met en relief notamment les arguments suivants :

Déclivité du sol et nature rocailleuse du terrain d'où l'impossibilité d'une agriculture mécanisée, en outre une supposée activité agricole au cœur d'un secteur majoritairement urbanisé ne pourrait qu'occasionner des nuisances au voisinage et enfin une différenciation injustifiée de traitement de sa parcelle quant au zonage attribué aux autres terrains situés le long de la route de Juston.

Le commissaire enquêteur, considérant les arguments et les pièces du dossier de **Mr J. VILLENEUVE**, en particulier la continuité urbanistique existant le long du chemin de Juston, interroge la collectivité sur la cohérence et la justification des différents zonages appliqués à ce secteur ?

La commune pourrait-elle faire suite à la requête de l'intéressé, sollicitant **le classement en UPS d'une partie de la parcelle AT 399**, en vue de la réalisation d'un projet de construction d'intérêt collectif, que la collectivité pourrait avec la SEMAG soutenir ?

Réponse de la Mairie (reprise du Mémoire de la Collectivité)

A l'analyse de la situation de la parcelle AT 399 et de la caractérisation des différentes règlementations qui s'y appliquent, la collectivité communale ne souhaite pas renoncer aux objectifs de préservation des zones agricoles. Par ailleurs, la position de la Ville est renforcée par l'avis conforme de la CDPENAF du 28 avril 2018.

Enfin, il reste à noter que la capacité des réseaux viaires, d'alimentation en eau potable et électricité ne présentent pas un dimensionnement suffisant pour permettre une densification du secteur.

Le projet de zonage ne sera pas modifié.

De Mme et Mr Joseph HAZAËL-PASCAL -Parcelle AY 864 (feuille 17 + doc jts - thème : zonage)

Ces personnes récusent le changement de zonage de leur parcelle classée au POS en zone NB (constructible) et figurant au PLU pour beaucoup de sa superficie comme inconstructible, du fait du PPRN en cours de révision (zone rouge et bleue).

Les requérants soutiennent que leur terrain est moins proche de la ravine que d'autres parcelles (AY863, 862) bénéficiant de plus de Zone blanche (constructible) au PPRN.

Aussi, ils demandent une réduction sur leur parcelle AY 864 des zones rouge et/ou bleue, à défaut la prise en compte de la perte de valeur de ce foncier.

Le commissaire enquêteur : A quelle condition la parcelle pourrait-elle à l'instar de celles contiguës (AY 863, 862) être moins impactée par les zones rouge et/ou bleue du PPRN ?

La commune en lien avec la DEAL pourrait-elle reconsidérer sur la base d'une étude de sol, **la modification partielle au PLU du zonage de la parcelle AY 864** de Mme et Mr J. HAZAËL-PASCAL ?

A défaut, les requérants seraient-ils fondés à solliciter la prise en considération de la dépréciation de leur bien, suite aux restrictions figurant sur les nouveaux documents d'urbanisme en cours d'élaboration ?

Réponse de la Mairie (reprise du Mémoire de la Collectivité)

A l'analyse de la situation des parcelles AY 864 et de la caractérisation des différentes règlementations qui s'y appliquent, la collectivité communale ne souhaite pas renoncer aux objectifs de préservation des zones naturelles, de lutte contre l'étalement urbain et en particulier de protection des rivières et ravines.

Le projet de zonage ne sera pas modifié.

De Mr Teddy GUSTARIMAC (feuillet n°18 - thème : Golf)

L'intéressé exprime son **opposition au projet de golf** pour les mêmes raisons évoquées précédemment par les personnes partageant cet avis (problématique du déclassement de terres agricoles, de l'eau, du coût, du choix de développement...)

Le commissaire enquêteur : cf. commentaire à ce sujet (p.40-42).

De Mr Patrick BEAUBOIS-Parcelle BR34 (Feuillet n°18 + doc jts thème : Zonage)

L'intéressé déplore qu'au **PLU près de 5000 ares de sa parcelle BR 34** (sur les 5978 ares constructibles au POS) soient classés **en zone Naturelle**.

Le requérant récuse ce classement qui de son point de vue ne se justifie pas sur une telle superficie de par la configuration plane d'une grande partie de la parcelle, laquelle ne présenterait aucun risque au regard du PPRN.

Aussi Mr P. BEAUBOIS **demande que la moitié au moins de son terrain soit rendue constructible** à l'instar des parcelles avoisinantes (BR 235, 89, 90).

Le commissaire enquêteur : La collectivité pourrait-elle apporter au requérant la justification d'un classement au PLU en zone N, d'une si importante superficie de la **parcelle BR 34 (5000 ares)** rendant de fait, cette partie du terrain de **Mr P. BEAUBOIS** inexploitable et dépréciée, bien que située à proximité de parcelles constructibles (BR 235, 89, 90) ?

Sachant que les zonages au PPRN sont définis en hypothèse haute et non à

l'échelle de la parcelle, la collectivité en lien avec la DEAL ne pourrait-elle envisager de **réduire en l'espèce l'emprise de la zone N** ?

Réponse de la Mairie (reprise du Mémoire de la Collectivité)

A l'analyse de la situation de la parcelle BR 34 et de la caractérisation des différentes règlementations qui s'y appliquent, la collectivité communale, sans renoncer aux objectifs de préservation des zones naturelles et de lutte contre l'étalement urbain, propose d'étudier la possibilité d'une réévaluation du projet de zonage actuellement arrêté dans le PLU. Il est par ailleurs à noter que l'arrière de cette parcelle était classée au POS en zone naturelle II ND.

De Mme Madly LEFORT (feuillet n° 19 - thème : Golf)

De Mr Pierre Richard FLEMING (feuillet n°19,20 -thème : Golf)

Qui expriment tous deux leur **refus des golfs à caféière/ Fenneteau** prévus au projet de PLU, aux motifs récurrents déjà énoncés par les opposants à cette implantation...

Le commissaire enquêteur : cf. son commentaire à ce sujet (p.40-42).

De Mr Fred MAES -Parcelles AV77- AV78 (Feuillet n°20 + courrier et doc annexés -thème : Zonage)

Le requérant en sa qualité de fils de Mr Edmond MODESIR-MAES et agissant au nom de certains cohéritiers mentionnés au courrier visé ci-après, déplore que la propriété familiale classée au POS en zone UE voit **ses parcelles AV77 et AV78 classées pour partie en zone Agricole au projet de PLU.**

Aussi il s'élève contre cette modification de zonage empêchant toute construction sur les surfaces concernées et remettant en cause les investigations envisagées au plan successoral.

En conséquence Mr Fred MAES **sollicite le maintien de ce foncier en zone constructible, soit en UPS selon la nomenclature du PLU.**

L'intéressé accompagne son observation au registre, d'un courrier placé sous entête « Consorts MAES », qualifié de « recours gracieux » et complété de planches graphiques où il expose son argumentaire visant à contester le classement au PLU en zone Agricole de superficies supplémentaires de ce foncier.

Mr Fred MAES estime qu'une telle décision générerait au vu des parcelles concernées et du nombre d'héritiers en cause, un déséquilibre au plan du partage entre la quotité classée en zone agricole et celle classée en zone constructible.

Le commissaire enquêteur : Pas de commentaire particulier.

Réponse de la Mairie (reprise du Mémoire de la Collectivité)

A l'analyse de la situation des parcelles AV77 et 78 et de la caractérisation des différentes règlementations qui s'y appliquent, la collectivité communale ne souhaite pas renoncer aux objectifs de préservation des zones agricoles, notamment en raison de la grande qualité agronomique des sols. La position de la Ville est renforcée par l'avis conforme de la CDPENAF du 28 avril 2018. Il reste à noter que la capacité des réseaux viaires, d'alimentation en eau potable et électricité ne présentent pas un dimensionnement suffisant pour permettre une densification du secteur.

Enfin, précisons que la parcelle AV 77 est en très grande majorité classée en zone UPS.

Le projet de zonage ne sera pas modifié.

Ce 12 juillet est enregistré le courrier ci-après (+ p j) portant :

Requête de Mme Nadia DUCHESNE - Parcelle AY 318 (courrier et dossier ci-annexé en complément d'une mention portée le 18 juin au registre feuillet 3 et 4 - thème : Le Zonage)

Ce jour, la requérante remet à la DGADTI un courrier accompagné de PJ, aux fins d'explicitier et de conforter sa demande consistant à obtenir le **déplacement au PLU de la limite de la zone N sur la parcelle AY318.**

En effet ce terrain classé en zone NB au POS a fait l'objet de coûteux travaux de terrassement en vue d'y bâtir.

Suite à ses démarches auprès de la DEAL venue sur le site, l'intéressée signale qu'au PPRN en révision ladite parcelle vu sa topographie serait classée en zone bleue (constructible sous réserve d'une étude de sol).

Aussi Mme Nadia DUCHESNE sollicite une modification de tracé visant à **réduire au PLU l'emprise de la zone Naturelle sur sa parcelle AY318.**

Le commissaire enquêteur : Eu égard au projet, arguments et éléments figurant au dossier de **Mme Nadia DUCHESNE** dont une partie de la **parcelle AY 318** est classée au PLU en zone Naturelle, la collectivité envisage -t-elle en lien avec la DEAL en charge du PPRN de procéder à un **changement au PLU du tracé de la zone N qui empiète moins sur le terrain de la requérante ?**

Réponse de la Mairie (reprise du Mémoire de la Collectivité)

A l'analyse de la situation de la parcelle AY 318 et de la caractérisation des différentes règlementations qui s'y appliquent, la collectivité communale, sans renoncer aux objectifs de préservation des zones naturelles et de lutte contre l'étalement urbain, propose d'étudier la possibilité d'une réévaluation du projet de zonage actuellement arrêté dans le PLU, favorisant une meilleure cohérence avec l'analyse des risques et le règlement du PPR.

Ce 12 juillet, dix-neuf observations sont adressées au commissaire enquêteur via la boîte mail dédiée, les auteurs : représentant du GFA de VIDO, expert de l'environnement, professionnel du tourisme ou simples citoyens, sont tous **opposés au projet de golf** et développent pour certains divers arguments référencés, documentés et contextualisés (cf courriels ci annexés)

De Mme Mylène LACKMY

De Mr Christian MAXIME

De Mr André BOLLE (nvel envoi en PJ lettre du 9 juilt ci-annexée)

De Mme Gisèle ALEXANDRE

De Mr Ferdinand MEYNARD (actionnaire GFA de VIDO)

De Mme Véronique SIOUSARRAM

De Mr Guy PHERON

De Toni JOURDAN (expert naturaliste entomologiste)

De Mr Jean-Yves COQUILLAS (de « International voyages »)

De Mr Mathieu CHATEAU

De Mr Emanuel ROY

De Mme Prisque NAVIN

De Mme Chantal BESSONNARD

De Mme Nicole FREJAVILLE

De Mr Benoit VALADIE

De Mme Mylène ETIENNE

De Mr Dimitri DOLOIR

De Mr Marc AGATE

De Mr Gilbert HAMMOUYA

Le 13 juillet 2018 : 15 Observations sont déposées via la boîte mail dédiée (courriels annexés) toutes sur le thème d'une **opposition au projet de Golfs**, déclinées selon le cas sous divers aspects (politique, économique, agronomique, écologique, réglementaire, historique et culturel...).

De Mme Louissette BRUMANT

De Mme Mylène LACKMY

De Mme Antoinette ALPHONSO (agricultrice)

De Mme Nicole HEDREVILLE

De Secom Reso

De Mme Ketty CELESTE

De Mme Franciane GAMIETTE

De Mme Christel FLOURETTE

De Mme Sonia LOFLATH

De Mr Harry ARCHIMEDE

De Mr Anatole ROMAIN

De Mme Jacqueline JACQUERAY (Présdte du Comité International des Peuples Noirs CIPN)

De Mr Georges ROCHEMONT

De Mr Dany MOUSSA (Réfèrent OMMAG)

De Mme Eliane SIOUSSARRAM

Ce même jour, 2 Observations sont inscrites au registre :

De Mr Marc SADJAN (feuillet n° 21 - thème : Golf)

Opposition au Golf (reprise pour partie des arguments précités)

De Mr Franck ANSSELIN - SCI de l'Ouest-Parcelles AY 1078, 1079, 1080, 1081 (feuillet 21 + courrier et dossier annexés - thème : Zonage)

L'intéressé dans un dossier complétant son observation au registre, rappelle les étapes d'un projet de construction de 3 villas pour lequel **en 2013** est acquis un terrain constitué de **3 parcelles AY1078, 1079 et 1080**, (la AY1081 réservée au chemin d'accès) **classées au POS en zone UE et au PPRN en zone bleue** (constructible aux conditions établies par l'étude de sol effectuée par « Antilles Géothermique »), d'où l'obtention d'un permis de construire et des travaux de terrassement réalisés, toutefois l'entreprise d'édification n'est pas menée à son terme.

En 2017 souhaitant reprendre ledit projet, le requérant constate que **le PPRN en cours de révision, classe en zone rouge lesdites parcelles et le projet de PLU en zone Naturelle.**

Aussi Mr F. ANSSELIN entend contester ce zonage qui ne s'appuierait au vu des éléments dont il dispose, sur aucun problème technique, ni risque naturel et qui de surcroît lui causerait un préjudice financier d'environ 330.000€ déjà investis.

Dès lors des démarches sont entreprises en direction de la DEAL et auprès de la commune par le biais notamment de la présente requête, pour une modification du PLU et du PPRN, en vue de **ne laisser que la parcelle AY 1080 en Zone Rouge au PPRN et Naturelle au PLU, tandis que les parcelles AY 1078 et 1079 en seraient exclues et feraient l'objet d'un classement en zone constructible (UPS).**

Le commissaire enquêteur : Considérant les arguments, les éléments du dossier et les démarches initiées par **Mr F. ANSSELIN** auprès de la DEAL aux fins de **modifier le classement des parcelles AY 1078 et 1079, tel que figurant au PPRN en cours de révision ;**

Sachant par ailleurs, que les zonages au PPRN sont définis en hypothèse haute et non à l'échelle de la parcelle ;

La collectivité en lien avec la DEAL ne pourrait-elle envisager **d'exclure les parcelles sus visées de l'emprise la zone N**, pour permettre projet d'édification de villas selon les préconisations émises par « Antilles Géothermique » suite à l'étude de sol effectuée ?

Réponse de la Mairie (reprise du Mémoire de la Collectivité)

En regard des autorisations d'urbanisme délivrées en 2013 sur la base du POS en vigueur, des frais engagés pour la mise en œuvre des travaux, des modifications apportées au plan de zonage réglementaire du PPR et de la caractérisation des différentes règlementations qui s'appliquent aux parcelles AY 1078 et 1079, la collectivité communale, sans renoncer aux objectifs de préservation des zones naturelles et de lutte contre l'étalement urbain, propose d'étudier la possibilité d'une réévaluation du projet de zonage actuellement arrêté dans le PLU.

Le 14 juillet 2018 : 7 Observations sont déposées via la boîte mail dédiée (courriels annexés) et une par courrier, toutes sur le thème d'une **opposition au projet de Golfs** déclinées comme celles des 12 et 13 juillet, sous plusieurs aspects et assorties le cas échéant de propositions :

De Mme Isabelle SEYMOUR

De Mr Fred BIOCHE

De Mr Denis CAPOU

De Mr Jean-Luc GOURDINE

De Claude MOUTOUSSAMY

De Dominique ELISE

De Mme Catherine BERCHEL

De Mr Jean St ETIENNE GODARD (assorti de diverses propositions)

Le 15 juillet 2018 : 9 Observations reçues par courriel sur le même objet et de même nature que précédemment.

De Mr Gael REIMONENQ

De Mme Magda BOUCHER

De Mr Adolphe BOUCHER

De Mme Lucile ROYER

De Mr Xavier CABO

De Mme Marie-Françoise SERMANSON

De Mr Pierre BARLAGNE

De Mme Laure RAMANAIDOU

De Mr Louis THEODORE (exploitant agricole, gérant de la SICAPAG)

Le 16 juillet 2018 : 8 Observations reçues par courriel sur le même objet et de même nature que précédemment :

De Mr Euloge LANCELOT

De Mr Antony LEVESQUE (ornithologue professionnel à « Birding entreprise »)

De Mr Jean-Pierre CHAVILLE

De Mr Jean DAIJARDIN

De Mr Bruno BALZAMONT

De Mr René BEAUCHAMP

De Mme Eva JOUREAU

De Mme Frantz DELCROIX (Présidte assos AMAZONA)

Ce même jour, 1 Observation reçue par courriel (+PJ) relatif au zonage :

De Mme Constance GALVANI-MAES -Parcelles AV77-AV78

L'objet de la doléance de l'intéressée porte plus spécialement sur la parcelle AV77, dont elle estime que le classement pour partie en zone Ap diminuant sa superficie constructible est de nature à hypothéquer un projet d'intérêt général qu'elle souhaiterait initier en lien avec le Conseil Départemental.

Aussi en qualité de cohéritière de feu Edmond MAËS-MONDESIR, la requérante sollicite le **maintien en zone constructible, soit en UPS selon la nomenclature du PLU de la parcelle AV 77.**

Le commissaire enquêteur : Pas de commentaire particulier, si ce n'est que la requête de Mme C. GALVANI-MAES est à rapprocher d'autres, émanant de divers **cohéritiers MAES**, portant sur le même objet : **parcelle AV77**, avec une finalité identique.

Réponse de la Mairie (reprise du Mémoire de la Collectivité)

La parcelle AV 77 est en très grande majorité classée en zone UPS. Ce classement rend possible la réalisation du projet envisagé.

Le projet de zonage ne sera pas modifié.

Ainsi qu'un courrier de Mr Jimmy ALBINA (remis à la DGADTI) portant sur le zonage attribué à **la parcelle AH372** constructible (UEa) au POS, elle se trouve **au projet de PLU affectée en zone Agricole.**

La superficie de ce terrain ne répondant pas aux normes minimales de rentabilité d'une exploitation agricole, **le requérant demande que ladite parcelle soit classée au PLU en zone Ah.**

Le commissaire enquêteur indique que ce courrier fait référence à la requête déposée par Mr J. ALBINA au registre le 27 juin (cf feuillet 7) et qu'il y a lieu de se reporter à son commentaire (p.48).

Réponse de la Mairie (reprise du Mémoire de la Collectivité)

A l'analyse de la situation de la parcelle AH 372 et de la caractérisation des différentes réglementations qui s'y appliquent, la collectivité communale ne

**souhaite pas renoncer aux objectifs de préservation des zones agricoles.
Par ailleurs, la position de la Ville est renforcée par l'avis conforme de la
CDPENAF du 26 avril 2018.
Le projet de zonage ne sera pas modifié.**

Le 17 juillet 2018 : 21 Observations reçues par courriel (ci-annexés)

Une concerne le zonage :

De Mme Pascale HEUVIN-MAES Parcelle AV77-AV78 (thème :
Zonage + PJ)

La requérante demande d'être tenue informée de toute
décision définitive du PLU concernant la propriété MAES.

Le commissaire enquêteur : Pas de commentaire particulier, autre que
l'invitation faite à la requérante de se reporter aux passages du mémoire en
réponse de la collectivité concernant ce foncier et en particulier la parcelle
AV77.

**Les vingt autres, émanant des personnes ci-après expriment
une opposition au projet de golfs :**

De Mr et Mme MADJI-ANKERMARINE Thibaud et Sylvie

De Mr Jean-Luc GOURDINE

De Mme Armine MIGEREL

De Mr Felix FLEMIN

De Mr Jean-Marc BERLIMA

De Mme Sarra GASPAS

De Mme Josy SAINT-MARTIN

De Mme Huguette AUGUSTIN

De Mme Mailys THOMAS

De Mme Raphaëlle BARLAGNE

De Mme Sadija NDODO

De Mr Arry BROUSSILLON

De Mme Catherine PIERRE-JOSEPH

De Mr Richard LOUBER

De Mr Christophe DESOUL

De Mme Annick DESOUL

De Dr Jean Marie FLOWER (Chargé de la transition écologique et
solidaire, Ecologue, comptable carbone pour Fleur de Carbone SARL ;

Membre du Conseil Scientifique du Conservatoire botanique des Iles de Guadeloupe ; Membre de l'Observatoire Régional de l'Energie et du Climat de Guadeloupe)

De Mme Sabrina IRDOR

De Mr Jimmy OTTO

De Mr Anatole ROMAIN

Ce même jour, les 8 observations ci-après ont été inscrites au registre :

Une concerne le zonage :

De Mr Martial FALERE -Parcelle BL377 (feuillet n° 21- thème : Zonage)

L'intéressé demande que la **parcelle BL377** dont il est propriétaire et sur laquelle un permis d'aménager et de construire lui avait été délivré avant la mise en révision de PPRN (2016), soit **maintenue en zone constructible** au PLU.

Réponse de la Mairie (reprise du Mémoire de la Collectivité)

Cette proposition constitue la réponse à la demande concernant la parcelle BL 377 mais également à celle portant sur la BL 360 (analysée plus haut).

A l'analyse de la situation de la parcelle BL 377 et de la caractérisation des différentes règlementations qui s'y appliquent et des autorisations d'urbanisme octroyées sur la base du POS, la collectivité communale, sans renoncer aux objectifs de préservation des zones naturelles et de lutte contre l'étalement urbain, propose d'étudier la possibilité d'une réévaluation du projet de zonage actuellement arrêté dans le PLU.

Les sept autres émanant des personnes ci-après expriment une **opposition au projet de golfs** (feuillet 22 à 25) :

De Mme Elisabeth FERTON

De Mr Fred MALICIEUX

De Mme Marie Christine MANNE

De Mr Thierry MAGOUNA (?)

De ? (signature illisible)

De Mr Victor GOUDOU

De ? (signature illisible)

Mercredi 18 juillet 2018 : A l'occasion de la 5^{ème} permanence du commissaire enquêteur, 11 observations relatives principalement aux problématiques de zonage ont été consignées au registre par les personnes suivantes :

De Mr C. CHAIBRIANT et Mr David MENERVILLE - Parcelle 32 a,b,c,d section BM (feuillet 27 + Courrier annexé -thème : zonage)

Mr CHAIBRIANT conteste le classement en zone Naturelle au projet de PLU, de la totalité de ladite parcelle d'une superficie d'un hectare, dont une partie de 3.200m² située sur le bord de la route devrait être vendue (cf. courrier du 17/06/18).

Au registre, ils attestent que cette portion de terrain n'est pas boisée, qu'elle comporte déjà 2 constructions et que le canal en béton d'une profondeur d'1m, matérialisé sur les plans en amont du terrain est hors d'usage, car desservait une usine depuis longtemps désaffectée.

Le commissaire enquêteur : Au vu des arguments énoncés par Mr C. CHAMBRIANT et Mr David MENERVILLE concernant leur requête de modification du zonage N sur la partie de la parcelle 32 a,b,c,d section BM concernée par le projet de vente, ils demandent à la commune si à l'échelle de la parcelle et en particulier sur la portion de terrain objet de la requête, les risques et aléas sont de nature à prescrire le classement intégral en zone N ? La collectivité pourrait-elle envisager si besoin en lien avec la DEAL en charge de la révision eu PPRN, d'exclure de la zone N, partie de la parcelle située en bordure de route ?

Réponse de la Mairie (reprise du Mémoire de la Collectivité)

A l'analyse de la situation de la parcelle BM 32, en regard de la caractérisation des différentes règlementations qui s'y appliquent, du classement au POS en zone UE, de la présence sur le secteur d'une urbanisation ancienne de plus de 20 ans, la collectivité communale, sans renoncer aux objectifs de préservation des zones naturelles et de lutte contre l'étalement urbain, propose d'étudier la possibilité d'une réévaluation du projet de zonage actuellement arrêté dans le PLU.

De Mme Pierra FRENET- Parcelle AD 802 (feuillet 28 + Dossier annexé -thème : zonage)

La requérante constatant le classement au projet de **PLU de sa parcelle en zone Aj** reprend en vue d'obtenir une modification du

zonage, l'argumentaire consigné à son dossier à savoir que la parcelle AD 802 concernée est viabilisée, bâtie, située en limite nord d'un parcellaire dense classé en zone UPS. Aussi Mme P. FRENET **sollicite que son terrain soit inclus dans le périmètre de la zone UPS.**

D'autant que l'intéressée jeune agricultrice envisage sur ce foncier avec l'accompagnement de la Région, d'initier un projet de réalisation de gîtes ruraux touristiques, comme élargissement de son activité et complément de ses revenus. Aussi elle souhaite un classement en zone constructible de ladite parcelle, à l'instar du secteur mitoyen nord.

Le commissaire enquêteur sur la base des éléments justificatifs figurant au dossier de Mme P. FRENET portant sur la **parcelle AD 802**, au vu de sa situation objective et compte tenu du projet de diversification et de développement économique de l'activité principale de l'intéressée, demande à la collectivité s'il n'y a pas lieu en l'occurrence d'opter en faveur d'une **extension de la zone UPS** englobant ladite parcelle, ainsi que le sollicite la requérante ?

Réponse de la Mairie (reprise du Mémoire de la Collectivité)

A l'analyse de la situation de la parcelle AD 802 et de la caractérisation des différentes règlementations qui s'y appliquent, la collectivité communale ne souhaite pas renoncer aux objectifs de préservation des zones agricoles.

Ce secteur a fait l'objet d'échanges en CDPENAF et a été validé par l'avis conforme de la CDPENAF du 28 avril 2018.

Le projet de zonage ne sera pas modifié.

De Mr Francis PASBEAU - Parcelle AV 428(feuille 28 + Dossier annexé -thème : zonage)

Le requérant conteste le classement au projet de **PLU de sa parcelle AV 428 en zone non constructible**, au vu des arguments mentionnés au courrier de l'intéressé, ce terrain répondrait en tous points aux critères du règlement d'un **classement en zone UPS**, qu'en conséquence il sollicite.

Le commissaire enquêteur constate que sur le plan de situation, le tracé fixant la limite entre la **zone A** incluant ladite **parcelle AV 428** et la zone UPS mitoyenne marque un net décroché correspondant à la quasi superficie du

terrain de **Mr F. PASBEAU**.

La commune pourrait-elle expliquer ce parti pris ainsi que le demande dans son courrier le requérant, en outre pourrait-elle envisager de modifier les limites de séparation des deux zones de façon à intégrer en zone UPS à l'instar des parcelles avoisinantes présentant des caractéristiques similaires, tout ou partie de la parcelle sus visée ?

Réponse de la Mairie (reprise du Mémoire de la Collectivité)

La parcelle AV 428 est classée en IINC au POS, vocation agricole. En raison, d'une part, de la nécessité de préserver les espaces agricoles et, d'autre part, en regard de la forte valeur agronomique des sols, la ville maintient son choix de classement en zone A.

Ainsi, le classement en zone constructible ne peut être envisagé.

A noter, toutefois, qu'une superficie de près de 700 m² a été classée en zone UPS du PLU arrêté.

De Mme Lucienne BAGLIRA représentée par ses enfants Françoise et Simon BAGLIRA - Parcelle AY 271 (feuille 28 + lettre et PJ annexées - thème : zonage)

Les requérants contestent l'affectation en partie de ladite parcelle par le PPRN en cours de révision, en zone rouge pour risques et/ou aléas inondation et éboulement, aux motifs que le POS et le PPR de 2002 classaient la parcelle **AY 271** en zone NB et blanche, aussi les intéressés **sollicitent un classement intégral de leur terrain en zone UPS au titre du projet de PLU.**

Le commissaire enquêteur considérant que le PPRN pourrait avoir été établi à partir d'hypothèses hautes et non pas à l'échelle du terrain, demande à la collectivité si en lien avec la DEAL et dans le respect des prescriptions liées à la sécurité des personnes et des biens, elle pourrait en réponse à la demande de la famille BAGLIRA envisager une réévaluation objective de la situation de la **parcelle AY 271 aux fins d'une modification de son classement en zone constructible UPS ?**

Réponse de la Mairie (reprise du Mémoire de la Collectivité)

Cette proposition offre une réponse aux demandes portant sur les parcelles AY 271, AY 887 et AY 1236 (divisée en AY 1320 et 1321), (analysées plus haut). A l'analyse de la situation de la parcelle AY 271 et de la caractérisation des

différentes règlementations qui s'y appliquent, la collectivité communale, sans renoncer aux objectifs de préservation des zones naturelles et de lutte contre l'étalement urbain, propose d'étudier la possibilité d'une réévaluation du projet de zonage actuellement arrêté dans le PLU.

De Mme Sophie SAINT-CHARLES- Parcelles AD 163, 165, 175, 176, 177,178, 180 (pour partie) et (en totalité) AD 164, 173, 174 (feuille 30 + Dossier annexé -thème : zonage)

En qualité de Présidente de l'association syndicale libre « les Hauts de Colin » regroupant 53 copropriétaires, l'intéressée s'inquiète du fait que le zonage pressenti par le projet de PLU sur le secteur de Colin en zone 1AU entraînerait la possibilité d'une construction jusqu'à 13 mètres à l'égout du toit sur des parcelles voisines du lotissement.

Lors de l'acquisition de leur terrain classé en zone UE au POS de 2002, le règlement du lotissement fixait la hauteur des constructions à 6 mètres, aussi la requérante en particulier sur les **parcelles AD 179 et 180** jouxtant directement le lotissement, demande la prise en considération du caractère résidentiel du secteur des « Hauts de Colin » **en leur appliquant la limite de hauteur du bâti à 6 mètres.**

Le commissaire enquêteur considérant l'intérêt qu'il y aurait de prendre en compte la diversité et les caractéristiques des différents secteurs en matière de densité d'urbanisation, demande à la collectivité si elle pourrait envisager une rédaction adéquate du règlement de la zone 1AU au projet de PLU, concernant en particulier **les parcelles AD 179 et 180 des Hauts de Colin en vue de limiter à 6 mètres la hauteur du bâti à l'égout du toit** et faire droit aux arguments mentionnés au dossier de Mme Sophie SAINT-CHARLES ?

Réponse de la Mairie (reprise du Mémoire de la Collectivité)

En réponse à la demande du requérant et afin de prendre en compte des réalités urbaines différenciées ainsi que des projets d'aménagement différents, la Ville propose la rédaction d'un règlement différencié, appuyée sur la distinction de 2 sous-secteurs en 1 AU : 1AUa et 1AUb, favorisant des limites de hauteur des constructions adaptées.

La Ville propose une modification en ce sens de la rédaction du règlement du PLU.

De Mr François VILLENEUVE- Parcelles AT 306, 400, 401, 406, (feuillet 31 + courrier et dossier annexé -thème : zonage)

Le requérant conteste le classement par le projet de PLU de ses parcelles AT 306 et 406 en zone Naturelle, AT 400 en zone Naturelle et Agricole et AT 401 en Agricole, alors que toutes étaient classées au POS en zone UE (constructible) et sont desservies par tous les réseaux publics.

En vertu d'une part du principe de continuité urbanistique du secteur de Juston et d'autre part ayant obtenu de la commune en décembre 2017 une réponse favorable de la commune pour développer un concept de construction mixant logements intermédiaires, maisons de moyen standing et résidences touristiques suite à sa demande de certificat d'urbanisme opérationnel, l'intéressé sollicite le **versement dans le cadre du PLU de ses parcelles AT 306, 400, 401, 406 en zone constructible, de préférence UPS**, tout comme en a bénéficié la parcelle attenante, propriété de la SCEA la Serpette .

Le commissaire enquêteur : Au vu des arguments exposés par Mr F. VILLENEUVE et des éléments figurant à son dossier, la commune pourrait-elle considérant également ses décisions positives antérieures relatives à la réalisation du projet présenté par le requérant, envisager compte tenu de l'actuel environnement urbanistique du secteur, un classement au PLU **en zone constructible de préférence UPS** (de toute ou partie) **des parcelles AT 306, 400, 401, 406 ?**

Réponse de la Mairie (reprise du Mémoire de la Collectivité)

Concernant la parcelle AT 406, la version arrêtée du PLU de janvier 2018 transforme la zone 1AU en UPS et en augmente la superficie.

Concernant les parcelles AT 306, 400 et 401, nous rappelons que contrairement à l'affirmation de l'intéressé, ces parcelles étaient classées, depuis plus de trente ans, en IINAh et INA au POS.

A l'analyse de la situation de la parcelle AT 401 et de la caractérisation des différentes règlementations qui s'y appliquent, la collectivité communale ne souhaite pas renoncer aux objectifs de préservation des zones agricoles. Par ailleurs, la position de la Ville est renforcée par l'avis conforme de la CDPENAF du 26 avril 2018.

Concernant les parcelles AT 306 et 400, en regard de la caractérisation des

terrains et de la réglementation qui s'y applique, la Ville ne souhaite pas renoncer aux objectifs de préservation des espaces naturels et de continuités écologiques.

Enfin, il reste à noter que la capacité des réseaux viaires, d'alimentation en eau potable et électricité ne présentent pas un dimensionnement suffisant pour permettre une densification du secteur.

Le projet de zonage ne sera pas modifié.

De Mr Jacques et Camille DESIR (représentant la famille DESIR) - Parcelle AH 78 (feuille 34 -thème : zonage)

Les requérants contestent tant le classement de ladite parcelle en **zone Agricole** par le projet de PLU, que celui en **zone rouge** pour partie par le PPRN (en cours de révision), alors que sur les documents urbanistiques antérieurs ce terrain portant 2 constructions était classé en zone NB au POS et en Bleu au PPRN en vigueur.

Ils font état du préjudice que leur occasionne les nouvelles affectations, alors même qu'ils relèvent que dans le secteur de Colin, nombre de terrains en forte déclivité sont néanmoins bâtis avec murs de soutènement.

Aussi les intéressés sollicitent le classement en zone constructible au titre du PLU de la parcelle AH 78.

Le commissaire enquêteur : La commune en lien avec la DEAL serait-elle encline dans le respect des prescriptions liées à la sécurité des biens et des personnes, et sur la base au besoin d'une étude de sol, à réévaluer la part inconstructible pour mouvement de terrain de **la parcelle AH 78 ?**

Par ailleurs la valeur agronomique et la superficie de la propriété de la **famille DESIR**, justifient-elles un classement en zone Agricole ?

Réponse de la Mairie (reprise du Mémoire de la Collectivité)

A l'analyse de la situation de la parcelle et de la caractérisation des différentes réglementations qui s'y appliquent, la collectivité communale ne souhaite pas renoncer aux objectifs réglementaires de préservation des zones agricoles, sans cesse rappelés par les services de l'Etat.

Par ailleurs, la position de la Ville est renforcée par l'avis conforme de la CDPENAF.

Le projet de zonage ne sera pas modifié.

De Mr Bernard VITALIS - Parcelle AH 179 (feuillet 35 + document notarié annexé -thème : zonage)

Le requérant agissant pour le compte des deux jeunes enfants (demeurant en France) de Mme Annick SHEIKBOUDHOU (décédée en métropole) sollicite un classement de la **parcelle AH 179** affectée au projet de PLU en zone Agricole, qui soit le même que celui dont bénéficient les parcelles attenantes, à savoir la AH178, 177, 176, faisant à l'origine partie de la même propriété familiale (partage entre héritiers de 1^{er} rang).

Par l'entremise de l'intéressé, les héritiers de feu Mme Annick SHEIKBOUDHOU actuellement étudiants plaident l'équité de traitement pour toutes les parcelles de cet ensemble foncier. Afin de ne pas être les seuls défavorisés par la dépréciation du classement en zone Agricole de la parcelle **AH 179, ils demandent que ce terrain soit à l'instar des autres, classé en zone UPS.**

Le commissaire enquêteur : Eu égard au contexte dans lequel se situe le terrain et aux arguments évoqués ci-dessus, la commune pourrait-elle envisager le **classement en zone UPS de la parcelle AH 179**, au vu de la requête formulée au bénéfice des héritiers de Mme Annick SHEIKBOUDHOU ?

En outre la valeur agronomique et la superficie du terrain justifient-elles son classement en zone Agricole ?

Réponse de la Mairie (reprise du Mémoire de la Collectivité)

A l'analyse de la situation de la parcelle AH 179 et de la caractérisation des différentes règlementations qui s'y appliquent, la collectivité communale, sans renoncer aux objectifs de préservation des zones agricoles, propose d'étudier la possibilité d'une réévaluation du projet de zonage actuellement arrêté dans le PLU.

De Mr et Mme Willy PAZZE -Parcelles AY625, 637 (feuillet 35 + 2 courriers et PJ annexés -thème : zonage et golf)

Les requérants contestent le classement en zone Naturelle de près de 3.000m² de leurs terrains, soit quasiment la moitié de la superficie de leur propriété, ils constatent par ailleurs que la surface inconstructible affectant les parcelles AY625 et 637 est sensiblement augmentée par rapport au 1^{er} projet de PLU mis en enquête publique à la mi-décembre 2016 /mi-janvier 2017.

En effet, ils arguent que la zone N dans le précédent document sus visé correspondait à la partie des parcelles présentant des aléas moyens et forts au titre du PPRN, tandis que l'actuel projet de PLU étend la zone Naturelle à partie desdites parcelles concernées par des aléas faibles et moyens pour le risque « mouvement de terrain » et faibles pour les autres risques, au vu du PPRN en cours de révision.

D'ailleurs en juin 2017, il leur était délivré par la commune un certificat d'urbanisme pour la construction d'une habitation sur ce foncier, qui avait en 2008 fait l'objet d'une autorisation de défrichement accordée par l'Etat.

De plus, il leur apparaît que l'obligation de servitude de protection du fait de l'existence d'une ravine est essentiellement supportée par leurs parcelles, alors qu'elle devrait être équitablement répartie avec le(s) terrain(s) de la rive opposée.

Enfin, Mr Willy PAZZE relie les nombreux classements de terrains de particuliers prévus en zone Naturelle au PLU, à l'obligation faite à la collectivité de devoir conformément aux prescriptions du SAR, compenser dans les mêmes proportions les surfaces N déclassées, notamment en vue de l'implantation du golf.

Le commissaire enquêteur : Considérant les arguments et éléments produits au dossier de Mr et Mme Willy PAZZE, la commune envisagerait-elle de **réduire en partie l'emprise de la zone Naturelle sur les parcelles AY625, 637** en cohérence pour le moins, avec les limites de la zone rouge du PPRN en cours de révision et procéder à **un élargissement équivalent de la zone UPS ?**

Réponse de la Mairie (reprise du Mémoire de la Collectivité)

A l'analyse de la situation de la parcelle et de la caractérisation des différentes réglementations qui s'y appliquent, la collectivité communale ne souhaite pas renoncer aux objectifs de préservation des zones naturelles et en particulier de protection des rivières et ravines.

Le projet de zonage ne sera pas modifié.

De Mme Florence FLEMING (feuille 36 -thème : zonage et golf)

L'intéressée (au nom de la famille FLEMING) émet un avis de principe favorable à la préservation de l'environnement par le biais du classement en zone Naturelle, en revanche se donne un avis

défavorable au sous-classement en zone « Ap » des parcelles agricoles, qu'elle juge trop restrictif matière de constructions. S'agissant de son avis relatif au projet de golf, il est comptabilisé ci-dessous.

Le commissaire enquêteur : Pas de commentaire.

De Mr Patrice BAZILE -Parcelles AV 109 et 108 (feuillet 37 + courrier et dossier annexé -thème : zonage)

L'intéressé d'emblée qualifie sa requête de recours administratif pour « abus de pouvoir » à l'encontre d'une décision de la commune.

De fait, il récuse le classement en zone Agricole protégé (Ap) d'une portion de son terrain, en revanche accepterait un classement de la parcelle en zone Naturelle

Le commissaire enquêteur au vu de sa mission n'a pas qualité pour se positionner, ni se prononcer dans un contexte précontentieux.

Réponse de la Mairie (reprise du Mémoire de la Collectivité)

La parcelle AV 109 est classée en majeure partie en UPS et, pour une faible part, en A. La parcelle AV 108 est classée en A.

Le classement de ces parcelles en A est justifié à différents titre :

- **En regard de son accessibilité et de la disponibilité des réseaux, la parcelle AV 108 n'est pas destinée à être urbanisée ;**
- **La parcelle AV 108 s'étend en continuité d'un ensemble agricole cohérent, ces parcelles y sont naturellement rattachées ;**
- **La collectivité communale ne souhaite pas renoncer aux objectifs de préservation des zones agricoles, position, par ailleurs, renforcée par l'avis conforme de la CDPENAF.**

Le projet de zonage ne sera pas modifié.

En outre, ce jour ont été consignées sur le registre (feuillet 25 à 36) **9 observations défavorables au projet de golf(s) émanant :**

De Mr Thibaud MADJI

De Mme Tina BOUCHER

De Mr Jean-Marc MINATCHY

De Mr Sully MARSEILLE

De Mr David PAILBERT

De Mme Jacqueline SOURAV
De Mr Freddy GRANDISSON
De Mr Willy PAZZE
De Mme Florence FLEMING (pour famille FLEMING)

A cette même date, 22 Observations ont été exprimées par courriel et enregistrées avant la clôture de l'E.P, dont 21 marquent une opposition au projet de golf(s) développant comme précédemment l'éventail des arguments mentionnés au fil de l'enquête et 1 concerne le zonage (ci annexées)

De Dr Jean-François DORVILLE
De Mme Marie Angèle CREANTOR
De Mr Jules AUGUSTIN (via Google Docs)
De Mr Jean-Michel PALIN
De Djuna PHERON
De Mr Bruno PIERRE-JOSEPH
De Mr Michel ABSALON
De Mme Marion GESSNER
De Mme Fritz DEGRAS
De Mme Annick DESOUL
De Mr Henri MAURINIER
De Mme Huguette Minatchy
De Mr Fabien HUC
De Mmes Line HILGROS et Carole-Ann HILGROS
De Mr Christophe FALIP
De Mr Charles ALBENY
De Mr Ary BROUSSILLON
De Mme Frantz Delcroix (Présidente de l'association AMAZONA)
De Mme Pascale HUC
De Mr Jules AUGUSTIN
De Mme Laetitia CHRISTOPHE

Et celle :

De Mme Marie-Paule BENELUS-ROMANA (DG SEMSAMAR)
Parcelles BE 27,30, 67, 97 (thème zonage)

Afin de permettre la réalisation du projet envisagé en partenariat avec la ville sur le secteur de Prise d'eau, la **SEMSAMAR sollicite un assouplissement des contraintes de constructibilité appliquées aux dites parcelles BE 27,30,67,97 par le règlement du zonage UPS.**

Le commissaire enquêteur : Pas de commentaire particulier.

Réponse de la Mairie (reprise du Mémoire de la Collectivité)

Afin de favoriser la constructibilité des parcelles étroites, en lanière, situées en zone UPS, la Ville modifiera le règlement de la zone UPS, autorisant, pour les parcelles d'une façade inférieure à 14 m, la constructibilité sur l'une des limites séparatives.

Ce 18 juillet : Hors échange avec le commissaire enquêteur, ont été enregistrés par la DGADTI, les six courriers suivants relatifs au zonage (ci-annexés) :

De Mme Thérèse JACOBIN - Parcelle AY 290 (PJ courrier- thème zonage)

La requérante constatant que **sa parcelle AY 290** est passée au PPRN de zone rouge à bleue et considérant cette évolution insuffisante, car la plaçant dans l'incapacité d'envisager aucun projet, l'intéressée énonce les propositions suivantes :

Au regard du PLU : un recul de la zone Naturelle

S'agissant du PPRN : Ne garder en zone rouge que 15 à 20 mètres à partir de la ravine « la source ».

Le commissaire enquêteur : Pas de commentaire particulier.

Réponse de la Mairie (reprise du Mémoire de la Collectivité)

A l'analyse de la situation de la parcelle AY 290 et de la caractérisation des différentes règlementations qui s'y appliquent, notamment en regard des modifications apportées au PPR, la collectivité communale, sans renoncer aux objectifs de préservation des zones naturelles et de lutte contre l'étalement urbain, propose d'étudier la possibilité d'une réévaluation du projet de zonage actuellement arrêté dans le PLU.

De Mme Gervaise BRIEVRE - Parcelle AH 80 (PJ courrier -thème zonage)

La requérante dont la **parcelle AH 80** au PLU est classée en zone Agricole, affirme celle-ci impropre à toute culture, aussi **Mme G. BRIEVRE demande le classement de son terrain en zone constructible.**

Le commissaire enquêteur : Pas de commentaire particulier.

Réponse de la Mairie (reprise du Mémoire de la Collectivité)

A l'analyse de la situation de la parcelle et de la caractérisation des différentes règlementations qui s'y appliquent, la collectivité communale ne souhaite pas renoncer aux objectifs de préservation des zones agricoles. Par ailleurs, la position de la Ville est renforcée par l'avis conforme de la CDPENAF. Le projet de zonage ne sera pas modifié.

Des Héritiers ARSENE - Parcelle AL 286, 287, 315, 638, 639, 640, AN 224 (PJ courrier - thème zonage)

Les requérantes, Mmes Evelyne HAMMOUYA, Nicole SAINT-CHARLES, Maryse Martine ARSENE, au nom des héritiers ARSENE font part de leur désaccord et émettent un avis défavorable s'agissant de l'opération de préemption de la ville sur les parcelles sus visées, au motif que cette opération constitue une entrave à leurs projets.

De Mr le Docteur Henri SAINT-CHARLES - Parcelle AL 286 (PJ courrier – thème zonage)

Le requérant indique avoir un projet d'ordre professionnel sur ladite parcelle, mentionnée au PLU par l'emplacement réservé n°3 au titre d'une requalification de l'entrée du centre-ville. Aussi l'intéressé demande que cette parcelle ne soit pas concernée par l'opération projetée.

Le commissaire enquêteur : Pas de commentaire particulier, s'agissant des parcelles AL 286, 287, 315, 638, 639, 640 répertoriées au PLU en tant qu'emplacements réservés n°3 et n° 25 pour la parcelle AN 224, objet des requêtes ci-dessus de la part des Héritiers ARSENE et du Dr H. SAINT-CHARLES.

Réponse de la Mairie (reprise du Mémoire de la Collectivité)

Réponse aux 2 précédentes remarques :

Dans le cadre de la mise en œuvre de son Projet de Rénovation Urbaine, la collectivité communale a défini les emplacements réservés n° 3 et 4 dans l'objectif de favoriser la qualification de l'entrée de ville par l'élaboration d'un projet urbain d'équipements communaux, permettant notamment le profilage de la voie et son aménagement ainsi que la structuration urbaine de ses abords.

Dans ce cadre, les emplacements réservés 3 et 4 seront maintenus.

Concernant l'emplacement réservé n°25, le projet porté par la Ville concerne la réalisation d'un quartier d'habitat social dédié, notamment, au relogement des familles menacées par l'érosion littorale.

Dans ce cadre, l'emplacement réservés 25 sera maintenu.

De Famille MAES : Mrs Donald MAES, Etienne MAES, José MAES - Parcelles AV77, AV78 (PJ 3 courriers - thème zonage)

Les requérants considérant la réduction de la part constructible dont lesdites parcelles feraient l'objet au titre du PLU, expriment leur inquiétude quant aux conséquences dommageables pour la liquidation de la succession entre les nombreux cohéritiers.

Le commissaire enquêteur : Pas de commentaire particulier.

De Consorts MAES - Parcelles AV77 et AV 78 (courrier et doc annexés - thème zonage)

La lettre de requête en date du 18/07/18, sous entête « Consorts MAES » est signée de **Mrs Fred MAES et P. FRANCOIS-JULIEN**, présentée sous l'intitulé « recours gracieux », elle fait référence au même objet et reprend l'argumentaire d'un précédent courrier et observation au registre (en date du 12 juillet, feuillet n°20) de Mr F. MAES

S'agissant des parcelles AV77 et AV78 classées en partie en zone Agricole au projet de PLU, les signataires sollicitent le maintien de ce foncier en zone constructible, soit en UPS selon la nomenclature du PLU.

Le commissaire enquêteur : Pas de commentaire particulier, si ce n'est que cette requête est à rapprocher de celles déposées par d'autres cohéritiers MAES évoquant la même problématique.

Réponse de la Mairie (reprise du Mémoire de la Collectivité)

A l'analyse de la situation des parcelles AV77 et 78 et de la caractérisation des différentes règlementations qui s'y appliquent, la collectivité communale ne souhaite pas renoncer aux objectifs de préservation des zones agricoles, notamment en raison de la grande qualité agronomique des sols. La position de la Ville est renforcée par l'avis conforme de la CDPENAF du 28 avril 2018.

Il reste à noter que la capacité des réseaux viaires, d'alimentation en eau potable et électricité ne présentent pas un dimensionnement suffisant pour permettre une densification du secteur.

Enfin, précisons que la parcelle AV 77 est en très grande majorité classée en zone UPS.

Le projet de zonage ne sera pas modifié.

II.4 Tableaux Comparatifs des Observations du Public par répartition thématique, quantitative et modes d'expression

Participation globale du Public : Plus de 200 personnes (hors internautes pétitionnaires)

Thème / Objet	Nombre	Permanence du C.E	Registre d'E.P (hors C.E)	Courrier	Courriel
Le(s) Golf(s)	153	21	19	2	111
Le Zonage	47	30	2	10	5
Consultation dossier	2	2			
Dédommagement	2	2			
Gestion Site Web	1				1
Totaux	205	55	21	12	117

Oppositions au(x) golf(s) et contre-propositions

Considérant que le nombre de réactions du public suscité par les projets de golfs prévus au PLU sur les secteurs de Pérou-Caféière et de la Pointe à Bacchus, est 3 fois supérieur (nonobstant la pétition en ligne) aux observations portant sur tout autre sujet :

Thème	Registre	Courriel	Courrier	Total
Golf	40	111	2	153
Autres	36	6	10	52

Considérant que notamment les courriers et/ou courriels afférents au(x) golf(s) ont vu leur auteur mentionné au présent rapport et que lesdits documents ont été publiés sur le site web de la ville ;

Considérant que les annotations portées au registre, relatives au(x) golf(s) ont été recensées chronologiquement au présent rapport ;

Considérant que toutes les observations quel qu'en soit le support (registre, courriers, courriels) font partie intégrante du dossier d'enquête publique et y sont annexées ;

Le Commissaire Enquêteur évoque ci-après à titre d'exemples indicatifs et non exhaustifs certains des principaux éléments extraits de la correspondance du public, sur lesquels la collectivité est invitée à apporter des réponses justifiant ses choix, il rappelle à ce sujet son commentaire (p.40-42).

ARGUMENTS D'OPPOSITION :

- Perte de 100 à 200 ha de foncier agricole et naturel (contraire au SAR) ;
- Terrain d'assiette en partie situé sur les parcelles du GFA ;
- Lieu mémoriel de résistance paysanne ;
- Atteinte à la biodiversité (faune, flore) ;
- Quel besoin en eau (contraire au SDAGE) ;
- Non-respect de la loi Littoral et non compatibilité avec le PADD ;
- Urbanisation de la zone et artificialisation des sols concernés ;
- Problématique de la rentabilité financière et pression fiscale ;

ARGUMENTAIRE DE CONTRE-PROPOSITIONS

- Productions de café, cacao, vanille, cultures biologiques (haute valeur ajoutée) ;
- Promouvoir l'éco-tourisme, agro-tourisme, tourisme-vert, « de niche » ;
- Favoriser des unités d'agro-transformation, des chantiers d'insertion ;
- Création de réserves (parc pédagogique) pour espèces endémiques ;

Le commissaire enquêteur s'autorise à penser au vu de sa connaissance à posteriori de la teneur de l'avis de la Préfecture du 04/06/18 (mis en PJ) que certaines observations du public ne seraient peut-être pas advenues si le document avait figuré au dossier d'EP.

A cet effet, relevons ci-après deux passages extraits des « observations juridiques et techniques DEAL » annexés au dit courrier :

- « La loi littoral du 3 janvier 1986 et ses décrets d'application. Le PLU est compatible avec la loi (p.1) ».
- « Pour le projet de golf, dont le périmètre repose sur d'anciennes zones agricoles et naturelles, le sous-secteur AUg est maintenu pour tenir compte des précédentes observations avec un phasage en IAUG et IIAUG (p.5) ».

Réponse de la Mairie (reprise du Mémoire de la Collectivité)

La volonté de création d'un équipement golfique sur le territoire de Petit-Bourg se doit de constituer une démarche de développement durable et raisonné qui n'obère pas les objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles et de la biodiversité.

Seule une partie des zones 1AUg et 2AUg définies dans le zonage du PLU feront l'objet d'un aménagement réel.

L'objectif est de favoriser le positionnement des zones de jeux sur les secteurs naturels anthropisés et /ou de friche agricole mais également de maintenir, entre ces secteurs aménagés, des espaces naturels ou cultivés.

L'idée portée par la Ville est de proposer un équipement innovant, conciliant activités agricoles, préservation des qualités environnementales des sites et pratique du golf, en s'appuyant sur la mise en valeur réciproque des différentes activités présentes.

Il s'agit donc de faire de l'équipement golfique un moteur pour la valorisation de l'activité agricole.

Consciente des inquiétudes traduites dans les courriers et remarques des administrés, recueillis lors de l'enquête publique, la Ville s'engage, conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, à mener ce projet en partenariat et concertation avec la population et les occupants du site. Enfin, telle que préconisée par la CDPENAF, la Ville s'est inscrite dans une démarche visant à constituer une commission foncière.

1- Un projet contraire au développement durable, entraînant une perte d'espaces agricoles et naturels

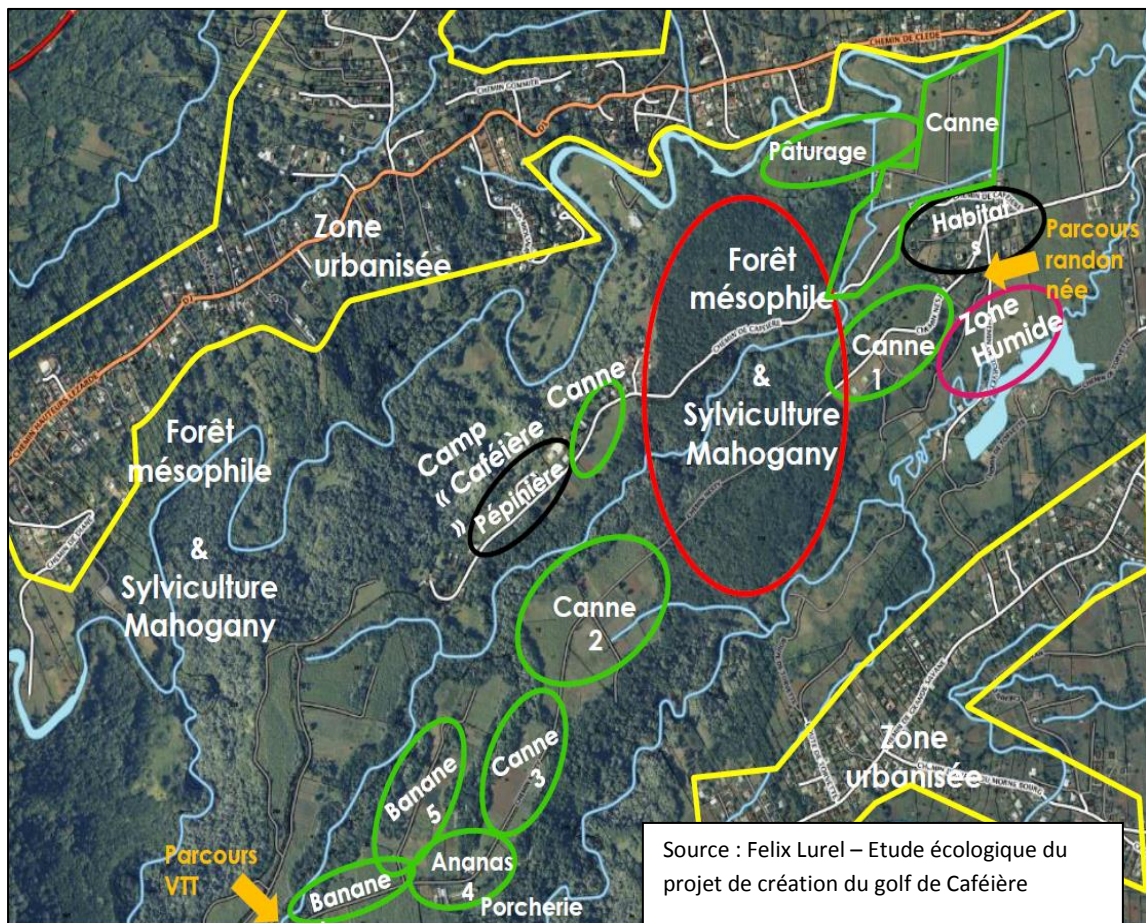
La perte de 100 à 200 ha de foncier agricole et naturel (contraire au SAR) ;
Terrain d'assiette en partie situé sur les parcelles du GFA ;
Lieu mémoriel de résistance paysanne ;
Atteinte à la biodiversité (faune, flore) ;

Réponse de la Mairie (reprise du Mémoire de la Collectivité)

L'ambition portée par la commune dans le cadre du projet de Golf ne va pas à l'encontre de la volonté de préserver les terres agricoles et la biodiversité du territoire.

Au contraire, le projet est conçu comme une démarche de développement durable et raisonné qui n'obère pas les objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles et de la biodiversité.

1-1. Les occupations actuelles du site

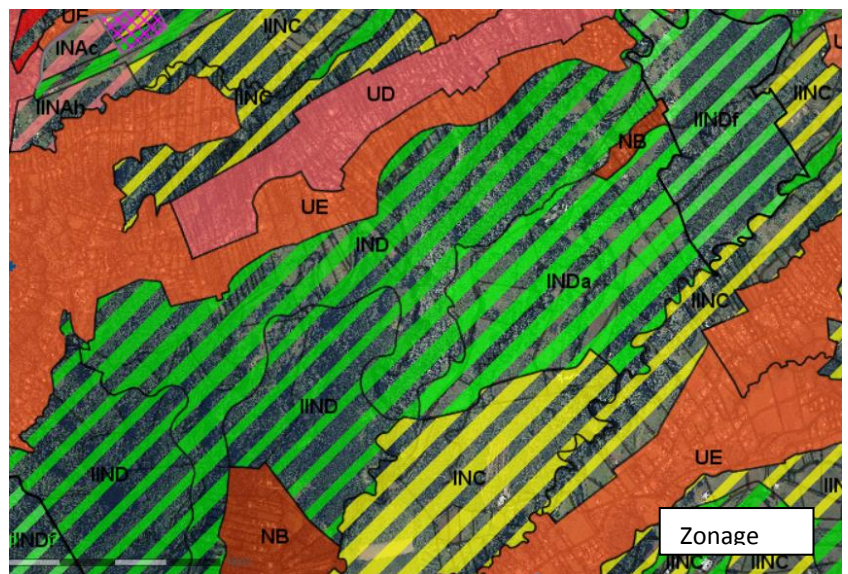


Outre l'approche écologique confiée à l'écologue Félix Lurel (extrait cartographique ci-dessus) qui a permis la définition de préconisations à mettre en œuvre dans le cadre de la conception du projet d'aménagement golfique, la Ville de Petit-Bourg a également fait réaliser par M. Suly Gabon, expert auprès de la Chambre d'agriculture, une étude agronomique. Si celle-ci révèle la bonne qualité des terres, elle met aussi l'accent sur le caractère extensif des activités pratiquées et l'absence d'optimisation des sols disponibles.

1-2. Du POS au PLU

Dans le projet de PLU, les zones 1AUg et 2AUg s'étendent sur 105 ha.

Dans le POS, ces zones étaient classées pour partie en INDa (zone naturelle) et en INC (zone agricole), environ 20 ha étaient réservés à l'agriculture.



PLU :

1AUg : 33 ha

POS :

- INDa : 29 ha
- INC : 4 ha

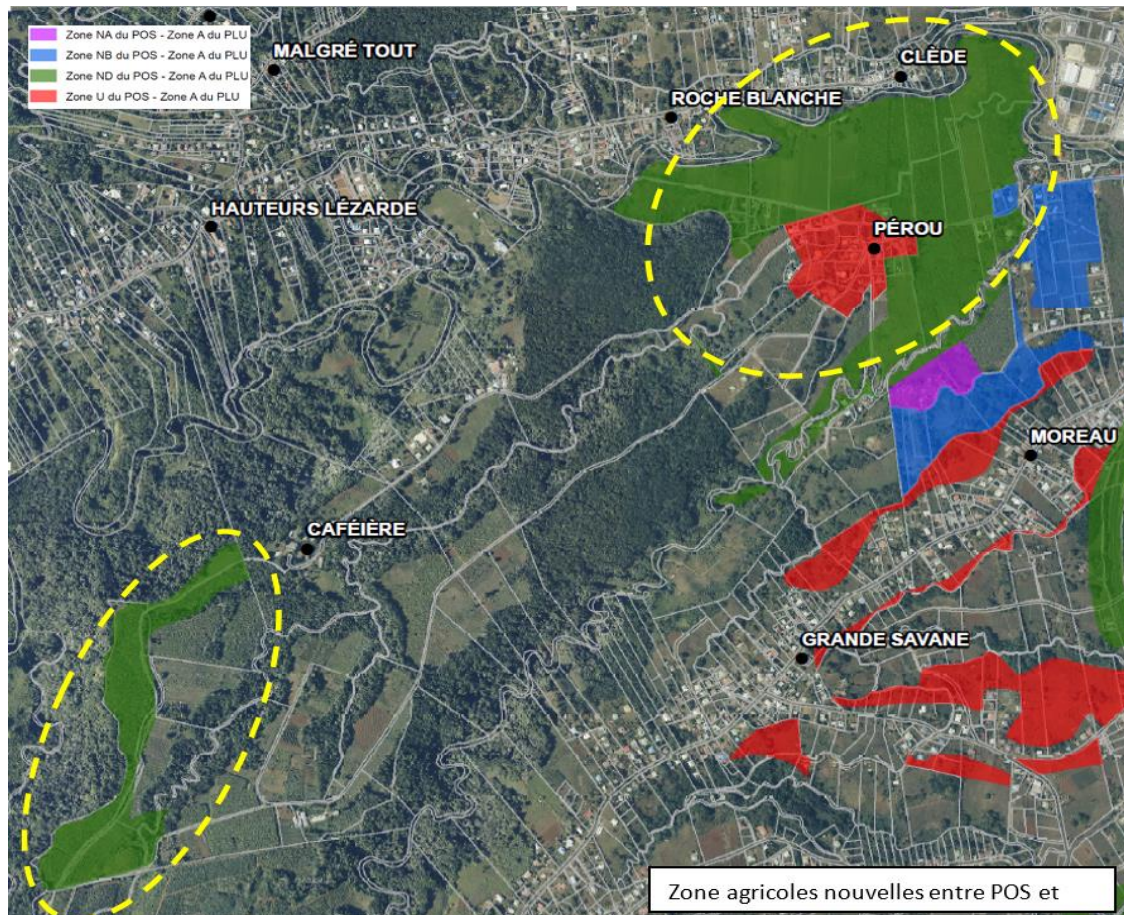
PLU :

2AUg : 72 ha

POS :

- INDa : 57 ha
- INC : 15 ha

Il est précisé que la version du POS réservait 1 575 ha aux zones agricoles et que le PLU, en appui sur l'analyse de la qualité des sols et de leur valeur agronomique, a permis le classement de 1 740 ha en zone agricole, soit, le reversement de 165 hectares supplémentaires en zone A. Ainsi, la nouvelle version du PLU, à l'inverse de supprimer des terres agricoles, ouvre de nouveaux espaces d'activité.



Singulièrement, la cartographie ci-dessus montre les nouvelles zones classées en zonage agricole entre la version du POS et celle du PLU. Ce document graphique met notamment en exergue des espaces, initialement zonés en secteurs naturels, situés à proximité de la zone envisagée pour le projet golfique, qualifiés par la présence de pâturage et de prairie.

Aptes au développement d'une activité agricole, grâce à une qualité agronomique intéressante, une accessibilité aisée, les caractéristiques de

terrain sur lesquels mettre en place une activité mécanisable, présentant une unité foncière vaste et cohérente, le PLU prévoit leur reversement en zonage agricole.

1-3. Le zonage du PLU, un zonage évolutif

Si les zones 1AUg et 2AUg, définies dans le zonage du PLU pour accueillir le projet de golf, s'étendent sur des surfaces respectives de 33 ha et 72 ha, il n'en demeure pas moins que seule une portion de ces espaces fera l'objet d'un aménagement.

En effet, la définition du projet n'étant pas suffisamment avancée à l'heure actuelle, les zones 1AUg et 2AUg du PLU ont été définies de manière large dans l'objectif de ne pas constituer de contraintes réglementaires à la mise en œuvre future du projet.

Toutefois, l'aménagement effectif des terrains ne concernera qu'une partie de ces zones. La définition précise du projet identifiera des secteurs limités, dédiés à la pratique du golf et à l'implantation des équipements, intégrés dans de vastes espaces naturels ou agricoles.

Dans le cadre d'une modification ou révision ultérieure de PLU, une part importante des secteurs inclus en zones 1AUg et 2AUg sera reversée en zone naturelle ou agricole.

L'objectif est, d'une part, de favoriser le positionnement des équipements liés au golf sur les secteurs anthropisés et, d'autre part, de maintenir, entre les zones aménagées pour l'activité golfique, des espaces naturels ou cultivés.

L'idée portée par la Ville est de proposer un équipement innovant, conciliant activités agricoles, préservation des qualités environnementales et pratique du golf, en s'appuyant sur la mise en valeur réciproque des différentes activités présentes, c'est-à-dire, développer un nouveau concept, celui d'agro-golf.

Il s'agit de faire de l'équipement golfique un moteur pour la valorisation de l'activité agricole et, inversement, faire de la présence d'une activité agricole spécifique, un moteur pour le développement de l'attractivité golfique.

1-4. Un projet d'aménagement en faveur du développement de la pluriactivité et d'activités complémentaires

L'ambition de la Ville est de promouvoir un projet d'aménagement en appui sur la pluriactivité et le développement d'activités complémentaires permettant de concilier le développement de l'activité agricole, la préservation et mise en valeur des espaces naturels et la pratique d'activités sportives et ludiques autour de la création du golf, mais également de chemins de randonnée et de VTT.

- La préservation et le développement des activités agricoles

La conception du projet recherchera, d'une part, la conservation des surfaces actuellement cultivées mais également la préservation d'unités foncières de surface significative, permettant une mise en culture efficiente.

L'aménagement, le positionnement des zones de jeux, le tracé des pistes de randonnée et VTT, seront élaborés en concertation et partenariat avec les représentants du GFA et les agriculteurs présents sur le site afin d'aboutir à un projet partagé, prenant en compte les impératifs techniques, environnementaux et économiques des différents acteurs.

De manière pratique, il est envisagé de préserver ou restaurer des lisières boisées afin de protéger les zones de mise en valeur culturelle.

Ce projet sera également l'occasion de montrer comment l'agriculture traditionnelle guadeloupéenne sait évoluer et s'adapter aux enjeux d'aujourd'hui, favorisant le développement d'une culture en phase avec les besoins actuels, appuyée sur une gestion intégrée, privilégiant les principes d'une agriculture biologique, à haute valeur ajoutée (culture de la vanille, cacao, café, apiculture), l'utilisation de la permaculture ...

Une réflexion en faveur de la valorisation de l'activité et des produits agricoles sera menée avec les différents partenaires, tels que le GFA Vido, les agriculteurs en place, mais également l'INRA et le CIERAD.

Pour aller encore plus loin, il est possible d'envisager la valorisation directe des produits cultivés par la signature d'une convention entre le gestionnaire des équipements golfs (club house, restaurant) et le GFA,

favorisant la consommation des cultures et/ou produits transformés par le public amené à fréquenter le site.

- La préservation et la mise en valeur des espaces naturels

Le projet de Golf de Petit Bourg se veut exemplaire d'un point de vue environnemental.

En premier lieu, l'objectif est de préserver et mettre en valeur les espaces naturels présents. Comme indiqué précédemment, les équipements golfs seront implantés, de manière privilégiée, sur les zones anthropisées et dégradées, favorisant le maintien des continuités écologiques.

Un travail sur la conservation et la restauration des lisières boisées, caractérisées par une biodiversité remarquable, sera mené, permettant également d'abriter les espaces dédiés à l'agriculture du vent et des nuisances liées à la fréquentation du public.

D'une manière générale, le projet de Golf visera ainsi au travers ses aménagements à renforcer la biodiversité du site, aujourd'hui altérée par la monotypie de la forêt composée de mahogany plantée jadis par l'ONF et par les activités humaines (porcherie, agriculture). Il s'agira de privilégier l'utilisation d'espèces endémiques.

L'ambition portée par la Ville est de concevoir l'équipement et sa gestion future de sur une logique de certification Iso 14001 (management environnemental labélisé au niveau international). Le Golf de Petit Bourg veut s'inscrire dans le cercle très fermé des Golfs conçus et gérés avec le minimum d'impact sur l'environnement.

Il est important de préciser que la procédure réglementaire d'aménagement impose la réalisation d'études d'impact qui ont pour rôle d'identifier avec précision, en regard de la sensibilité des milieux, les impacts du projet et de proposer des mesures compensatoires.

- Le développement d'activités sportives et ludiques en appui sur la valorisation des espaces naturels et agricoles

Le projet prévoit la réalisation d'un aménagement global, destiné à un public varié, favorisant la création d'un Golf 18 trous de qualité standard

internationale, intégré dans un réseau de sentiers de randonnée et découverte, dédiés aux piétons et VTT.

L'objectif est de proposer un pôle d'attractivité ludique et sportive développé sur un principe de multi-activités dont l'originalité repose sur les échanges et contacts créés avec le monde agricole et la biodiversité qui caractérise les sites.

Le Golfeur local et international recherche l'originalité et l'authenticité des parcours qu'il joue.

Il joue le Golf de Spérone en Corse pour être au cœur du maquis et bénéficier des points de vue uniques sur les îles Lavezzi et sur la Sardaigne.

Il joue le Golf de la porcelaine, près de Limoges, pour être au plus près de la forêt d'arbres à feuilles caduques où il croise sanglier, cerf et lièvres.

Il joue le Golf de Chiberta près de Biarritz pour être au cœur de la forêt littorale ou dans le relief dunaire de l'océan atlantique.

Il y a là une occasion unique de créer un Golf mettant en valeur l'authenticité de notre territoire, en valorisant son terroir agricole et la richesse de sa biodiversité.

2- Un projet d'aménagement contraire à la loi littoral, favorisant l'artificialisation des sols

Besoin en eau (contraire au SDAGE) ;

Non-respect de la loi Littoral et non compatibilité avec le PADD ;

Urbanisation de la zone et artificialisation des sols concernés (crainte de la construction de programmes immobiliers) ;

L'urbanisation dans le secteur sera encadrée par un règlement contraignant et spécifique au zonage.

De plus, il est important de noter le caractère contraignant du règlement de la zone 1AUg qui limite les possibilités constructives à la réalisation d'aménagement et de constructions directement liés à l'équipement golfique : club house, bâtiment de maintenance, de réparation et entretien, ...Ainsi que les constructions liées à la restauration, aux services,

à l'hébergement à condition qu'elles soient liées au fonctionnement ou la valorisation du golf et à l'accueil de ses usagers.

Enfin, l'article 1AU 9, précise que « l'emprise au sol totale des bâtiments à construire sur le secteur 1Aug ne peut excéder 4.500 m2. »

Par ailleurs, dans le cadre des aménagements futurs de cette zone, les modifications et/ou révision de zonage feront l'objet de concertations avec à la fois les services de l'Etat, les autres partenaires parties prenantes et bien entendu la population.

Le projet de golf de montagne est inscrit dans le PADD telle qu'il a été soumis à la population et démontre la volonté de diversifier l'activité et de rendre attractif le territoire.

Conformément à la loi littorale, ce golf de montagne prend naissance à proximité d'une zone déjà urbanisée.

3- Un projet qui n'induit aucune retombées financières et économiques positives

Rentabilité financière et pression fiscale, qui paye ?

Coût d'aménagement viaire, alimentation réseaux, Quel schéma de gestion ?

Quel coût de fonctionnement ?

La ville sera attentive à ne pas faire supporter aux administrés la charge de fonctionnement de l'équipement à travers la création d'un partenariat public / privé.

Compte-tenu de la nature du projet les partenaires privés seront facilement mobilisables autour d'une telle opération.

Un tel projet sera créateur d'emplois tels que :

- Agent d'accueil,
- Enseignement : élèves moniteur,
- service administratif,
- service entretien : jardinier, mécanicien,
- service restauration –serveur, cuisinier, plongeur, chef de rang-.

En outre, les activités agricoles pourraient trouver des débouchés à travers l'implantation du Golf de Montagne dans une logique de circuit court (fourniture de l'hôtel et du restaurant du Club House avec les produits du terroir de Caféière).

La volonté clairement affichée par la collectivité est de porter un projet novateur en créant un agro-golf vitrine.

II.5 Appréciation du Commissaire Enquêteur

- Quant aux observations du public :

Le commissaire enquêteur repère à partir de début juillet un afflux d'observations via internet (pétition en ligne et courriels) provenant de particuliers, de professionnels (simples citoyens et/ou experts de l'environnement) et émanant de représentants de groupes organisés (collectif, association, syndicat).

Il constate également que la quasi-totalité des avis transmis sur le Net est opposée au(x) projet(s) de golf(s) inscrit(s) au PLU et a souvent le souci d'exprimer ou de reprendre (copier/coller) des arguments référencés, documentés, structurés.

Il rappelle à cet effet, la pétition en ligne signalée le 9 juillet sur l'Email dédié à l'enquête publique, par un lien renvoyant à la plateforme « www.change.org ». Le texte de la pétition, proposant un argumentaire « clé en main » largement exploité par les opposants au golf dans leur courriel a recueilli au fil de l'enquête des centaines de signatures, voire au-delà du millier à son terme (non comptabilisées aux tableaux ci-dessus).

Intitulé et finalité de la pétition « Contre le projet de golf de montagne, pour sauvegarder des terres agricoles de Petit-Bourg : Argumentaire pour s'opposer au golf de montagne de Petit-Bourg ».

Sous l'égide de « Collectif de citoyens de Guadeloupe »

Relayée également par l'association « **Kap Gwadeloup** »

Il convient de signaler que la publication des nombreux courriels et courriers sur le site web de la Ville a tout au long de l'enquête subi un décalage dans le temps (un différé de quelques jours) du fait de la lourdeur de cette gestion (défaut d'outil informatique adéquat, de logiciel approprié et de modérateur), néanmoins cette abondance de matière n'a pas empêché la mise en ligne de tous les documents reçus du public, sauf demande expresse de l'auteur d'un courrier s'y opposant.

Le commissaire enquêteur a répertorié et traité chronologiquement la totalité des observations du public. Au vu de la comparaison des chiffres figurant aux tableaux ci-dessus il ressort que la population privilégie les permanences du commissaire enquêteur quand qu'il s'agit d'exposer des situations particulières (zonage), tandis qu'elle utilisera plus volontiers les courriels pour manifester une opinion d'ordre général (sur le golf).

Le commissaire souligne que public qui s'est manifesté à l'occasion de l'E P se répartit comme suit : 2/3 par rapport au Golf et 1/3 par rapport au zonage, en revanche aucune vision, ni appréciation globale du PLU ne transparaît à travers les diverses observations.

- Quant au mémoire en réponse de la mairie :

Compte tenu de la forte implication du public lors de l'enquête et de l'attente exprimée par les personnes ayant déposées des observations, le commissaire enquêteur s'est attaché à soumettre au chef d'édilité porteur du projet, dans le cadre du procès-verbal de synthèse des observations prescrit par l'article R.123-18 du code de l'environnement, l'intégralité des remarques et propositions de la population enregistrée via les mentions au registre, les courriers et courriels repris au présent document.

Le représentant de la collectivité, après avoir pris connaissance des problématiques des requérants et des questions du commissaire enquêteur portées au PV de synthèse remis le 08 août, a transmis au commissaire enquêteur en plusieurs étapes à compter du 07 septembre, le mémoire en réponse de la mairie sous forme de fichiers numériques, dont le contenu est retranscrit in extenso au présent rapport à la suite des observations du public et interrogations du C.E, correspondantes. **La version papier définitive du mémoire en réponse de la commune, nous est parvenue par coursier le 02/10/18.**

En effet, au regard du grand nombre de requêtes à exploiter la commune à l'instar du commissaire enquêteur a été contrainte de recourir à la faculté de disposer de délais supplémentaires pour l'envoi de son mémoire en réponse (cf justificatifs de délais et de transmission de documents ci-annexés).

S'agissant des observations relatives au zonage, le mémoire en retour traduit les intentions et positionnements de la mairie au vu des situations particulières exposées par les requérants.

Après examen des observations du public qui lui ont été soumises via le PV de synthèse, les réponses de la ville se partagent comme suit :

23 réponses présumées défavorables aux requêtes : Maintien du zonage prévu.

18 réponses présumées favorables aux requêtes : Réévaluation du zonage envisagée.

03 réponses : Retour au zonage du POS envisagé.

02 réponses : Orientation vers l'ETAT/DEAL (la requête ne relève pas de la ville).

Sur le projet du golf de Caféière, la collectivité dans son mémoire en réponse déroule un argumentaire s'adressant à la fois au public sensibilisé aux problématiques de protection de l'environnement, comme aux personnes (physiques et/ou morales) plus directement concernées par le site d'implantation du futur équipement et soucieuses de préserver leur lieu de vie, voire de travail.

La collectivité en préambule rappelle le cadre juridique qu'elle entend respecter et dans lequel s'inscrit le projet de golf.

Suit un développement où la commune expose ses arguments en défense du projet. A cet effet en amont de sa réponse la mairie fait référence tout d'abord à certaines des critiques et contre-propositions du public rapportées ci-dessus (cf p.91) avant d'indiquer pour chacune d'elle, ses intentions au vu les normes et procédures réglementaires ainsi que les concertations diverses et variées auxquelles, dans ce cadre la collectivité s'engage à initier.

Fin de la partie contextuelle du rapport d'enquête.

Le Commissaire Enquêteur
Maryvonne BAPTISTIDE

INTERCALAIRE

- III -

**CONCLUSIONS MOTIVEES, RECOMMANDATIONS
ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

III. CONCLUSIONS MOTIVEES, RECOMMANDATIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

III.1- Motivations du Commissaire Enquêteur

La présente Enquête Publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PETIT-BOURG s'est tenue du 18 juin au 18 juillet 2018, dans des conditions favorables à une expression notable de la population en quantité et qualité, les règles de publicité réglementaires ayant été respectées ;

Des réunions de concertation préalable avec la population ont été organisées, ainsi que le relate la délibération du 30 janvier 2018 portant arrêt du projet de PLU, suite aux modifications et bilan de la concertation. Toutefois le commissaire enquêteur n'a pas été en capacité de mesurer la portée de celle-ci en amont de l'E.P, le registre des remarques du public mentionné à ladite délibération n'ayant pu lui être fourni ;

Les Personnes Publiques Associées ont été réglementairement consultées, si aucune de celles qui se sont exprimées en retour n'a émis d'avis négatif sur le projet de PLU, en revanche certaines ont énoncé des remarques qu'il convient de prendre en considération aux fins d'améliorer la qualité du dossier (p.22-29), c'est le cas en particulier :

*De l'avis de la Préfecture (DEAL) en date du 4 juin 2018, assorti d'observations, dont celles d'ordre réglementaire ont valeur de « réserves » (document synthétisé au présent rapport et joint ci-après) ;

*Ainsi que des préconisations figurant aux avis synthétisés au présent rapport, formulées notamment par :

- L'Autorité Environnementale en date du 17/05/18 ;
- L'Agence des 50 Pas Géométriques en date du 03/05/18 ;
- La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en date du 26/04/18 ;

Considérant qu'à travers le projet de PLU, la commune de PETIT-BOURG expose sa vision du territoire en matière d'urbanisme, traduisant ainsi les intentions de la collectivité quant à son évolution pour les 10 ans à venir, en fixant la destination des sols et les règles s'appliquant aux nouvelles constructions ;

Compte tenu de l'examen complet et détaillé des différentes pièces du dossier soumis à l'enquête, des avis des P.P.A, de l'analyse des requêtes de la population (via le registre, les courriers, courriels), des informations recueillies et du mémoire de la municipalité en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public transmis par le commissaire enquêteur ;

Considérant tout au long de l'enquête, la forte mobilisation du public dont les 2/3 expriment un refus du projet de golf de montagne à Caféière (arguant essentiellement des raisons d'impacts négatifs sur l'environnement) et le tiers restant conteste en qualité de propriétaire et/ou d'ayant droit, un classement de zonage affectant défavorablement leur parcelle, il ressort que le projet de PLU en l'état ne recueille pas l'adhésion des personnes privées (physiques et/ou morales) qui se sont manifestées.

Toutefois, le commissaire enquêteur donne acte à la ville des explications et engagements précis formulés dans son mémoire en réponse repris intégralement au présent rapport, où **elle affirme** :

- **Inscrire**, la conception, les modalités d'implantation et de gestion de l'équipement golfique sur le territoire de Petit-Bourg dans « *une démarche de développement durable et raisonné... et une logique de certification Iso 14001 ...* » en conformité avec les normes et procédures en vigueur, au regard de la spécificité du projet et de son impact environnemental ;

- **Vouloir**, dans le respect de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme « *...mener ce projet en partenariat et concertation avec la population, les occupants du site tels que le GFA Vido, les agriculteurs en place et autres acteurs que sont l'INRA et le CIERAD* » ;

-Souscrire, aux différentes préconisations édictées par la CDPENAF singulièrement celle visant à « *mettre en place rapidement une commission foncière pour trouver des solutions de relocalisation aux agriculteurs touchés par le projet de golf* » ;

-Le caractère « évolutif » du zonage des secteurs 1Aug et 2Aug réservés au golf, permettant un aménagement espacé dans le temps et la possibilité d'envisager « *Dans le cadre d'une modification ou révision ultérieure de PLU, qu'une part importante des secteurs inclus en zones 1AUg et 2AUg sera reversée en zone naturelle ou agricole* ».

En conséquence, le commissaire enquêteur aux fins d'améliorer la conception du projet et en faciliter l'application sans pour autant porter atteinte à l'économie générale de celui-ci, estime pouvoir énoncer les recommandations ci-après :

III.2- Recommandations du Commissaire Enquêteur

Quant à la forme

*Il conviendrait de mettre en cohérence les livrets suivants :

- Evaluation environnementale partie 2 Analyse du projet
OAP Pointe à Bacchus, page 26 (?)
OAP Golf de Montagne, page 28 (?)

Avec

- Opérations d'Aménagement et de Programmation

*De même, le Schéma d'Alimentation en Eau Potable de la Commune pourrait utilement compléter le dossier de PLU dans sa partie « Annexes ».

Quant au fond

- Le projet de PLU devrait être amendé pour prendre en compte, au vu de son mémoire en réponse les intentions de la commune d'étudier la possibilité d'une réévaluation du zonage pour près d'une vingtaine de parcelles, propriétés de personnes privées ;
- Les projets d'aménagements de la base nautique de la pointe à Bacchus et du port de plaisance devraient eux aussi bénéficier d'une approche environnementale de qualité, eu égard à la fragilité du milieu concerné ;

III.3- Avis du Commissaire Enquêteur

Compte tenu des motivations et recommandations énoncées ci-dessus, des préconisations des Personnes Publiques Associées, des intentions et engagements figurant au mémoire en réponse de la mairie et appréciant le projet dans sa globalité, en ma qualité de commissaire enquêteur j'émet en toute indépendance un **AVIS FAVORABLE** sur le projet Plan Local d'Urbanisme de la Commune de PETIT-BOURG.

Fait à Basse-Terre le 10/10/2018


Le Commissaire Enquêteur
Maryvonne BAPTISTIDE

Document fait en 3 exemplaires dont 2 destinés à :

*M. Le Maire de la commune de PETIT-BOURG

Accusé réception du rapport, conclusions et avis du C.E

(1 exemplaire papier et 1 fichier numérique)

et de la restitution de l'entier dossier d'Enquête Publique

Le 10 OCT. 2018 *La Directrice de l'urbanisme
et de l'Habitat
Peggy Lucie*

*M. Le Président du Tribunal Administratif de la Guadeloupe


1 exemplaire papier du rapport, conclusions et avis du C.E

Accusé réception le



-IV-
PIECE JOINTE
ET
ANNEXES

IV.1- PIECE JOINTE : Avis de la Préfecture relatif au projet de PLU


RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA REGION GUADELOUPE
PREFET DE LA GUADELOUPE

Basse-Terre, le 04 JUIN 2018

DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT,
DE L'AMÉNAGEMENT ET DU LOGEMENT

Service prospective, aménagement
et connaissance du territoire

Dossier suivi par : Marilyne de COURTEMANCHE
05 90 60 41 16
m.de-courtemanche@developement-durable.gouv.fr

DEAL-180427-PACT-PLUPB-ASE-LETTRE
n° CAB/VK/mdc/D.088 bis. 2018

Ville de Petit-Bourg
Courrier arrivée le :
08 JUIN 2018
Direction Générale des Services
Service Courrier-D.A.J.M.

Monsieur le Maire,

Par délibération du 30 janvier 2018, le conseil municipal de Petit-Bourg a arrêté, pour la troisième fois, le projet de plan local d'urbanisme (PLU) communal. Le dossier complet a été reçu en préfecture le 20 février 2018. Je vous fais part, ci-après, de mon avis sur ce document.

A titre liminaire, je vous précise que cet avis ne revient pas, en ce qui concerne les dispositions non modifiées, sur l'avis favorable qu'il m'a été donné précédemment de vous adresser dans le cadre de la seconde procédure d'arrêt de PLU par lettre du 8 novembre 2016. J'en confirme donc les termes. Les observations annexées à cette lettre ont, dans l'ensemble, été prises en compte dans le cadre de la nouvelle procédure. Elles ne sont donc pas renouvelées.

Sur le fond, j'observe que les choix d'aménagement inscrits dans le projet PLU traduisent la volonté communale de :

- préserver les valeurs environnementales, fondements de l'identité du territoire communal ;
- doter le bourg d'une dimension urbaine nouvelle en menant des actions de revitalisation de ses quartiers et de structurations interfaces, notamment littorales, afin de lui conférer un rôle de pôle structurant à l'échelle du Nord Basse-Terre ;
- rééquilibrer le développement du bâti autour des pôles urbains constitués pour lesquels le besoin d'équipement paraît nécessaire.

Je valide ces choix, établis dans une perspective de développement durable en conformité avec l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.

J'appelle toutefois votre attention sur les restrictions que doit subir le développement de l'urbanisation dans les secteurs de votre commune desservis en assainissement collectif, tant que la mise aux normes de votre station d'épuration n'est pas assurée. Ces restrictions concernent spécialement le secteur de Saint-Jean dont l'ouverture à l'urbanisation, en continuité du centre bourg, sur plus de 30 ha, ne peut se concevoir sans résolution préalable des problématiques d'assainissement relevés. Je serai particulièrement attentif à cet aspect dans le cadre du contrôle de légalité qu'il me revient d'exercer sur les actes individuels d'occupation du droit des sols.

Monsieur Guy LOSBAR
Maire de la commune de Petit-Bourg
Hôtel de ville
97170 PETIT-BOURG

Préfecture de la Guadeloupe
Palais d'Orléans - Rue Lardenoy - 97100 BASSE-TERRE
Tél : 05 90 99 39 00 - Site internet : www.guadeloupe.pref.gouv.fr

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME
Autorité Organisatrice : Le Maire de la Commune de PETIT-BOURG (97170 Guadeloupe)
Période de l'Enquête : Du 18 Juin au 18 Juillet 2018

Par ailleurs, je note que votre projet urbain a été établi en prévision d'une croissance démographique de 8 386 habitants supplémentaires d'ici 2030, ce qui rendrait nécessaire la réalisation de 3 750 logements nouveaux. Ces prévisions me paraissent en adéquation avec l'évolution démographique observée les dernières années et ne s'accompagnent pas d'un excès de surfaces ouvertes à l'urbanisation. J'en prends donc acte.


Au surplus, je relève que pour répondre aux besoins en logements sociaux, le projet de PLU prévoit de réserver environ 150 logements sociaux supplémentaires dans les secteurs de Saint-Jean et de Tabanon. Ce nombre ne suffira pas à répondre aux dispositions de la loi SRU issues de la loi égalité-citoyenneté qui fixent désormais le seuil à 25 % pour la commune de Petit-Bourg, soit un besoin supplémentaire d'environ 400 logements sociaux. Je vous encourage à résorber ce déficit en réservant au logement social une part conséquente du potentiel des 3 750 logements nouveaux dont la création est envisagée par le PLU, en densification des zones urbaines. La promotion des petits programmes d'accession sociale à la propriété ou de logements sociaux intermédiaires serait aussi un facteur supplémentaire de mixité sociale à envisager.

En conclusion, en application de l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, j'émet un avis favorable sur le projet de Plan local d'urbanisme de Petit-Bourg sous réserve de la prise en compte des observations de l'annexe ci-jointe.

Mes services restent à votre disposition pour vous apporter l'information qui vous serait nécessaire pour concrétiser les orientations affichées dans votre projet dans le respect des impératifs de salubrité publique évoqués ci-dessus qui lient le développement de l'urbanisation sur votre territoire à la résolution des dysfonctionnements de la station de traitement des eaux usées de votre commune.

Je vous prie de bien vouloir agréer, monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le préfet et par délégation,
La Secrétaire Générale


Virginie KLES



MINISTÈRE DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

MINISTÈRE DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Direction de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
de GUADELOUPE

Basse-Terre, le

Service Prospective Aménagement et Connaissance du Territoire
Prospective Aménagement et Connaissance du Territoire
Unité Planification et Aménagement

**OBSERVATIONS ANNEXES JURIDIQUES ET
TECHNIQUES**

Projet de PLU de Petit-Bourg arrêté le 30/01/
2018

Affaire suivie par : M. de COURTEMANCHE
m.de@developpement-durable.gouv.fr
Tél. 05 90 60 4116 – Fax : 05 90 98 94 00
PROJET-DEAL-180427-PACT-ASE-ANNEXE

**OBSERVATIONS ÉMISES DANS LE CADRE DE
L'ASSOCIATION DES SERVICES DE L'ÉTAT**

Cette annexe contient des observations juridiques et techniques résultant d'un examen du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Petit-Bourg arrêté le 30/01/2018, dans le cadre de l'association de l'État à l'élaboration de ce document d'urbanisme.

1. COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

. La loi littoral du 3 janvier 1986 et ses décrets d'application.

Le PLU est compatible avec la loi.

. Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR)

Le SAR est le document directeur de l'aménagement du territoire en Guadeloupe. Il s'applique directement au PLU qui doit impérativement être compatible avec les orientations édictées par le SAR. Le document de 2001 a été révisé en 2010 et approuvé par le Conseil d'État le 22 novembre 2011.

Evolution des zonages agricoles et naturels du POS au PLU arrêté le 30 janvier 2018

POS	Surface (en ha)	%	PLU	Surface (en ha)	%	Evolution (en ha)	%	
NA	267,4	2,04 %	AU	307,7	2,35 %	40,3	13,09 %	
NB	353,5	2,70 %	N'existe plus au PLU					
NC	1598,8	12,20 %	A	1740,4	13,28 %	141,6	8,14 %	
ND	9148,4	69,80 %	N	9286,3	70,86 %	139,9	1,51 %	
U	1739,1	13,27 %	U	1772,1	13,52 %	33,0	1,86 %	
Total	13107,2	100,00 %	Total	13108,4	100,00 %	1,3	24,59 %	
NC et ND	10747,2	81,99 %	A et N	11028,7	84,13 %	261,51	2,55 %	

Ce tableau illustre la volonté de la commune à maintenir ses espaces naturels sinon à les mettre en valeur en affichant un bilan positif de + 141,6 ha de zonage agricole et de + 139,9 ha de zone naturelle.

Il est relevé dans la justification des choix (page8) un écart de surface du territoire du POS (13 018 ha) par rapport à celle affichée au PLU (13 108 ha). Cela représente près de 100 ha, dû à des élargissements du zonage favorables aux espaces naturels par prise en compte d'espaces qui n'étaient pas présents au POS :

- les mangroves de la Pointe-à-Bacchus ;
- l'espace portuaire du bourg ;
- les zones humides du secteur de Rougeol.

De plus, sur les 353,5 ha de zone NB du POS, la commune a reversé 154,10 ha en zone agricole et en zone naturelle (130,6 ha).

Le projet PLU de Petit-Bourg présente 11 000 ha de zones classées en espaces agricoles et naturels soit 84 % du territoire ce qui confirme le statut de Petit-Bourg en tant que commune « verte ». Celui-ci est compatible avec les orientations du SAR.

. Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

La loi du 21 avril 2004 transposant la directive cadre sur l'eau du 23 octobre 2000 impose la compatibilité du PLU avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE).

Bien que les orientations du projet PLU respectent les orientations nationales d'aménagement, il convient de noter que la nouvelle station du Bourg de Petit Bourg mentionnée dans les documents a été mise en service fin 2013 pour sortir l'agglomération d'assainissement de Petit-Bourg du Contentieux ERU. Elle est aujourd'hui non conforme et ce depuis 2015.

Le rejet d'eaux usées non traitées en provenance de cette station, à proximité directe du bourg, pose un problème environnemental et de salubrité publique. **L'intensification de l'urbanisation de la zone d'assainissement collectif alimentant cette STEP ne pourra être envisagée, notamment sur le secteur de Saint-Jean, que lorsque la remise en conformité du système d'assainissement aura été réalisée» et que l'atteinte à la salubrité publique aura été levée (article R 111-2 du code de l'urbanisme).**

Observations :

Dans les zones à urbaniser (AU) prévues par le projet de PLU, les projets devront respecter la disposition 43 du SDAGE. Aussi il faut prévoir, dès la phase étude du projet, le raccordement au réseau d'assainissement collectif existant dès lors qu'il est techniquement possible sans engendrer un coût disproportionné. Dans les autres cas, toute nouvelle unité de traitement de plus de 20 EH ainsi que la zone desservie par l'ouvrage relèveront de l'assainissement collectif et devront induire une révision du zonage d'assainissement.

Concernant les zones allant de Daubin Morne Cassin à Vernou, il existe déjà de nombreuses petites stations en dysfonctionnement avec des rejets en cours d'eau à faible débit voire en ravine sèche. Or le rejet dans ce type de milieu récepteur est interdit. Aussi, l'urbanisation de cette zone devra être liée à l'étude de faisabilité de la mise en place d'un réseau collectif aboutissant à une STEP collective en capacité de recevoir le flux de pollution généré actuel et futur sur cette zone. Il n'est pas souhaitable que cette zone continue à s'urbaniser avec la création de nouvelles petites unités.

Concernant l'assainissement des eaux pluviales, compte tenu des enjeux d'urbanisation et des problèmes actuels d'écoulement des eaux pluviales en période de pluies intenses, il serait souhaitable que la collectivité, par l'intermédiaire du SIAEAG compétent en matière d'assainissement des eaux pluviales sur le territoire, engage un schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

L'objectif est de délimiter les zones à enjeux et les prescriptions intégrales au règlement du PLU, à appliquer dans ces secteurs pour limiter les débits de rejet et utiliser des méthodes alternatives de traitement et de stockage des eaux pluviales.

2. LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Articles L 151-4 et R 151-1 du code de l'urbanisme

Diagnostic du territoire

Concernant la thématique sur le logement, le PLU totalise environ **150 logements sociaux** supplémentaires dans les secteurs de Saint-Jean et de Tabanon. Ce nombre est insuffisant au regard des nouvelles dispositions de la loi SRU issues de la loi égalité-citoyenneté qui

établit désormais le seuil à 25 % pour la commune de Petit-Bourg, soit un besoin supplémentaire d'environ **400 logements sociaux**.

Il conviendrait que la commune s'engage à rattraper ce retard de logement sociaux en réservant une part conséquente dans le potentiel de 3 750 logements estimés par le PLU, en densification des zones urbaines.

En terme de localisation, le secteur de Saint-Jean est bien en continuité du centre bourg avec une proximité de services. Cependant ce quartier de plus de 30 ha ouvert à l'urbanisation nécessite impérativement une approche globale d'aménagement, des équipements, et idéalement un outil d'urbanisme de type ZAC.

Enfin, le PLU ne propose pas de pistes pour favoriser la diversification du parcours résidentiel, comme l'insertion de petits programmes d'accession sociale à la propriété ou de logements sociaux intermédiaires qui serait un facteur supplémentaire de mixité sociale.

A corriger dans le volet Etat Initial de l'environnement (page 36), il n'y a pas de monument historique classé ou inscrit sur la commune de Petit-Bourg.

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Articles L 151-6 et R 151-6 du code de l'urbanisme

L'aménagement prévu par l'OAP de Saint-Jean n'est pas réalisable tant que le problème de la station d'assainissement du bourg ne sera pas réglé. Par conséquent tout projet pourra être refusé (article R. 11-2 du code de l'urbanisme).

5. LE RÈGLEMENT

ARTICLES L 151-8 À 151-14 du code de l'urbanisme

La commune observe 5 distinctions du zonage agricole. « Acap », « Ah », « Aj », « Ap » et « At ». On note en premier lieu la suppression du classement « Aa » précédemment signalé pour l'unité agricole située entre les lieux dit : Versailles, Daubin, La Gripière et Lamothe qui interdisait toute construction y compris celles liées à l'activité agricole. En effet, il existe dans ce secteur des GFA de la réforme foncière et il faut permettre à un exploitant d'édifier des installations nécessaires à son activité agricole.

Un sous-secteur « At » concerne l'unité foncière de la ferme « Ti-Bou. Il est cependant annoncé comme correspondant à une « zone à vocation agricole de tourisme » en page 75. Ce terme ne semble pas approprié. Afin d'éviter toute confusion, il conviendrait qu'il soit rédigé différemment. A titre d'exemple « comme zone agricole pouvant permettre la

construction d'équipements liés à l'accueil d'un tourisme « vert, type ferme pédagogique, gîte à la ferme... ». A noter que la zone agricole peut accueillir des installations destinées à la pluriactivité des exploitations agricoles (tourisme rural) cf le SAR.

Pour le projet de golf, dont le périmètre repose sur d'anciennes zones agricoles et naturelles, le sous-secteur « AUg » est maintenu pour tenir compte des précédentes observations avec un phasage en « IAUg » et IIAUg ».

7. LES ANNEXES

Article L 151-43 du code de l'urbanisme

Les cartes et documents relatifs à l'assainissement figurant en annexe ne sont pas à jour (diagnostic daté de 2001, projet de SDA de 2013) et mentionnent des équipements aujourd'hui abandonnés ou remplacés.

IV.2- ANNEXES : Certificat d'affichage du Maire



REPUBLIQUE FRANÇAISE
VILLE DE PETIT-BOURG

Direction Générale du Développement du Territoire
et des Infrastructures

Pôle développement Durable du Territoire et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Le Maire de la commune de PETIT-BOURG, soussigné, Guy LOSBAR, certifie et atteste que l’avis au public ainsi que l’arrêté n°2018.05.42 portant organisation de l’enquête publique sur le projet de Plan Local d’Urbanisme (PLU) ont fait l’objet d’un affichage en Mairie, à la Direction Générale Adjointe du Développement du Territoire et des Infrastructures et autres annexes, du vendredi 1 juin 2018 au mercredi 18 juillet 2018 inclus.

Certificat établi pour servir ce que de droit.

Fait à Petit-Bourg, le 05 AOUT 2018

Pour le Maire, et par délégation
Le 1er Adjoint au Maire

Philippe DÉZAC


Direction Générale Adjointe du Développement du Territoire et des Infrastructures
1, Rue Etienne PORTECOP 97 170 PETIT-BOURG - TEL : 0590.94.88.57 & FAX : 0590.95.59.58
www.ville-petitbourg.fr

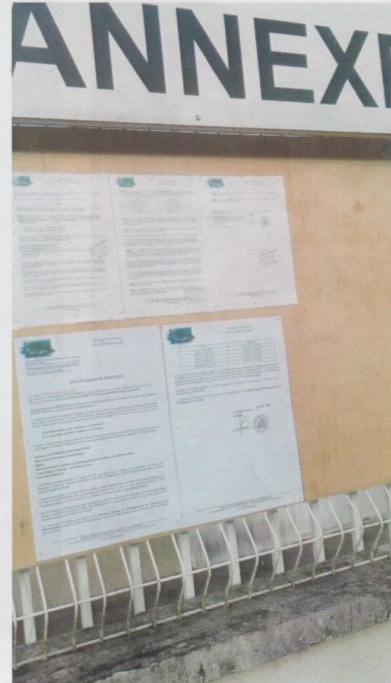
IV.3 - Publicités diverses : Affichage sur divers sites de l'arrêté n° 2018.05.42 et de l'avis datés du 29/05/18 relatifs à l'organisation de l'Enquête Publique sur le projet de PLU.

Ci-dessous à l'Hôtel de Ville et à la DGADTI



AFFICHAGE AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE PLU COMMUNE DE PETIT-BOURG

PRISE D'EAU



ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME
Autorité Organisatrice : Le Maire de la Commune de PETIT-BOURG (97170 Guadeloupe)
Période de l'Enquête : Du 18 Juin au 18 Juillet 2018

ROND POINT MONTEBELLO



Annonces Légales :

1^{ère} Insertion de l'Avis d'EP dans le quotidien France-Antilles 01/06/18



ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME
Autorité Organisatrice : Le Maire de la Commune de PETIT-BOURG (97170 Guadeloupe)
Période de l'Enquête : Du 18 Juin au 18 Juillet 2018

1^{ère} Insertion de l'Avis d'EP dans l'hebdo « Nouvelles Semaine » 1-7 juin 2018



**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE
 SUR L'ÉLABORATION
 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

VILLE DE SAINT-CLAUDE
 Par arrêté n° 50-2018/05 du 22 mai 2018, le Maire de la ville de Saint-Claude a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

A cet effet, madame Hélène MEDINA, ingénieur principal, a été désignée par le Tribunal administratif comme commissaire enquêteur.

L'enquête se déroulera à la mairie de Saint-Claude, service de l'urbanisme, du lundi 25 juin 2018 au jeudi 28 juillet 2018 aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le commissaire-enquêteur recevra le public, en mairie - service de l'urbanisme, le lundi 25 juin, lundi 2 juillet, lundi 9 juillet, mercredi 18 juillet, jeudi 26 juillet 2018, de 9h à 13h.

Le dossier d'enquête pourra être consulté en mairie - service de l'urbanisme aux jours et heures habituels d'ouverture et sur le site de la ville : www.ville-saintclaud.fr.

Pendant la durée de l'enquête, les observations, appréciation, suggestions ou contre propositions sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme pourront être consignées :

- soit sur le registre d'enquête déposé en mairie, service de l'urbanisme
- soit les adresser avec la mention Objet: PLU, par courrier postal à la mairie de Saint-Claude à l'attention de Mme Hélène MEDINA, commissaire enquêteur, Hôtel de ville - avenue marchés, P.O. 97120 Saint-Claude
- ou par courrier électronique : urbanisme.97120@ville-saintclaud.fr objet: PLU

et sur lien figurant sur le site internet de la ville www.ville-saintclaud.fr

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public, dès qu'ils seront transmis en mairie.

*P/o le maire empêché,
 le maire adjoint par délégation,
 Lucie Weck-Mirre
 NS 402/08*



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n° 2018.05.42 du 29 mai 2018, le Maire de la Commune de PETIT-BOURG a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de

Nouvelles Semaine N° 402 - DU 1^{er} AU 7 JUIN 2018

Plan local Urbanisme, du 18 juin 2018 au 18 juillet 2018 inclus, soit pendant 31 jours consécutifs.

Madame Maryvonne BAPTISTIDE a été désigné commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif de BASSE-TERRRE en vue de procéder à l'enquête publique.

Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public à la Direction Générale Adjointe du Développement du Territoire et des Infrastructures, pendant la durée de l'enquête, du 18 juin 2018 au 18 juillet 2018 inclus, aux heures et jours suivants :

- Le(s) lundi, mardi, jeudi : de 8 heures à 16 heures 30
- Le (s) mercredi, vendredi : de 8 heures à 13 heures

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre propositions, sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser par correspondance au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

Madame LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
 Plan Local d'Urbanisme de Petit-Bourg
 Mairie
 Direction Générale Adjointe du Développement du Territoire et des Infrastructures
 1, Rue Etienne Portécop - Cité Bellevue Nord
 97170 PETIT-BOURG

L'évaluation environnementale du projet de PLU qui figure dans le rapport de présentation, son résumé non technique et l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement seront joints au dossier d'enquête publique.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Ville de PETIT-BOURG dès la publication du présent arrêté. Il sera, en outre, également disponible durant l'enquête publique sur le site Internet de la commune à l'adresse suivante : www.ville-petitbourg.fr

Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être déposées par courrier électronique envoyé à dadt@ville-petitbourg.fr. Elles sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Le commissaire enquêteur sera présent à la Direction Générale de Développement du Territoire et des Infrastructures, pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- Lundi 18 juin 2018, de 9 heures à 12 heures
- Mercredi 27 juin 2018, de 9 heures à 12 heures
- Samedi 7 juillet 2018, de 9 heures à 12 heures

Jeudi 12 juillet 2018, de 9 heures à 12 heures
 Mercredi 18 juillet 2018, de 14 heures à 17 heures

A l'issue de l'enquête, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur seront déposées à la DGADTI de la ville de PETIT-BOURG, Direction Générale Adjointe du Développement du Territoire et des Infrastructures et à la préfecture pour y être tenue, sans délai, à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Il sera également publié sur le site Internet www.ville-petitbourg.fr

Au terme de l'enquête publique, le Conseil municipal de Petit-Bourg se prononcera par délibération sur l'approbation générale du PLU.

Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de Madame Peggy LUCIDE, Directeur de l'Urbanisme et de l'Habitat.

Fait à Petit-Bourg, le 29 mai 2018

*Le maire,
 Guy LOSBAR
 NS 402/08*



**AVIS D'APPEL PUBLIC
 A LA CONCURRENCE**

A/ IDENTIFICATION DE LA COLLECTIVITE QUI LANCE L'APPEL :
 CENTRE HOSPITALIER UNIVERSITAIRE DE POINTE-A-PITRE ABYMES
 DIRECTION DES ACHATS ET DE LA LOGISTIQUE
 (SERVICE MARCHES PUBLICS)
 97159 POINTE-A-PITRE CEDEX
 (TEL: 05.90. 93.48.11
 FAX: 05.90. 93.48.04)

B/ OBJET : FOURNITURE ET LIVRAISON DE PRODUITS ALIMENTAIRES DIVERS (43 LOTS)

C/ PROCEDURE DE PASSATION : A.O.O. N° 45 / 2018
 En application des Articles 25-1.1 et 67 à 68 du Décret n° 2016-360 du 25 mars 2016.

D/ DUREE :
 De la notification au 28 août 2019.

E/ JUSTIFICATIFS A PRODUIRE OBLIGATOIREMENT QUANT AUX QUALITES ET CAPACITES DU CANDIDAT (cf. Règlement de la Consultation)

F/ CRITERES DE JUGEMENT DES OFFRES :

1/ Qualités organoleptiques (analyse des fiches techniques ou séance de dégustation)	60 %
2/ Prix	30 %

2^{ème} Insertion de l'Avis d'EP dans le quotidien France-Antilles 22 juin 2018

Siège social : 20 Les Portes de Saint Martin, Quartier Bellevue, 97150 SAINT MARTIN
 Forme : Société Civile Immobilière
 Capital : 60 000 e
 Objet social : L'acquisition, l'administration, la gestion par la location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers - La vente de tous immeubles et biens immobiliers.
 Gérant : Monsieur Mohamed Kamal ACHEBOUCHE, demeurant 20 les Portes de Saint Martin, Quartier Bellevue, 97150 SAINT-MARTIN
 Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS de Basse Terre
 F1039539

Avis public

Direction Générale Adjointe du Développement du Territoire Et des Infrastructures
 Pôle Développement Durable du Territoire et du Patrimoine

 Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Par arrêté n° 2018.05.42 du 29 mai 2018,
 Le Maire de la Commune de PETIT-BOURG a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de Plan local Urbanisme, du 18 juin 2018 au 18 juillet 2018 inclus, soit pendant 31 jours consécutifs.
 Madame Maryvonne BAPTISTIDE a été désigné commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif de BASSE-TERRE en vue de procéder à l'enquête publique.
 Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté

et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public à la Direction Générale Adjointe du Développement du Territoire et des Infrastructures, pendant la durée de l'enquête, du 18 juin 2018 au 18 juillet 2018 inclus, aux heures et jours suivants :

- Le(s) lundi, mardi, jeudi : de 8 heures à 16 heures 30
- Le (s) mercredi, vendredi : de 8 heures à 13 heures

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre propositions, sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser par correspondance au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

Madame LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
 Plan Local d'Urbanisme de Petit-Bourg
 Mairie
 Direction Générale Adjointe du Développement du Territoire et des Infrastructures
 1, Rue Etienne Portécop - Cité Bellevue Nord
 97170 PETIT-BOURG

L'évaluation environnementale du projet de PLU qui figure dans le rapport de présentation, son résumé non technique et l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement seront joints au dossier d'enquête publique.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Ville de PETIT-BOURG dès la publication du présent arrêté. Il sera, en outre, également disponible durant l'enquête publique sur le site Internet de la commune à l'adresse suivante : www.ville-petitbourg.fr

Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être déposées par courrier électronique envoyé à dadt@ville-petitbourg.fr. Elles sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Le commissaire enquêteur sera présent à la Direction Générale du Développement du Territoire et des Infrastructures, pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

DATE	HEURES
Lundi 18 juin 2018	9 heures à 12 heures
Mercredi 27 juin 2018	9 heures à 12 heures
Samedi 7 juillet 2018	9 heures à 12 heures
Jeudi 12 juillet 2018	9 heures à 12 heures
Mercredi 18 juillet 2018	14 heures à 17 heures

A l'issue de l'enquête, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur seront déposées à la DGADTI de la ville de PETIT-BOURG, Direction Générale Adjointe du Développement du Territoire et des Infrastructures et à la préfecture pour y être tenue, sans délai, à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Il sera également publié sur le site Internet www.ville-petitbourg.fr

Au terme de l'enquête publique, le Conseil municipal de Petit-Bourg se prononcera par délibération sur l'approbation générale du PLU.

Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de Madame Peggy LUCIDE, Directeur de l'Urbanisme et de l'Habitat.
 Fait à Petit-Bourg, le 29 mai 2018
 Le maire,
 Guy LOSBAR F1039281

annonces

30mn Paris-transport à prox-0675594285

IMMO ENTREPRISE

DIRECT PROPRIÉTAIRE. IMMEUBLE A VENDRE MARTINIQUE ZONE LES MANGLES ACAJOU LAMENTIN 2000M? SUR 2 NIVEAUX. LOCAUX COMMERCIAUX ET BUREAUX. EMPLACEMENT DE TOUT PREMIER CHOIX. BORDURE IMMÉDIATE AUTOROUTE. ADRESSER VOS RÉFÉRENCES PAR MAIL A : zcx129bth1immeubleavendre@gmail.com

AUTOMOBILE

RENAULT

Urgent.Vds Duster Dacia 6 cv,ess, 11600kms, quasiment neuf, Nov 2017, état impeccable.0690406903

RENCONTRE

FEMME

MELA hôtesse de l'air 35 ans cherche uniquement du plaisir. A Saint Denis jusqu'à fin Juin

Il court à compter de la date limite pour la remise des offres.

Conditions de participation :

La marche est réservée aux entreprises assurances et personnes habilitées à présenter des opérations d'assurance en vertu du Code des Assurances, articles L.550-1 et suivants et L.511-1 et suivants de ce même Code.

Remise des offres

Date de remise des candidatures et des offres : **Jeudi 19 Juillet 2018 au plus tard avant 12 heures 00.**

Les plis devront être adressés :

Mairie de Ville – Service Marchés publics - Place Félix EBOUE – 97140 CAPESTERRE DE MARIE-GALANTE

Les modalités de remise des offres sont les suivantes :

Un unique cacheté portant la mention : **OFFRE POUR LA SOUSCRIPTION DE CONTRATS D'ASSURANCE POUR LA COMMUNE DE CAPESTERRE DE MARIE-GALANTE – « NE PAS OUVRIR »**

soit par remise en main propre contre récépissé.

soit par envoi recommandé avec avis de réception postal

soit par transmission électronique des offres

En application de l'article 40 du décret du 25 Mars 2016, le pouvoir adjudicateur acceptera les offres dématérialisées qui devront être déposées sur une plateforme sécurisée :

<https://www.eguadeloupe.com>

Conseil d'enseignement administratifs et techniques

Mairie Capesterre-de-Marie-Galante : Service « Marché Public »

Tel : 05 90 97 30 31

Fax : 05 90 97 30 14

Email : mpublics.capmag@orange.fr

Cabinet RISQUES QUALITE & CONSEILS (RQO en Assurance) :

Madame Sandrine VENTURA, Consultante Senior – Risk Manager

Tel : 07.83.78.72.93

Email : sandrine.ventura@rq-conseils.fr

Date de publication de la consultation : **Jeudi 18 juin 2018**

Le Maire,
Marlène MIRACULEUX-BOURGEOIS
N°S 405/04



COMMUNE DE PETIT-BOURG

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n° 2018.05.42 du 29 mai 2018,

Le Maire de la Commune de PETIT-BOURG a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de

Plan local Urbanisme, du 18 juin 2018 au 18 juillet 2018 inclus, soit pendant 31 jours consécutifs.

Madame Maryvonne BAPTISTIDE a été désigné commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif de BASSE-TERRE en vue de procéder à l'enquête publique.

Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public à la Direction Générale Adjointe du Développement du Territoire et des Infrastructures, pendant la durée de l'enquête, du 18 juin 2018 au 18 juillet 2018 inclus, aux heures et jours suivants :

- Le(s) lundi, mardi, jeudi : de 8 heures à 16 heures 30

- Le (s) mercredi, vendredi : de 8 heures à 13 heures

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre propositions, sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser par correspondance au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

Madame LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
Plan Local d'Urbanisme de Petit-Bourg
Mairie

Direction Générale Adjointe du Développement du Territoire et des Infrastructures

1, Rue Etienne Portécop – Cité Bellevue Nord

97170 PETIT-BOURG

L'évaluation environnementale du projet de PLU qui figure dans le rapport de présentation, son résumé non technique et l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement seront joints au dossier d'enquête publique.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Ville de PETIT-BOURG dès la publication du présent arrêté. Il sera, en outre, également disponible durant l'enquête publique sur le site Internet de la commune à l'adresse suivante : www.ville-petitbourg.fr

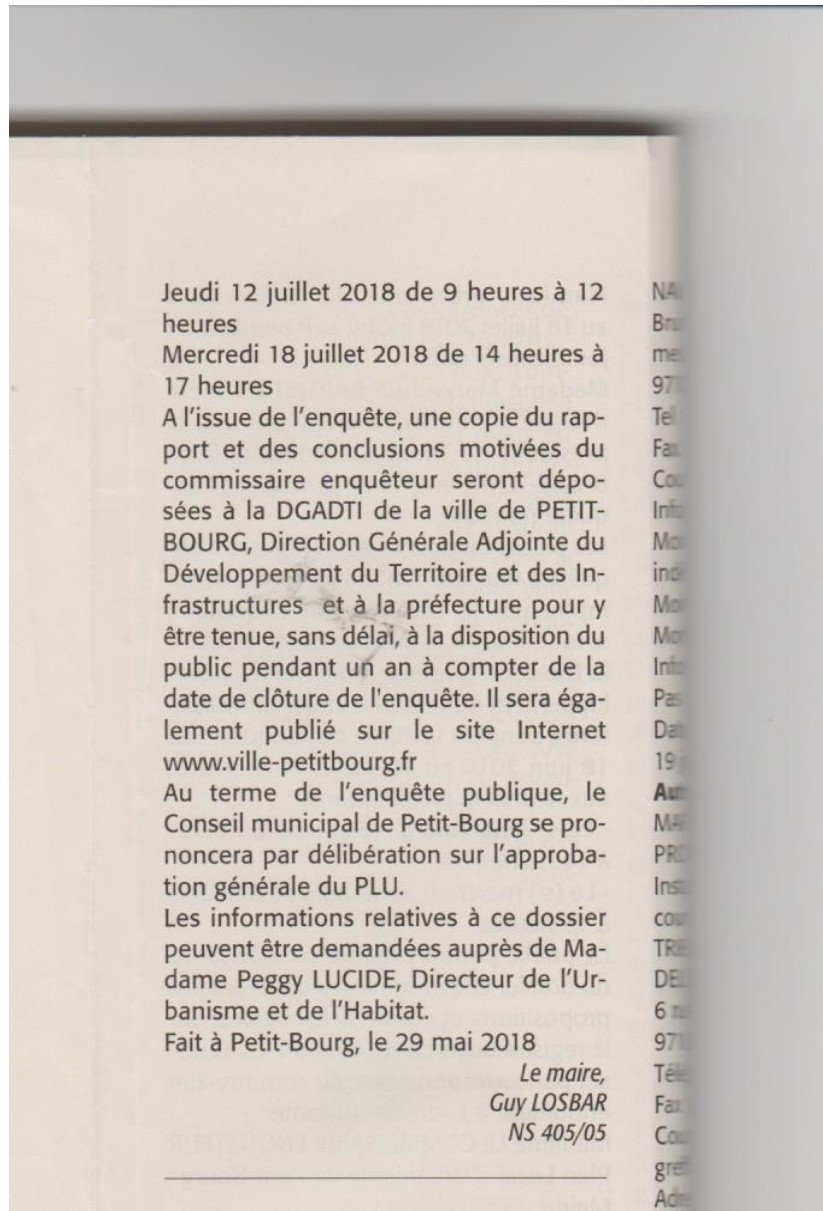
Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être déposées par courrier électronique envoyé à dadt@ville-petitbourg.fr. Elles sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Le commissaire enquêteur sera présent à la Direction Générale du Développement du Territoire et des Infrastructures, pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :
Lundi 18 juin 2018 de 9 heures à 12 heures

Mercredi 27 juin 2018 de 9 heures à 12 heures

Samedi 7 juillet 2018 de 9 heures à 12 heures

2^{ème} Insertion de l'Avis d'EP dans l'hebdo « Nouvelles Semaine » 22-28 juin 18.
Ci-dessus début de l'annonce, ci-après la suite :



CAPTURE D'ECRAN SITE WEB

12/08/2018

Plan local d'urbanisme - Mairie de Petit-Bourg



Mairie de Petit-Bourg (<http://www.ville-petitbourg.fr/>)

Rechercher



Menu de navigation



Accueil (<http://www.ville-petitbourg.fr/>) / Actions de la ville ([spip.php?rubrique240](http://www.ville-petitbourg.fr/spip.php?rubrique240)) / Urbanisme ([spip.php?rubrique169](http://www.ville-petitbourg.fr/spip.php?rubrique169)) / Plan local d'urbanisme

Plan local d'urbanisme

🔗 (http://app.readspeaker.com/proreader/proreader.php?cid=5720&lang=fr_fr&url=http%3A%2F%2Fwww.ville-petitbourg.fr%2Fspip.php%3Frubrique259)

🔗 ([spip.php?page=backend&id_rubrique=259](http://www.ville-petitbourg.fr/spip.php?page=backend&id_rubrique=259))

f (<https://www.facebook.com/sharer/sharer.php?u=http%3A%2F%2Fwww.ville-petitbourg.fr%2Fspip.php%3Frubrique259&t=Plan%20local%20d%28%238217%3Burbanisme%20>)

🐦 (<https://twitter.com/share?text=Plan%20local%20d%28%238217%3Burbanisme%20&url=http%3A%2F%2Fwww.ville-petitbourg.fr%2Fspip.php%3Frubrique259>)

🔗 **Avis des personnes publiques associées et lettre d'engagement du Maire** ([spip.php?rubrique374](http://www.ville-petitbourg.fr/spip.php?rubrique374))

🔗 **Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** ([spip.php?rubrique367](http://www.ville-petitbourg.fr/spip.php?rubrique367))

🔗 **Enquete publique** ([spip.php?rubrique366](http://www.ville-petitbourg.fr/spip.php?rubrique366))

🔗 **Règlement** ([spip.php?rubrique352](http://www.ville-petitbourg.fr/spip.php?rubrique352))

🔗 **Rapport de Presentation** ([spip.php?rubrique350](http://www.ville-petitbourg.fr/spip.php?rubrique350))

🔗 **Zonage** ([spip.php?rubrique365](http://www.ville-petitbourg.fr/spip.php?rubrique365))

🔗 **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** ([spip.php?rubrique351](http://www.ville-petitbourg.fr/spip.php?rubrique351))

🔗 **Annexes** ([spip.php?rubrique353](http://www.ville-petitbourg.fr/spip.php?rubrique353))

PETIT-BOURG ([SPIP.PHP?RUBRIQUE239](http://www.ville-petitbourg.fr/spip.php?rubrique239))

ACTIONS DE LA VILLE ([SPIP.PHP?RUBRIQUE240](http://www.ville-petitbourg.fr/spip.php?rubrique240))

✉ **Newsletter**

M'inscrire à la Newsletter

CAPTURE D'ECRAN SITE WEB

12/08/2018

Enquete publique - Mairie de Petit-Bourg



Mairie de Petit-Bourg (<http://www.ville-petitbourg.fr/>)

Rechercher



Menu de navigation



[Accueil \(http://www.ville-petitbourg.fr/\)](http://www.ville-petitbourg.fr/) / [Actions de la ville \(spip.php?rubrique240\)](#) / [Urbanisme \(spip.php?rubrique169\)](#) / [Plan local d'urbanisme \(spip.php?rubrique259\)](#) / [Enquete publique](#)

Enquete publique

🔊 (http://app.readspeaker.com/proreader/proreader.php?cid=5720&lang=fr_fr&url=http%3A%2F%2Fwww.ville-petitbourg.fr%2Fspip.php%3Frubrique388)

🔗 (spip.php?page=backend&id_rubrique=388)

f (<http://www.facebook.com/sharer/sharer.php?u=http%3A%2F%2Fwww.ville-petitbourg.fr%2Fspip.php%3Frubrique388&t=Enquete%20publique>)

🐦 (<https://twitter.com/share?text=Enquete%20publique&url=http%3A%2F%2Fwww.ville-petitbourg.fr%2Fspip.php%3Frubrique388>)

Articles



(<spip.php?article2051>)

OBSERVATIONS DES ADMINISTRÉS (spip.php?article2051)



(<spip.php?article2045>)

Extraits législatifs et réglementaires (spip.php?article2045)

Cliquer ci-dessous pour afficher le document



(<spip.php?article2010>)

Arrêté Enquête publique PLU 2018 (spip.php?article2010)

Cliquer ci-dessous pour afficher le document



(<spip.php?article2011>)

Avis Enquête PLU 2018 (spip.php?article2011)

Cliquer ci-dessous pour afficher le document

[PETIT-BOURG \(SPIP.PHP?RUBRIQUE239\)](#)

📧 **Newsletter**

IV.4- PV de Synthèse des Observations : Justificatif de report de délais

Madame Maryvonne BAPTISTIDE

A



Monsieur Guy LOSBAR
Maire de la commune de
PETIT BOURG
97170 GUADELOUPE

Sous couvert de Mme Peggy LUCIDE
Directeur de l'Urbanisme et de l'Habitat

**Objet : Demande de report de délais pour remise du Procès
Verbal de Synthèse, du Rapport et des conclusions Motivées
L. 123-15 du code de l'environnement.**

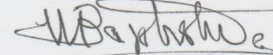
Monsieur le Maire,

Compte tenu du nombre très abondant (environ 200) d'observations consignées au registre et celles reçues par courriers et Emails à l'occasion de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme de la ville qui s'est tenue entre le 18 Juin et le 18 Juillet 2018 inclus, je viens par la présente solliciter un report de délais de 8 jours supplémentaires pour le rendu de procès-verbal de synthèse, de même qu'un différé de 15 jours pour la remise de rapport final et les conclusions motivées, après réception du mémoire en réponse.

En effet les enjeux du PLU, le recours par le public aux courriels via la boite mail dédiée, l'importance quantitative et qualitative de la matière à traiter justifient l'objet de ma demande au titre de l'article 123-15 du code de l'environnement. Aussi le travail qu'il me revient d'effectuer es qualité, à compter de la récupération le 24 Juillet 2018 auprès de la DGADTI de l'intégralité des pièces de ce dossier ne peut manifestement être exécuté, dans les délais prévus réglementairement.

Persuadée que vous réserverez une suite favorable à ma requête et dans cette attente, je vous prie d'agréer Monsieur le Maire l'expression de mes salutations distinguées.

Fait à BASSE-TERRE
Le 24/07/2018



Maryvonne BAPTISTIDE
Commissaire Enquêteur

PV de Synthèse des Observations du Public : Justificatif de remise

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME
Autorité Organisatrice : Le Maire de la Commune de PETIT-BOURG (97170 Guadeloupe)
Période de l'Enquête : Du 18 Juin au 18 Juillet 2018

ATTESTATION DE REMISE AU MAIRE DU PV DE SYNTHESE

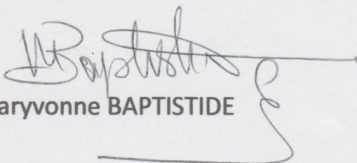
L'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de PETIT-BOURG s'est déroulée du 18 juin au 18 juillet 2018 inclus, sans incident en dépit d'une forte affluence du public notamment lors des permanences du commissaire enquêteur occasionnant des dépassements d'horaires et justifiant une demande de report des délais prévus pour le rendu de ses travaux, sollicitée le 24 juillet par courrier remis à la DGADTI ;

Conformément à l'article R. 123-18 du Code de l'Environnement le présent procès-verbal des observations orales et écrites recueillies durant l'enquête a été rédigé par les soins du commissaire enquêteur, il a été remis et commenté dans les locaux de la DGADTI ;


Ce procès-verbal, devant donner lieu de votre part à un mémoire en réponse aux différentes remarques et questions qui y trouvent formulées, je reste dans l'attente de votre retour ;

Fait à PETIT-BOURG le 08 août 2018

Le Commissaire Enquêteur


Maryvonne BAPTISTIDE

Le Maire de la Commune de PETIT-BOURG


Par délégation du Maire
Le 2^{ème} Adjoint
Guy LOSBAR
David NEBOR



Commissaire Enquêteur : Maryvonne BAPTISTIDE – Décision du Président du T. A du 12/04/2018 n° E18000009

IV.5- Mémoire en Réponse de la Ville : Justificatif de report de délais



REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE LA GUADELOUPE

Direction Générale Adjointe du Développement
du Territoire et des Infrastructures

Pôle Développement Durable du Territoire et Patrimoine

Réf : GL/LL/DT/FM/PL/VB/2018-08 360

Petit-Bourg, le 21-8-2018

Madame BAPTISTIDE Maryvonne

Commissaire enquêteur

Objet : Demande de délai supplémentaire pour l'élaboration du mémoire de réponse au Procès-Verbal de synthèse relatif à l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Petit-Bourg

Madame,

Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement et suite à la réception par la Ville du Procès-Verbal de synthèse relatif à l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme le 08 août 2018, la Ville dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations et constituer un mémoire de réponse.

Au vu de l'importance du nombre de remarques consignées dans le procès-verbal, du temps nécessaire à l'analyse de ces observations et, enfin, au regard de la demande de prolongation de délai demandée par le commissaire enquêteur lui-même pour l'élaboration du procès-verbal, nous vous demandons de bien vouloir accorder à la collectivité un délai supplémentaire, soit une remise du mémoire de réponse prévue au plus tard pour la date du 07 septembre 2018.

Vous remerciant par avance de votre compréhension, je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

Le 2ème Adjoint au Maire,
Chargé de l'Aménagement du Territoire,
de l'Urbanisme et des Travaux


David NEBOR



Mémoire en Réponse de la Ville : Justificatif envoi initial



Direction Générale Adjointe du Développement du
Territoire et des Infrastructures

GLLL/DD/AB/EM/VB/37/2018

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA GUADELOUPE
VILLE DE PETIT-BOURG

Petit Bourg le, 7 septembre 2018

Monsieur David NEBOR

A

Madame le Commissaire Enquêteur

BORDEREAU D'ENVOI

HONNEUR VOUS TRANSMETTRE :

LE DOCUMENT SUIVANT :

- Mémoire en réponse dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de PLU

Le 2^{ème} Adjoint au Maire en charge de l'Aménagement du
territoire, de l'Urbanisme et des Travaux


David NEBOR



Direction Générale du Développement du Territoire et des Infrastructures
1, Rue Etienne PORTECOP 97170 PETIT-BOURG – TEL : 0590 94 88 57 & FAX : 0590 95 59 58
www.ville-petitbourg.fr

Mémoire en Réponse de la Ville : Justificatif d'envoi complémentaire



Direction Générale Adjointe du Développement du
Territoire et des Infrastructures
G.L.L/DD/AB/EM/VE 297
27/09/2018

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA GUADELOUPE
VILLE DE PETIT-BOURG

Petit-Bourg le, 17 septembre 2018

Monsieur David NEBOR

A

Madame le Commissaire Enquêteur

BORDEREAU D'ENVOI

HONNEUR VOUS TRANSMETTRE :

LE DOCUMENT SUIVANT :


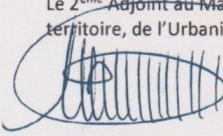

- Mémoire en réponse dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de PLU

Le 2^{ème} Adjoint au Maire en charge de l'Aménagement du
territoire, de l'Urbanisme et des Travaux

David NEBOR



Mémoire en Réponse de la Ville : Justificatif d'envoi de la version finalisée

	REPUBLIQUE FRANCAISE DEPARTEMENT DE LA GUADELOUPE VILLE DE PETIT-BOURG
Direction Générale Adjointe du Développement du Territoire et des Infrastructures GL/LI/DD/AB/FM/VB/2018	
<i>Reçu par soussigné le 02/10/2018 Baptiste G Le Commissaire Enquêteur</i>	Petit-Bourg le, 27 septembre 2018 Monsieur David NEBOR A Madame le Commissaire Enquêteur
BORDEREAU D'ENVOI	
<u>HONNEUR VOUS TRANSMETTRE :</u>	
LE DOCUMENT SUIVANT :	
<ul style="list-style-type: none">• Mémoire en réponse dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de PLU	
Le 2 ^{ème} Adjoint au Maire en charge de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et des Travaux	
 David NEBOR	
Direction Générale du Développement du Territoire et des Infrastructures 1, Rue Etienne PORTECOP 97170 PETIT-BOURG – TEL : 0590 94 88 57 & FAX : 0590 95 59 58 www.ville-petitbourg.fr	