

PRÉFÈTE DÉLÉGUÉE DE SAINT-BARTHÉLEMY ET DE SAINT-MARTIN

Saint-Martin, le 25 septembre 2015

SECRETARIAT GENERAL  
Service des Territoires de la Mer  
et du Développement Durable

STMDD n° 2015 / 1350

Affaire suivie par : Régis ARMENGAUD

☎ : 0590 87 19 55

✉ : regis.armengaud@saint-barth-saint-martin.gouv.fr



La Préfète déléguée auprès du représentant de l'État  
dans les collectivités de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin

A

Madame la présidente du conseil territorial  
de la collectivité de Saint-Martin

Objet : Avis de l'État sur le projet de plan local d'urbanisation (PLU) de Saint-Martin

Le 30 juin 2015, conformément à l'article 14-6 du code de l'urbanisme de Saint-Martin, l'État a été saisi pour avis sur le projet de PLU arrêté par délibération du conseil territorial de Saint-Martin du 25 juin 2015.

Par le présent courrier, je vous adresse l'avis de L'État établi sur l'analyse des différents services qui ont apportés observations, commentaires et propositions d'amendement sur le projet de PLU de Saint-Martin.

### Analyse du PLU au regard du respect du cadre réglementaire

#### ✓ **Respect de la procédure d'élaboration PLU**

La collectivité de Saint-Martin en tant que Collectivité d'Outre-Mer (COM) est dans un contexte administratif spécifique. Le territoire de la COM est régi par la loi organique du 21 février 2007 qui fixe entre autre les compétences de la collectivité conformément à l'article 74 de la Constitution. Elle est compétente en matière d'urbanisme et depuis le 1er mars 2015 son propre Code de l'Urbanisme est opposable. Ce code est désormais le socle réglementaire en matière d'aménagement du territoire.

La procédure d'élaboration du PLU a été suivie conformément au chapitre IV du Code de l'Urbanisme de Saint-Martin (CU-SM). L'élaboration du PLU fait suite à la révision générale du POS sur l'ensemble du territoire lancée le 26 avril 2007. L'élaboration du PLU a été prescrite par délibération du conseil exécutif le 12 novembre 2013 pour préciser les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation.

En outre, comme le prévoit l'article 14-4 du code de l'urbanisme le conseil territorial a débattu sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) lors du conseil territorial du 7 novembre 2013 et conformément aux articles 14-23, le conseil territorial du 25 juin 2015 a arrêté le bilan de la concertation. Le bilan de la concertation devra figurer au dossier mis à l'enquête publique.

L'organisation interne du PLU respecte les dispositions de la section III du CU-SM et comprend le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, le règlement et les annexes. Le PLU n'a pas prévu d'orientations d'aménagement et de programmation.

## ✓ **Respect des schémas directeurs de rang supérieur**

De nombreux documents directeurs supra-communaux de la Guadeloupe ne s'appliquent plus sur le territoire de Saint-Martin. L'analyse portera donc uniquement sur les documents encore en vigueur.

### • **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE)**

Le SDAGE de la Guadeloupe 2010-2015 a été adopté par le Comité de bassin par délibération du 25 novembre 2009. Saint-Martin fait partie intégrante du bassin hydrographique de la Guadeloupe et le SDAGE de Guadeloupe s'applique donc toujours à la COM de Saint-Martin. Le projet de SDAGE 2016-2021 est en cours d'actualisation et a été soumis au débat public au 1<sup>er</sup> semestre 2015. Ce nouveau SDAGE prendra en compte l'état des lieux des masses d'eau ainsi que les nouveaux enjeux européens, nationaux et locaux, en particulier la prévention des risques d'inondation, l'adaptation au changement climatique, la gestion de l'eau dans l'aménagement du territoire et la santé publique.

Le SDAGE 2010-2015 prescrit des recommandations spécifiques à Saint-Martin dont certaines concernent indirectement le PLU à savoir :

- l'extension du réseau d'assainissement collectif pour les zones urbaines denses et le raccordement des mini-stations en dysfonctionnement au réseau collectif ;
- l'amélioration des stations d'épuration (STEP) sur les zones agglomérées existantes avec notamment la réhabilitation des STEP de Quartier d'Orléans et de la Pointe du Canonier ;
- l'amélioration du traitement des rejets des STEP de plus de 10 000 équivalent-habitants afin de limiter les risques d'eutrophisation des eaux littorales ;
- la lutte contre l'érosion des sols afin de réduire les risques d'hypersédimentation ;
- la préservation des zones humides : étangs et lagunes, déjà couverts par un arrêté préfectoral de protection de biotope (APB) ;

L'analyse du PADD montre que les propositions de zonage du PLU sont en adéquation avec les recommandations du SDAGE notamment en proposant un recentrage de l'urbanisation sur quatre pôles urbains, en limitant fortement l'urbanisation sur les autres secteurs du territoire à équiper, en mettant en place des zones naturelles et des espaces boisés classés sur des zones à risque d'érosion, en préservant les zones humides au sein d'espaces remarquables du littoral.

### • **Schéma Régional de Cohérence Écologique**

Le SRCE est un document directeur précisé par la loi portant Engagement National pour l'Environnement de 2010 (Loi ENE) qui doit se traduire par la nécessité de définir et préserver la « trame verte et bleue » sur le territoire. Ce document n'a pas encore été mis en place à Saint-Martin.

Toutefois le PADD a bien pris en compte la loi ENE puisque des continuités écologiques sont identifiées sur la carte des orientations du PADD et bien préservées sur le zonage réglementaire du PLU par la présence de zone « N » ou « A ».

### • **Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagés et Assimilés (PDEDMA)**

Lors de révision en 2005 du PDEDMA, le Conseil Général de la Guadeloupe a proposé qu'il prenne en compte les flux de déchets entre la Guadeloupe et les collectivités des îles du Nord. La collectivité de Saint-Martin est donc concernée par le PDEDMA approuvé le 16 janvier 2008 pour certaines catégories de déchets. La loi organique de 2007, transfère la gestion des déchets à la charge de la collectivité de Saint-Martin qui envisage d'établir son Plan Territorial des Déchets.

La collectivité depuis 2010 a fait de net progrès en matière de gestion des déchets pour prendre en compte les directives générales du PDEDMA.

## **Analyse du PLU au regard des thématiques de l'aménagement du territoire**

L'analyse du PLU porte plus particulièrement sur le respect des principes fondamentaux édictés à l'article 11-1 du code de l'urbanisme de Saint-Martin.

### **✓ Maîtrise du développement urbain**

De l'analyse du dossier, le conseil territorial affiche au niveau du PADD la volonté de limiter la population à 50 000 habitants à l'horizon 2020-2025 soit une croissance démographique de l'ordre de 13 000 habitants supplémentaires.

Au regard du rythme d'évolution de la population au cours des dix dernières années, le taux moyen annuel peut être estimé à 2,1% essentiellement dû au solde naturel. La progression de la population pourrait donc être de l'ordre de 12 000 habitants d'ici 2025.

Le choix effectué par la collectivité peut être considéré comme raisonnable au regard des phénomènes migratoires qui ont pu être observés sur le territoire notamment sur les périodes 1982-1990 (+20 446 hab.) et plus récemment 1999-2006 (+ 6 151 hab.).

La taille moyenne des ménages est passée de 3,3 à 2,7 personnes entre 1990 et 2009 du fait d'un desserrement progressif de la population qui se traduit par une forte proportion de familles mono-parentales (24% des ménages) et de personne vivant seule (25%). Le besoin en logements d'ici 2025 peut être estimé à un peu plus de 4 800 logements pour accueillir les 12 000 habitants supplémentaires avec 2,7 personnes par logement.

Au regard des objectifs de densité des constructions affichés dans le PADD pour les zones U et AU, le besoin en surface constructible à vocation d'habitat peut être estimé entre 240 (20 log/ha) et 400 hectares (12 log/ha).

Sachant que le reliquat non construit en zone U est estimé dans le PLU à 150 ha et que l'ouverture de nouvelles zones constructibles en zone AU est de 164,7 ha, il peut être considéré qu'avec ces 314,7 ha, en cours d'urbanisation ou à urbaniser, la collectivité n'a pas surestimé les besoins fonciers en zone constructible, d'autant plus que les zones U6 sont dédiées au développement de l'industrie touristique et les zones U7 à l'accueil des commerces, de l'artisanat et des industries.

L'ensemble des zones U et AU du PLU représente une surface de 1 924,6 ha soit 39,6% du territoire. Au regard des 2 323 ha de zones du POS ouvertes à l'urbanisation ou à urbaniser (U, NB et NA), ce sont 398,40 ha qui ont été préservées de l'urbanisation et restituées aux zones agricoles et naturelles.

### **✓ Renouvellement urbain et protection du patrimoine architectural**

Le projet de PLU prévoit une solidarité territoriale et définit une véritable hiérarchisation des quartiers. Ainsi il est prévu un rééquilibrage entre quartiers. Si Marigot est considéré comme le pôle urbain principal, Quartier d'Orléans va devenir un pôle urbain d'équilibre. Deux autres quartiers, Cul de Sac et Grand Case sont eux qualifiés de pôle urbain secondaire. La construction de logements se concentrera sur ces 4 pôles et l'urbanisation se limitera aux limites actuelles des zones urbaines pour les autres quartiers. Ceci limitera le mitage et favorisera la structuration des quartiers.

Au regard du règlement du PLU, le projet contribue à augmenter la densité par rapport à ce qu'a connu le territoire avec le POS notamment par l'augmentation des emprises au sol des constructions (article 8 du règlement) et l'augmentation des hauteurs maximales des constructions (article 9 du règlement). Ces dispositions, prévues dans les différentes zones U et AU, favorisent une moindre consommation d'espace. En outre, il est proposé dans les justificatifs du PADD de solder le foncier à bâtir dans les zones U par deux options de densité de logements à l'hectare qui sont de 12 et 20 log/ha soit une surface démontrant la réelle volonté d'intensifier le secteur urbain.

Les règles de lutte contre l'étalement urbain combinées au potentiel de densification des pôles existants énoncées dans le PADD et traduites dans le règlement écrit et graphique des zones U et AU, sont en cohérence avec les hypothèses démographiques retenues à l'horizon 2025/2030.

**Concernant les monuments historiques**, les éléments remarquables identitaires de la collectivité de Saint-Martin sont :

- les vestiges coloniaux : sucrerie Saint-Jean, pont Durat
- l'élément remarquable de l'architecte Ali Tur : Palais de Justice
- les habitations traditionnelles créoles, les maisons en bois, les vestiges de mur de frontière et de clôture, de tombes, de puits, ...

Ces éléments représentent tous les traces visibles d'une occupation ancienne méritant une attention particulière. A terme, la collectivité devrait disposer d'un outil patrimonial lui permettant de repérer et d'identifier sur le plan de zonage les éléments remarquables à valoriser.

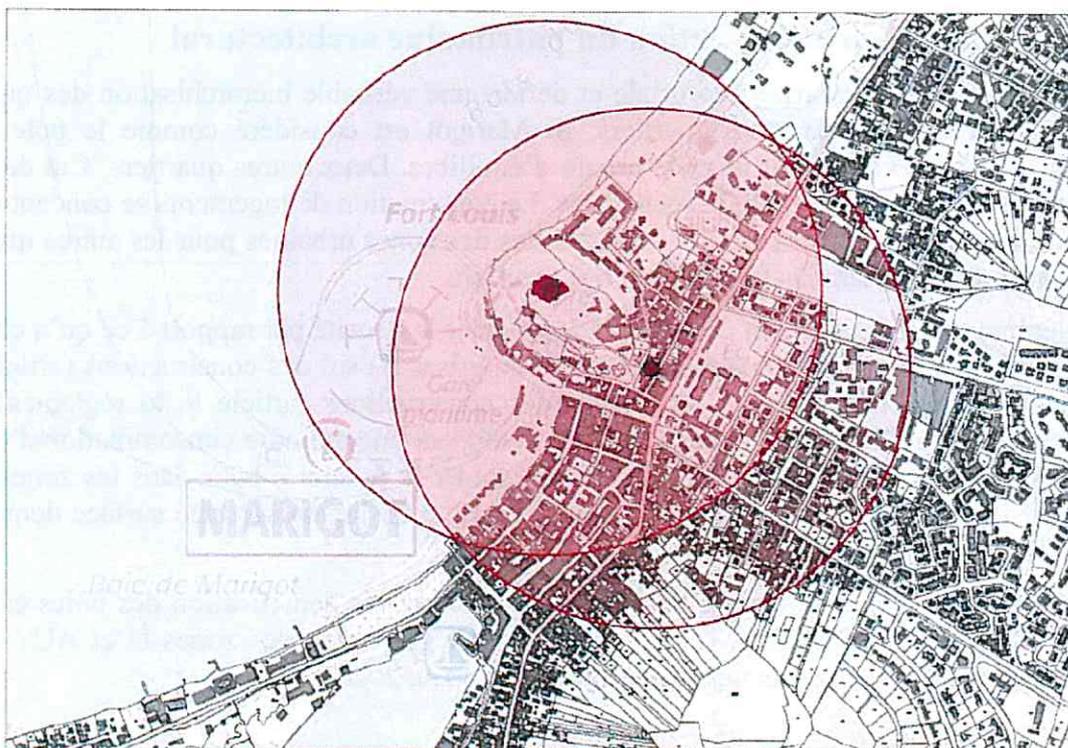
Cette disposition est prévue à l'article 13-24 du code de l'urbanisme de Saint Martin et permettrait ainsi d'annexer au règlement du PLU des prescriptions propres à chaque élément repéré et notamment dans les zones U1-U2-U3 aux abords des monuments. Le règlement se doit de préciser que ces éléments remarquables ne doivent faire l'objet que de travaux de réhabilitation, voire de modifications très mesurées, dans le respect de leurs caractéristiques préalablement définies en association avec l'architecte des bâtiments de France.

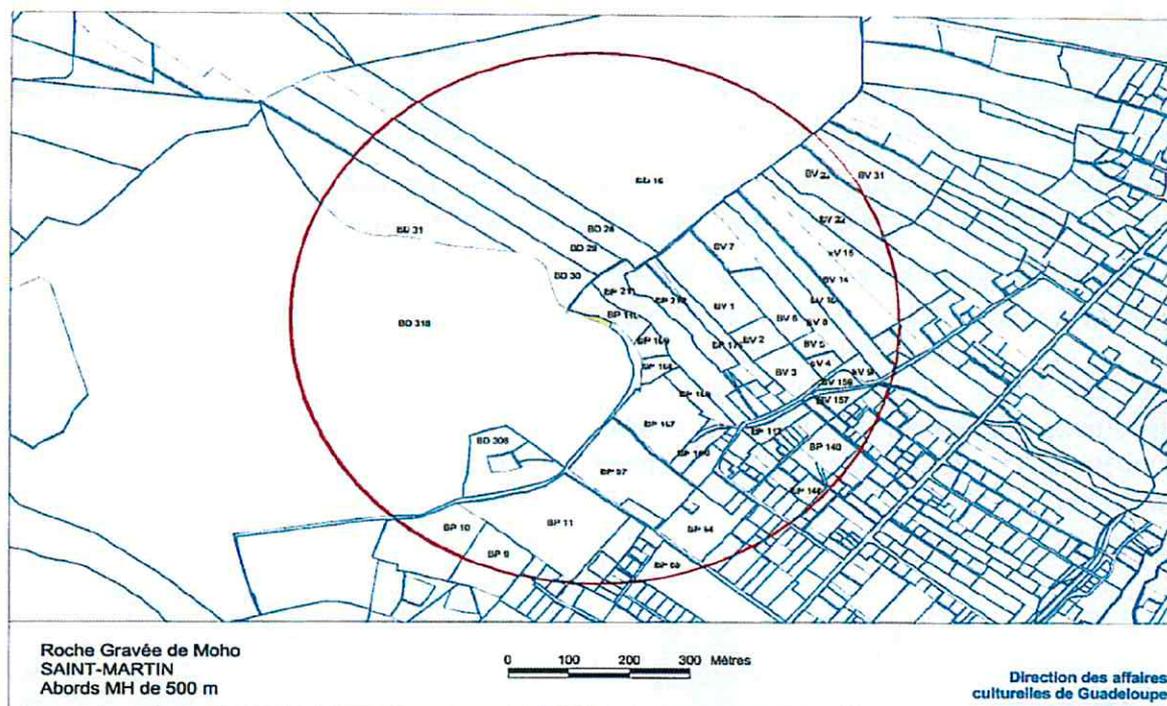
Cette disposition permettrait de répondre à un des objectifs fixés dans le PADD, en l'occurrence un développement urbain s'appuyant également sur le patrimoine et l'histoire en cohérence avec la volonté affichée d'œuvrer en faveur de la préservation et de la réhabilitation des éléments remarquables des zones les plus anciennes bâties de Marigot et de Grand Case. Cette disposition permettrait d'anticiper la mise en place d'une aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) envisagée par la collectivité à terme.

**Concernant l'archéologie**, il conviendra de modifier la représentation graphique relative à l'historique de l'économie agricole de Saint Martin de la page 272 du rapport de présentation, celle-ci n'étant plus à jour. La légende de ce dernier devra être modifiée de la manière suivante : « zone à très forte sensibilité archéologique ».

**Concernant les annexes des servitudes d'utilité publique**, il est préférable qu'un plan de servitudes soit réalisé afin de visualiser l'ensemble des servitudes d'utilité publique avec repérage de tous les édifices protégés et servitudes de protection au titre des abords.

Vous trouverez ci-dessous le plan des servitudes d'abords des monuments historiques (MH) dans le champ de compétence de la DAC de Guadeloupe sur la collectivité de Saint-Martin :





Il convient de préciser dans le règlement les dispositions générales liées à la servitude d'utilité publique en matière de protection des monuments historiques :

« Obligation pour les propriétaires des immeubles situés dans un rayon de 500 m autour d'immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques, de solliciter l'autorisation préfectorale préalablement à tous travaux de construction nouvelle, de transformation et de modification de nature à en affecter l'aspect (ravalement, gros entretien, peinture, aménagement des toits et façades, etc.), et préalablement à toute démolition et à tout déboisement. »

### ✓ Protection du patrimoine naturel et paysager

Saint-Martin possède des milieux naturels riches et variés qui pour certains d'entre eux sont reconnus Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) et ont fait l'objet de régime de protection par des périmètres d'arrêté de protection de biotope (APB). Le rapport de présentation a bien mis l'accent sur plusieurs sites majeurs tels que les îlets de Pinel et de Tintamarre, le massif de Red Rock, la forêt de Pic Paradis, les nombreux étangs bordés de mangroves comme l'Étang aux Poissons, les espaces littoraux comme la Baie de l'Embouchure, des sites de cactus remarquables comme celui de Babit Point, ...

Ces sites donnent à Saint-Martin une véritable richesse patrimoniale qu'il est nécessaire de préserver pour maintenir une biodiversité remarquable, garder un paysage identitaire, favoriser un véritable cadre de vie et garder un attrait touristique de l'île.

Le PADD affiche clairement un objectif de plan de zonage et de règlement permettant la protection des espaces et des écosystèmes patrimoniaux. Ceci est traduit dans les documents graphiques proposés du PLU par le zonage de 2473 hectares de zone « N », le maintien d'Espace Boisés Classés (EBC) et la création d'un zonage spécifique d'Espaces Remarquables du Littoral (ERL).

Les terrains d'ores-et-déjà protégés (terrains acquis, affectés ou remis en gestion) ont été bien pris en compte aussi bien dans le diagnostic de l'état initial de l'environnement que dans les orientations, le zonage et le règlement. En outre, les projets d'intervention foncière du Conservatoire à plus long terme résultant de la stratégie d'intervention approuvée par son conseil d'administration le 9 juillet 2015 seront favorisés, en grande majorité, par le zonage proposé qui consacre leur vocation naturelle et les rend inconstructibles.

L'extension urbaine, le développement du mitage, la pression des défrichements, le remblaiement des étangs et la pollution liée aux insuffisances de traitement des eaux usées, sont les principales menaces qui

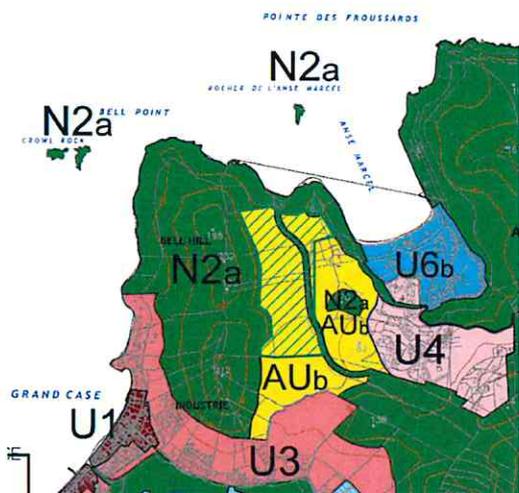
ont pesé et pèsent encore sur les milieux naturels de la collectivité. Si le zonage proposé du PLU permet de préserver les sites de grande valeur patrimoniale, il est nécessaire de limiter la pression urbaine à proximité par des zones tampons et d'assurer des continuités écologiques par le maintien de trames vertes et bleues identifiées clairement dans les cartes page 8 et 9 du PADD.

Afin de renforcer l'objectif de préservation des espaces naturels, prenant en considération l'expertise du conservatoire du littoral, **il est préconisé pour certains secteurs des ajustements de zonages :**

### 1 - Réduction des zones à urbaniser AU au profit de zone N2a

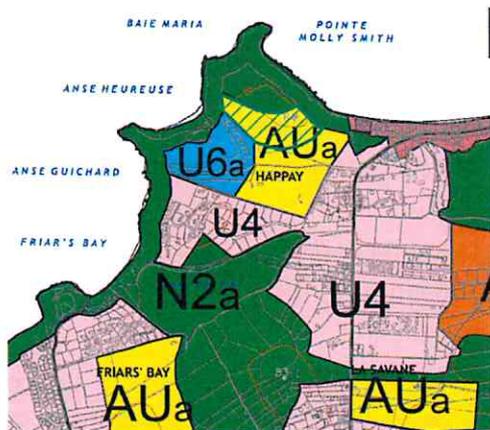
Sur les secteurs de Bell Hill et de Morne Smith à Happy Bay, au profit des zones naturelles N2a. Dans les deux cas, l'ensemble (zones N2a actuelles + extensions proposées sur la zone AU) fait partie des zones d'intervention foncière identifiées dans la stratégie du Conservatoire. Ces propositions réduiraient les surfaces à urbaniser AU d'environ 25 ha au total sur 164 ha actuellement classés en AU. Leur classement en espace remarquable du littoral est également souhaitable.

#### a) Secteur de Bell Hill



La zone AU proposée est particulièrement étendue par rapport à la zone actuellement urbanisée. C'est d'ailleurs la plus importante zone AU proposée sur l'île et son urbanisation dans de telles proportions poserait inévitablement des difficultés de desserte (accès par une voie unique en cul-de-sac). De plus, elle compromet, par l'urbanisation des pentes, l'intégrité d'une entité paysagère remarquable bien identifiée dans le rapport de présentation (tableau en page 32 et en page 276), qui contribue à l'attractivité de l'Anse Marcel. La réduction proposée au profit de la zone N2a figure en hachuré vert sur la carte ci-contre.

#### b) Secteur de Morne Smith / Happy Bay

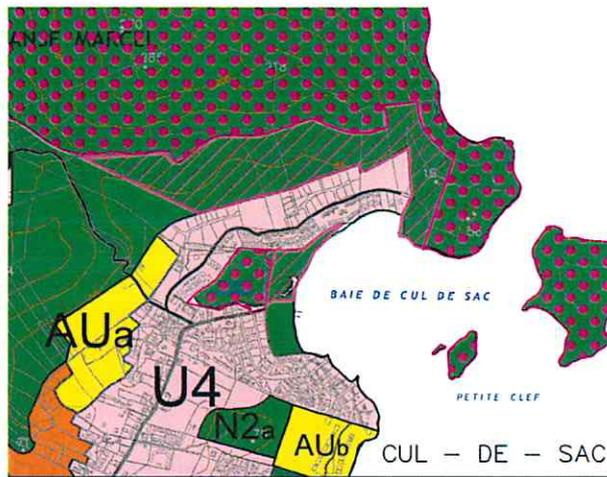


La zone AU proposée porterait atteinte à une unité paysagère remarquable que représente le morne. Celui-ci offre un cadre naturel fort au secteur de Happy Bay à vocation touristique (cf tableaux pp 32 et 276). L'ajustement proposé hachuré en vert permettrait de préserver ce site remarquable sans bloquer l'extension urbaine et touristique d'ores-et-déjà en cours sur le secteur de Happy Bay.

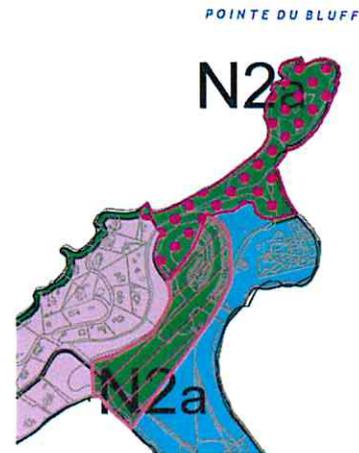
### 2 - Extension du classement en espaces remarquables du littoral (ERL) de zones classées en N2a

Sur des secteurs qui se situent tous en zone d'intervention foncière du Conservatoire : Red Rock, Pointe du Bluff, Étang de la Barrière, Étang Guichard sur Happy Bay, Mont Fortune sur Simpson Bay, il est proposé de faire coïncider l'ERL avec les limites de la zone naturelle N2a sur 4 secteurs qui figurent en hachurés mauves sur les cartes ci-dessous.

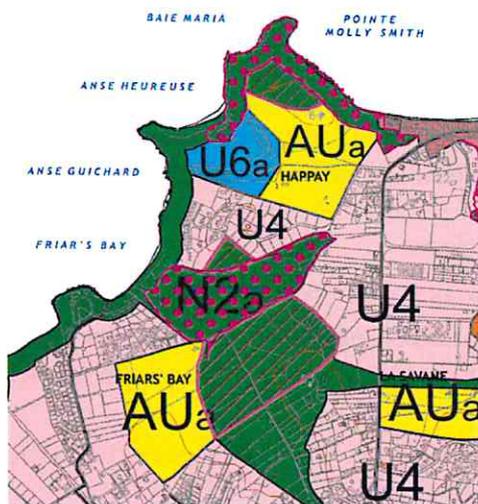
a) Secteur de Red Rock



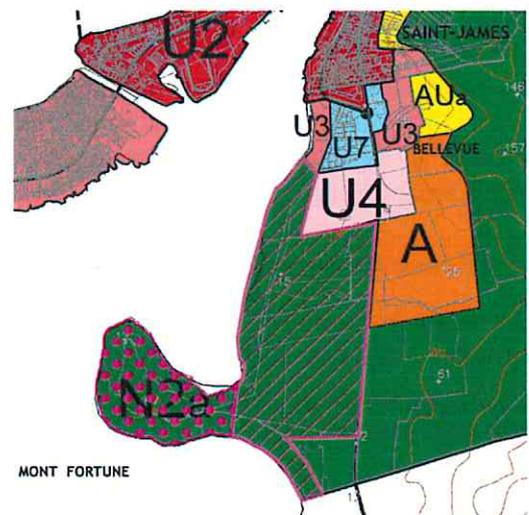
b) Secteur Pointe du Bluff



c) Secteur Étangs de la Barrière et de Guichard

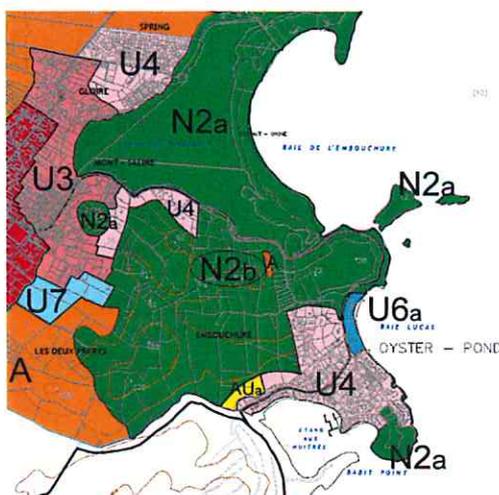


d) Secteur Mont Fortune



### 3 - Adaptation de la délimitation d'une zone pastillée N2b en zone N2a

#### Secteur Oysterpond et la Baie de l'Embouchure



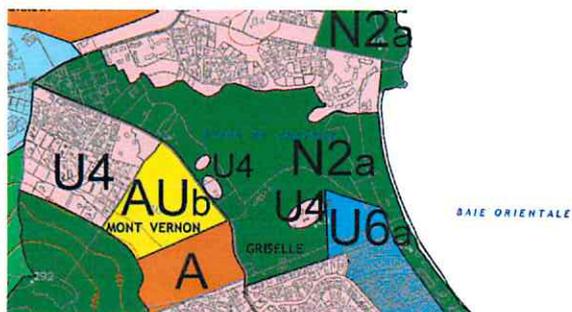
Le plan de zonage fait apparaître une « pastille » ovoïde N2b insérée dans la zone N2a sur les hauteurs entre Oyster-Pond et la Baie de l'Embouchure. Cette délimitation, qui ne s'appuie sur aucun élément topographique, cadastral ou viaire, prête à confusion. Il est important de préciser clairement les limites physiques entre ces deux classements, car les différences dans le règlement entre les deux zones sont importantes.

En effet, dans le règlement l'article 8 de la zone « N2b » devrait mieux prendre en compte le caractère naturel de cet espace, qui précise que l'emprise maximale au sol est égale à 10 % de la surface de l'unité foncière, plafonnée à 300m<sup>2</sup>. Ceci ouvre le droit à construire pour chaque propriétaire de ce secteur territorial. Cette proposition de règlement risque de compromettre cet espace naturel.

Dans tous les cas, il est essentiel de maintenir en zone N2a la zone à l'Est du morne, d'ores et déjà classée en espaces remarquables du littoral.

#### 4 - Adaptation de petites zones pastillées U4 en zone N2a

##### Secteur Étang de Chevrise



Il est inséré en zone N2a des « pastilles » ovoïdes U4 dédiées à l'espace urbain autour de l'Étang de Chevrise qui n'apparaissent pas cohérentes.

Par leur disposition et leur dispersion, ces pastilles isolées de quelques bâtiments chacune peuvent difficilement être qualifiées d'urbaines.

Il serait judicieux de les délimiter plus précisément et de créer un règlement approprié en délimitant une nouvelle zone N2 « c » par exemple ou en les caractérisant comme secteur de taille et de capacité limité (STECAL).

#### Par ailleurs le conservatoire du littoral propose d'inscrire un nouvel emplacement réservé :

Suite à la démolition des ruines de l'hôtel du Galion, au lieu-dit Galion/Coconut Grove, le Conservatoire du littoral, la Réserve Naturelle Nationale de Saint-Martin et la Collectivité de Saint-Martin ont pour objectif d'aménager le site pour accueillir le public et les points d'accueil pour des activités de plein-air dans des conditions respectueuses des milieux naturels (snack, vestiaires, douches, club nautique,...).

Ces aménagements d'ampleur limitée, réversibles et non connectés aux réseaux, sont prévus sur la parcelle AW 17. Du fait des contraintes apportées par le classement de cette parcelle en zone N2a et afin de ne pas modifier le règlement de cette zone, par ailleurs tout à fait pertinent, il conviendrait d'identifier un nouvel emplacement réservé sur cette parcelle : **ER n°35 – Equipements de loisirs du Galion.**

#### ✓ Préservation des espaces agricoles et forestiers

Au regard de l'article 13-8 alinéa 1 du code de l'urbanisme de Saint-Martin, le rapport de présentation doit présenter une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan local d'urbanisme. Or, dans le rapport de présentation cette analyse n'y figure pas.

Toutefois, il est apporté des éléments d'appréciation démontrant la volonté politique affichée dans le PADD de maintenir et développer la vocation agricole du territoire.

L'analyse des différentes planches cartographiques du POS au regard du zonage du PLU arrêté montre que des déclassements ont été effectués plutôt en faveur des zones « A » et « N ». Toutefois quelques exceptions de classement en zone urbaine sont observées :

- aux lieux dits « Agrément » et « Saint- Louis » un déclassement d'une zone « ND » passant en « U4 » aurait pu être limité ;
- dans le secteur de « Mont Vernon », la zone agricole du POS de type « NC » a été déclassée au profit d'une zone « AU6 », cette modification ne semble pas être justifiée au regard des orientations affichées dans la carte traduisant le PADD (Page 8) et réduit la zone tampon « verte » entre les zones urbaines du Nord et du Sud classées en « U4 ».

Une compensation est par contre observée sur le Quartier d'Orléans entre les lieux dits : « Hope Hill » et « Guana Hill, Fond Mahault » avec forte réduction de la zone « ND » en faveur d'une zone « A ».

D'après les conclusions du rapport de présentation (page 106), le bilan des superficies entre le POS et le PLU montre :

- une augmentation de 120,9 ha de zones urbanisées passant de 1639 ha (zone U et NB du POS) à 1759,9 ha (ensemble des zones U du PLU),
- une forte diminution de près de 520 ha des zones à urbaniser passant de 684 ha (zone NA du POS) à 164 ha (zone AU du PLU) essentiellement au profit de zones de type « U » dans le PLU,
- une augmentation de 141 ha des zones agricoles passant de 320 ha (zone NC du POS) à 461,4 ha (zone A du PLU)
- et une augmentation de 447 ha des zones naturelles passant de 2 026 ha sur le POS à 2 473 ha sur le PLU.

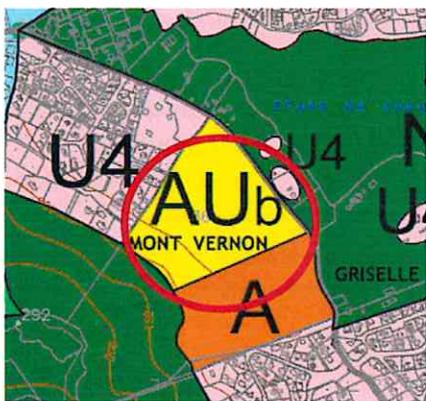
Néanmoins, ce bilan doit être regardé avec précaution, car il est constaté un écart de 190,7 hectares entre le total des surfaces de deux plans de zonage. Cet écart en faveur du PLU pose la question de l'interprétation du bilan présenté. Une comparaison des surfaces numérisées aurait permis de mieux appréhender l'évolution des zonages.

Le projet de PLU présenté semble toutefois avoir pris en compte la logique de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Les chiffres ci-dessus montrent un bilan positif sur ces zonages en pourcentage. La zone agricole représente dans le PLU 9,5% du territoire alors qu'elle représentait 6,8 % dans le POS et au total les espaces agricoles « A » et naturels « N » représentent 60,4 % du territoire alors qu'ils ne représentaient que 50,3 % dans le POS.

Le conseil territorial par ses choix respecte le principe de moindre consommation des espaces agricoles et naturels dont les surfaces dédiées sur le zonage du PLU ont progressé de 25% au regard du POS.

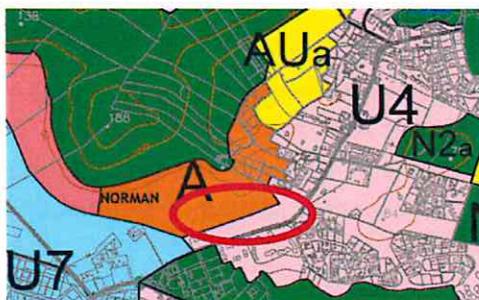
Prenant en compte l'objectif du PADD de maintenir une agriculture diversifiée sur le territoire, **il est proposé d'étendre la zone « A » sur 5 secteurs :**

### 1 – Suppression d'une zone AUa au profit de la zone A sur le secteur de Mont Vernon



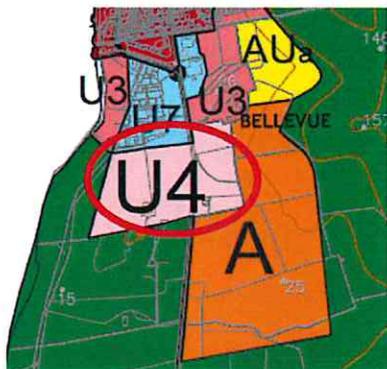
La zone AUb est créée au détriment de la zone NC du POS alors qu'elle n'a pas été identifiée dans le PADD comme un secteur pouvant servir de zone d'extension à l'urbanisation. En effet, au regard des pôles urbains hiérarchisés dans le PADD (carte page 8), le secteur d'Hope Estate est en dehors de la zone à urbaniser. Il est donc proposé la suppression de la zone AUb sur Mont Vernon au profit de l'extension de la zone A d'autant plus que cela favorisera l'extension de la coupure d'urbanisation identifiée dans le PADD.

### 2 – Extension de la zone A par l'adaptation de la zone U4 sur le secteur Norman-Cul de Sac



Même si ce secteur était identifié en zone UG et IINA sur le POS, il est proposé de qualifier ce secteur en zone A du fait de l'usage agricole de ces terrains encore voués à l'élevage sur la gauche de la route en direction de Cul de Sac au lieu dit Norman.

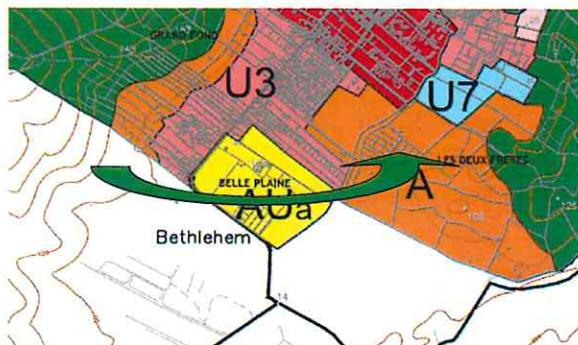
### 3 – Suppression d'une zone U4 sur le secteur de Bellevue au profit des zones A et N2a



L'entrée de ville de Marigot est aujourd'hui bien marquée par la transition entre le passage d'un espace naturel à la zone urbanisée de Bellevue. Il serait dommageable de compromettre la zone « d'habitat diffus » (NB du POS) par une ouverture à l'urbanisation plus dense de l'entrée de ville. Il est donc souhaitable de supprimer cette zone U4 au profit de la zone A et de la zone N2a de part et d'autre de la RN 7 à l'entrée de Marigot.

#### 4 – Adaptation de zone AUa pour matérialiser une coupure écologique

##### *Secteur de Belle Plaine*

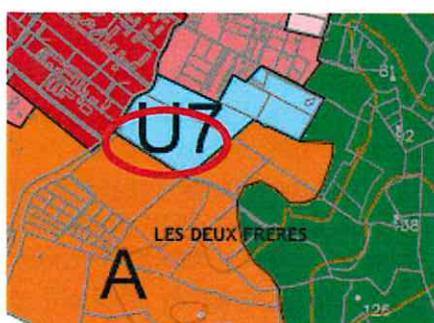


Le PADD identifie une coupure écologique sur le secteur de Belle Plaine au niveau d'une nouvelle zone à urbaniser AUa.

Afin de respecter les orientations du PADD et la prise en compte de l'usage agricole actuel de ce secteur, il serait préférable de mettre en cohérence le zonage du PLU en matérialisant le maintien d'une « trame verte » sur la zone AUa qui pourrait être identifiée par un zonage A ou N2a.

#### 5 - Adaptation de la zone U7 pour prendre en compte un espace agricole existant

##### *Secteur Les Deux Frères*

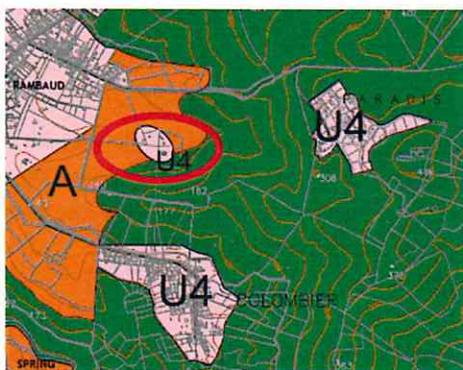


La zone U7 bien qu'identifiée comme stratégique dans le PADD pour un rééquilibrage de l'activité économique sur le territoire, est implantée en grande partie sur une zone NC du POS.

Ce secteur encore voué à l'agriculture devrait être restitué pour l'extension de la zone A voisine.

#### 6 - Adaptation d'une zone U4 en secteur agricole

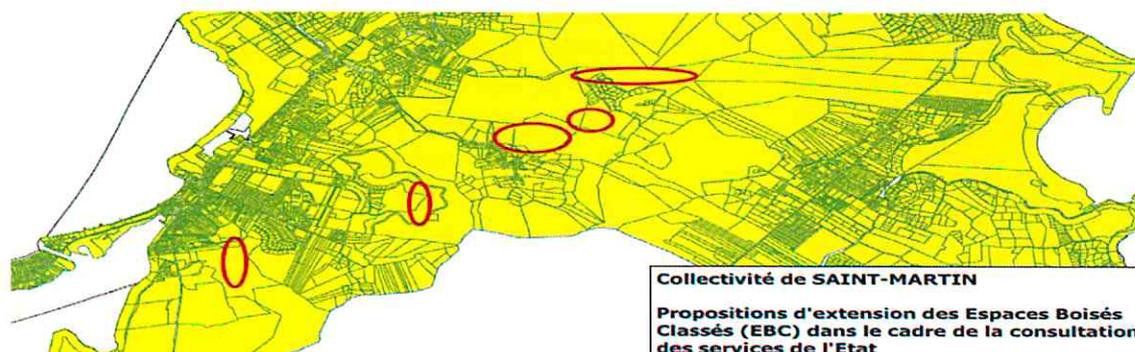
##### *Secteur Rambaud - Pic Paradis*



Un pastillage U4 est implanté en pleine zone Agricole sur le secteur de Rambaud - Pic Paradis .

Ce secteur devrait être délimité plus précisément et être caractérisé comme secteur de taille et de capacité limité (STECAL).

**Concernant les Espaces Boisés Classés (EBC)**, pour une meilleure cohérence et une prise en compte des risques des eaux pluviales et d'érosion du sol, il serait souhaitable d'étendre les périmètres des EBC des lieux-dits : Pic paradis, Colombier, Spring (partie nord-ouest/Helligard), ainsi que le secteur de Bellevue (secteur nord-ouest) sur les bases du plan de situation ci-dessous.

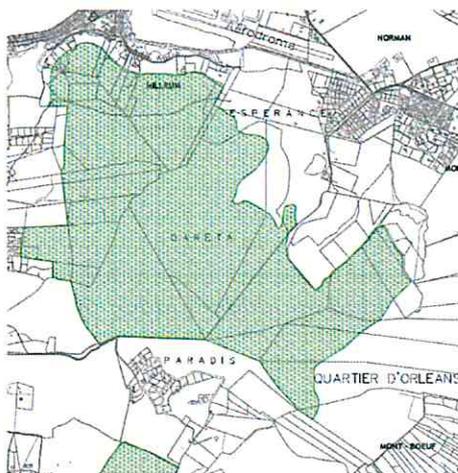


Au regard de l'expertise de l'Office National des Forêts (ONF) il est proposé l'extension des espaces boisés classés sur 2 secteurs :

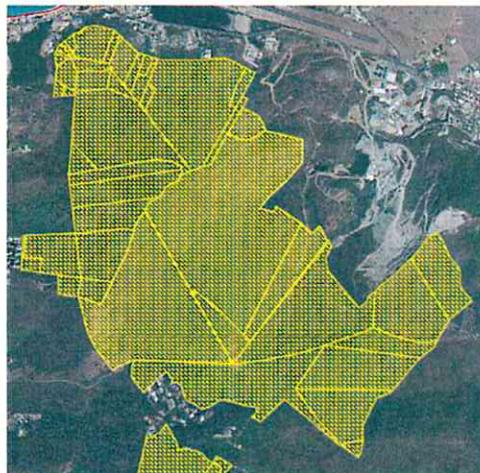
- Le secteur de Pic Paradis qui constitue le point culminant de l'île de Saint Martin mérite une protection forte de l'espace boisé, tant sur un plan paysager que pour la lutte contre le ravinement.
- Sur les secteurs de Spring et Concordia, les terrains défrichés illégalement conservent leur vocation forestière. De plus ces parcelles constituent le bassin versant qui recueillent les eaux pluviales en amont de l'agglomération de Marigot. La présence de la forêt constitue une protection contre le ruissellement rapide en cas de fortes précipitations notamment lors de survenue d'événement exceptionnel durant la saison cyclonique.

**a) Secteur du pic paradis**

Zonage EBC du PLU



Zonage ONF proposé

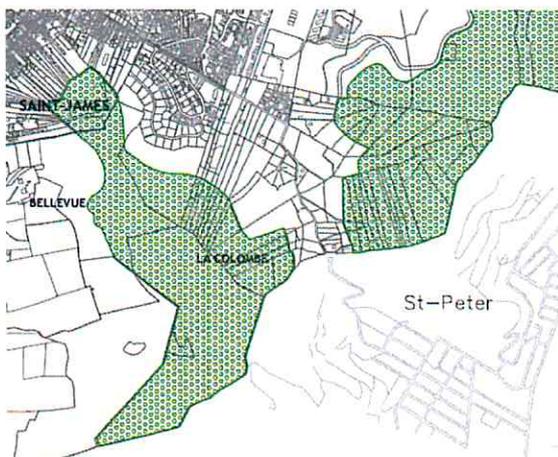
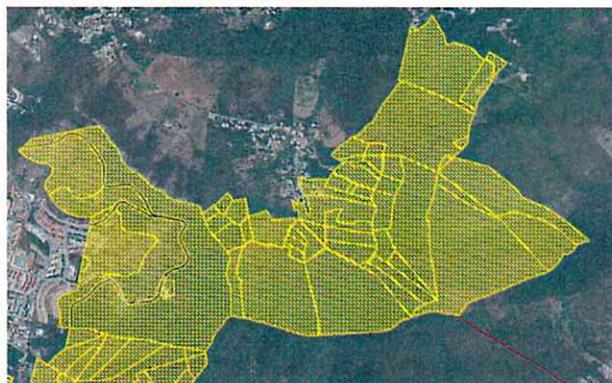


**b) Secteur de Spring Concordia**

Zonage EBC du PLU

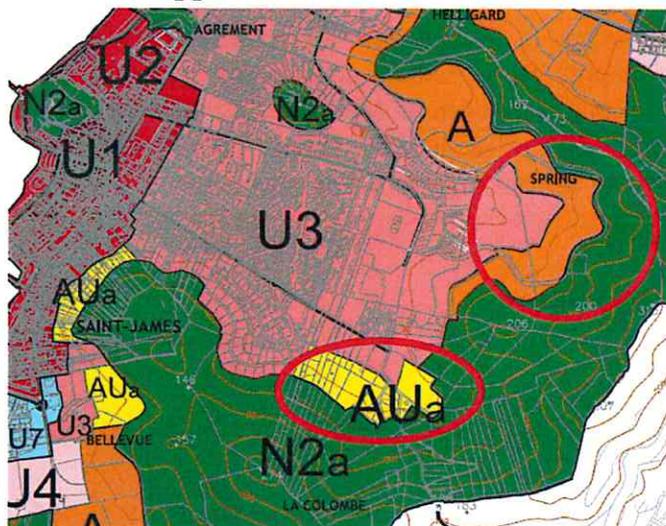


Zonage ONF proposé



Les propositions d'extension des EBC sur le secteur de Spring-Concordia nécessiteront l'adaptation des zonages U et A et la suppression de la zone AUa sur le secteur. L'extension de la zone EBC pourra être réduite au regard des projets d'aménagement connu sur la zone U3.

### Adaptation des zones U et A et suppression de la zone AUa sur le secteur Spring Concordia



Il serait souhaitable que les **références de la réglementation des boisements** (Code forestier articles L341-1 à L341-10) **soient mentionnées dans le règlement de chaque zone** à l'exception des zones EBC puisque ce classement interdit de fait tout défrichement.

### ✓ Déplacement, transport et mobilité

#### • La réduction des gaz à effets de serres

La collectivité affiche dans le PADD un objectif d'organisation des voies et dessertes et une volonté de modes de déplacements alternatifs au « tout voiture » en favorisant les « circulations douces » (piétons et cycles).

L'élaboration d'un Plan de Déplacements Urbains (PDU) envisagé dans le PADD devra afficher un objectif ambitieux en matière de « déplacements doux ».

Le projet de PLU propose également quelques solutions visant à diminuer les émissions de gaz à effet de serre :

- d'une part la volonté de mettre en place un réseau de transport collectif efficient (lignes organisées et cadencement planifié) qui n'est pas encore transcrit dans le PLU, car il devra s'appuyer sur les propositions du Plan de Déplacements Urbains.
- d'autre part pour limiter les déplacements pendulaires entre les deux pôles d'équilibre du territoire, Marigot et Quartier d'Orléans, il est envisagé de mettre en place une nouvelle liaison qui reliera ces deux quartiers.

Pour améliorer la fluidité des déplacements, la collectivité a effectué également une analyse prospective sur de nouvelles liaisons routières qui sont repérées sur la carte des orientations du PADD en page 8. Le rapport d'annexes et la carte des emplacements réservés montrent que certaines voies nouvelles sont d'ores et déjà retranscrites dans le PLU.

Le PADD évoque le sujet maritime mais se limite à une formulation générique de "*Faciliter le développement du port de commerce et des marinas*" sans préconiser de réflexion plus globale de ce sujet aux facettes pourtant multiples : activité port de commerce, activité pêche maritime et aquaculture, activité transport passagers,... Afin de limiter les déplacements par la voie terrestre pour alléger la liaison routière fortement saturée il pourrait être envisagé des liaisons locales quotidiennes par voie maritime.

- **Le projet d'extension de l'aérodrome de l'Espérance à Grand Case**

Le projet de PLU en l'état comporte peu de référence à l'aérodrome de Saint-Martin Grand Case et aux contraintes d'urbanisme qui devraient en découler. Ceci s'explique par le fait que cet aérodrome ne dispose pas de plan de servitudes aéronautiques (PSA) approuvé et opposable au tiers.

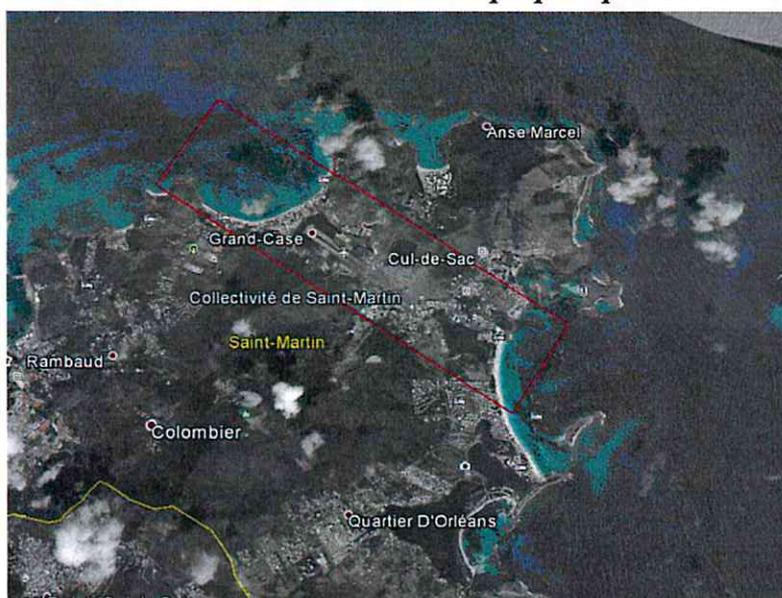
Ce plan est en fait en cours d'élaboration par les services spécialisés de la Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC). Sa réalisation et sa publication par décret ou arrêté interministériel nécessiteront un certain délai lié notamment aux procédures administratives en la matière.

Un PSA tel que prévu par le code des transports et détaillé par l'arrêté interministériel du 7 juin 2007, a pour but de protéger la circulation aérienne contre tout obstacle dangereux situé dans l'emprise ou aux abords d'un aérodrome, de manière à garantir la sécurité de l'espace aérien nécessaire notamment lors des phases d'approche finale et de décollage des avions. L'élaboration d'un PSA intègre également les prévisions de développement à long terme de la plate-forme. Un PSA lorsqu'il existe doit être annexé au PLU et est opposable au tiers.

Dans l'attente de l'élaboration du PSA de l'aérodrome de Saint-Martin Grand Case et par principe de précaution, il est proposé que les projets de construction susceptibles de constituer de nouveaux obstacles pour la circulation aérienne soit examinés par le **Service National d'Ingénierie Aéroportuaire de la DGAC – Antenne Guadeloupe – Ancien aéroport du Raizet Sud – 97139 LES ABYMES**. Ce service est en charge, notamment, de l'instruction des dossiers d'urbanisme susceptibles d'impacter la sécurité de la navigation aérienne, dans sa globalité.

Le plan ci-dessous indique de façon très générale le secteur géographique dans lequel toute nouvelle construction est susceptible, selon sa hauteur, d'affecter la protection des trajectoires actuelles des aéronefs et les surfaces de protection du futur PSA de l'aérodrome de Saint-Martin Grand Case. Il conviendrait que l'antenne Guadeloupe du SNIA soit consultée pour tout projet d'urbanisme situé dans la zone délimitée en rouge sur le plan ci-dessus.

***Périmètre de consultation du SNIA proposé par la DGAC***



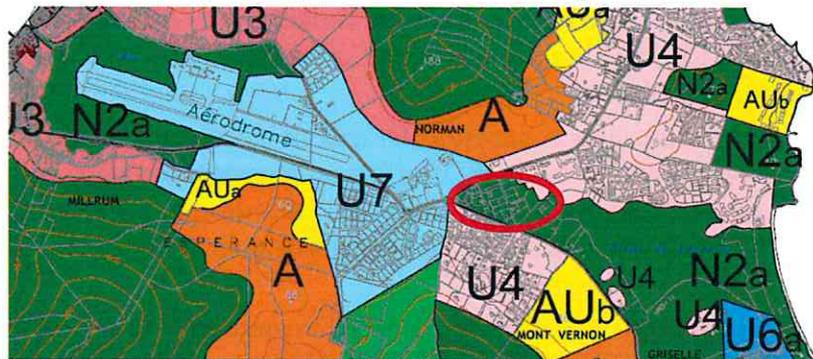
Dans l'attente de la publication du PSA de l'aérodrome, il est proposé d'ajouter un certain nombre de mentions aux documents du PLU :

- Page 10 paragraphe 2, du document Projet d'Aménagement et de Développement Durable, La phrase « L'extension programmée de l'aérodrome est d'ores et déjà intégrée dans le développement du territoire » serait à compléter par « ***Des contraintes environnementales additionnelles visant à protéger la circulation aérienne contre tout obstacle dangereux situé dans l'emprise ou aux abords de l'aérodrome de l'Espérance seront à terme à ajouter pour les quartiers de Grand Case et de Cul de Sac / Chevrise. Elles seront formalisées dans le plan de servitudes aéronautiques de l'aérodrome dont l'élaboration a été initiée par la direction générale de l'aviation civile et qui une fois approuvé, sera annexé au PLU*** ».

- Page 112 paragraphe 2 alinéa g) sur le bruit, du document Rapport de présentation, La phrase « Le PLU constitue un outil de préservation permettant de prendre en compte en amont les contraintes acoustiques liées à l'implantation de voies de circulation, d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou d'équipements de loisirs. » serait à compléter « *des infrastructures aéroportuaires* ».
- Afin de ne pas compromettre le développement de l'aérodrome de Saint-Martin Grand Case et son projet d'extension prévu dans le PLU à l'emplacement réservé n°22, il est suggéré, malgré l'absence de servitude opposable au tiers, **l'intégration du périmètre de la DGAC dans le rapport d'annexes du PLU et l'inscription dans le règlement des zones du PLU incluses dans ce périmètre de « la nécessité de consulter le Service National d'Ingénierie Aéroportuaire ».**

Cette disposition sera complémentaire au projet de PLU qui montre une anticipation du projet d'extension de l'aérodrome en inscrivant un emplacement réservé et en mettant en zone N2a l'ensemble des parcelles situées en continuité de l'axe de la piste en deçà du rond-point d'Hope Estate. Cette disposition limitera grandement la possibilité de poursuivre l'urbanisation d'une zone sur laquelle de nombreuses parcelles sont déjà construites et qui seront impactées par le futur plan de servitude aéronautique.

***Zone N2a dans le prolongement de l'axe de la piste de l'aérodrome***



✓ **Préventions des risques**

Le rapport de présentation du PLU (page 77 à 105) prend bien en compte les risques naturels et technologiques toutefois ces zones à risques ne sont pas transcrites dans le zonage et le règlement du PLU.

Conformément à l'article 13-2 du CU-SM, le plan local d'urbanisme, doit s'il y a lieu, être compatible avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article 566-7 du code de l'environnement.

Le territoire de la collectivité est soumis au respect du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de la Collectivité (PPRNP) de Saint-Martin, approuvé par arrêté n°2011/009/PREF/STMDD du 10 février 2011. L'article 7 de l'arrêté signale que le PPRNP en application de l'article L562-4 du code de l'environnement **vaut servitude d'utilité publique et à ce titre il doit être annexé au PLU**. Il faut signaler que le zonage réglementaire du PPRNP fixe les différents niveaux de contraintes auxquelles sont soumis les constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations.

En outre, conformément à l'article 13-37 du CU-SM, le PLU comporte en annexe la liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol qui ont été notifiées à la collectivité par le représentant de l'État.

**Le rapport d'annexes du PLU devrait donc comporter à minima les pièces suivantes :**

- le **règlement du PPRNP**
- le **plan de zonage réglementaire** (échelle : 1/10 000<sup>ème</sup>)

## ✓ Gestion de l'eau et de l'assainissement

### • La ressource en eau

Le rapport de présentation (page 72 à 75) montre que le projet de PLU prend en compte la capacité des ressources en eau potable. L'usine de dessalement par osmose inverse gérée la société UCDEM (Union Caraïbe de Dessalement d'Eau de Mer) possède actuellement une capacité de production maximale de 9000 m<sup>3</sup>/j (3 unités de 3000 m<sup>3</sup>/j). La capacité réelle est de 6000 m<sup>3</sup>/j du fait que seules deux unités fonctionnent simultanément.

Le PLU a pris en considération le schéma directeur d'alimentation en eau potable (SDAEP) de Saint-Martin de 2009. Ce schéma directeur piloté par l'Établissement des Eaux et de l'Assainissement de Saint-Martin (EEASM) a été révisé en 2013.

Le PLU a pris en considération les besoins prévisionnels journaliers à l'horizon 2025 de l'ordre de 7140 m<sup>3</sup>/j. Il sera donc nécessaire de sécuriser la production d'eau potable. Le SDAEP de 2013 prévoit des travaux notamment sur l'usine de dessalement et plus particulièrement sur la réfection et le renforcement du réseau d'adduction d'eau potable.

Sur le captage en mer à Galisbay, l'Agence Régionale de la Santé (ARS) signale sur le volet " Mesures réductrices et compensatoires" (Rapport de présentation, Page 351) qu'il est précisé que " *de nombreuses opérations d'aménagement prévues ou autorisées par le PLU devront faire l'objet d'études d'impact ou de dossiers d'incidences qui définiront dans chaque cas les mesures compensatoires appliquées à un projet déterminé, avec un niveau de précision supérieur à celui d'un zonage de PLU...*". Pour l'ARS, il sera effectivement indispensable qu'une telle démarche soit engagée notamment pour la protection du captage en mer d'eau brute destinée à la production d'eau potable par l'usine de dessalement située à Galisbay. La présence à proximité du captage de réservoirs et de points de ravitaillement en hydrocarbure, destinés aux bateaux et/ou à l'usine productrice d'électricité, demeure un risque réel de pollution de la ressource en eau.

### • L'assainissement des eaux usées

Le rapport de présentation (page 106 à 111) montre que le projet de PLU prend en compte l'enjeu du traitement des eaux usées et plus particulièrement des dispositions nécessaires pour réduire les rejets et améliorer l'assainissement.

Le Schéma Directeur l'Assainissement (SDA) de 2013 piloté par l'EEASM effectue l'état des lieux des infrastructures actuelles de l'assainissement collectif montrant que le territoire est actuellement en réelle sous capacité pour le traitement des eaux usées raccordées au réseau collectif. Ce déficit de traitement impacte considérablement la qualité des eaux des étangs et pourrait dégrader sérieusement les eaux côtières. Pour y remédier, le SDA prévoit une véritable stratégie en matière d'investissement sur les réseaux et stations d'épuration pour la côte orientale et occidentale de Saint-Martin. Ces investissements sont basés sur des hypothèses d'évolution de la population (44 000 habitants à l'horizon 2020 et 53 000 à l'horizon 2030) qui sont en adéquation avec l'objectif des 50 000 habitants prévu pour le PLU.

Le SDA présente le zonage d'assainissement qui délimite les zones d'assainissement collectif et non collectif. Le zonage d'assainissement de Saint-Martin a été approuvé par le conseil d'administration de l'EEASM le 10 juillet 2012. Les zones U et AU proposées dans le projet de PLU semblent cohérentes avec le raccordement au réseau collectif ce qui limitera le risque de pollution à terme.

Pour faciliter l'instruction des actes d'urbanisme le zonage d'assainissement approuvé par l'EEASM devrait être intégré dans les annexes du PLU.

L'emplacement réservé n°27 correspond au projet de nouvelle station d'épuration de Quartier d'Orléans. Or l'emplacement figurant sur les cartes (parcelle AW143) ne correspondrait plus au projet actuel qui se situerait dans le prolongement de la STEP actuelle sur les parcelles AW51 et AW547, qui ont fait l'objet d'un projet d'échange foncier entre l'État et la COM de Saint-Martin. Il convient donc de repositionner cet emplacement réservé conformément au projet en vigueur.

- **La gestion des eaux pluviales**

Pendant de nombreuses années la gestion des eaux pluviales a peu ou pas été prise en compte. Depuis la prise en compte de la loi sur l'eau dans les projets d'aménagement de nombreuses mesures compensatoires ont été étudiées ... La liste des emplacements réservés montrent que différentes mesures compensatrices en matière de gestion des eaux pluviales qui serviront à prévenir les risques d'inondation ont bien été identifiés et transcrites dans le document graphique des emplacements réservés.

- **Concernant les eaux pluviales de toitures**

L'article 4 de chacune des zones U1 à U7 et AU prévoit que « les eaux pluviales des toitures pourront être stockées et utilisées dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur ». Cette mesure qui peut être d'un intérêt réel pour la préservation de la ressource en eau peut hélas s'accompagner de la création de gîtes larvaires. Selon les recommandations de l'Agence Régionale de la Santé, il conviendrait de préciser dans le règlement du PLU des prescriptions techniques applicables aux bâtiments en matière de prévention de la prolifération des gîtes larvaires.

## **Analyse du règlement**

L'examen du règlement attire l'attention sur l'absence de certaines dispositions spécifiques aux constructions notamment sur les articles suivants :

- Dans les zones « U » l'article 9 ne se réfère qu'à la hauteur maximale des constructions sans faire mention du point de référence le plus haut de la construction (hauteur à l'égout de toiture au faîtage ...), cette absence de référence pourrait occasionner des problèmes d'interprétation pour le service instructeur et les tiers en cas de recours.
- Dans l'ensemble des zones (U, AU, A et N), l'article 10 relatif à l'aspect extérieur des constructions n'évoque aucune prescription quant au niveau de la forme géométrique des constructions, la pente des toitures, les couleurs ou la nature des matériaux envisagés, la nature des clôtures et leur alignement,... L'absence de règles pourrait engendrer sur le territoire tout type de constructions et faciliter le développement d'une urbanisation anarchique sans lien avec la typicité de l'architecture locale.
- Dans la zone N1, l'article 1 interdit tout type d'utilisation du sol sauf ceux liés au fonctionnement de la carrière en activité. L'emplacement réservé n° 23 prévu pour l'extension du centre de traitement des déchets classé en zone N1 est soumis à cette interdiction d'autant plus que les décharges, dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux de démolitions est interdit. Cette rédaction exclut toutes nouvelles activités classées et ne tient pas compte de l'activité de la décharge. Il serait souhaitable d'adapter le règlement de la zone N1 pour permettre les constructions et l'activité du centre de traitement des déchets de Saint-Martin ou de la requalifier en N2b, classement plus approprié du fait que la rédaction de l'article 2 du règlement autorise les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires et liées à l'activité écologique.

La référence aux sections cadastrales ne figure pas sur les planches du règlement graphique. Aussi, si le PLU n'est pas numérisé, l'instruction des autorisations du droit du sol sera peu fiable.

Le document graphique du PLU devra être numérisé en respectant les données conformes au standard national en vigueur. Pour faciliter la démarche de numérisation des documents d'urbanisme par les collectivités, un cahier des charges type est à leur disposition sur le site internet de la DEAL Guadeloupe (<http://www.guadeloupe.developpement-durable.gouv.fr/elaboration-des-plu-en-guadeloupe-a1043.html>). La numérisation du PLU permettra à la collectivité de préparer les échéances prochaines de mise en œuvre du « Géoportail de l'urbanisme ».

## Conclusion et avis de l'État

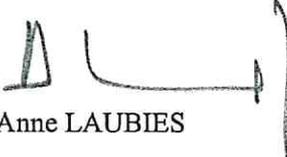
Le projet de PLU, s'oriente vers une densification et une meilleure organisation des zones déjà urbanisées. Affichant une hypothèse de 50 000 habitants à terme, il traduit une véritable ambition de contenir l'extension urbaine et de réfréner la consommation fulgurante des espaces agricoles naturels que le territoire a connu au cours des dernières décennies.

Ce projet affiche la volonté de préserver le paysage et les entités patrimoniales remarquables et identitaires du territoire qui sont à la base d'un beau cadre de vie pour les citoyens et une richesse pour le développement touristique.

Le conseil territorial de Saint-Martin démontre par ce projet sa volonté de respecter les principes fondamentaux tels qu'ils sont annoncés à l'article 11-1 du code de l'urbanisme de Saint-Martin opposable depuis le 1er mars 2015.

L'analyse du projet par les services de l'État fait ressortir des propositions d'adaptation du zonage, du règlement et des annexes qui méritent d'être prises en compte pour contribuer d'avantage à l'aménagement et le développement durable du territoire de Saint-Martin.

Au regard de ces éléments, l'État émet un avis favorable au projet de PLU arrêté le 25 juin 2015.



Anne LAUBIES

