

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*

Pôle affaires juridiques et urbanisme

Unité planification et aménagement

Affaire suivie par : Emmanuel MACAL
emmanuel.macal@developpement-durable.gouv.fr
Tél. 05 90 98 79 99 – Fax : 05 90 98 94 00

DEAL-180709-annexe avis PLU Lamentin

Basse-Terre, le 24 JUIL, 2018

OBSERVATIONS JURIDIQUES ET TECHNIQUES

**Projet de PLU du Lamentin
arrêté le 22 mars 2018 arrivé en préfecture le 24
avril 2018**

**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 du Lamentin arrêté le 22 mars 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

1.1 - 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 prescriptions édictées par le SAR.

Le document de 2001 a été révisé en 2010 et approuvé par le Conseil d'État le 22 novembre 2011.

La conservation des surfaces les plus favorables à l'exploitation agricole ainsi que des zones naturelles à forte protection et le reversement aux zones agricoles ou naturelles des anciennes zones d'urbanisation diffuse du plan d'occupation des sols (zones NB des POS) qui ne sont pas densément urbanisées figurent parmi les principales prescriptions du SAR qui s'imposent aux PLU.

La comparaison des surfaces affectées aux différentes zones entre le POS et le PLU montre un gain notable des surfaces agricoles et naturelles.

Eau Potable :

Rendement : le diagnostic donne des chiffres de rendement de 54 % en 2010.

La disposition 8 du SDAGE demande une analyse technique ou un SDAEAP révisé dans les documents d'urbanisme, avec un plan des réseaux. Ces documents ne sont pas présents dans le PLU du Lamentin et doivent être ajoutés en annexe.

Concernant la protection des captages AEP, le PLU propose de les signaler. Il serait intéressant de proposer une zonation spécifique autour de ces captages afin de proposer une réelle protection.

Assainissement des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales mériterait d'être davantage abordée. Ce sujet doit être développé dans le diagnostic du PLU.

La disposition 8 du SDAGE impose la présence dans le PLU du zonage d'assainissement des eaux pluviales et du plan du réseau d'eaux pluviales. Ces documents ne sont pas présents dans le PLU.

La disposition 42 du SDAGE devrait être prise en compte lors de toute nouvelle opération d'aménagement ou de réaménagement urbain.

Observation :

Le risque inondation fait l'objet de nombreux problèmes dans le PLU : une attention particulière doit être portée aux nouvelles zones urbanisées et donc aux surfaces imperméabilisées pour éviter d'accroître ce risque.

Assainissement des eaux usées :

Les cartes et documents relatifs à l'assainissement figurant dans le dossier date de 2013. Il convient de les actualiser.

Observations :

De manière générale, faire attention au mitage et au surdimensionnement.

S'agissant de la STEU du bourg

La nouvelle station est prévue sur un site qui est entièrement occupé par l'actuelle STEU de Blachon. Or, celle-ci devra continuer à fonctionner jusqu'à la fin des travaux de construction de la nouvelle STEU et au basculement des effluents sur celle-ci. En outre, il est matériellement impossible d'implanter un ouvrage de 12 000 EH sur la parcelle concernée.

Observations :

Le rapport de présentation souligne que les dessertes routières sont saturées ; il serait intéressant de présenter un échéancier permettant de planifier la réalisation des équipements prévus au SAR.

Le projet de barrage de Germillac mériterait d'être développé dans le PLU et son emplacement faire l'objet d'une zonation spécifique.

Le bilan fait état des atouts, des faiblesses, des opportunités et des menaces pesant sur le patrimoine architectural du Lamentin. Il est signalé qu'un inventaire plus précis est disponible dans la publication Patrimoine de la Guadeloupe (édition HC 2017) afin de compléter ce volet. Un développement économique et touristique autour du patrimoine architectural pourrait être développé en s'appuyant sur l'article L. 151-7 du code de l'urbanisme portant sur les OAP patrimoniales.

Concernant la thématique habitat : le projet de PLU présente un potentiel de construction de 3 000 à 3100 logements sur l'ensemble du territoire (secteurs OAP et hors OAP confondus) en densifiant l'urbanisation des zones U et AU. Ce chiffre paraît très élevé et le dossier ne précise pas l'objectif réel, en nombre de logements, visé par la commune.

Le volet habitat du Protocole d'Intervention Foncière de l'Établissement Public Foncier (EPF) estime, dans l'hypothèse la plus favorable, le besoin de logements à 1 308 d'ici 2030 (109 logements par an) pour la commune du Lamentin.

Une grande partie de ce besoin correspondrait à du renouvellement urbain (71 %) en mobilisant les logements vacants et en réhabilitant les logements dégradés, 372 logements supplémentaires seraient nécessaires à l'horizon 2030 dans les zones nouvelles à urbaniser. **Ainsi, le potentiel de 3 000 logements évoqué plus haut est donc beaucoup trop élevé au regard des besoins de la commune.**

Il est à noter que le taux de vacance des logements est de 13,1 % en 2013 et que ce taux est en forte croissance. Au 1er janvier 2017, le taux de logements sociaux de la commune était de 23,3 %, soit un manque de 105 logements pour atteindre les 25 % de la loi SRU. Les opérations en cours (755 logements sociaux répartis comme suit : livraison 2018 : 540, livraison 2019 : 215) permettront de combler le retard et la demande.

État initial de l'environnement

Le document mentionne encore l'ancien article du code de l'urbanisme L.146-6 : à remplacer par le L.121-23 dans tout le document.

Observations :

L'état des lieux des espaces naturels protégés mériterait d'être plus étoffé pour bien identifier les objectifs de chaque protection et surtout l'articulation entre les protections.

Patrimoine archéologique et paléontologique

L'arrêté préfectoral relatif à l'archéologie préventive en Guadeloupe du 23/03/2014 n°2004/361/AD/1/4 doit figurer en annexe du PLU dans la liste des servitudes.

Le projet de PADD a pour premier objectif de « *préserver les grands ensembles naturels* ». Compte-tenu de la richesse du patrimoine communal en matière de zones humides, une importance particulière devrait être accordée à ces espaces naturels en les identifiant dans l'inventaire imposé par le SDAGE 2016-2021 par sa disposition 77 . Ce document n'est pas joint au dossier .

Observations :

Des études préalables de résorption de l'habitat insalubre (RHI) sur le secteur Borel-Blachon ont été lancées en 2002 mais le projet n'a pas atteint la phase opérationnelle faute d'accord sur le projet d'aménagement. Cela reste inscrit au PADD et contribuera à redynamiser le centre-bourg.

Concernant les enjeux sur le littoral, l'orientation stratégique 1 du PADD « préserver pour promouvoir les valeurs naturelles, agricoles et patrimoniales du territoire » et l'orientation 3 « promouvoir un dynamisme économique du territoire » sont antagonistes sur le site de Blachon. En effet, la réintroduction du lamantin et la création d'une zone portuaire et d'activités économiques sur le même site sont difficilement compatibles du fait de l'étroitesse du site et de la baie qui offre peu de possibilités sur ce point.

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Articles L. 151-6 et R. 151-6 du code de l'urbanisme

En ce qui concerne les OAP, la densification annoncée s'apparente davantage à de l'étalement urbain. En effet, la majorité des parcelles présentées sont des terres agricoles ou libres de toute construction, situées en bordure de quartiers existants, alors qu'il existe un potentiel important en mobilisant les logements vacants (42 bâtiments identifiés par l'EPF) et les dents creuses du centre-bourg (37 dents creuses, 30 parcelles vacantes et 6 parcelles potentiellement vacantes).

➤ OAP _ BOURG

« Dynamiser le bourg, valoriser le patrimoine architectural et culturel » : on regrette que l'OAP ne soit pas plus explicite sur les moyens envisagés pour atteindre cet objectif.

En s'appuyant sur l'article R.151-7 du CU portant sur les OAP patrimoniales :

L'OAP du centre Bourg du Lamentin, comptant dans son seul périmètre 8 monuments historiques, formant un ensemble urbain pensé par l'Architecte ALI TUR, doit s'attacher à mettre en valeur ce patrimoine exceptionnel.

➤ OAP _ CAILLOU

Les constructions sur l'OAP Caillou sont très avancées. Il est donc trop tard pour limiter les constructions. Cela représente 354 logements sociaux à livrer en 2018 et 2019, et d'autres parcelles sont sur le point d'être viabilisées.

- Habitation ROUTA - Monument historique inscrit par arrêté du - 10-12-2013 / parcelle cadastrale : 72 AM ;

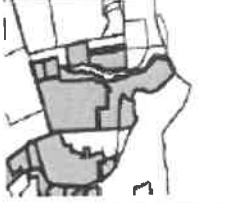
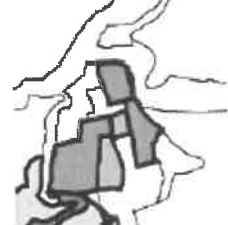
Toute demande d'autorisation d'urbanisme située dans le périmètre de la servitude d'utilité publique devra être transmise à la Direction des Affaires Culturelles 28 rue Perrinon 97100 Basse-Terre.

Rappeler la réglementation pour les zones impactées par les périmètres des abords des monuments historiques - Application du Code du Patrimoine ; par ailleurs, la servitude d'utilité publique générée au titre des abords des monuments historiques doit apparaître sur les plans de zonage.

7. LES ANNEXES (Article L. 151-43 du code de l'urbanisme)

le dossier est incomplet ; il manque

- L'inventaire des zones humides conformément à la disposition 77 du SDAGE.
- le réseau d'irrigation.
- Les arrêtés de classement de cours d'eau datant du 5 novembre 2015.
- La servitude d'utilité publique générée au titre des abords des monuments historiques doit délimiter le rayon de 500m de protection autour de ces monuments.

Avis Évaluation Environnementale / PPRn sur le PLU de la commune du LAMENTIN			
Planche de PLU	PLU	PPR	Observation
Planche du POS au PLU (page 12 du document justification des choix du PLU du Lamentin)			(+) : La zone UA se trouve dans une zone blanche au PPR (-) :
Planche du POS au PLU (page 15 du document justification des choix du PLU du Lamentin)			(+) : (-) : La zone U se trouve dans une zone bleu clair, bleu intermédiaire et bleu foncé au PPR
Planche du POS au PLU (page 14 du document justification des choix du PLU du Lamentin)			(+) : (-) : Zone à urbaniser en zone classée à une inondation faible