



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Maire -
Urbanisme
Copie des.

PRÉFET DE LA RÉGION GUADELOUPE

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

Basse-Terre, le 06 MARS 2017

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



CAJ/JFC/NF/D. Sobis 2017

Monsieur le Maire,

Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Capesterre-Belle-Eau a été arrêté par délibération du conseil municipal le 16 novembre 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.

Je tiens tout d'abord à souligner la qualité du travail effectué, compte tenu de la complexité de l'exercice de planification mené sur ce territoire soumis à de fortes contraintes naturelles et administratives.

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

- Préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles
- Structurer et hiérarchiser le territoire
- Redynamiser et diversifier l'économie

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 près de 4800 habitants supplémentaires d'ici 2030, ce qui nécessitera 2000 logements supplémentaires. Ce chiffre, mis en perspective avec la moyenne de 2,2 habitants par logement habituellement constatée en Guadeloupe, m'apparaît conciliable avec l'objectif démographique annoncé.

Monsieur Joël BEAUGENDRE

Maire de la commune de CAPESTERRE-BELLE-EAU

Hôtel de Ville

97 130 CAPESTERRE-BELLE-EAU

Handwritten notes at the top of the page, possibly including a date and a name.

STATS EXAM 10

Dans le même temps, vous réduisez de 26 % le potentiel de consommation de l'espace, ce qui est pertinent au regard des impératifs de lutte contre l'étalement urbain.

Je note que la densification, la lutte contre l'étalement urbain et la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ont été une priorité pour la commune.

Le renforcement de la centralité du centre-bourg comme un enjeu majeur du PLU ne peut être qu'encouragé, de même que la reconquête des dents creuses des différents pôles de quartiers identifiés.

Concernant les zones naturelles et agricoles, l'analyse du diagnostic montre quantitativement une préservation des espaces agricoles et naturels, cependant j'ai relevé des déclassements de zones agricoles en zones urbaines injustifiés.

Les mécanismes d'exception qui permettent notamment de gérer le bâti existant présent dans ces zones ne sauraient d'ailleurs être envisagés que de manière exceptionnelle et non pour régulariser des constructions illicites.

J'attire votre attention sur des petits décalages entre les données du Plan d'Occupation des Sols (POS) ayant servi à établir votre PLU et celles utilisées par mes services. Ces erreurs devront être corrigées.

Concernant les réseaux, le PLU doit démontrer leur capacité pour asseoir l'ouverture à l'urbanisation prévue, cette donnée manque singulièrement pour les zones 1AU de votre document.

Au même titre, la thématique de l'eau potable peu évaluée est à prendre en compte en intégrant les prévisions démographiques et économiques du territoire.

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

Sous réserve d'une prise en considération effective de ces remarques et observations lors de l'approbation du PLU, j'émet 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.

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

Le préfet,
Pour le préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général


Jean-François COLOMBET



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

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 06 MARS 2017

OBSERVATIONS JURIDIQUES ET TECHNIQUES

Projet de PLU de Capesterre-Belle-Eau arrêté le
17 / 11 / 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 Capesterre-Belle-Eau arrêté le 17/11/2016, dans le cadre de l'association de l'État à l'élaboration de ce document d'urbanisme.

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 par le SAR. Le document de 2001 a été révisé en 2010 et approuvé par le Conseil d'État le 24 mai 2011.

Le PLU de Capesterre-Belle-Eau est compatible avec les orientations du SAR qui pose un principe de sanctuarisation des terres agricoles. Aussi les déclassements prévus par le PLU pour des raisons liées à la continuité urbaine ou au déplacement de la population située dans les zones à risques doivent faire l'objet de compensation. L'analyse du projet de PLU va dans ce sens.

. 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 PLU de Capesterre-Belle-Eau est conforme aux orientations du SDAGE.

2. LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Articles L 151-4 et R 151-1 du code de l'urbanisme

Des manques sont observés :

. en partie 1 : Diagnostic

Le diagnostic doit intégrer la récente réorganisation des transports urbains même s'il s'agit d'un sujet relevant de la compétence opérationnelle de la Communauté d'Agglomération Grand Sud Caraïbe.

Le diagnostic doit aussi réaliser l'inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités requis par l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme.

. en partie 2 : État initial de l'environnement

Il n'est pas fait mention de bâti ou d'espace à valeur remarquable.

Un inventaire exhaustif doit cependant être envisagé afin d'identifier les bâtis, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, clôtures remarquables et espaces boisés de qualité qui participent à la présentation générale de la commune.

Cet inventaire permettra de préserver l'identité patrimoniale de la commune, en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Aucun chapitre « monuments historiques » n'est mentionné dans l'état initial de l'environnement alors que l'on dénombre :

-**Six blocs de roches gravées à Bananier**, inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 01 octobre 2014

-**Une embouchure à Pérou**, inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 30 novembre 2015

Il me paraît donc important à cet égard d'intégrer un chapitre pédagogique sur la notion « monuments historiques » et leurs incidences administratives / juridiques.

3. Le PADD

Article L 151-5 du code de l'urbanisme

La réflexion de la commune est aboutie. 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.

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

Les OAP sont en cohérence avec le PADD mais restent à améliorer :

- L'OAP de l'entrée Nord dont l'un des objectifs est d'améliorer les conditions d'accès et de circulation à la ville, pourrait prolonger la piste cyclable envisagée jusqu'au parking afin de renforcer l'attractivité de la ville.
- L'OAP de Bélair / Roseau pourrait prévoir une liaison entre le collège, les projets urbains aux alentours et le sentier du littoral, sous la forme d'un axe ouvert aux piétons et aux deux roues.
- L'OAP de Sainte-Marie / Four-à-Chaux n'évoque pas les modes actifs de déplacement alors que ce quartier est traversé par la RN1 jouxtée par des établissements scolaires ainsi que des commerces. Le projet de PLU, qui prévoit « une densification de la trame bâtie » dans cette section, doit être l'opportunité de mener une réflexion plus poussée, notamment au regard du projet de déviation routière.

5. LE RÈGLEMENT

Articles L 151-8 À 151-14 du code de l'urbanisme

Le règlement est en cohérence avec le PADD. Il délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Compte tenu de la recodification du code de l'urbanisme, les références aux articles suivants devront être corrigées :

- à la page 5, les articles « L.311-1 à L.311-5 » sont à remplacer par les articles « L.341-1 à L.341-10 et R.341-1 à R.341-3 »,
- à la page 10, l'article « L130-1 » du code de l'urbanisme est à remplacer par les articles « L.113-1 à L113-5 » du code de l'urbanisme.

Règlement de la zone 1AU

Le règlement de cette zone, en son article 1AU6, autorise l'implantation des constructions et des installations à partir de 25 mètres de l'axe de la RN1 classée déviation au sens du code de la voirie routière.

Or, l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme, dispose que :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des déviations au sens du code de la voirie routière

Le plan local d'urbanisme peut déroger à cette règle que s'il comporte une étude... »

En conséquence, il est impératif de modifier le règlement de la zone 1AU en vue de respecter la réglementation.

J'attire par ailleurs votre attention sur le règlement de cette zone qui crée un secteur 1AUx sans en réglementer l'usage.

Règlement de la zone A

Il est à noter des incohérences :

- la page 9 précise que le secteur « Ah » permet des évolutions limitées des constructions existantes (extension limitée à 25 % de l'unité existante) pour une surface totale ne pouvant excéder 200 m²,
- la page 72 énonce que cette surface est fixée à 150 m².

Il est souhaitable de maintenir cette surface à 150 m².

6. LE ZONAGE CARTOGRAPHIQUE

Secteur de Sainte-Marie

La zone UBt, correspondant au secteur spécifique de Sainte-Marie, comprend une partie de territoire particulièrement exposée à l'érosion du littoral. Il n'apparaît pas judicieux de classer le secteur compris entre la voie de desserte et le bord de mer en zone constructible, les constructions existantes dans cette zone devant être relocalisées compte tenu du risque.

Secteur de Saint-Sauveur

La zone UBr proposée dans le secteur de Saint-Sauveur devra être élargie pour tenir compte, à proximité de la ravine, du risque fort d'inondation.

A noter que l'expertise conduite par le BRGM pour l'Agence des 50 pas géométriques permettra de clarifier la situation de ce secteur vis-à-vis des risques naturels.

S'agissant de la zone UB, un plan d'aménagement a été élaboré sur ce secteur. Une station d'épuration (STEP) a été réalisée. Il serait judicieux d'élargir la zone UB à l'emprise de la STEP.

Le secteur de Saint Sauveur sur lequel est implanté l'hôpital est classé en zone « INAd » au POS. Le reliquat, toujours vierge de toute urbanisation, concerne une surface d'au moins 5,4 ha.

Or, le projet de PLU propose un déclassement en « AU » de 5,3 ha à proximité de ce secteur, au détriment de deux zones agricoles de forte valeur agronomique qui, de plus, sont équipées de réseaux d'irrigation. L'une de ces zones se situe au Nord de l'hôpital et l'autre au Sud Est à proximité de la RN1. Ces zones mériteraient de rester en zone Agricole.

Zones Agricoles

Il existe pas moins de 22 secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) classés « Ah » sur le territoire communal, équivalents à une superficie d'au moins 37 ha. La délimitation de ces secteurs doit être exceptionnelle. Dans ce cas, le zonage doit être ramené au plus près du bâti existant afin de préserver au mieux l'espace agricole environnant.

À ce titre, il convient de restreindre le nombre de ces zones « Ah » afin de ne pas encourager davantage le mitage et les extensions urbaines au sein de l'espace agricole déjà fortement agressé.

Patrimoine naturel et bâti

Sur les plans de zonage, trois monuments historiques figurent sans l'appellation de ces derniers. L'indication MH dans le bourg est erronée.

En effet, il n'existe aucun monument protégé au titre de la loi de 1913 dans le centre bourg.

Tous les monuments génèrent une servitude d'utilité publique, ceux-ci doivent être identifiés par les contribuables. Le plan de zonage ne mentionne aucune servitude d'abord.

La légende doit distinguer le monument historique et la servitude d'utilité publique généré par ce dernier.

Il conviendrait de prévoir sur le zonage une protection afin de préserver les alignements des grands palmiers royaux de l'allée Dumanoir qui demeure l'une des attractions phares de Capesterre-Belle-Eau.

7. LES ANNEXES

Article L 151-43 du code de l'urbanisme

Le document graphique devra porter le rayon de 500 mètres autour des monuments historiques pour une vision globale et compréhensible à l'échelle du territoire, par les administrés.

