DEPARTEMENT DE LA GUADELOUPE

Conclusions du Commissaire-Enquêteur

Dossier n° E21000011/97

ENQUETE PUBLIQUE

relative au :

au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Bouillante

Conduite du 17 avril 2023 au 16 mai 2023, par le commissaire-enquêteur Philippe EDOM

SOMMAIRE

Document 1 : RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

1/ Généralités
Préambule
1.1 Objet de l'enquête
1.2 Cadre juridique
1.3 Justification de la demande
1.4 Délibération à l'initiative du projet
1.5 Composition du dossier présenté à l'enquête publique

2/ Déroulement de l'enquête
2.1 Désignation du commissaire enquêteur
2.2 Modalités et formalités préalable à l'ouverture de l'enquête publique
2.3 Information effective du public
2.4 Climat de l'enquête publique
2.5 Clôture de l'enquête publique et modalité de transfert des dossiers et registres
2.6 Investigations du commissaire enquêteur

3/ Analyse des observations recueillies
3.1 Relation comptable des observations
3.2 Analyse synthétique des observations

4/ Correspondance avec le demandeur
4.1 Notification des observations
4.2 Mémoire en réponse du demandeur au procès-verbal des observations

5/ Analyse du dossier d'enquête publique
5.1 Complétude du dossier
5.2 Régularité du dossier
5.2.1. Rapport de présentation
5.2.2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable
5.2.3. Règlement écrit et graphiques
5.2.4. Orientations d'Aménagemens et de Programmation
5.2.5. Annexes
5.2.6. Avis
PV des observations et des remarques du commissaire-enquêteur
Annexes

Document 2 : CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

I/ Rappels et analyse des observations et remarques de l'enquête publique

II/ Avis et conclusions du Commissaire-Enquêteur

PREAMBULE

Le Commissaire-enquêteur désigné par le Tribunal Administratif de Basse-Terre a été chargé de procéder à l'enquête publique du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de BOUILLANTE.

Le Commissaire-enquêteur a été choisi sur la liste d'aptitude départementale révisée annuellement. **Il répond à l'exigence d'impartialité, conformément aux dispositions de la loi et n'est donc pas personnellement intéressé par l'opération, ni du fait de son lieu d'habitation, ni de par sa fonction.** Ainsi, la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantie l'indépendance totale du commissaire-enquêteur, ainsi que sa parfaite neutralité. **Le Commissaire-enquêteur a le souci de l'intérêt général, aussi son rôle est de veiller à la conformité de l'organisation de l'enquête publique et d'enregistrer les observations dans les registres mis à la disposition du public.** Il tient des permanences aux différents lieux d'enregistrement des registres. Il s'assure des modalités matérielles et d'accessibilité aux registres. Le cas échéant en fonction du déroulement de l'enquête il peut organiser une réunion avec le public, en dehors des heures de permanence, ou informer le public sur la tenue de l'enquête.

Enfin, il rédige le rapport d'enquête et ses conclusions motivées. Il expose les faits marquants de la période d'enquête publique et présente au Maître d'Ouvrage les observations du public consignées dans les registres.
Au terme de l'enquête publique, il est important de noter qu'il a été tenu compte à la fois des observations formulées dans les registres, des différents entretiens avec le public, de l'ensemble des pièces du dossier et de l'intérêt général afin de formuler un avis circonstancié sur le projet de PLU porté par la commune de BOUILLANTE.

I. RAPPELS

Objet de l'enquête	Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bouillante
Arrêté d'ouverture d'enquête	Arrêté municipal n°2023-27 du 22 mars 2023
Demandeur	Monsieur Thierry ABELLI – maire de Goyave
Date d'ouverture de l'enquête	17 avril 2023
Durée de l'enquête	30 jours
Date de clôture de l'enquête	16 mai 2023
Commissaire-enquêteur	Philippe EDOM
Désignation	TA - décision E23000003/97 du 6/02/2023
Siège de l'enquête	Mairie de Bouillante
Date de réception du public	17 avril 2023 de 7h30 à 11h30 27 avril 2023 de 7h30 à 11h30 3 mai 2023 de 7h30 à 11h30 12 mai 2023 de 7h30 à 11h30

I/ Analyse des observations recueillies au cours de l'enquête publique

Au cours des quatre jours de permanence le commissaire-enquêteur a reçu environ 50 personnes. Preuve que ce projet de PLU était très attendu par la population bouillantaise et originaire de cette commune. 15 observations ou remarques ont été recueillies lors de l'enquête-publique comme relevé dans le procès verbal des observations en annexe du rapport. Ces observations ou remarques ont été transmises comme suit :

- 9 ont été portées aux registres d'enquête publique,
- 4 ont été transmises par mail ,
- 1 a été adressée par courrier.

Au moins 2 des observations transmises sur les 15 émanent de la même personne. La quasi-totalité de la cinquantaine de personnes reçues lors de l'enquête publique souhaitait savoir dans quel zonage du futur PLU se situait leurs parcelles. Plus de 90 % de ces personnes ont reçu une réponse satisfaisante sur le classement futur de leurs propriétés.

De même 13 des 15 observations recueillies concernaient le classement de propriété dans le zonage du futur PLU. La moitié des observations montre une satisfaction du futur classement de leurs propriétés tandis que l'autre moitié souligne un mécontentement voir une opposition au projet de classement de leurs propriétés. D'ailleurs, une même personne a formulé cette opposition à deux reprises et 2 personnes de la même famille ont également manifesté une réelle opposition au classement futur réservé à leur propriété familiale.

Enfin, trois observations indiquent une réticence et une opposition au développement de l'exploitation de gîte géothermique sur les secteurs classés en NEnR.

Ainsi les principaux motifs d'oppositions au projet de PLU sont synthétisés ci-dessous :

- refus que les parcelles notamment AT 942, AT151 et AT 152 classées en zones NB dans l'ancien POS soient désormais classées en zone A dans le projet de zonage PLU et par conséquent rendues inconstructibles,
- refus que les parcelle AT 351, AT 354 et AT 335 soient désormais classée en zone N dans le projet de zonage du PLU,
- refus que la parcelle 1041 soit classée en zone A dans le projet de PLU mais plutôt en zone AH,
- refus et réticence de la zone NEnR dans le projet de PLU.

Le mémoire en réponse aux observations transmis par la Mairie de Bouillante répond de façon exhaustive aux remarques, observations et recommandations recueillies lors de l'enquête publique ainsi qu'aux motifs d'oppositions formulés. Cependant sans s'opposer aux demandes relatives au classement des parcelles AT 942, AT 151, AT 152, AT

351, AT 354, AT 335 et 1041 les justifications apportées par la Mairie ne proposent pas explicitement de solutions à ces requêtes.

II/ AVIS MOTIVE ET CONCLUSION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bouillante objet de la présente enquête publique est le fruit d'un long processus d'élaboration dont il est important de souligner la qualité. Ce projet de PLU porté par la commune de Bouillante a été arrêté le 19 mai 2022 en remplacement du Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc en septembre 2019 en application de la loi ALUR. Il expose le programme d'urbanisme et traduit les intentions générales du conseil municipal relatives à l'évolution du territoire de la commune. Il définit par conséquent la destination des sols, ainsi que les règles s'appliquant aux nouvelles constructions.
Cette commune de la « Côte sous le vent » de 4 349 ha se caractérise à la fois par des paysages exceptionnels (relief montagneux, couverture forestière et ouverture maritime), une vocation agricole marquée (café, cacao, vanille...), par une vocation touristique tournée vers l'écotourisme et le haut de gamme et par une vocation industrielle de production d'électricité verte liée à la présence de gîte géothermique dans son sous-sol. Sur ce dernier point il est important de noter que la commune de Bouillante accueille sur son territoire la seule centrale de production d'électricité d'origine géothermique haute enthalpie de France mais également de la Caraibes. Ce qui en fait une singularité mais aussi une vitrine exceptionnelle en matière de développement de cette énergie renouvelable pour cette commune.

Peuplée de 7024 habitants selon le dernier recensement de l'INSEE de 2017, la commune a vu sa population augmenter de plus de 10% entre 1982 et 2017. En outre, la pandémie de COVID 19 et la généralisation du télétravail a permis à la commune de Bouillante du fait de son cadre de vie exceptionnel, d'attirer de nombreux travailleurs de la zone industrielle de Jarry et même de l'étranger. Cette augmentation significative de la population entraîne par conséquent de nouveaux besoins en matière d'aménagement, d'urbanisation, de mobilité et de service qui devront être pris en compte dans le PLU.

Tenant compte de ces enjeux majeurs le projet de PLU tel que présenté ambitionne un

aménagement équilibré et cohérent du territoire de la commune de Bouillante. Sur cette base le PLU de Bouillante retient une **augmentation relative (+2.2%) des zones naturelles** résultant du «rééquilibrage zones agricoles-zones naturelles» et tendant à renforcer la trame verte et bleue, **une augmentation des zones classées agricoles A de 20.6%** et une articulation plus franche avec les zones naturelles au sens de la caractérisation d'espaces de grande valeur écologique), **une augmentation des zones urbaines de (+38%)** conforme à l'évolution de la trame urbaine, par suite, notamment des ouvertures à l'urbanisation de zones NA et de la consommation foncière de zones NB du POS depuis l'approbation du POS. **Les zones U représentent 15.6% du territoire communal.** Cette augmentation des zones U autour des trois secteurs déjà urbanisés du Nord (Malendure, Pigeon), du Centre (Courbaril, Rollier, Descoudes Cocagne) et du Sud (agglomération secondaire et rurale) permet à la fois de densifier les zones déjà urbanisées et de limiter l'étalement urbain en consommant moins d'espace.

En revanche ce projet de PLU propose **une nette diminution (-51,2%) des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation AU**. Ces zones ne représentent désormais que 3,7% du territoire communal contre 8,5% à l'époque du POS. Cette diminution de plus de moitié des zones UA semble à l'origine des principales oppositions au projet de PLU. En effet, ces oppositions déplorent le classement en zone A et N de parcelles anciennement classées en zone Nb par le POS, qui permettaient la constructibilité sous certaines conditions. Cette opposition semble par ailleurs motivée par la viabilisation des parcelles concernées avec la présence des réseaux, eaux, électricité, téléphone et un chemin communal carrossé desservi par les services de collecte d'ordure ménagère.

Si l'intérêt général n'a jamais été la somme des intérêts particuliers, il est important de se rappeler que derrière les zonages du projet de PLU de la commune de Bouillante il y a des familles propriétaires de parcelles. Or, la caducité du POS depuis 2019 et l'application de règlement national d'urbanisme a très certainement lésé certains propriétaires en matière d'urbanisation de leurs parcelles. Il appartiendra désormais à l'équipe municipale de trouver le juste équilibre dans le zonage du projet de PLU et ses déterminants par la prise en compte des intérêts de ces propriétaires tels qu' exprimés au cours de l'enquête-publique et par l'optimisation des équipements et réseaux existants.

Dès lors, il conviendrait de procéder à un ré-équilibrage des zones destinées à l'urbanisation (AU). En effet, ce ré-équilibrage se justifie d'abord par la stabilisation attendue de la population bouillantaise à horizon 2035 autour de 7200 habitants mais qui sera accompagnée d'une augmentation significative des ménages d'une seule personne et des familles monoparentales et par conséquent par l'augmentation du besoin de logement et singulièrement en logement social. Or, le territoire de Bouillante dispose actuellement d'un parc social de 226 logements qui représente 7,5 % du parc total de logement, chiffre très en deçà de l'obligation de 20 ou 25% minimum de

logements sociaux proportionnel au parc résidentiel, introduit par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).
Ce ré-équilibrage se justifie également du fait que le Plan de Prévention des Risques Naturelle (PPRN) de Bouillante arrêté le 13 septembre 2012 est très contraignant pour l'aménagement du territoire de cette commune comme relevé dans le rapport. En effet, ce PPRN classe en partie ou en totalité de nombreuses parcelles des zones U et AU du projet de PLU en zone inconstructible compte tenu des aléas de houle cyclonique forte, d'inondation forte ou de mouvements de terrain forts, ou en zone bleue foncée c'est-à-dire soumises à opérations d'aménagements préalables. La superposition du zonage du PPRN au projet de zonage du PLU obère par conséquent le pourcentage des parcelles réellement constructibles des zones U et AU.

Concernant les remarques et observations sur la zone NEnR du PLU et le développement de la filière géothermique en général, l'équipe municipale a rappelé que le SAR définit un secteur à vocation de production d'électricité géothermique dans cette zone. En outre, il important de noter que la programmation pluriannuelle de l'énergie de Guadeloupe (PPE) retient le développement de la production d'électricité d'origine géothermique à la fois pour décarboner la production électrique du territoire et pour tendre vers l'autonomie énergétique de l'île. Or, comme il a été dit supra la commune de Bouillante dispose dans son sous-sol d'un important potentiel de développement de cette énergie, qu'il conviendra toutefois d'exploiter dans le respect des intérêts mentionnés à l'article L5511-1 du code de l'Environnement.

En conclusion, il apparaît que le projet de PLU de la commune de Bouillante répond de façon satisfaisante aux objectifs qui lui sont assignés par la loi ALUR. Les choix retenus permettent à la fois de limiter l'étalement urbain, de préserver les milieux naturels, les continuités écologiques, les paysages naturels et le patrimoine, de valoriser les ressources du territoire (agricole, eaux et gîtes géothermiques...) au bénéfice de la qualité du cadre de vie de la population, du développement économique de ce territoire mais aussi du développement durable de la Guadeloupe. Néanmois, si le projet de PLU affiche une prépondérance des zones agricoles et naturelles à hauteur de 80% et 20% pour les zones constructibles, il n'en demeure pas moins que cette répartition soulève de nombreuses disparités et incohérences qu'il conviendra de rectifier.

En conséquence, compte-tenu :

- des orientations du projet de PLU de la commune de Bouillante,
- du projet de PLU de Bouillante qui respecte globalement l'esprit de la loi ALUR visant à mieux penser le développement durable en consommant moins d'espace et en réduisant les nuisances,

- des réponses et des engagements de la mairie de Bouillante contenus dans son mémoire en réponse,
- de la régularité de l'enquête-publique qui s'est déroulée sans incident,
- de la complétude et de la régularité du dossier présenté à l'enquête-publique,
- des documents contenus dans le dossier soumis à enquête-publique ont permis au public de disposer d'une information complète et détaillée sur les grands principes d'aménagement et d'urbanisme de la commune de Bouillante,
- des avis favorables des personnes publiques associées,
- de la caducité du POS depuis l'année 2019,
- de la nécessité de doter la commune de Bouillante d'un PLU qui permettra à la fois son développement économique et d'améliorer le cadre de vie de ses habitants.

J'émets un **avis favorable** au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bouillante assorti d'une réserve et des cinq recommandations suivantes :

Réserve

1. de ré-équilibrer à la hausse la proportion des zones AU du projet de PLU, notamment en classant :
   - tout ou partie des parcelles AT 151, AT 152, AT 952 et celles qui sont connexes en zone AU,
   - tout ou partie des parcelles AT 351, AT 354 et AT 335 en zone U ou AU.

Recommandations

1. classer le cas échéant tout ou partie de la parcelle 1041 en zone AH,
2. accélérer les travaux pour régler les dysfonctionnements de l'assainissement des eaux usées du territoire,
3. avoir un programme ambitieux de développement du parc de logement social de petite unité ,
4. réaliser une analyse approfondie des dents creuses (surfaces, faisabilité, propriétés foncières..) afin d'estimer les surfaces et les possibilités de mutualisation réelle des terrains pour des projets d'aménagement et notamment de logement social,
5. limiter la zone NEnR uniquement à la production d'énergie géothermique,
6. veiller à ce que les intérêts mentionnés à l'article L 511-1 du code de l'environnement, notamment la protection de la nature et de l'environnement, la

sécurité, la salubrité publique, la santé et la commodité du voisinage soient respectées dans le cadre des travaux liés à la recherche et à l'exploitation de gîtes géothermiques.

Fait à Sainte-Anne, le 19 juillet 2023

Le Commissaire-Enquêteur

Philippe EDOM

Fait en 4 exemplaires dont :
- 3 adressés en version papier et numérique à Monsieur le maire de BOUILLANTE,
- 1 adressé en version papier à Monsieur le président du Tribunal Administratif de Basse-terre.