



Liberté • Égalité • Fraternité

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.098 bis. 2018



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

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



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

Service Prospective Aménagement et Connaissance du Territoire
Prospective Aménagement et Connaissance du Territoire
Unité Planification et Aménagement

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

Basse-Terre, le

**OBSERVATIONS ANNEXES JURIDIQUES ET
TECHNIQUES**

Projet de PLU de Petit-Bourg arrêté le 30/01/
2018

**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 %	<i>N'existe plus au PLU</i>					
NC	1598,8	12,20 %	A	1740,4	13,28 %	141,6	8,14 %	
ND	9148,4	69,80 %	N	9288,3	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 %	281,51	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.