

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

Basse-Terre, le 24 JUL. 2019

Service Prospective Aménagement et Connaissance du Territoire
Prospective Aménagement et Connaissance du Territoire

**OBSERVATIONS ANNEXES JURIDIQUES ET
TECHNIQUES**

Unité Planification et Aménagement

Projet de PLU de La Désirade arrêté
le 06 avril 2018

Affaire suivie par : Philippe SAMY et Marc FELICITE
philippe.samy@developpement-durable.gouv.fr
marc.felicite@developpement-durable.gouv.fr
Tél. 05 90 99 46 60 – Fax : 05 90 95 32 12
DEAL-180706-PACT-PLU-DESIRADE -ANNEXE

**OBSERVATIONS ÉMISES 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 La Désirade arrêté le 06 avril 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

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

Le PLU de la Désirade est compatible avec les orientations du SAR qui pose un principe de sanctuarisation des terres agricoles.

. Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (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 schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE).

2. LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

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

Constat

Sur le plan comptable, le rapport de présentation montre un bilan positif au regard de l'évolution du zonage.

Les secteurs naturels et agricoles augmentent de 42 hectares.

Les 52 ha de zones « Nb et Na » qui permettaient une urbanisation diffuse, disparaissent au zonage du PLU au profit des autres zones en fonction de leur occupation, dont 24 Ha sont reversés en zone naturelle.

Exigences réglementaires à prendre en compte :

Eau potable :

La disposition 8 du SDAGE, « *assurer la cohérence entre documents de planification en urbanisme et en aménagement et politique de l'eau* », impose à minima un plan du réseau d'eau ainsi qu'un schéma directeur d'eau potable (SDAEP) en annexe du PLU.

Ces documents ne sont pas présents dans le PLU de la Désirade.

Assainissement des eaux pluviales :

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, « *améliorer la gestion et la maîtrise des eaux pluviales des projets urbains* » doit être mise en œuvre.

Assainissement des eaux usées :

La disposition 40 du SDAGE impose la révision des schémas directeurs d'assainissement des eaux usées tandis que la disposition 8 du SDAGE impose la présence dans le PLU du zonage d'assainissement et du plan des réseaux ; ces documents (SDA et zonages) ne sont pas présents dans le PLU et ses annexes.

Zones humides :

Dans le chapitre « *Inventaire des zones humides* » du rapport de présentation, il est indiqué que l'étude de recensement des zones humides de Guadeloupe réalisée par l'ONF en 2007 a été complétée par des relevés de terrain.

Cependant l'apport de ces relevés de terrain n'est pas explicite. Ainsi, en plus des ravines, lagunes et mares, il a été recensé 9 zones humides, mais on ne sait pas les caractéristiques de ces zones humides, leur superficie ni leur localisation précise. Un inventaire à l'échelle parcellaire, tel que préconisé par la disposition 77 du SDAGE, aurait permis de remédier aux deux derniers points.

Ces zones humides ne sont certes pas très représentatives en termes de superficie mais leur présence dans un environnement aussi aride n'est pas négligeable. Il est donc dommage qu'elles n'apparaissent pas sur la carte des zones sensibles et qu'il ne soit non plus prévu dans le règlement aucune disposition spécifique pour les protéger.

Eaux usées :

Le PLU n'évoque pas le schéma directeur assainissement du SIAEAG (non respect de la disposition 40 du SDAGE). De plus, le diagnostic de l'assainissement autonome réalisé par le SIAEAG n'est pas mentionné dans le PLU (disposition 43 du SDAGE).

Monuments historiques :

Les pages 86 à 88 du rapport de présentation sont à compléter : y faire figurer la liste des Monuments Historiques de la Désirade :

1. Le phare de l'îlet de la Petite-Terre : Inscrit au titre des monuments historiques par arrêté (n°2002-366) du 28 mars 2002
2. La station météorologique de la Désirade : Inscrite au titre des monuments historiques par arrêté (n°2008-1369) du 16 octobre 2008
3. L'Église de Notre Dame du Bon Secours : Inscrite au titre des monuments historiques par arrêté (n°2013-9056) du 10 décembre 2013.

Observations particulières :

- Dans le rapport de présentation, il est dit que « *le PADD ambitionne de structurer le bourg et les quartiers de la Désirade (...) tout en évitant l'étalement urbain, notamment linéaire* » Pourtant dans l'OAP Saline des Galets, le fait d'ouvrir à l'urbanisation le côté nord de la saline, suite à la création d'une voie de contournement, peut être assimilé à de l'étalement urbain.

- De même, les zones U et AU situées sur les secteurs de Baie-Mahault et des Galets, éloignées du bourg et des services (carte page 259 du rapport de présentation), peuvent être traduites comme de l'étalement urbain.

- Des corrections sont à apporter :

- pages 12 et 16 : les illustrations cartographiques sont à mettre au format de l'espace encadré qui leur est réservé.

- page 64 : la note de travail (écriture bleu) est à supprimer.

- page 221 : la mention de l'article L.146-6 est à remplacer par l'article L.121-23 du code de l'urbanisme.

3. LE PLAN D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Article L. 151-5 du code de l'urbanisme

Constat

La commune de La Désirade a cinq objectifs principaux de développement :

- confirmer le centre-bourg comme le pôle principal ;
- contenir et équiper les sections ;
- diversifier l'économie ;
- préserver et valoriser les espaces agricoles et naturels.

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.

Observations particulières :

- Pour la réhabilitation du bâti traditionnel, le PADD mentionne des études préalables à une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) qui pourraient être mises en œuvre. Cette étude a déjà été réalisée par la commune en 2012 (financement 50/50 entre la commune et l'ANAH).
- Par ailleurs, l'étude de l'EPF, portant sur le logement et les dents creuses du centre bourg, a permis de repérer 48 logements vacants (sur les 188 que compte le centre bourg) et 27 dents creuses. Cela représente un potentiel intéressant pour intensifier le bourg et limiter l'étalement urbain.
- Une erreur de frappe est signalée en page 6 (1er paragraphe) : « la préservation » et non « le préservation ».

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

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

Les OAP présentées sont en cohérence avec le PADD.

5. LE RÈGLEMENT

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

Exigences réglementaires :

- Le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (SDGEP) est à réaliser et à intégrer au règlement du PLU, l'ajout de ce document est demandé dans le SDAGE via la disposition 41.
- Le règlement de la zone N1 n'est pas conforme aux dispositions des articles L. 151-9 et L. 151-13 du code de l'urbanisme, la rédaction doit être reprise.
- Le règlement des zones agricoles (ex-Espace Remarquable du Littoral situé sur le plateau) ne permet pas d'assurer la préservation du caractère singulier de cet environnement naturel.
- Inscrire, en page 5 du règlement, de l'article U1 – 5 relatif à la hauteur maximale des constructions :

« Dans le périmètre d'un rayon de 500 m autour du monument historique de l'Église de Notre Dame du Bon Secours, la hauteur des nouvelles constructions devra respecter la hauteur au faîtage des constructions anciennes existantes bordant la parcelle de la ou des constructions nouvelles, soit une hauteur maximum de R+1+combles. »

Observations particulières :

- Le règlement devrait tenir compte des dispositions applicables aux zones humides pour en permettre une protection efficace.
- Les extensions dans les zones agricoles et naturelles serait à réglementer.
- Rappeler la réglementation pour les zones impactées par les périmètres des abords des monuments historiques serait utile. A cet égard, il est rappelé que toutes les demandes d'autorisations d'urbanisme dans ces périmètres devront être transmises au Préfet de Région (Direction des Affaires Culturelles de Guadeloupe/ 28 rue Perrinon, 97100 Basse-Terre).

6. LE ZONAGE CARTOGRAPHIQUE

Article R. 151-17 du code de l'urbanisme

Exigences réglementaires :

- Il faut remplacer les désignations des zones AU1 et AU2 respectivement par 1AU et 2AU.
- La cartographie doit signaler les 3 monuments historiques et délimiter le périmètre de 500 mètres des abords de ces derniers :
 - Le phare de l'îlet de la Petite-Terre : Inscrit au titre des monuments historiques par arrêté (n°2002-366) du 28 mars 2002
 - La station météorologique de la Désirade : Inscrite au titre des monuments historiques par arrêté (n°2008-1369) du 16 octobre 2008
 - L'Église de Notre Dame du Bon Secours : Inscrite au titre des monuments historiques par arrêté (n°2013-9056) du 10 décembre 2013

Observations particulières :

- Le plan de zonage fait ressortir 3 sous-zones naturelles N1, N2 et N3, mais le règlement écrit n'en traduit que 2. S'il n'y pas de spécificité réglementaire, il n'est pas nécessaire de définir 3 types de zones N.

- Si le zonage naturel proposé est cohérent avec certains enjeux de conservation de ce patrimoine naturel (littoral et falaises), il est cependant à noter que le zonage agricole se superpose avec certains zonages décrivant des secteurs à forte valeur patrimoniale (ZNIEFF, REDOM).
- D'importantes populations d'orchidées (dont 3 espèces protégées) ont été inventoriées sur le plateau, notamment au niveau des ravines décrites dans l'inventaire des zones humides du rapport de présentation du PLU. La superficie de ces secteurs reste très limitée et aurait mérité une disposition de protection, d'autant plus que le rapport de présentation du PLU identifie bien le déclin agricole actuel et l'attrait touristique pour le patrimoine naturel de l'île.
- Le rapport de présentation mentionne (carte p236 du rapport de présentation) les deux ZNIEFF comme des espaces protégés. Or, les ZNIEFF ne constituent pas une protection réglementaire. Par ailleurs une des ZNIEFF se trouve très largement en zonage agricole qui ne constitue pas non plus une mesure de protection.
- Le Conservatoire du littoral souligne que la constitution d'une zone AU 2 pour faire une zone d'activités sur un site du Conservatoire n'est pas compatible même si de nombreux arguments sont avancés dans le PLU et le PADD pour constituer cette zone d'activités. Cet élément est à prendre en considération car indépendamment du choix du PLU, le Conservatoire en tant que propriétaire foncier devra donner une autorisation pour les travaux.

7. LES ANNEXES

Article L. 151-43 et R. 151-51,R. 161-8 du code de l'urbanisme

Constat :

Le dossier transmis ne contient pas d'annexes.

Exigences réglementaires :

Le PLU doit comporter en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par le décret en Conseil d'État.

Observations particulières

- Pour être en conformité avec la disposition 77 du SDAGE, l'inventaire des zones humides doit être annexé au PLU et non dans le PLU en lui-même. De plus, cet inventaire doit être cartographié à l'échelle cadastrale puis validé par le conseil municipal puis par la MISEN.
- Les arrêtés de protection des monuments historiques et l'arrêté de zonage archéologique doivent figurer en Annexe du PLU. Ces arrêtés sont transmis en pièces jointes