

## ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GOURBEYRE



PLU *de la commune de*



GOURBEYRE



## CONCLUSIONS PERSONNELLES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

**Maître d'ouvrage : COMMUNE DE GOURBEYRE**



**ANNICETTE Roger**  
**Commissaire Enquêteur**  
Rue Léonard Breter  
Sainte Geneviève  
97 131 Petit-Canal

**DEPARTEMENT DE LA GUADELOUPE**

\*\*\*\*\*

**Commune de**  
**GOURBEYRE**

\*\*\*\*\*

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**Ouverte du 30 janvier 2017 au 06 Mars 2017 inclus**

\*\*\*\*\*

**ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA**  
**COMMUNE DE GOURBEYRE**

\*\*\*\*\*

**CONCLUSIONS PERSONNELLES**  
**DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

\*\*\*\*\*

**DERMANDEUR : COMMUNE DE GOURBEYRE**



## 1 PREAMBULE

La présente enquête porte sur l'élaboration du plan local de l'urbanisme (PLU) de la commune de GOURBEYRE.

### 1-1 LOCALISATION



Le projet concerne tout le territoire communal.

### 1-2 DESCRIPTION DU PROJET

#### Élément de contexte

Tout comme la quasi totalité des communes de la Guadeloupe, la collectivité de GOURBEYRE dispose d'un POS et doit se conformer à la législation en élaborant son PLU avant 27 mars 2017.

La décision de la commune de réviser son document d'urbanisme s'explique pour plusieurs raisons. Outre les raisons d'ordre général et les besoins d'une actualisation du POS approuvé en 2001, un certain nombre d'évolutions ayant des incidences notables sur la gestion du territoire communal se sont précisées ou confirmées, d'autres révélant la prégnance de problématiques sociales, économiques et territoriales

A ce titre, très rapidement, elle prescrit son PLU dans un premier temps par délibération en date du 28 mars 2003, puis par celle du 24 septembre 2014 et met tout en œuvre pour l'élaboration de son document de planification communal. Pour cela elle réalise son diagnostic initial et fixe ces grandes orientations d'aménagement territoriales.

#### Projet envisagé

Les objectifs affichés par la commune en lançant la procédure de révision de son document d'urbanisme sont au nombre de quatre :

- faciliter un développement économique, social et territorial pertinent de Gourbeyre en rapport avec les enjeux majeurs de l'aménagement équilibré et cohérent du territoire communal et régional, et fondés sur les exigences en matière de développement durable ;
- ouvrir l'agglomération de Gourbeyre sur l'espace de Valkanaërs retenu comme secteur de développement à vocation d'activités et d'équipements de

dimension régionale, et orienter la trame économique sur des activités innovantes mobilisant les atouts et les ressources de la commune ;

- organiser l'évolution de l'habitat autour de la trame existante, tout en maîtrisant le développement de l'urbanisation et en favorisant la mixité urbaine et sociale, cette trame étant étroitement dépendante de la problématique des risques naturels et du plan de prévention;
- assurer efficacement la protection des espaces agricoles, naturels, patrimoniaux et des paysages de manière à préserver le cadre de vie et à garantir le développement durable.

### Les impacts

Les développements démographiques et économiques souhaités par la commune, pour qu'ils soient durables, ne peuvent se faire sans une réflexion et une gestion de son patrimoine naturel, agricole et marin.

Ainsi, les principales actions qui vont dans ce sens sont les suivantes :

- Un zonage adapté à chaque type de territoire, permettant de préserver les espaces naturels protégés, les boisements, les zones humides, l'espace voué à l'activité agricole...
- Un phasage du zonage (zones 2AU) permettant de conditionner l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones à la mise en place de réseaux (assainissement des eaux usées, alimentation en eau potable) et permettant ainsi de préserver la qualité des rejets vers le milieu naturel et donc la qualité des eaux (ressources en eau souterraines et ressources marines)
- La prise en compte des risques naturels par le biais du zonage et du règlement
- La mise en place de principes d'aménagements permettant par exemple :
  - De limiter les nuisances sonores (distance d'implantation vis-à-vis des axes de communication)
  - De conserver des éléments naturels (boisements) au sein des zones à urbaniser...

Ainsi, le projet de PLU, grâce à son approche transversale, va permettre de redynamiser le territoire de Gourbeyre, tout en adoptant une démarche de développement durable.

### Les orientations

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est un élément essentiel du dossier de PLU. Il expose le projet de territoire de la municipalité en fonction des enjeux identifiés et en définit les orientations !

- Renforcer la vocation de la commune en tant que terre de nature et patrimoine, protéger et valoriser l'environnement et l'image du territoire
  - Le PADD entend préserver les patrimoines naturels, agricoles et paysagers qui marquent l'identité de la commune
  - Le PADD entend valoriser l'image de Gourbeyre au travers de la diversité de ses patrimoines

- Le PADD entend mettre en oeuvre les principes de développement durables, dont la limitation des nuisances
- Opter pour un parti d'urbanisme durable qui s'appuie sur la maîtrise du développement de l'habitat dans l'espace et dans le temps.  
Le PADD retient un scénario prévoyant une évolution démographique modérée, de l'ordre de 8500 habitants à l'horizon 2035, avec une composition moyenne des ménages de l'ordre de 2 personnes d'ici 2025,
- Garantir un développement équilibre et durable du territoire basé sur une stratégie de redynamisation économique dans le court terme
  - Le pôle d'activités de Valkanaërs  
Le PADD retient la création d'un pôle d'activités et d'équipements de dimension régionale sur le site de Valkanaërs, ayant vocation à être *un pôle d'emplois majeur à l'échelle du Sud Basse-Terre*.
  - Le secteur de Grande Savane  
Le PADD entend requalifier la zone économique de Grande Savane afin de la faire évoluer en pôle d'activités industrielles, artisanales et commerciales, de services et d'équipements.
  - Le site de Galéan  
Le PADD affirme la vocation de zone d'activités diversifiées de Galéan. Son développement passe par la densification des secteurs dans le respect de l'environnement urbain et naturel et l'amélioration de la desserte.
  - La valorisation du patrimoine pour un tourisme durable  
Le PADD entend favoriser une offre touristique ancrée dans les identités du territoire et contribuer ainsi à la promotion de la destination touristique du Sud Basse-Terre. La réalisation de cet objectif implique la mise en oeuvre d'actions et d'outils de communication appropriés (signalétique, accueil...) et la mise en place de structures adéquates (office du tourisme, place des associations...).
  - Le projet thermo-ludique de Dolé  
Ce projet constitue, avec le parc d'activités de Valkanaërs, le deuxième axe fort de l'objectif de développement économique du territoire retenu par le PADD.  
Le PADD prévoit donc l'ouverture à l'urbanisation de ce site à court-moyen terme sur la base d'un projet d'aménagement prévoyant les conditions d'accès et de voirie de desserte par les réseaux, de gestion des eaux usées et des eaux pluviales ainsi que la qualité architecturale de l'ensemble.

### Les évolutions du PLU

Le PLU de Gourbeyre délimite les zones selon leur vocation ou leur destination et précise l'affectation principale des sols qui peuvent en être faits ou les activités qui peuvent y être exercées en fonction des orientations et des objectifs du PADD. La traduction spatiale qui en résulte comprend

- *Les zones urbanisées (U), ou pôles d'habitat, d'équipements et de services au vu de la hiérarchisation dressée dans les parties précédentes du Rapport.*
- *Les zones à ouvrir à l'urbanisation à court (AU), moyen ou long terme suivant la vocation d'accueil et au sein desquelles se réaliseront les constructions, équipements et les espaces collectifs*
- *Les zones agricoles (A) dont le PLU entend garantir la vocation, y compris celles identifiées dans les espaces ruraux et préserver le potentiel foncier au sens indiqué dans le SAR révisé de 2011.*
- *Les zones naturelles de protection forte (N), dont pour certaines (Espaces Naturels Sensibles, classement de sites, forêt littorale soumise au régime forestier, parc national de la Guadeloupe, espaces humides) les périmètres sont fixés par les textes qui les ont institués ou qui les sous-tendent, les espaces naturels ouverts sur le littoral de la commune ainsi que les autres espaces naturels concourant à la structuration du territoire, à la valorisation paysagère et au développement durable.*

### **Notons la particularité de l'évolution des zones NB du POS:**

les hameaux figurant en zone NB du POS et retenus en zones urbaines du PLU font partie de la nouvelle zone UC.

En effet:

- un peu plus de **36.7 ha**, soit **58.2%** des zones **NB**, sont bâtis avec une densité généralement faible, et se situent dans le contexte du développement urbain des sections. Les secteurs concernés sont donc potentiellement éligibles en zones urbaines sous forme de hameaux constitués dans le prolongement des points denses ruraux, ou sous forme d'une urbanisation linéaire. Ces secteurs composent une partie de la zone UC ;
- près de **33.1%** du total des zones **NB**, soit **23.1** ha, peuvent être reclassées en zones agricoles **A** ;
- près de **4.4%** des zones **NB** recouvrent une classification de zones naturelles **N** et viennent compléter des zones naturelles proches

*Analyse comparée POS/ PLU*

ZONE		SUPERFICIE POS en ha		SUPERFICIE PLU en ha	ÉVOLUTION
URBAINE	<b>U</b>	362	<b>U</b>	506.5	+ 5.7 %
URBANISATION FUTURE	<b>NA</b>	140	<b>AU</b>	67.1	- 3.2 %
HABITAT DIFFUS	<b>NB</b>	63			
AGRICOLE	<b>NC</b>	597	<b>A</b>	531.9	- 2.9 %
NATURELLE	<b>ND</b>	1 053	<b>N</b>	1 144.9	+ 4.1 %
ZAC DE Rivières Sens		37			

### 1-3 CONTEXTE JURIDIQUE

Au titre de la loi Bouchardeau, le dossier de PLU est soumis à enquête publique par le maire, après saisine du tribunal administratif en charge de la nomination du commissaire enquêteur.

## 2 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### 2 - 1 PROCEDURE

La présente enquête que j'ai été amenée à conduire ne concerne que sur l'élaboration du plan local de l'urbanisme (PLU) de la commune de GOURBEYRE.

L'arrêté d'ouverture d'enquête de Monsieur le Maire de la commune de GOURBEYRE est daté du 9 janvier 2017, à la suite d'une première nomination de Madame BONAN-PATTA par Monsieur le Président du Tribunal administratif de Basse-Terre, puis une deuxième en date du 16 février 2017 en ma faveur suite au décès subite de celle-ci.

Les procédures de publicité sur site, dans la presse et en mairie, ainsi que celles relatives à la consultation des services, ont été respectées.

### 2 - 2 DEROULEMENT DES PERMANENCES

Six permanences se sont tenues à la mairie de GOURBEYRE du 30 janvier 2017 au 6 mars 2017 inclus.

Le déroulement des permanences a été satisfaisant. Le public s'est beaucoup mobilisé en particulier à la fin de l'enquête. Il en ressort que les administrés sont globalement satisfaits des orientations du maire, estimant qu'il a respecté les engagements pris lors des réunions préalables des quartiers. Certains furent un peu déçus de la non prise en compte de leurs demandes de déclassement de parcelles, mais après explication, à l'exclusion de trois administrés et de l'union des

commerçants de Basse Terre, comprennent et ont pour une large part formulé leur approbation au projet de PLU.

Des trois administrés réfractaires au projet, leur mécontentement relève pour:

- M. **LAMBERT** d'une demande de déclassement d'une zonage A au POS à un zonage U au PLU, pour la réalisation d'une tranche supplémentaire d'un lotissement. La CDPNAF propose le maintien des terres agricoles en zone A.

Réponse de la collectivité (Terrain BIRDARY):

Le classement se justifie pour les motifs ci-après:

- Espace respectant le principe de préservation des zones à vocation agricole énoncé par la CDPNAF
  - Principe de limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels en application de la règle de maîtrise de l'étalement urbain portée par les lois Grenelles 1 et 2 et ALUR
  - Choix du développement urbain prioritairement à l'intérieur des espaces déjà urbanisés et application des objectifs de densification des secteurs aujourd'hui constructible (zone urbaine U)
  - Le PADD arrête une stratégie d'ouverture à l'urbanisation pour le long terme, en dehors des sites destinés au développement économique et des équipements.
- M. **SALOME**, dont la parcelle était en zone NA au POS et passe en zone N au PLU, avait un projet de ZAC sur les 7 hectares.

Réponse de la collectivité (Terrain GUILLARDIN)

- La parcelle est couverte par la ZNIEFF des Monts Caraïbes
  - La parcelle est soumise au régime de protection instauré par l'article L146-6 du code de l'urbanisme (remplacé par l'article L121.23)
  - Le site est impacté à près de 80% par un aléa élevé de mouvements de terrain (Zone rouge majoritairement et bleu foncé) indiqué dans le PPRN de Gourbeyre.
- M. **DAGNET** dont la parcelle était classée en INA au POS est classée en zone AU au PLU. Ce classement n'impact pas sa parcelle en terme règlement, car dans les deux cas, une modification du document de planification s'impose.

L'Union des commerçants de Basse Terre s'insurge contre la destination en zone d'activité économique du secteur de Valkanaër, au motif de l'implantation futur d'un centre commercial.

Le PLU a pour seule vocation de donner une orientation en terme d'aménagement de la zone. La collectivité souhaite un développement économique de son territoire fortement impacté par le PPRN. Ce site semble le plus approprié. Il appartiendra au propriétaire, promoteur, collectivité avec l'accord des instances de décision (CDAC notamment), et pourquoi pas à en partenariat avec l'UCBT, de définir les activités à implanter sur ce site.



Il m'a été remis deux courriers l'un émanant de M. LAMBERT et l'autre de M. SALOME.

Il ne m'a été pas remis de pétitions.

Globalement l'information, les orientations du PLU semblent être bien perçues et acceptées des administrés reçus en permanences.

#### **4 AVIS ET CONCLUSION MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR POUR L'ENQUETE**

##### **4 - 1 SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

A l'issue d'une enquête qui a durée 36 jours et après discussion avec un représentant de la commune de GOURBEYRE, je conclus :

**Attendu que** la publicité par l'affichage a été faite dans les délais et pendant la durée de l'enquête.

**Attendu que** les publications dans les journaux ont été faites dans les délais

**Attendu que** les dossiers ont été mis à la disposition du public dans la mairie de Gourbeyre pendant la durée de l'enquête

**Attendu que** le registre d'enquête a été également mis à la disposition du public dans la mairie concernée pendant la durée de l'enquête

**Attendu que** le commissaire enquêteur a tenu les 6 permanences prévues pour recevoir le public

**Attendu que** les termes de l'arrêté municipal, ayant organisé l'enquête, ont été respectés

**Attendu que** le commissaire enquêteur a reçu du public qui a mis des observations sur le registre

**Attendu que** le commissaire enquêteur, qui a transmis toutes les observations au maître d'ouvrage, a obtenu toutes les réponses qu'il en attendait

**Attendu que** le commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête

**Attendu que** le maître de l'ouvrage a répondu à toutes mes demandes

que l'enquête publique s'est déroulée de manière satisfaisante, dans le respect des règles et sans incident.

##### **4 - 2 SUR L'OBJECTIF DU PROJET**

**Attendu que** la procédure du PLU a été respectée

**Attendu que** le dossier était complet

**Attendu que** le projet est en compatibilité avec le SAR

**Attendu que** la procédure d'élaboration du PLU a été respectée

**Attendu que** le projet est compatible aux orientations du SDAGE du bassin Guadeloupe

**Attendu que** l'impact du projet sur le milieu naturel, physique et sur la santé est quasi nul

**Attendu que** la Déal en charge de la synthèse des avis des Services de l'État régulièrement consultés, a émis un avis favorable,

**Attendu que** L'autorité environnementale a émis favorable,

**Attendu que** la CDPNAF a émis un avis favorable,

**Attendu que** La population a été informée par des réunions de quartier dès la prescription du PLU,

**Attendu que** la population a été informée lors d'une réunion publique dès que le PLU a été arrêté,

**Attendu que** La population s'est massivement mobilisée

**Attendu qu'**au regard des objections formulées par le public sur la présente demande, le maître d'ouvrage a apporté des réponses satisfaisantes;

Je conclus, conformément à l'avis favorable des services de l'Etat, aux réponses apportées par la collectivité aux observations des usagers, que le projet de PLU de la commune de GOURBEYRE, peut être accordé.

Le commissaire enquêteur émet donc un **AVIS FAVORABLE**; au projet de PLU de la commune de GOURBEYRE.

**Recommandations** : Dans un souci d'efficacité de recherche des parcelles pour les instructeurs ADS, faire mieux apparaître la délimitation et la désignation des sections cadastrales sur les planches.

**Réserves** : Aucune

**Petit Canal, le 10 mars 2017**

**R. ANNICETTE**  
**Commissaire Enquêteur**