



PREFET DE LA REGION GUADELOUPE
PREFET DE LA GUADELOUPE

Basse-Terre, le 24 JUIL. 2018

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

Service prospective, aménagement
et connaissance du territoire

Dossier suivi par : Emmanuel MACAL

05 90 98 79 99

emmanuel.macal@developpement-durable.gouv.fr

DEAL-180625-PACT-PLU-LAMENTIN

CAB/PG/EN/D.135.2018

Monsieur le Maire,

Par délibération du 22 mars 2018, le conseil municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU). Le dossier complet a été réceptionné par la préfecture le 24 avril 2018.

Je vous prie de trouver ci-après l'avis de l'Etat sur ce projet, accompagné d'un document annexe porteur d'observations d'ordre juridique et technique détaillées. En vertu de l'article L.132-11 du code de l'urbanisme, cet avis devra être joint, avec son annexe, au dossier d'enquête publique sur le projet de plan arrêté.

A l'examen de ce projet, j'ai relevé que les prévisions d'urbanisation présentées dans le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) ne sont pas compatibles avec les objectifs généraux de maîtrise de la consommation d'espaces fixés notamment par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

Ainsi, le projet de PLU communal propose d'ouvrir à l'urbanisation 523 ha d'espaces non encore urbanisés pour répondre aux besoins en logements nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants d'ici 2030. Pour déterminer ces besoins évalués à 3 000 logements, le projet de PLU affiche des perspectives d'évolution démographique de l'ordre de 4 000 habitants supplémentaires d'ici 2030.

Cette évaluation apparaît largement sur-estimée.

En effet, elle ne s'accorde pas avec la tendance de l'évolution démographique observée par l'INSEE qui a relevé une croissance très limitée de la population en Guadeloupe entre 2008 et 2013 (0,6 % par an) et en prévoit la stagnation dans les prochaines décennies. Elle n'est pas non plus conciliable avec les données chiffrées du volet habitat du Protocole d'intervention foncière de l'Établissement Public Foncier (EPF). Celui-ci estime, dans l'hypothèse la plus favorable, à 1 308 logements le besoin en logements supplémentaires pour la commune du Lamentin d'ici 2030. Une grande partie de ce besoin correspondrait à du renouvellement urbain (71%) en mobilisant les logements vacants et en réhabilitant les logements dégradés. Par suite, seulement 372 logements supplémentaires seraient nécessaires à l'horizon 2030 dans les zones nouvelles à urbaniser pour couvrir les besoins d'accueil de nouveaux habitants.

Monsieur Jocelyn SAPOTILLE

Maire de la commune de Lamentin

Hôtel de ville

97129 - LAMENTIN

Le potentiel de construction de 3 000 logements supplémentaires nécessaires affiché dans le projet de PLU est donc bien excessif. Les nécessités de l'urbanisation sur le territoire communal ne justifient

manifestement pas de déclasser 523 ha de terres vierges. Je note que le taux de consommation annuelle des sols étant évalué à 13,2 hectares, une projection à l'horizon 2030 permet plutôt d'envisager une consommation de l'ordre de 172 ha.

L'analyse des documents constitutifs du projet de PLU m'a aussi conduit à relever des non-conformités avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur ainsi qu'avec les documents de portée supérieure, tels que le schéma d'aménagement régional (SAR) et le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE).

Ces non-conformités sont signalées dans le document joint en annexe qui identifie les points justifiant l'apport de correctifs et compléments aux éléments constitutifs de votre projet de PLU.

Par conséquent, considérant la consommation excessive d'espaces en vue de l'urbanisation et l'incompatibilité constatée avec le code de l'urbanisme et les documents de portée supérieure, j'émet un avis défavorable au projet de PLU de la commune du LAMENTIN arrêté le 22 mars 2018.

Je vous informe que l'application combinée des articles L.153-16 et R.153-8 du code de l'urbanisme permet à une commune de modifier son projet de PLU avant l'enquête publique pour tenir compte des avis exprimés par l'une des personnes publiques associées à son élaboration, y compris en conséquence par la CDPENAF, sous réserve que le projet modifié soit de nouveau soumis à l'avis des personnes publiques associées avant qu'il ne soit mis à l'enquête publique.

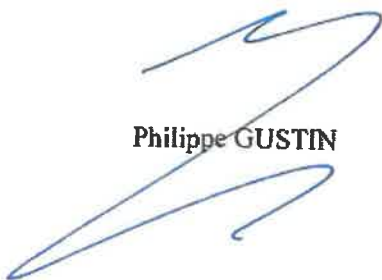
Les personnes publiques associées disposent dans ce cas à nouveau d'un délai de trois mois pour vous faire connaître leur avis, celui-ci étant réputé favorable en l'absence de réponse formelle à l'expiration du délai considéré.

Pour fiabiliser juridiquement votre document d'urbanisme dont l'économie générale est susceptible d'être impactée par les évolutions à intégrer, il pourrait cependant être nécessaire d'arrêter de nouveau un projet de PLU tenant compte de ces avis.

Je vous invite à poursuivre le travail partenarial engagé avec les services de l'État. A ce titre, mes services se tiennent à votre disposition pour organiser une séance de travail ayant pour objet une lecture partagée du présent avis et de ses annexes.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le préfet



Philippe GUSTIN