



**PRÉFET
DE LA RÉGION
GUADELOUPE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement**

Service Prospective, Aménagement et Connaissance et Territoire

Pôle Aménagement et Territoires Durables

Unité Planification et Aménagement

**Monsieur Francs BAPTISTE
Maire de Sainte-Anne
Hôtel de Ville
Place Schoelcher
97180 SAINTE-ANNE**

Basse-Terre, le 04 AOUT 2025

Monsieur le Maire,

Par délibération en date du 21 mars 2025, le Conseil municipal de Sainte-Anne a arrêté le Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal. Le dossier a été déclaré complet par les services de la Préfecture le 6 mai 2025.

Je tiens à saluer la volonté de votre commune de faire progresser ce PLU. Ce d'autant que Sainte-Anne étant inscrite dans le périmètre du décret relatif au recul du trait de côte, elle se doit de disposer d'un document de planification adapté. De nombreuses réunions ont été tenues avec les services de l'État, permettant une nette amélioration du projet, notamment en matière de rééquilibrage entre les zones agricoles (A) et naturelles (N), ainsi qu'une réduction significative de 57 % de superficie des STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées).

Je note aussi, la volonté municipale de contenir l'urbanisation en continuité des zones déjà urbanisées et équipées.

Sur le plan quantitatif, les besoins globaux en logements semblent cohérents avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) à l'horizon 2030, actuellement en cours d'approbation de la CARL. Toutefois, l'hypothèse démographique retenue semble aujourd'hui surestimée.

En termes de localisation, les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), visant à concentrer les nouveaux logements dans le bourg élargi ainsi que dans les secteurs de Bois-Jolan et Gissac, répondent aux enjeux de renforcement de l'attractivité du centre-bourg portés par l'État. Le souhait exprimé de densifier les pôles secondaires et de contenir l'urbanisation dans les polarités rurales va globalement dans le sens d'une bonne insertion urbaine, permettant de limiter l'étalement et de s'inscrire dans les objectifs du "zéro artificialisation nette".

Il conviendrait toutefois de préciser la part de logements sociaux prévue dans le centre-bourg, notamment à travers la mobilisation des dents creuses, ainsi que dans les pôles secondaires en développement tels que Gissac et Bois-Jolan. Le PLH prévoit environ 500 logements supplémentaires sur la période de six ans, incluant des constructions neuves et la mobilisation du parc existant via le conventionnement avec l'ANAH (Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat).

Après examen des pièces constitutives du dossier, et en application de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, j'émet un **avis favorable avec les réserves** suivantes sur le PLU arrêté :

- La lutte contre l'étalement urbain et la préservation des espaces naturels et forestiers nécessitent de diminuer encore les espaces à forte valeur de biodiversité classés en zone « U » tout en respectant le projet de territoire.

- Les secteurs à reclasser en zone naturelle du PLU devront privilégier les continuités écologiques (trame verte et bleue) et les qualités écologiques des milieux (forêt de plus de 30 ans, ZNIEFF).

Je vous invite à prendre connaissance des observations détaillées dans cet avis et à poursuivre le travail partenarial engagé avec mes services, qui restent pleinement mobilisés pour vous accompagner dans la finalisation de ce projet structurant.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération la plus distinguée.

P/Le Préfet et par délégation





**PRÉFET
DE LA RÉGION
GUADELOUPE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement**

Basse-Terre, le

Service Prospective, aménagement et
connaissance du territoire

Pôle Aménagement et territoires durables

Unité Planification et aménagement

Projet de PLU de la commune de Sainte-Anne arrêté le 21 mars 2025

Avis favorable avec réserves des Services de L'Etat

I. Éléments de contexte

La commune de Ste Anne a arrêté son projet de PLU le 21 mars 2025. Ce projet de PLU fait suite aux avis défavorables de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et des services de l'Etat sur la base du projet de PLU arrêté le 19 février 2018.

L'analyse des services de l'Etat du projet de PLU actuellement arrêté vise notamment à définir si les réserves observées en 2018 peuvent être levées.

Le présent avis relève également les recommandations que l'Etat souhaite apporter à la collectivité dans le cadre de la poursuite de l'élaboration du PLU.

Tél : 05 90 99

Mél :

@developpement-durable.gouv.fr

Saint-Phy BP 54 - 97102 Basse-Terre Cedex - www.guadeloupe.developpement-durable.gouv.fr

Conformément au courrier du Préfet du 14 juin 2018, la commune a procédé à un nouvel arrêt du PLU visant à lever les réserves formulées par les services de l'Etat. Celles-ci portaient d'une part sur le reversement en zones naturelles ou agricoles de zones ouvertes à l'urbanisation et la réduction des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) et d'autre part, sur l'ajustement du besoin en logements et la localisation de l'offre au regard des dynamiques et de la lutte contre l'étalement urbain.

Par ailleurs, l'attention de la commune est attirée sur l'intégration à venir des documents de planification d'ordre supérieur (SAR en révision, et SCOT de la CARL en cours d'élaboration) ou/et l'intégration des démarches d'adaptation au changement climatique (cartographie en cours des secteurs touchés par le recul du trait de côte) qui induiront prochainement la révision du PLU en cours.

II. Analyse des réponses apportées par le PLU aux réserves formulées par les services de l'Etat en 2018

AJUSTEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENT

Concernant le besoin global en logements, sur le plan quantitatif, le projet de PLU est cohérent avec les objectifs du Plan Local de l'Habitat (PLH) à l'horizon 2030, en cours d'approbation, bien que l'hypothèse démographique puisse paraître surestimée.

En termes de localisation, l'orientation retranscrite dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), à savoir de privilégier les nouveaux logements dans le bourg élargi et dans les secteurs de Bois-Jolan et Gissac, est conforme aux enjeux portés par l'État afin de contribuer au renforcement de l'attractivité du centre-bourg. Les souhaits de densifier les pôles secondaires et de contenir l'urbanisation au sein des polarités rurales, vont globalement dans le sens d'une intégration qualitative dans le tissu urbain de manière à en limiter l'étalement, en adéquation avec les objectifs de sobriété foncière et d'une ouverture à l'urbanisation raisonnée.

Au-delà du développement d'une offre de logement adaptée et localisée de manière opportune, le projet de territoire défini dans le PADD décrit cependant le souhait de la commune de contribuer à l'amélioration des conditions d'habiter en qualifiant le cadre de vie et en renforçant l'offre urbaine de proximité dans les pôles constitués, intégrant notamment développement et diversification des transports et mobilités, commerces et activités, équipements et espaces de nature en ville....

Les projections de population inscrites au projet de PLU demeurent cependant supérieures aux tendances constatées même si on note une reprise démographique ces dernières années, nécessitant que l'argumentaire présenté par la collectivité pour quantifier les besoins d'ouverture de secteurs à l'urbanisation puisse être davantage explicité.

EQUILIBRE ENTRE ESPACES OUVERTS A L'URBANISATION ET PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (ENAF).

Répondant aux objectifs de mise en compatibilité avec le schéma d'aménagement régional (SAR), de lutte contre l'étalement urbain et contre l'artificialisation des sols, le projet de PLU de la commune de Sainte-Anne fait un effort considérable en matière de préservation des espaces naturels, en classant 65,9% des espaces naturels de la commune en zone naturelle (N). À titre d'exemple, contrairement à la version du projet de PLU présentée en février 2018, la quasi-totalité de la ZNIEFF de type II des Grands Fonds est désormais classée en zone N. Ainsi, l'ensemble des ZNIEFF présentes sur le territoire communal bénéficie désormais de ce classement, alors qu'elles apparaissaient auparavant en zone NC dans le POS. Ce reclassement en zone naturelle constitue une avancée notable, dans la mesure où il permet de limiter les possibilités de construction et de freiner la progression du mitage dans ces secteurs à forte valeur écologique. Il est par ailleurs en cohérence avec l'orientation du PADD, qui prévoit de « protéger sans concession les ZNIEFF ». Le classement en zone N permet ainsi de conforter la vocation strictement naturelle de ces espaces et d'assurer une meilleure prise en compte des enjeux de biodiversité dans le règlement du PLU.

Par ailleurs, les principes d'aménagement formulés dans les OAP traduisent une volonté d'évolution vers des pratiques d'aménagement plus durables, intégrant davantage les enjeux environnementaux, paysagers et écologiques du territoire.

- L'OAP Centre-Bourg élargi prévoit la mise en place d'une ceinture verte et la valorisation des berges du canal Dupré. Elle intègre également une logique de renaturation urbaine et de reconquête écologique d'espaces en friche ou sous-utilisés, notamment à travers la création d'une coulée verte et l'amélioration des continuités paysagères.
- L'OAP Fonds Thézan développe des principes d'aménagement intéressants, en affichant une volonté forte de préserver les formations boisées littorales, d'interdire les aménagements impactant les écoulements naturels et de s'opposer au développement de nouvelles zones urbanisées dans des secteurs contraints. Les orientations rappellent que les fronts littoraux, notamment entre l'Anse à Saint et l'Anse à Eblain, sont déjà largement conquis par des formations boisées qu'il convient de préserver strictement. Ces intentions témoignent d'un effort pour prendre en compte les dynamiques naturelles du territoire et leur vulnérabilité, notamment dans les secteurs littoraux soumis à de fortes pressions.

Le projet de PLU introduit ainsi un rééquilibrage notable entre les zones agricoles (A) et naturelles (N), tout en préservant les capacités du territoire à contribuer à l'autonomie alimentaire et au développement d'une activité agricole diversifiée par le classement de plus de 2 100 ha en zone agricole.

Ces améliorations importantes du projet sur cet enjeu sont issues d'un travail de qualité mené par la collectivité, travail qu'il est proposé de poursuivre, de manière à lever toutes les réserves émises par l'Etat en 2018 en matière de lutte contre l'étalement urbain et de préservation des ENAF. Les services de l'état observent en effet que plus de 290 ha d'espaces naturels sont classés en zone U ou AU dans le projet arrêté.

On note, en outre, que la commune a reçu le porté à connaissance relatif à l'aléa inondation le 18 novembre 2022 et l'a intégré dans sa stratégie d'aménagement du territoire.

Les réserves émises en 2018 sont donc levées.

III. Avis complémentaires des services de l'Etat sur le projet de PLU 2025

o Réserves

Après examen des pièces constitutives du dossier, et en application de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, **le PLU arrêté en mai 2025 appelle les réserves** suivantes :

- La lutte contre l'étalement urbain et la préservation des espaces naturels et forestiers nécessitent de diminuer encore les espaces à forte valeur de biodiversité classés en zone « U » ou « AU » tout en respectant le projet de territoire.

- Le travail de reclassement des zones U et AU en zones N s'appuiera sur une analyse multicritère, fondée sur les éléments suivants :

- La cartographie des continuités écologiques définies dans le SRPNB (Schéma Régional du Patrimoine Naturel et de la Biodiversité) ;
- La présence de forêt de plus de 30 ans ;
- L'appartenance aux périmètres de ZNIEFF de type 2 des Grands-Fonds ;
- La surface impactée au sein d'un même secteur, permettant d'apprécier la pression cumulative sur les milieux.

- La commune devra retravailler en priorité les secteurs suivants, identifiés comme présentant une importante concentration d'enjeux environnementaux et urbanistiques : Fond Thézan, Douville, Fouché, Delair, Durivage et Bois Jolan.

Ces secteurs devront faire l'objet d'un réexamen approfondi, en vue de :

- Réduire la consommation d'espaces naturels et forestiers ;
- Améliorer la cohérence du zonage ;
- Préserver les fonctionnalités écologiques existantes.

La levée des réserves des services de l'Etat sur le projet de PLU 2025 est conditionnée à la réduction mesurable de la consommation d'espaces naturels et forestiers dans les documents du PLU, à une justification argumentée et chiffrée de l'ouverture à l'urbanisation au regard des besoins (logements, activités, équipements, etc.), ainsi qu'à la prise en compte effective des continuités écologiques à l'échelle communale. Ces éléments devront être vérifiables. Des cartographies des secteurs concernés, avant et après modification, devront être intégrées au dossier de PLU afin d'illustrer les mesures prises pour répondre aux présentes réserves

○ **Recommandations**

HABITAT LOGEMENT

Le projet de PLU gagnerait à expliciter davantage les besoins d'ouverture de secteurs à l'urbanisation au regard des enjeux et du projet de territoire porté par la collectivité. Sur la base des projections de population présentées dans le PADD, il pourrait être utile de présenter des objectifs de densités adaptés (nombre d'habitants/ ha) aux différents secteurs et typologie d'habitat, permettant de justifier d'un point de vue quantitatif et qualitatif les besoins d'ouverture à l'urbanisation liée au développement d'habitat, commerces, activités, équipements nécessaires au projet de territoire.

Il conviendrait de préciser la part réservée au logement social dans le centre-bourg, dans le cadre notamment de la mobilisation des dents creuses et de bâti vacant, ainsi que dans les pôles secondaires en devenir de Gissac et Bois-Jolan. Le PLH prévoit environ 500 logements sociaux supplémentaires sur les 6 ans de la période du plan, qu'il s'agisse de logements neufs ou de la mobilisation de logements existants issus du conventionnant ANAH (Agence nationale de l'amélioration de l'habitat).

RESSOURCES NATURELLES ET BIODIVERSITE

Afin d'atteindre pleinement les objectifs précédemment énoncés, il est proposé à la commune de :

- Poursuivre le travail d'optimisation du zonage sur les secteurs suivants : Deshauteurs, Grands-Fonds, Calvaire, Chateaubrun et Dupré.
- Mieux traduire dans le PLU la séquence ERC (Eviter Réduire Compenser)

Les mesures d'évitement et de réduction ne sont pas suffisamment traduites dans le projet de zonage ou les OAP, et les mesures de compensation peuvent être confortées.

- Mesures d'évitement

L'évaluation environnementale propose cinq mesures d'évitement. Si ces orientations sont globalement pertinentes, leur mise en œuvre reste très partielle dans le projet PLU.

Les zones humides rendent des services importants pour la vie humaine. Cependant elles subissent des atteintes importantes quand elles ne sont pas totalement détruites par des remblais illégaux. Un inventaire des zones humides de la Guadeloupe est en cours et est attendu pour le début de l'année 2026. Il comprendra une cartographie sur laquelle la

commune de Sainte-Anne pourra s'appuyer, pour intégrer des prescriptions particulières dans ses zonages écrit et graphique.

Il est recommandé pour la protection des zones humides d'annexer dans le document d'urbanisme l'inventaire des zones humides relatif au territoire communal.

- Mesures de réduction

Les mesures de réduction relèvent davantage de principes généraux que d'actions concrètes. Les mesures liées au tourisme durable et à la densification sont pertinentes mais non localisées ni chiffrées, et ne bénéficient d'aucun outil de mise en œuvre ou d'indicateurs associés. Les mesures de réduction manquent de territorialisation et de hiérarchisation par rapport aux enjeux identifiés dans l'état initial de l'environnement. Il est par ailleurs rappelé que l'état de la trame verte et bleue ne doit en aucun cas être un facteur facilitant le choix des sites pour l'implantation de nouveaux projets. Au contraire, les zones déjà fragmentées et fragilisées doivent faire l'objet d'une attention particulière et de mesures de restauration ciblées.

Une attention particulière devra être portée aux trames vertes et bleues (TVB), définies à l'échelle régionale dans le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) en cours de révision, qui devront obligatoirement être classées en zone N afin d'assurer leur préservation.

La continuité écologique n°36, identifiée comme prioritaire à l'échelle Régionale dans le Schéma Régional du Patrimoine Naturel et de la Biodiversité (SRPNB) – en cours d'élaboration, devra impérativement être prise en compte.

- Mesures de compensation

La section relative aux mesures compensatoires est insuffisamment détaillée. En effet, la seule mesure proposée par l'évaluation environnementale consiste à accompagner les agriculteurs dans leurs projets de diversification agricole. Or, au regard des impacts du projet de plan de zonage du PLU, les mesures compensatoires devraient être largement plus développées. En effet, le projet entraînera des conséquences significatives, notamment la destruction de près de 500 ha de forêt sèche, la fragilisation de deux corridors écologiques d'enjeu régional, et l'intégration de zones humides en zone agricole.

Enfin, l'article L141-10 du Code de l'Urbanisme permet de définir des zones protégées pour la gestion durable des milieux naturels, facilitant ainsi l'intégration de sites dédiés à la restauration écologique dans les projets d'urbanisme. En ce sens, une réflexion sur l'intégration des sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation (SNCR) pourrait être développée dans le projet de PLU de Sainte-Anne, afin de renforcer la trame verte et bleue et d'assurer la préservation et la gestion de la biodiversité sur le long terme.

EAU et ASSAINISSEMENT

- L'alimentation en Eau Potable (compétence SMGEAG)

Les hypothèses, en termes de développement, amènent à une évaluation d'un besoin de 500 logements sociaux dans les six ans à venir. Viennent s'y ajouter les projets de constructions individuelles dans les centres bourgs ou en zone A du PLU.

La commune de Sainte-Anne n'échappe pas à la crise de l'eau en Guadeloupe, qui dure depuis près de 20 ans. Les pertes d'eau sont importantes et le SMGEAG gère la crise en appliquant des tours d'eau. Toutefois le SMGEAG et ses partenaires (Etat, Région et Département) sont parties prenantes d'une programmation pluriannuelle d'investissement (PPI) pour la remise à niveau du réseau guadeloupéen et la fourniture d'une eau de qualité en quantité.

Le PLU prévoit du développement urbain dans le bourg, par la reconquête des dents creuses notamment, mais également à Bois Jolan et Gissac sur des projets neufs. Ce développement ne peut s'effectuer sans l'assurance que les réseaux seront disponibles à temps et correctement dimensionnés.

Recommandations :

Vérifier que la PPI et le schéma directeur d'alimentation en eau potable (SDAEP) du SMGEAG répondent aux besoins de la commune ;

Annexer au PLU la partie du SDAEP qui concerne la commune de Sainte-Anne ;

Annexer au PLU le plan des réseaux d'eau potable de Sainte-Anne tel que projeté par le SMGEAG.

- L'assainissement des eaux pluviales urbaines (compétence SMGEAG)

Selon les prévisions, en termes de changement climatique, des épisodes pluvieux intenses généreront des inondations dans les zones urbanisées.

Les préconisations du PLU devraient participer à limiter les débits d'eaux pluviales et mettre en place une stratégie de gestion des flux.

Recommandations :

Annexer au PLU le schéma directeur de gestion des eaux pluviales (SDGEP) pour la partie concernant la commune ;

Annexer au PLU un plan des réseaux d'assainissement des eaux pluviales ;

Encourager le stockage et l'utilisation de l'eau de pluie (toilettes, arrosage) dans les programmes neufs publics et privés et les réhabilitations ;

Encourager la perméabilité des surfaces (notamment des parkings) dans les programmes neufs.

- L'assainissement des eaux usées (compétence SMGEAG)

Les éléments liés à l'assainissement figurent dans le document : « Élaboration de l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sainte-Anne »

Il est important que les zonages « assainissement collectif » et « assainissement non collectif » soient indiqués dans le PLU. Cela permettra de faire l'économie de révisions des documents d'urbanisme dans le futur et évitera des dispositions contraires entre les zonages prévus par le SMGEAG (via le SDAGE) et les possibilités laissées par le PLU.

Le PLU préconise l'assainissement non collectif dans les zones rurales. Il ne doit pas occulter que les projets d'habitat groupé doivent respecter la disposition O4D1 du SDAGE. Cette dernière impose que ces projets soient raccordés à un réseau d'assainissement collectif dès lors que cela est réalisable techniquement et sans engendrer un coût disproportionné. Dans les autres cas, toute nouvelle unité de traitement de plus de 20 EH ainsi que la zone desservie par l'ouvrage relèveront de l'assainissement collectif et induiront une révision du zonage d'assainissement avec validation de l'autorité compétente en assainissement.

Sur le plan de la capacité de l'agglomération d'assainissement collectif, la station d'épuration de Ffrench peut traiter 12 500 EH. Elle traite actuellement l'équivalent de 4 500 EH. Potentiellement, elle pourra recevoir les eaux usées des projets qui y seront raccordés.

Recommandations :

Annexer au PLU le zonage du SMGEAG « assainissement collectif » et « assainissement non collectif » ;

Annexer au PLU le schéma directeur des eaux usées (SDEU) ;

Supprimer la notion d'assainissement autonome groupé.

Les projets d'habitat groupé en « zone d'assainissement non collectif » devront respecter la disposition O4D1 du SDAGE.

Par courrier du 13 juin 2025 Monsieur le Maire de Sainte-Anne a fait une demande d'information au SMGEAG sur l'état d'avancement des différents schémas directeurs (SDAEP, SDEU, SDGEP) qui relèvent de la compétence de ce dernier.

TRANSPORT ET MOBILITES

Il conviendra notamment de veiller à l'intégration, dans les différentes sections du règlement relatives au stationnement et à la desserte des parcelles par les réseaux, les éléments de réglementation suivants : la création d'itinéraires cyclables, la mise en place de stationnements pour vélos ainsi que l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques.

De plus, les obligations en matière d'itinéraires cyclables en agglomération et hors agglomération devront être intégrées.

Le PLU devra intégrer à terme le Plan de Mobilité du Syndicat Mixte des Transports, en cours de révision.

