



PREFET DE LA REGION GUADELOUPE

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

Basse-Terre, le 18 JAN. 2017

SERVICE PROSPECTIVE,  
AMÉNAGEMENT ET CONNAISSANCE  
DU TERRITOIRE

Pôle Affaires Juridiques et Urbanisme

Unité Planification et Aménagement

Affaire suivie par : Philippe SAMY

philippe.samy@developpement-durable.gouv.fr

Tél : 05 90 99 46 60

Monsieur le Maire,

Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Claude a été arrêté par délibération du conseil municipal le 18 octobre 2016, déposé en préfecture le 21 octobre.

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 s'organise autour des cinq orientations suivantes :

- Affirmer le positionnement et le rayonnement du territoire
- Revitaliser le tissu économique
- Restructurer les espaces urbains
- Mettre en valeur le patrimoine
- Œuvrer pour le bien être des usagers

Ces orientations répondent aux objectifs du développement durable fixés par l'article L101-2 du code de l'urbanisme et sont cohérentes avec les objectifs du schéma d'aménagement régional (SAR) de la Guadeloupe approuvé par le Conseil d'État le 24 mai 2011.

L'analyse comparée du projet PLU et du Plan d'Occupation des Sols (POS) actuellement en vigueur fait par ailleurs ressortir un effort significatif de la commune pour réduire les surfaces urbanisables, au profit des zones agricoles et naturelles.

Monsieur Elie CALIFER  
Maire de la Commune de Saint-Claude  
97120 SAINT-CLAUDE

Néanmoins, l'analyse plus détaillée des documents constituant le PLU met en évidence des éléments qui doivent tempérer le bilan chiffré :

1 – la commune affiche un objectif de croissance démographique pour atteindre une population d'environ 10 834 habitants à l'horizon 2030. Cela représente une augmentation de 330 habitants, alors que la croissance est nulle sur les dernières années et que les projections de l'INSEE prévoient une stagnation de la population de la Guadeloupe dans les prochaines décennies ;

2 – le projet de PLU prévoit près de 60 ha d'urbanisation future, pour un besoin de 200 à 300 logements exprimé par l'étude « diagnostic et enjeux stratégique en matière d'habitat en Guadeloupe en 2013 » de la DÉAL ;

3 – les différents documents du projet de PLU ne donnent aucune estimation du nombre de logements pouvant encore être créés dans les zones déjà partiellement urbanisées : l'analyse des plans de zonage montre que de nombreux espaces sont encore disponibles dans ces zones.

Ainsi, malgré la cohérence apparente du projet de PLU avec le code de l'urbanisme et le SAR, il apparaît que le document repose sur une ouverture excessive des surfaces d'urbanisation, réellement nécessaires à l'accueil de nouvelles populations, à la décohabitation et au relogement de certaines populations en situation d'insalubrité sur le territoire de votre commune.

Le besoin est probablement très inférieur aux surfaces ouvertes à l'urbanisation, soit en urbanisation nouvelle (zones AU), soit en densification (zones U) dans le projet de PLU.

Par conséquent, considérant la consommation excessive d'espaces en vue de l'urbanisation, l'avis des services de l'Etat sur le projet PLU est défavorable.

Comme le précise l'article L123-10 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut être modifié avant d'être approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Cependant pour sécuriser juridiquement votre document de planification urbaine, l'économie générale du plan pouvant être impactée par les évolutions à intégrer, il me paraît nécessaire d'arrêter de nouveau un projet de PLU tenant compte des observations formulées dans ce courrier et la note jointe.

Pour faire évoluer favorablement votre projet de PLU et disposer d'un document approuvé avant mars 2017, je vous invite à poursuivre le travail partenarial engagé avec l'association des services de l'État. En ce sens, mes services se tiennent à votre disposition pour organiser une séance de travail ayant pour objet une lecture partagée des annexes du présent avis avec vos services.

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

*Très cordialement,*

Le préfet.

  
Jacques BILLAUD



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

Basse-Terre, le

#### OBSERVATIONS JURIDIQUES ET TECHNIQUES

Projet de PLU de Saint-Claude arrêté le  
18/10/2016

#### OBSERVATIONS DANS LE CADRE DE L'ASSOCIATION DES SERVICES DE L'ÉTAT

Affaire suivie par : Philippe SAMY  
philippe.samy@developpement-durable.gouv.fr  
Tél. 05 90 99 46 60 – Fax : 05 90 98 92 91

Cette annexe contient des observations juridiques et techniques résultant d'un examen du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT-CLAUDE arrêté le 18/10/2016, dans le cadre de l'association de l'État à l'élaboration de ce document d'urbanisme.

### **I. Compatibilité avec les documents supra communaux**

#### **. Le SAR**

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

Le SAR prévoit un projet de téléphérique ; celui-ci est peu abordé dans le projet PLU. Ce projet, pourtant d'envergure régionale et structurant pour le territoire, ne figure qu'en tant que pictogramme sur les schémas et peu développé dans les textes.

D'autre part, le terrain d'assise de ce projet est classé en zone 2AU nécessitant une modification voire une révision du PLU alors que le projet est dit imminent.

#### **. 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.

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

## 2. Le rapport de présentation

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

Le rapport de présentation expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie. Il analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le SAR.

### DIAGNOSTIC TERRITORIAL :

#### CLASSEMENT DES COURS D'EAU :

L'arrêté de classement des cours d'eau de 2015 ne semble pas avoir été pris en compte. La rivière des Pères qui se trouve en partie sur le territoire de Saint-Claude figure parmi les cours d'eau classés en liste 2.

#### EAUX USÉES :

- ° Papaye Zone équipement thermal et clinique : le mode d'assainissement de la zone de la clinique et du projet thermal doit être explicité et étudié au regard en particulier de la disposition 43 du SDAGE.
- ° Matouba : au vu des projets de logements et de problèmes existants en matière de traitement des eaux usées, une réflexion globale mérite d'être menée sur le mode d'assainissement de la zone.
- ° Rézé : il est prévu dans cette zone, dépourvue de réseau collectif, un groupe scolaire, des logements et un éco-quartier. Le mode d'assainissement doit être explicité et sera sûrement collectif : un raccordement de cette zone au réseau existant du bourg par la future route serait à privilégier.
- ° Concernant les zones de développement en zone urbaine où existe un réseau collectif, il faudra veiller par le règlement à ce qu'elles soient bien raccordées au réseau.
- ° concernant les zones d'habitat diffus et sans réseau, le règlement devra être explicite :
  - ° recours à l'assainissement à la parcelle si maisons individuelles,
  - ° ouverture à la densification si raccordement possible à un réseau collectif existant.

La création de mini-STEP est à proscrire.

Ces observations devraient être intégrées dans l'actualisation du zonage d'assainissement collectif non collectif.

Il existe un Schéma Directeur d'Assainissement des eaux usées qui date de 2002.

Outre les mesures 13, 14, 16 et 18 du PDM (programme de mesure) du SDAGE à mettre en œuvre et qui sont citées dans l'état initial de l'environnement ( p125) Il y a aussi nécessité de réviser le SDA (mesure 11 du PDM) et réaliser le zonage d'assainissement ; de poursuivre le recensement et diagnostiquer les installations d'assainissement non collectif (mesure 20 du PDM)

Même si la mise en œuvre de ces mesures ne relève pas de la compétence de la commune, mais de la CAGSC, le PLU peut rappeler les mesures du PDM à mettre en œuvre pour améliorer ou assurer la non dégradation de l'état des eaux de la commune.

### **EAUX PLUVIALES (EP):**

Le ruissellement des eaux pluviales (sur voiries notamment) est une problématique majeure à Saint-Claude.

Il serait souhaitable qu'un **schéma directeur de gestion des EP** soit lancé, ou qu'au minimum, la gestion des EP soit étudiée et des préconisations introduites dans le règlement en fonction des remarques et des enjeux à l'aval.

### **EAUX DE BAINADE :**

Il faut présenter une évaluation des impacts (positif et/ou négatif) du projet sur la qualité des eaux de baignade et le cas échéant des mesures d'évitement de réduction ou de compensation (ERC).

### **ASSAINISSEMENT :**

Le projet PLU devra présenter une évaluation des impacts ( positif et/ou négatif) du projet sur les rejets liés à l'assainissement.

### **LES DÉPLACEMENTS :**

Pages 39 et 40 du diagnostic : les données datent de 2007. Il convient de les actualiser (prise en compte de l'augmentation des flux liés à la création des pôles universitaires et la réorganisation des transports urbains par la communauté d'agglomération Grand Sud Caraïbes en 2016.

Le PLU fait état de 280 places de stationnement supplémentaires (dont 90 dans le bourg) uniquement fondé sur le « comptage de véhicules dans les moments de grande fréquentation ». Il convient d'étayer ce constat au regard de « 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 ». Cet inventaire est requis par l'article L 151-4 du code de l'urbanisme.

Le projet PLU se réfère au Plan de Déplacement Urbain (PDU) ; le document en vigueur sur le territoire intercommunal est le Plan Global de Déplacements (PGD) de 2007.

Concernant la desserte collective de la Soufrière, le projet PLU devrait intégrer de manière générale, l'interconnexion de cette infrastructure avec les autres modes de déplacements.

### **LE PATRIMOINE CULTUREL :**

La liste d'inventaire des bâtiments patrimoniaux dressée page 106 est incomplète. Il conviendrait de la compléter et de fournir un plan plus précis des bâtiments référencés.

Il convient d'ajouter à la page 103 au troisième paragraphe du diagnostic :

La protection des 6 édifices au titre des monuments historiques génèrent automatiquement une servitude d'utilité publique de protection de ses abords traduites par un périmètre indiqué sur le plan de zonage (secteur protégé). À l'intérieur de ce périmètre, les travaux

d'aménagement devront être en cohérence avec l'objectif de préservation des abords directs des édifices protégés. De fait, 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.

Les propriétaires de maisons sont soumis à strictes obligations, notamment ils ne peuvent effectuer de travaux sans autorisation par la commune (compétente en matière d'urbanisme)

## **LES DONNÉES ENVIRONNEMENTALES :**

Il y a confusion entre espaces agricoles et espaces naturels, méconnaissance du dispositif des ZNIEFF vis-à-vis des mesures de protection.

## **LA TRAME VERTE ET BLEUE :**

Il convient de souligner que les continuités écologiques (TVB), si elles sont mentionnées dans les différents documents ne sont pas suffisamment prises en compte notamment dans les espaces ruraux et les orientations proposées (lieu-dit Fond Cabre », Rézé et Habitation Dain).

De même, dans les trames vertes et bleues (carte p 152 du diagnostic territorial), les cours d'eau qualifiées de « autres cours d'eau identifiés à l'intérieur du territoire communal » ainsi que les ravines, mériteraient d'apparaître en bleu comme les autres cours d'eau formant la trame bleue.

## **L'UTILISATION DES SOLS :**

Il existe des erreurs d'écriture dans le diagnostic chapitre 20, tableaux 65 et 66.

### **3. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

Les orientations A, B et D prennent en compte la préservation des milieux aquatiques en proposant des mesures visant à protéger la trame verte et bleue et préconisant la poursuite des efforts engagés en matière de traitement des eaux usées et en matière de collecte.

L'orientation C « œuvrer pour le bien être des usagers » est cohérente avec les enjeux identifiés dans le domaine de l'eau et de l'assainissement. Elle doit permettre de prendre en compte les mesures du PDM citées ci-dessus ainsi que les mesures 47 et 48 du PDM, visant à réduire les pertes sur les réseaux et promouvoir les équipements et infrastructures permettant des économies d'eau.

### **4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Il faut revoir la cohérence de la numérotation et l'intitulé des équipements de superstructure entre la carte et le tableau par pôle et récapitulatifs p. 38-39.

« Le téléphérique » est présenté comme la seule alternative d'accès aux sites de la Soufrière et des Bains Jaunes. Or, la démarche « éviter – réduire – compenser » implique

dans un premier temps d'identifier comment éviter les aménagements. Si les aménagements ne peuvent être évités, comment en réduire les impacts. Enfin, des mesures compensatoires peuvent être proposées. La prise en compte de cette démarche n'apparaît pas dans les documents constituant le PLU. Aucune mesure compensatoire n'est proposée pour les 3 ha de zones agricoles transformée en 2AU2 au niveau de la station d'accueil. De même, aucune solution alternative n'est envisagée en terme d'accès (réfection de la route RD 11, mise en place de navette...). Par exemple, il n'est fait nulle part mention de l'étude du BRGM sur la réhabilitation d'une partie de la route afin de la rendre accessible aux navettes.

## 5. LE REGLEMENT

Il y a contradiction entre occupations interdites et conditions particulières dans les dispositions applicables dans toutes les zones. Il conviendrait d'explicitier le texte.

Le règlement des espaces agricoles «A» et naturels «N» doit répondre aux exigences des articles L151-11 à L151-13 ainsi qu'à ceux des articles R151-23 à R151-25 du Code de l'urbanisme. Il conviendrait pour la zone naturelle :

- ° de rajouter aux dispositions applicables, les constructions et installations admises telles qu'identifiées aux 1° et 2° de l'article L151-25 du code de l'urbanisme.
- ° pour la partie impactée par le projet de remontée mécanique, de préciser un règlement spécifique afin de circonscrire la gare intermédiaire ainsi que la gare d'arrivée.

Le chapitre relatif aux dispositions applicables aux sous- secteurs « A2 » et « A3 » (pages 93 et 94) affectés au photovoltaïque et soumises à conditions particulières, doit être complété comme suit : à condition que l'activité agricole soit dominante au sein de ce type d'installation et ce, nonobstant les structures existantes antérieures au PLU.

Il conviendra d'ajouter en introduction, dans un chapitre adapté les obligations liées à l'aménagement du sol, les paragraphes :

- ° « conformément au code de l'urbanisme, toute modification des bâtiments identifiés dans le PLU, quelle que soit son importance, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable à la mairie, si elle n'est pas soumise à permis de construire. Et toute démolition est soumise à permis de démolir »
- ° A chaque disposition applicable relatives aux zones en secteur protégé (U/A/1AU/N) après le chapitre caractère de la zone :  
« En secteur protégé (dans le rayon de 500m des édifices protégés), 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 autres, en fonction de chaque pourront être formulés »

Tous travaux est soumis à autorisation.

- ° Il conviendra d'ajouter en introduction « En secteur protégé, au titre du code du patrimoine, des préconisations autres, en fonction de chaque pourront être formulés »

- ° la direction des affaires culturelles (DAC), veille à la conservation des lieux et peut octroyer (au cas par cas) sur demande du propriétaire/porteur de projet/collectivité, une participation financière dans le cadre d'une opération de réhabilitation et de mise en valeur d'un bâti patrimonial

Recommandation : article 10 sur les toitures-terrace: Une vigilance sera apportée sur la construction de bâtiments à toit plat pouvant être à l'origine d'une stagnation de l'eau et donc de développement de gîtes larvaires.

## 6. Le Zonage cartographique

L'espace réservé n° 37 retenu pour la création d'une voie d'intérêt communale impactera l'espace agricole. Des mesures de compensations devront être mise en place conformément à l'article L123-24 et suivants du code rural et de la pêche maritime et concernent précisément, les opérations liées à la réalisation de grands ouvrages publics et en particulier ceux présentant un caractère linéaire, ce qui est le cas.

*Obligation est faite au maître de l'ouvrage, dans l'acte déclaratif d'utilité publique, de remédier aux dommages causés en participant financièrement à l'exécution d'opérations d'aménagement foncier, si les commissions communales d'aménagement foncier le demandent.*

Afin de préserver les milieux aquatiques et en particulier les zones humides, le règlement du PLU doit par principe classer en zone naturelle, les zones humides recensées ( p126 du diagnostic territorial/ inventaire des zones humides).

Ces zones humides sont classées en zone urbaine et en zone d'urbanisation future ( p128 du diagnostic territorial). Des mesures de compensation ont été prévues.

Une zone « 2AU2 » de près de 4 ha a été créée au sein d'un espace naturel afin de recevoir un projet d'accès aérien par remontée mécanique. Le règlement devra préciser clairement les constructions qui sont interdites ou autorisées dans ce secteur.

Sur la planche 5.5 une erreur d'écriture est à corriger. (il est noté Nb au lieu de N2)

## 7. LES ANNEXES :

Il n'y a pas d'étude détaillée sur les zones humides en annexe mais un inventaire est présenté dans le diagnostic territorial