

COURRIER AKRIVÉ LE : 0 2 DEC. 2016 587h PRÉFET DE LA RÉGION GUADELOUPE

2 9 NOV. 2016

Basse-Terre, le

MAIRIE DE GOURBEYRE

DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT ET DU

SERVICE PROSPECTIVE, AMÉNAGEMENT ET CONNAISSANCE **DU TERRITOIRE**

Pôle Affaires Juridiques et Urbanisme

Unité Planification et Aménagement

Affaire suivie par : Marc FÉLICITÉ marc.felicite@developpement-durable.gouv.fr

Tél: 05 90 60 40 86

LOGEMENT

CABISTCINFID. 32365 2016

Monsieur le Maire.

Le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Gourbeyre a été arrêté par délibération du conseil municipal le 28 juillet 2016. Je vous prie de trouver ci-joint l'avis de l'État sur ce projet accompagné de remarques d'ordre technique sur le document. En vertu de l'article L 132-11 du code de l'urbanisme, cet avis sera joint au dossier d'enquête publique sur le projet de plan arrêté.

Le projet d'aménagement et de développement durables fixe les objectifs stratégiques suivants:

- Le renforcement de la vocation de Gourbeyre en tant que terre de nature et de patrimoines et la valorisation de l'identité de la commune,
- La maîtrise de l'urbanisation dans l'espace et le temps pour un territoire mieux structuré.
- La volonté de garantir un développement équilibré et durable basé sur la stratégie de développement économique dès le court terme

Ceux-ci répondent aux objectifs du développement durable fixés par l'article L101-2 du code de l'urbanisme.

Il ressort de l'analyse des documents constituant le PLU que le projet urbain a été établi avec une perspective d'évolution démographique de 770 habitants supplémentaires d'ici 2035. Cet objectif démographique est réalisable.

Monsieur Luc ADEMAR Maire de la commune de GOURBEYRE Hôtel de Ville 97 113 GOURBEYRE

Je note que la densification a été une priorité pour la commune, compte tenu de la configuration de son territoire. La densification apparaît en effet comme la solution qui permet de construire là où sont les besoins, en intervenant sur les espaces déjà bâtis et équipés, en évitant de grignoter davantage les espaces naturels et agricoles.

Par ailleurs, je constate un nombre important de zones d'urbanisations futures classées en 2AU augurant des modifications du PLU à venir. J'attire cependant votre attention sur le fait que certaines de ces zones 2AU sont déjà partiellement bâties, et leur classement en 2AU interdit toute extension des constructions existantes,

Le rapport de présentation du PLU fait ressortir une explosion de la vacance d'occupation des logements existants entre les années 1999 et 2012 qui passe de 254 à 638 logements inoccupés, soit une progression de 150 %. La recherche de solutions pour mobiliser ce potentiel me semble nécessaire.

Le diagnostic agricole montre quantitativement une diminution des espaces agricoles essentiellement au profit des espaces naturels. Cette diminution est due majoritairement au classement du site d'exploitation de la carrière en zone naturelle mais le déclassement de certaines zones agricoles ou naturelles au profit de zones urbaines me semble injustifié.

Sur la forme, la présentation des documents constituant le PLU mériterait d'être revue. En particulier, les cartes illustrant les différents documents sont peu lisibles.

Vous trouverez, en annexe au présent courrier, un certain nombre de remarques d'ordre réglementaire et des observations destinées à améliorer la qualité de votre document.

Sous réserve d'une prise en considération effective de mes observations lors de l'approbation du PLU, j'émets un avis favorable sur le projet.

Mes services restent à votre disposition pour vous apporter toute information complémentaire pour poursuivre et concrétiser certaines des orientations affichées dans le PLU notamment, en matière de gestion et de qualité des espaces publics, d'affichage et de publicité ainsi que de mise en valeur du patrimoine et des paysages.

Veuillez agréer, monsieur le Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

Pour le préfet et par délégation Le Secrétaire Séméral

Jean-François COLDINBET



MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'ÉNERGIE ET DE LA MER

MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT DURABLE

Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de GUADELOUPE

Service prospective, aménagement et connaissance du territoire

Pôle Affaires Juridiques et Urbanisme

Unité Planification et Aménagement

Nos réf. :

Affaire suivie par : Marc FELICITE

marc.felicite@developpement-durable.gouv.fr **Tél. 05 90 60 40 86 – Fax : 05 90 98 94 00** Basse-Terre, le

OBSERVATIONS JURIDIQUES ET TECHNIQUE

Projet de PLU de GOURBEYRE arrêté le 28/07/2016

OBSERVATIONS 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 GOURBEYRE arrêté le 28/07/2016, dans le cadre de l'association de l'État à l'élaboration de ce document d'urbanisme.

Il est à noter que dans les divers documents constituant le PLU de Gourbeyre, certains paragraphes ou titres apparaissent en bleu, rouge ou violet sans aucune cohérence avec le reste du document : il serait souhaitable de reprendre la mise en forme des documents.

1. Compatibilité avec les documents supra communaux

Le SAR

Le Schéma d'Aménagement Régional (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 au SAR approuvé par le Conseil d'État le 24 mai 2011.

Le SAR pose un principe de sanctuarisation des terres agricoles de bonne valeur agronomique. Aussi les déclassements prévus par le PLU pour des raisons liées à la continuité urbaine doivent faire l'objet de compensation.

quelques déclassements de terresa gricoles au profit de zones urbanisables mériteraient d'être mieux justifiés. Toutefois, le PLU de Gourbeyre est compatible avec les orientations du SAR.

Le 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 SDAGE.

Le SDAGE de référence est le SDAGE 2016-2021 approuvé le 30 novembre 2015 et applicable depuis le 21 décembre 2015. Il serait nécessaire d'actualiser le document en ne faisant plus référence au SDAGE 2010-2015 mais uniquement au SDAGE 2016-2021. Le PLU de Gourbeyre est conforme aux orientations du SDAGE.

2. Le rapport de présentation

Articles L 151-4 et R 151-1 du CU

Partie 1 Diagnostic

Eau potable

Le schéma directeur d'alimentation en eau potable (SDAEP) de la commune date de 2003 est en cours d'actualisation par la Communauté d'Agglomération Grand Sud Caraïbe (CAGSC) qui en a la compétence.

Pour information, la disposition 24 du SDAGE 2016-2021 indique que les aides publiques pour les équipements relatifs à l'alimentation en eau potable sont conditionnés par l'existence d'un SDAEP de moins de 5 ans (ou de son actualisation) et sont prioritairement réservées à certaines actions, notamment la réalisation du descriptif détaillé des réseaux définie par le décret du 27 janvier 2012, la lutte contre les branchements clandestins, la mise en œuvre d'un plan d'action pour la réduction des pertes sur les réseaux afin d'atteindre les objectifs du décret à savoir un rendement compris entre 65 % et 85 %.

Eaux pluviales

La commune dispose d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales qui date de 2001.

Le réseau d'eau pluviale dysfonctionne dans plusieurs secteurs de la commune ; le coût des travaux d'amélioration du réseau était estimé en 2001 à 14MF dans le SDA.

Ces éléments doivent être actualisés par la CAGSC.

Pour information, la disposition 41 du SDAGE 2016-2021 rappelle la nécessité de réaliser un schéma directeur de gestion des eaux pluviales et le soutien technique que l'Office de l'eau peut apporter aux collectivités et EPCI qui engagent la réalisation de leur SDGEP.

Assainissement non collectif

Il convient de compléter le tableau de la page 24 du diagnostic notamment avec la disposition 54 « améliorer la connaissance et le contrôle des rejets liés à l'assainissement non collectif » : ILa disposition 50 ne renvoie pas au Service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Assainissement collectif

La commune dispose d'un Schéma directeur d'assainissement des eaux usées qui date de 2001. Seul le quartier de Rivière Sens dispose d'un réseau collectif ; le reste du territoire est en assainissement individuel.

Le SDA prévoit l'extension du réseau collectif des eaux usées sur 9 quartiers supplémentaires. Le diagnostic ne mentionne pas l'existence d'un SPANC : la disposition 54 du SDAGE doit être mise en œuvre

La révision du SDA est envisagée par la CAGSC (dispo 40 du SDAGE à mettre en oeuvre) 18 mini-STEP sont réparties sur le territoire de Gourbeyre, dont la plupart dysfonctionnent. Cette problématique est majeure et doit être résolue.

Pour rappel, afin d'éviter ces situations, la disposition 43 du SDAGE demande, avant de créer une mini STEP, de démontrer que le raccordement à un réseau d'assainissement collectif existant engendre un coût disproportionné par rapport à celui de la création d'une mini-STEP.

Partie 2 État initial de l'environnement :

Le volet « ressource en eau » met en évidence les actions menées par la commune dans la mise en œuvre du SDAGE 2010-2015 en matière de protection des captages et la qualité des eaux de baignade.

Cette partie mérite d'être complétée par les éléments de l'état des lieux des masses d'eau 2013, en rappelant les objectifs d'atteinte du bon état des masses d'eau concernées par la commune :

- Cours d'eau (Rivière du Galion) : FRIR 23 => atteinte du bon état en 2021 (avec prise en compte chlordécone)
- Eaux côtières (Côte Ouest Basse-Terre /Rivière Sens) : FRIC01 => le bon état ne sera pas atteint avant 2027 à cause de la chlordécone

Sans prise en compte de la chlordécone, la masse d'eau côtière de Rivière Sens a un objectif de bon état fixé à 2027.

- Eaux souterraines (ensemble volcanique sud Basse-Terre): FRIG 003=> le bon état ne sera pas atteint avant 2027 à cause de la chlordécone

Donc les actions doivent être poursuivies pour améliorer l'état des masses d'eau de la commune.

La commune a fait réaliser un inventaire des zones humides en 2014 .

Cet inventaire fait référence aux dispositions 80 et 87 du SDAGE 2010-2015 (correspondant à la disposition 77 du SDAGE 2016-2021).

L'inventaire est à valider par le conseil municipal.

À la page 142, chapitre Habitation Bisdary, veillez à modifier « propriété de l'Etat » par « propriété de la commune ».

À la page 144 :

- la servitude liée à l'habitation Bisdary n'a pas été prise en compte.
- Paragraphe 1, ajouter «situé à Basse Terre et à Gourbeyre, est inscrit... » (La limite administrative communale est constituée par la rivière du Galion : de ce fait, seule la partie Sud du pont du Galion est située sur le territoire de Gourbeyre).
- Paragraphe 2 et 3, modifier de la manière suivante :
- « La protection des 2 édifices au titre des monuments historiques génèrent automatiquement une servitude d'utilité publique de protection de leurs abords traduite par un périmètre de 500m de rayon autour de ces édifices. À l'intérieur de ce périmètre, les travaux d'aménagement devront être en cohérence avec l'objectif de préservation de l'aspect extérieur des édifices protégés.

Dans un objectif de préserver les abords directs des monuments et des zones patrimoniales, l'architecte des bâtiments de France est consulté par le service urbanisme de la commune pour porter un avis consultatif ou conforme pour tous travaux situés dans ces servitudes liées aux monuments historiques. »

« En vertu de la disposition ci-dessus, une partie du territoire Sud-Ouest de Gourbeyre est concernée par ces périmètres. Les deux périmètres (pont du Galion et Habitation Bisdary) doivent être reportés sur le document graphique. »

À la page 145, l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme doit être remplacée par l'article L151.19 du CU,

Partie 4 Impact du projet de PLU :

Les bas de page sont annotés « PLU de Capesterre de Marie Galante » au lieu de « Gourbeyre ». Il faudrait corriger ces anomalies.

Résumé non technique :

Il est fait référence à 2 reprises au PLU de Saint-Louis de Marie-Galante. Il faut corriger ces erreurs matérielles.

3. Le PADD

Article L 151-5 du CU

Le PADD définit bien les orientations générales des politiques d'aménagement et fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme doit être remplacée par l'article L151.19 du CU. Page 25, il faut remplacer dans le titre de la carte 1AUx par 2AUx

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Articles L 151-6 et R 151-6 du CU

L'OAP de Dolé précise les conditions d'aménagement de ce secteur à développer et à mettre en valeur pour un tourisme durable dans le cadre du PLU. Elle est en cohérence avec le PADD

5. LE RÈGLEMENT

Articles L 151-8 à 151-14 du CU

Le règlement répond aux objectifs du PADD. Il délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Le règlement des espaces agricoles « A » et naturels « N » répond aux exigences des articles R 151-23 et R151-25 du code de l'urbanisme.

Le classement annoncé en zone agricole de la zone humide de Bellevue/Dubeau ne semble pas de nature à garantir la protection de cette zone humide. Un classement en zone N serait plus approprié.

À chaque disposition applicable relatives aux zones en secteur protégé (U) après le chapitre caractère de la zone, ajouter le paragraphe suivnat : « En secteur protégé (dans le rayon de 500m de l'habitation Bisdary et du pont du Galion), au titre du code du patrimoine, l'avis de l'architecte des bâtiments de France est requis pour toutes les demandes d'autorisation de travaux, et des préconisations spécifiques, en fonction de chaque projet, pourront être formulées » Tous les travaux sont soumis à autorisation. »

6. Le Zonage cartographique

- La pièce 3 du règlement graphique fait mention d'un seul « périmètre de patrimoine remarquable » : il faut modifier l'intitulé de la légende s'agissant d'un monument historique et la légende elle-même, avec un remplissage hachuré englobant la totalité du périmètre de protection.
- La cartographie de la planche 3.0 et 3 .4

Au lieu dit Saint Charles Nord et Désiré, une zone « UA » a été créée à l'aval du cimetière au détriment d'une zone « ND » du POS. Cette zone constitue une continuité écologique qui mérite d'être sauvegardée.

Les zones « 2AU » de Palmiste impactent l'espace agricole. Ces zones peuvent être réduites, car les zones urbaines existantes à proximité sont faiblement densifiées.

Certaines zones 2AU au nord de la RN1 sont déjà partiellement construites alors que le règlement de la zone interdit notamment toute extension même limitée de ces constructions : un zonage de type U serait plus approprié pour tenir compte de l'existant.

7. LES ANNEXES

ARTICLE I 151-43 du CU

Le PLU doit comporter en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

Pour être en conformité avec la disposition 77 (et non 76) du SDAGE, l'inventaire des zones humides doit être annexé au PLU.

Cet inventaire parcellaire doit être le plus exhaustif possible (seuil de surface préconisé de 100 m²) et intégrer la caractérisation des fonctionnalités des zones humides inventoriées.

Il serait également intéressant que l'étude hiérarchise les différentes zones humides inventoriées et cible des sites qu'il serait possible de restaurer dans le cadre de la mise en œuvre de mesures compensatoires.

ANNEXE 5D3/5D2:

Un plan des servitudes , indiquant les monuments historiques par un astérisque (pont du Galion et habitation Bisdary), leur servitude d'utilité publique (rayon de 500m.) doit être annexé au PLU.

Le document intègre un inventaire non exhaustif du patrimoine architectural de la ville. Le document graphique permettant d'identifier ces éléments devrait concerner l'ensemble du territoire pour une vision globale et compréhensible par les administrés.