

REVISION N°1

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE SAINTE-LUCE



Enquête publique duau
1ère révision approuvée le ...



PLAN LOCAL D'URBANISME SAINTE-LUCE



1^{ère} révision du PLU

BORDEREAU DES PIECES

1 / Pièces administratives

2/ Notice de présentation de la révision

3/ Règlement écrit modifié

4/ Règlement graphique modifié (zonage)

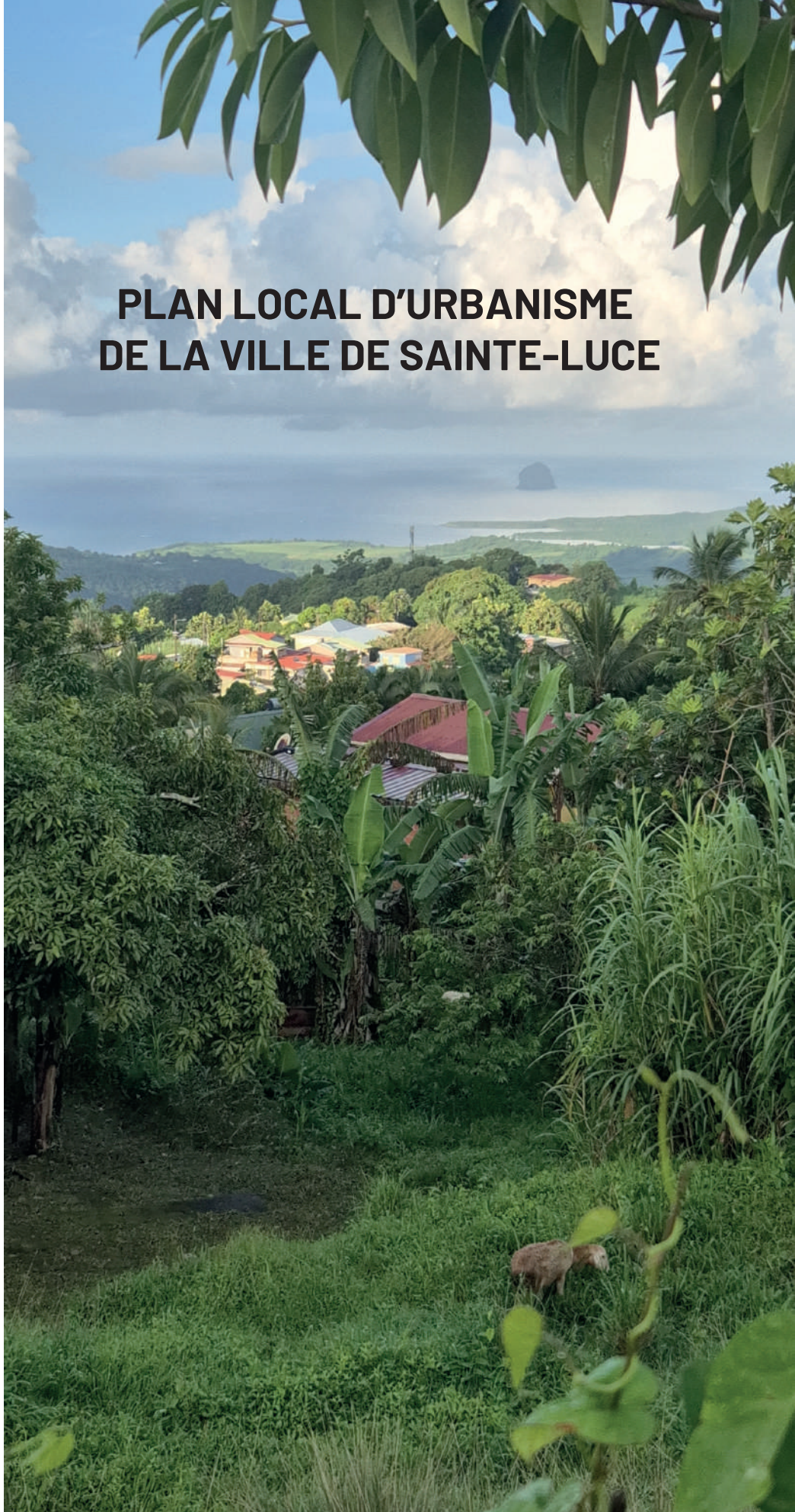
Plan de zonage PLU approuvé - échelle : 1/7500 ème (zonage global) et 1/2000 ème (zonage centre-bourg)

Plan de zonage projet de PLU révisé - échelle : 1/10 000ème (zonage global) et 1/1000 ème (zonage centre-bourg)

REVISION N°1

PIECES ADMINISTRATIVES

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE SAINTE-LUCE



Enquête publique duau
1ère révision approuvée le ...



Délibération prescrivant la révision du PLU

Envoyé en préfecture via DOTELEC - Dematis
Reçu en préfecture
Le 02 janvier 2025
Via Dotelec [REDACTED] - Dematis
972-219722279-20241219-D20240007210-DE
date de publication 24 décembre 2024

REPUBLIQUE FRANCAISE
Liberté-Egalité-Fraternité

COMMUNE DE SAINTE LUCE

DCM N° 2024 /0884

**EXTRAIT DE LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DANS SA
SEANCE DU JEUDI 19 DECEMBRE 2024.**

§§§§§§§§§§

**Présidence de M. Nicaise MONROSE, Maire
Secrétaire de séance, M. Raymond RODRIDE.**

§§§§§§§§§§

L'an deux mille vingt quatre et le dix neuf décembre à 18 heures 30, le Conseil municipal régulièrement convoqué, s'est réuni dans la Salle de délibérations, à l'effet de statuer sur l'ordre du jour suivant :

**PRESCRIPTION DE LA 1ERE REVISION ALLEGEE DU PLAN LOCAL
D'URBANISME.**

PRESENTS

M. Nicaise MONROSE, M. Joël LAMBERT, Mme Jocelyne EDOUARD ÉP. JEAN-GILLES, M. Raymond RODRIDE, Mme Berthe IRRILO ÉP. VIELET, M. Gérard MONROSE, M. Hugo LARCHER, M. Joël HENRY, M. Casimir OZIER-LAFONTAINE, Mme Frantz LAMBERT EP. BRISTOL, Mme Magali ZAIRE, Mme Claude OULY, Mme Chrystèle HENRY, M. Jimmy ELISABETH, Mme Sabrina NOTOLAN, M. Steeve SAINT-CYR, Mme Justine Jocelyne AGLAE, M. Patrice LARGEN.

PROCURATIONS

Mme Léa BELLAY ÉP. RAVION donne pouvoir à Mme Claude OULY,
M. Jean-Luc CLAIRE donne pouvoir à M. Joël LAMBERT,
Mme Joëlle BOULANGER ÉP. CABIT donne pouvoir à Mme Sabrina NOTOLAN,
Mme Raymonde PANCALDI ÉP. JEAN FRANCOIS donne pouvoir à
Mme Jocelyne EDOUARD ÉP. JEAN-GILLES,
M. Patrice JOSEPH-REINETTE donne pouvoir à M. Hugo LARCHER

ABSENTE EXCUSEE

Mme Fabienne DESMARES

ABSENTS :

Mme Candice CHOUX, M. Fred MERT, M. Michel DASINI, M. Yoran SAINT-LOUIS,
Mme Marjorie TROUDART

§§§§§§§§§§

Envoyé en préfecture via DOTELEC - Dematis

Reçu en préfecture

Le 02 janvier 2025

Via Dotelec - Dematis

DCM N° 2024 /0884

972-219722279-20241219-D20240007210-DE

date de publication 23 décembre 2024

OBJET : PRESCRIPTION DE LA 1ERE REVISION ALLEGEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Conseil municipal en sa séance du Jeudi 19 décembre 2024

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article L 123-13-3,

Vu la délibération du conseil municipal du 20 juillet 2023 portant approbation du PLU,

Considérant qu'il y a lieu d'engager une procédure d'évolution de son plan local d'urbanisme.

Sur proposition du Maire,

Après en avoir délibéré,

DECIDE

à l'unanimité des membres présents et représentés

ARTICLE 1 : d'engager la 1ere révision allégée du plan local d'urbanisme ayant pour objectif de :

- **revoir le zonage et le règlement dans le centre-bourg afin de :**
 - o limiter l'exposition aux risques des populations sur le secteur de la falaise,
 - o réduire les hauteurs maximales des constructions autorisées sur une partie du bourg, par la création d'un nouveau sous-secteur, afin de prévenir les conflits d'usage (vis-à-vis) mais aussi gérer la silhouette urbaine sur le pourtour de l'église Sainte-Lucie, qui domine le bourg
- **revoir le zonage sur le secteur Epinay pour supprimer une zone naturelle définie sur les abords d'une ravine non présente en réalité sur la parcelle et rendant inconstructible une grande partie d'une parcelle**
- **corriger l'emprise d'un Espace de continuité écologique sur le secteur Epinay pour mieux le faire correspondre à la réalité de terrain et permettre aux propriétaires de finaliser leur procédure de division foncière**
- **corriger deux erreurs matérielles survenues lors de la révision générale approuvée en 2023 (secteur les Côteaux et Deville),**
- **ajouter un emplacement réservé afin de créer un équipement destiné aux pêcheurs sur le front de mer et deux emplacements réservés destinés à accroître la capacité en stationnement dans le centre-bourg**
- **supprimer l'emplacement réservé n°1.**

Envoyé en préfecture via DOTELEC - Dematis

Reçu en préfecture

Le 02 janvier 2025

Via Dotelec [REDACTED] - Dematis

DCM N° 2024/0884

972-219722279-20241219-D20240007210-DE

date de publication 24 décembre 2024

ARTICLE 2 : de dire que les modalités de concertation retenues sont les suivantes :

- communication dans le bulletin municipal et via le réseau social Facebook
- (art 103 du code de l'urbanisme)
- Examen conjoint des personnes publiques associées, mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique.

ARTICLE 3 : de dire que les objectifs de la révision ne portant pas atteinte aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables, la commune peut recourir à la procédure de révision allégée organisée aux articles L. 153-34 et R. 153-12 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : mandat est donné à Monsieur le Maire pour signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération

.....
Le présent extrait des délibérations du Conseil municipal peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Martinique dans le délai de deux mois à compter de sa publication ce dernier pouvant aussi être saisi par l'application Télérecours citoyen, accessible à partir du site www.telerecours.fr

POUR COPIE CERTFIEE CONFORME

SAINTE-LUCE, le 30/12/2024

Le Maire

Nicaise MONROSE



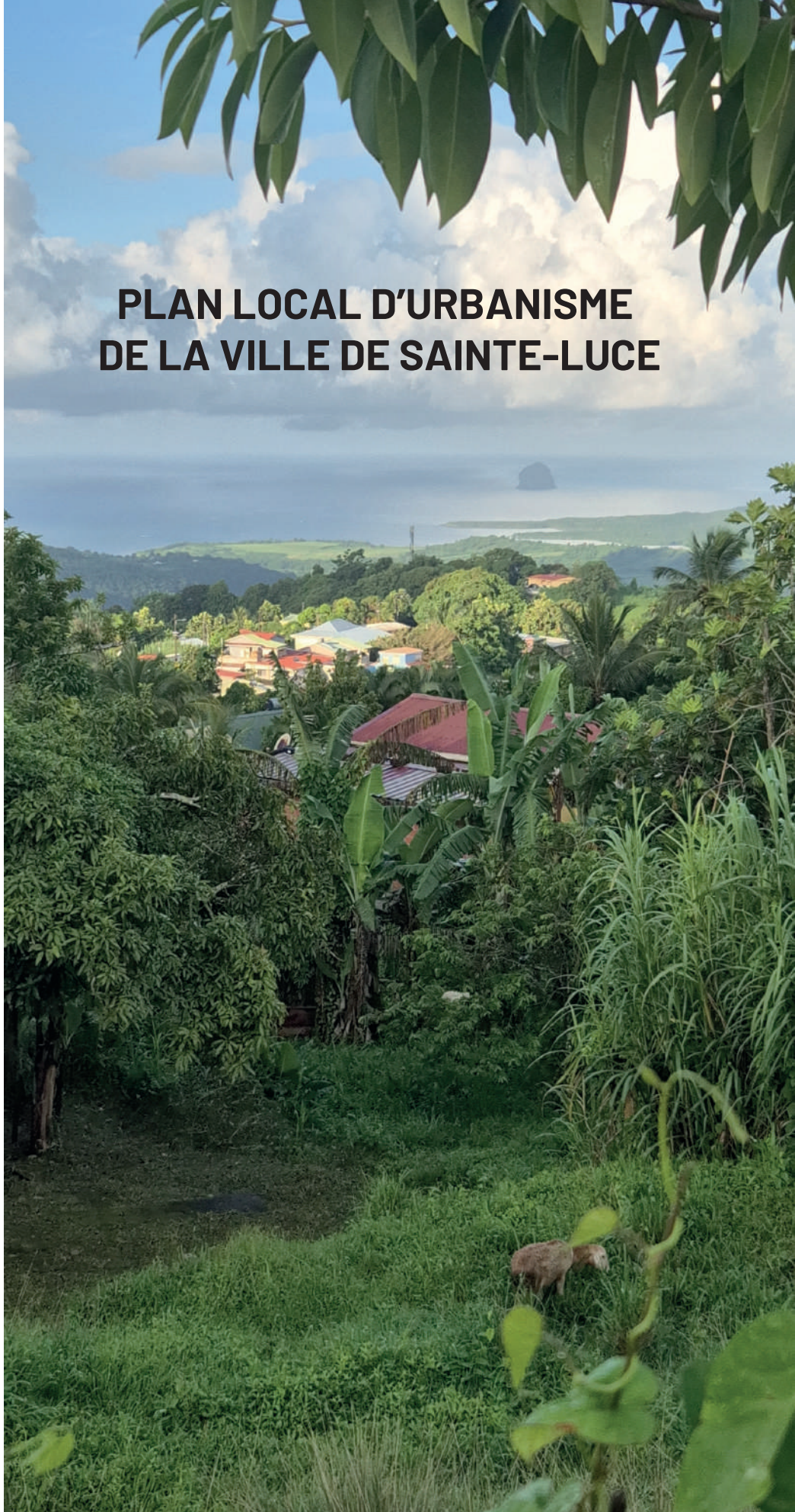
Le secrétaire de séance

Mr. Raymond RODRIDE

REVISION N°1

NOTICE DE PRESENTATION

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE SAINTE-LUCE



Enquête publique duau
1ère révision approuvée le ...



Sommaire

1.	CHOIX DE LA PROCEDURE	2
1.1	OBJET DE LA REVISION DU PLU	2
1.2	RAPPEL REGLEMENTAIRE	2
1.3	CHOIX DE LA PROCEDURE DE REVISION AU TITRE DE L'ARTICLE L 153-34	2
1.4	LES ETAPES DE LA PROCEDURE	4
2.	PRESENTATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU	8
2.1	MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT ET ZONAGE SUR LE CENTRE BOURG, ZONE U1 ET SECTEUR U1R, ZONE UP	8
2.2	MODIFICATION DE ZONAGE SUR LE SECTEUR EPINAY BAS.....	29
2.3	MODIFICATION DE ZONAGE SUR LE SECTEUR EPINAY.....	34
2.4	RECTIFICATION D'ERREURS MATERIELLES	37
2.4	AJOUTS D'EMPLACEMENTS RESERVES DANS LE BOURG	41
2.5	SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°1 SITUE A EPINAY	48
2.4	SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RESERVES DESTINES A LA MIXITE SOCIALE n° 5 / 8/ 9 et 12 51	
3.	BILAN DES EVOLUTIONS APORTEES AU PLU	55

1. CHOIX DE LA PROCEDURE

1.1 OBJET DE LA REVISION DU PLU

Les élus de la ville ont souhaité faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme afin de revoir le règlement graphique (zonage) sur certains secteurs et aussi le règlement écrit sur le centre-bourg.

L'objectif de cette révision est multiple :

- Revoir le zonage et le règlement dans le centre-bourg afin de :
 - o Limiter l'exposition aux risques des populations sur le secteur de la falaise,
 - o Réduire les hauteurs maximales des constructions autorisées sur une partie du bourg, par la création d'un nouveau sous-secteur, afin de prévenir les conflits d'usage (vis-à-vis) mais aussi gérer la silhouette urbaine sur le pourtour de l'église Sainte-Lucie, qui domine le bourg ;
- Revoir le zonage sur le secteur Epinay pour supprimer une zone naturelle définie sur les abords d'une ravine, non présente en réalité sur la parcelle ;
- Corriger l'emprise d'un espace de continuité écologique sur le secteur Epinay pour mieux le faire correspondre à la réalité de terrain et permettre aux propriétaires de finaliser leur procédure de division foncière ;
- Corriger deux erreurs matérielles survenues lors de la révision générale approuvée en 2023,
- Ajouter des emplacements réservés afin de créer un équipement destiné aux pêcheurs sur le front de mer et accroître la capacité en stationnement dans le centre-bourg ;
- Supprimer l'emplacement réservé n°1 (aménagement d'un giratoire) ;
- Supprimer des emplacements réservés destinés à la mixité sociale sur le quartier Bellay et Béola ;

La municipalité lucéenne souhaite ainsi, par le biais de cette révision

- Solutionner les problématiques que connaissent certains administrés pour concrétiser leurs projets, liées au classement dans le PLU révisé,
- Anticiper des problématiques que peut générer le renouvellement urbain dans le centre bourg (vues directes, vis-à-vis, protection de la vue vers l'Eglise...) mais aussi éviter des conflits de voisinage dans les quartiers ruraux que pourrait générer la création de logements sociaux,
- Mais également prendre en compte les risques et le recul du trait de côte sur une portion du littoral du bourg (falaise),
- Fluidifier la circulation dans le centre-bourg en accroissant l'offre en stationnement,
- Améliorer les conditions de travail des marins-pêcheurs.

1.2 RAPPEL REGLEMENTAIRE

Le Plan Local d'Urbanisme révisé de la ville de Sainte-Luce a été approuvé par délibération du conseil municipal le 20 juillet 2023. Il s'agit de la première évolution du PLU révisé.

1.3 CHOIX DE LA PROCEDURE DE REVISION AU TITRE DE L'ARTICLE L 153-34 DU CODE DE L'URBANISME

Le code de l'urbanisme, dans ses articles L 153-36 à L153-48 du Code de l'Urbanisme, précise les conditions dans lesquelles le recours à une révision considérée comme « allégée » (avec simple examen conjoint des Personnes Publiques Associées) est possible.

Les évolutions que la ville souhaite porter au Plan Local d'urbanisme ne sont pas possibles par le biais d'une simple modification, car elles touchent pour partie, aux espaces naturels et aux espaces paysagers protégés.

L'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme indique que le Plan Local d'Urbanisme est révisé lorsque la commune décide :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- **Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;**
- **Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,** ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

L'article L153-34 du Code de l'Urbanisme précise que « dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme **lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :**

- **1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;**
- **2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;**
- 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance ».

Les modifications proposées sont possibles par une procédure de révision au titre de l'article L153-34 du code de l'urbanisme (révision dite « allégée), car celles-ci restent cohérentes avec les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU :

Pour rappel, les orientations du PADD du PLU approuvé sont les suivantes :

- **Axe 1 - garantir un développement urbain équilibré et de qualité**
 - o Améliorer la fonctionnalité du centre bourg afin d'en assurer sa valorisation
 - o Améliorer la fonctionnalité des quartiers afin d'améliorer le cadre de vie
 - o Répondre à la demande de logements et aux évolutions sociétales
 - o Favoriser le renouvellement urbain et concourir à la maîtrise de l'étalement urbain
- **Axe 2 - conforter et accompagner la vitalité économique du territoire**
 - o Consolider l'attractivité des zones d'activités existantes
 - o Conforter l'offre commerciale et de services de proximité, notamment au centre-bourg
 - o Permettre le maintien et le développement de l'activité agricole en préservant ses espaces
 - o Soutenir le développement du secteur pêche
 - o Développer le secteur touristique en adéquation avec l'environnement et les paysages
- **Axe 3 - assurer le maintien d'un cadre de vie qualitatif permettant notamment la préservation de l'environnement et des paysages**
 - o Réserver, protéger et valoriser les milieux naturels : prise en compte des zonages de protection de l'environnement établis aux niveaux local, régional et national ; s'inscrire dans le respect de la loi sur l'eau et du SDAGE
 - o Mettre en valeur le patrimoine paysager, culturel et historique
 - o Assurer la protection de la faune et de la flore aquatiques
 - o Encourager la restauration et la reconstitution des espaces naturels pour une meilleure relation entre les espaces urbains et les milieux naturels : préserver et créer des secteurs dits de continuité écologique ; identifier et valoriser les espaces boisés qu'ils fassent l'objet d'un classement ou d'un inventaire ; préserver la biodiversité en favorisant la présence de la nature et des milieux écologiques grâce à la création d'une trame verte et bleue
 - o Œuvrer pour la limitation des risques naturels et technologiques
- **Axe 4 - Sainte-Luce, commune exemplaire**
 - o Participer à la production d'énergie propre et concourir à « l'excellence énergétique » ...

- Economiser et rationaliser les ressources naturelles du territoire
- Favoriser les constructions répondant aux critères de la haute qualité environnementale et de la performance énergétique
- Améliorer les conditions de la circulation automobile – soutenir et accompagner les offres alternatives en termes de déplacement et de transport

- ➔ Les évolutions de zonage et de règlement sont cohérentes avec les orientations du PADD qui prévoient notamment la protection du bourg contre la houle dans la limitation des risques naturels (axe 3 du PADD) et répondent également à des enjeux d'amélioration de la qualité urbaines, harmonieuse avec les formes urbaines existantes dans le bourg et la mise en valeur du patrimoine culturel (axe 1 du PADD) ;
- ➔ Les autres évolutions de zonage portent sur des surfaces réduites, ne remettant pas en cause la préservation des écosystèmes lucéens (axe 3 du PADD) ;
- ➔ L'ajout d'emplacement réservé destinée à l'activité de pêche participe au soutien de l'activité, tel qu'affiché dans le PADD (axe 2 du PADD) ;
- ➔ L'ajout d'un emplacement réservé permettant de développer l'offre en stationnement répond à l'orientation 4 du PADD (amélioration des conditions de circulation).

La révision sous une forme « allégée » telle que prévue par l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme constitue donc la procédure adaptée.

1.4 LES ETAPES DE LA PROCEDURE

Cette procédure est effectuée selon les modalités suivantes (articles L153-31 à L153-35 et L153-11 du code de l'urbanisme) :

- ➔ Délibération de prescription de la révision par le conseil municipal. La délibération précise les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation prévue à l'article L103-3 du Code de l'Urbanisme. Elle est notifiée aux personnes publiques associées et aux organismes mentionnés aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme.
- ➔ Préparation du dossier de révision.
- ➔ Arrêt du projet de révision par délibération du conseil municipal. La délibération d'arrêt peut simultanément tirer le bilan de la concertation. Le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme.

Notification du dossier aux Personnes Publiques Associées

Conformément aux dispositions de l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme, le dossier de révision est notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées suivantes, en vue de l'organisation de l'examen conjoint :

- ✓ L'Etat
- ✓ La Collectivité Territoriale de Martinique
- ✓ La Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud Martinique
- ✓ La Chambre de Commerce et d'Industrie de Martinique
- ✓ La Chambre des Métiers de Martinique
- ✓ La Chambre d'Agriculture de Martinique
- ✓ Le Parc Naturel de Martinique

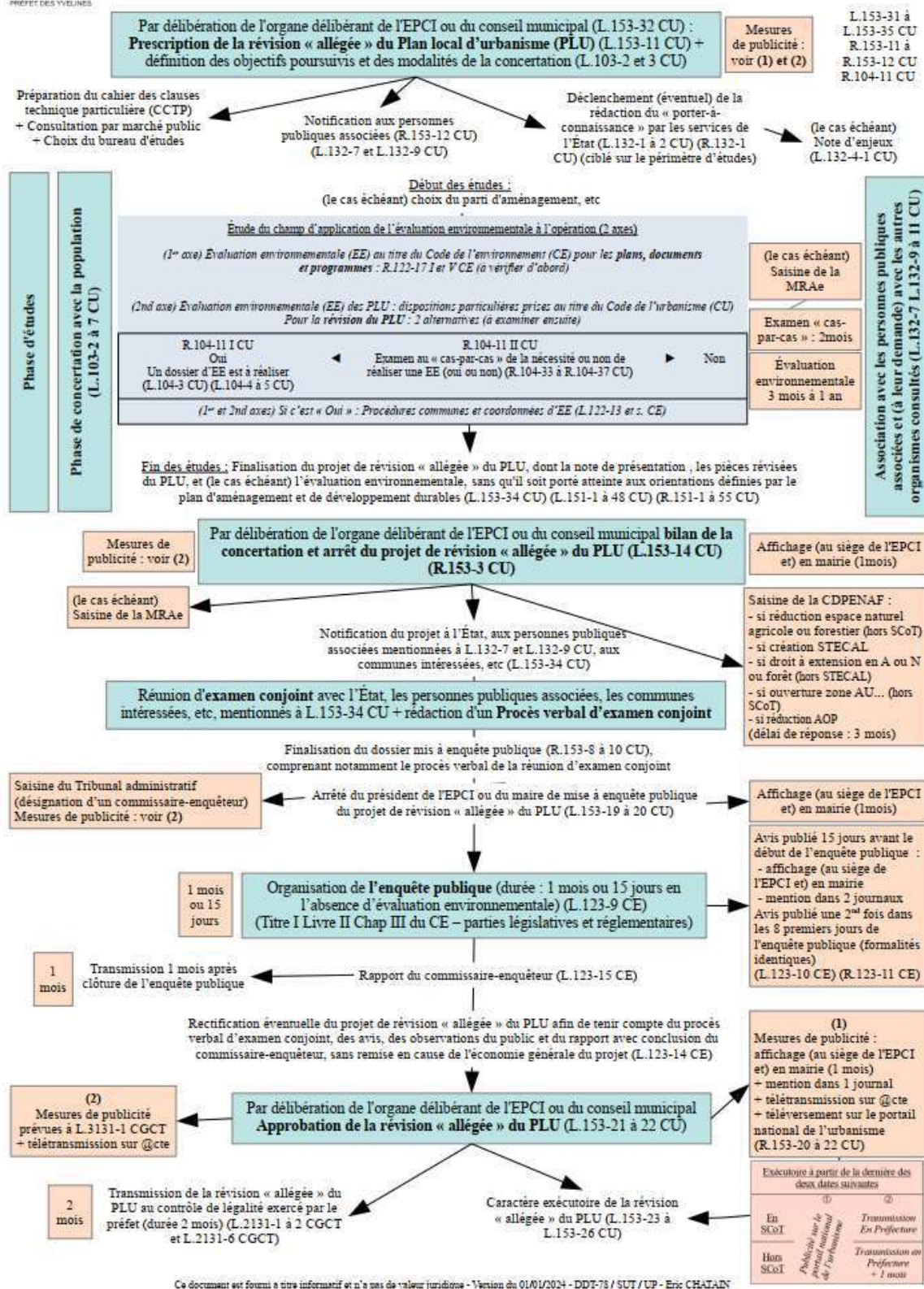
NB : compte tenu de la nature des modifications, le projet de révision de PLU sera soumis à l'avis de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) et de la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites).

- ➔ Mise à l'enquête publique du projet de révision du PLU Arrêté du Maire soumettant le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, à enquête publique.
- ➔ Enquête publique (durée 31 jours consécutifs minimum) : le commissaire enquêteur désigné reçoit les habitants de la commune, associations ... qui le souhaitent et enregistre leurs doléances sur le projet de révision du PLU. Il dispose ensuite d'un mois pour rendre son rapport. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier soumis à enquête.
- ➔ Approbation de la révision du PLU par délibération du conseil municipal (après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des PPA et rapport du commissaire enquêteur) Transmission de la délibération et du projet au Préfet.
- ➔ Publication sur le Géoportail de l'Urbanisme (GPU) du plan et sa délibération qui l'approuve. La publication rend la révision exécutoire.

La procédure est illustrée par le logigramme ci-après :

Fiche 3 : PROCÉDURE DE RÉVISION « ALLÉGÉE » D'UN PLU (L.153-34 CU)

Portée par l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent ou la commune (L.153-32 CU)



Evaluation environnementale :

L'article R104-11 du Code de l'urbanisme indique :

I.- Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

- a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article [L. 153-31](#), sous réserve des dispositions du II.

II.- Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :

1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;

2° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha).

➔ Ce projet de révision est donc soumis à examen au cas par cas.

2. PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

2.1 MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ET ZONAGE SUR LE CENTRE BOURG, ZONE U1 ET SECTEUR U1r, ZONE UP

Le PLU de Sainte-Luce présente une zone urbaine U1 qui couvre tout le centre-bourg, et comprenant un secteur U1r localisé sur le secteur Sud-Est, sur la bordure littorale (« falaise »).

Le centre- bourg comprend également une zone UP qui inclut les principaux équipements du bourg : église Sainte-Lucie et collège).

Le centre-bourg présente une topographie contrastée, avec un secteur dominant en termes d'altitudes sur la partie Est puis un secteur localisé globalement au niveau de la mer sur la partie Ouest, jusqu'au canal de la ravine Saint-Clair.



La jonction (ravine) entre la partie haute et la partie basse est marquée par une zone boisée visible sur la vue aérienne ci-après :



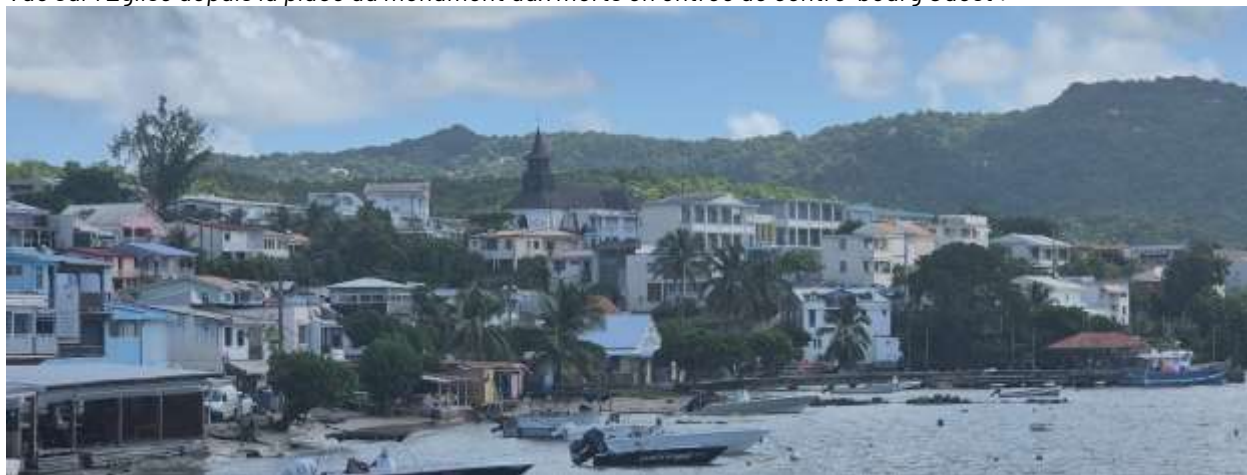
➔ **Une réduction de la hauteur des constructions futures dans un nouveau secteur autour des équipements**

Le règlement de la zone U1 prévoit, indifféremment sur les secteurs haut et bas, la possibilité d'édifier des constructions nouvelles à **une hauteur maximale de 10,50 mètres**.

L'objectif de la modification du PLU sur le secteur du centre bourg poursuit ainsi un premier objectif : définir un secteur (**appelé U1a**) autour de l'église et du collège, dans lequel la hauteur maximale autorisée des futures constructions sera réduite à **4.5 mètres (et 3 mètres pour les annexes), soit de niveau plain-pied**.

La définition de ce nouveau U1a permettra de préserver les vues sur l'Eglise Sainte-Lucie qui domine le bourg, et visible depuis plusieurs points de vue du bourg notamment.

Vue sur l'Eglise depuis la place du monument aux morts en entrée de centre-bourg Ouest :



Enfin, dans un secteur où la hauteur est déjà limitée pour la plupart des constructions existantes, il s'agira par le biais de cette modification du règlement, d'éviter les constructions de nouveaux bâtiments trop hauts, qui ne s'inséreront pas dans le tissu urbain existant et risqueraient de générer des problèmes de vues, de vis-à-vis et de conflit d'usages etc.

➔ Extension de la zone naturelle existante au niveau de la « falaise » du bourg

L'autre modification proposée sur le zonage du centre-bourg est l'extension du classement en zone naturelle N1 de la zone littorale qui concerne aujourd'hui les fonds de parcelles littorales.

Il s'agirait d'étendre la zone naturelle jusqu'aux constructions existantes et situées le long de la RD18 (secteur classé U1r).

La ville souhaite inclure dans la zone naturelle N1, les parcelles communales H81 et H85 afin de garantir leur inconstructibilité mais aussi prévenir les conflits d'usages (parcelles squattées).

Le règlement du secteur U1r a été défini pour prendre en compte le risque littoral, bien que le Plan de Prévention des Risques – PPRN – ne définisse pas de zone rouge. Actuellement, la zone littorale est identifiée en zone orange bleu et jaune.



Extrait du zonage réglementaire du PPRN

La zone U1r prévoit qu'au sein d'une bande de 15,00 mètres, à compter perpendiculairement des voies et emprises publiques existantes, les constructions et installations nouvelles sont autorisées. Au-delà de cette bande, les travaux d'amélioration, de rénovation et de mise aux normes sans entraîner d'extension ni de construction nouvelle et ce, pour les constructions existantes édifiées légalement à la date d'approbation du PLU sont autorisées.

Vue sur le secteur de la « falaise » depuis le point de vue du monument aux morts



Zoom sur le secteur depuis le point de vue de la place du monument au mort



Vue sur le secteur depuis la mer



Vues sur le secteur depuis la RD18 (vers l'église et le collège)



Vues sur le secteur depuis la RD18 (vers l'église et le collège)



Vue sur le secteur depuis la mer (Entrée Trou au Diable)



Cette modification de zonage entraîne également une modification du règlement écrit : en effet par le reclassement complet des fonds de parcelles, il n'y a plus lieu de maintenir le secteur U1r.

➔ **Ajustement du périmètre de la zone UP du centre-bourg**

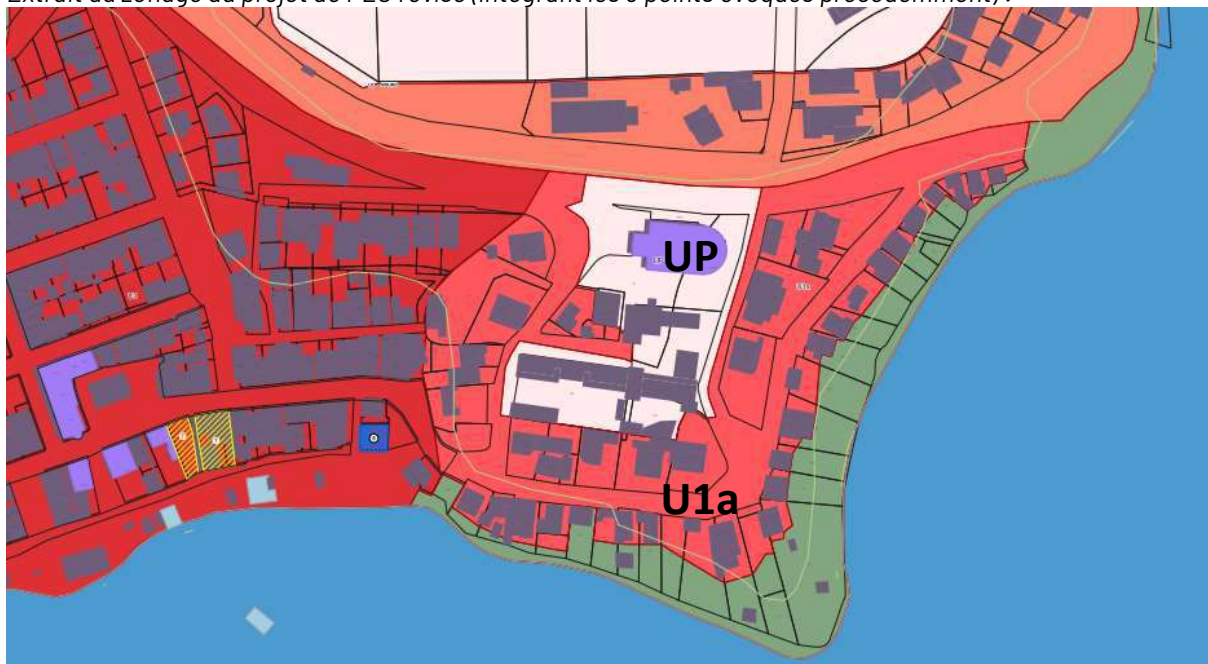
La ville souhaite profiter de la procédure de révision afin de corriger la délimitation de la zone UP dans le bourg en intégrant la totalité des bâtiments communaux (équipements) et en excluant les parcelles et bâtiments privés. En effet, dans le PLU opposable, certaines constructions privées sont localisées dans la zone UP et certains bâtiments attenants au collège sont localisés en zone U1.

➔ **Modification de zonage sur le secteur centre-bourg**

Extrait du zonage du PLU opposable approuvé :



Extrait du zonage du projet de PLU révisé (intégrant les 3 points évoqués précédemment) :



Les modifications qui ont été apportées au règlement sont les suivantes :

- Intégration d'un secteur U1a
- Suppression du secteur U1r

Règlement de la zone U1

Les parties modifiées / ajoutées apparaissent en orange.

Caractéristiques de la zone U1

La zone U1 correspond aux secteurs anciens de la commune, à l'intérieur desquels se trouvent rassemblées les fonctions mixtes de la ville : activités, services, habitat, commerces, services publics, ...

La réglementation qui s'y applique tend à préserver les qualités du tissu ancien tout en permettant sa densification et à favoriser une urbanisation respectueuse des formes parcellaires et bâties traditionnelles du centre-ville.

La zone U1 distingue un secteur spécifique, ~~le secteur U1r, au sein duquel des règles spécifiques sont applicables du fait du risque littoral prégnant sur ce secteur,~~ **le secteur U1a au sein duquel des règles spécifiques concernant la hauteur sont édictées.**

Des éléments bâtis remarquables sont identifiés dans le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial.

La zone U1 présente également une représentation graphique afin de préserver le commerce linéaire de proximité au travers des dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les aléas et les risques naturels marquant le territoire de SAINTE-LUCE et notamment :

- Les risques industriels liés aux transports et stockages de matières dangereuses ;
- Les aléas sismique, mouvements de terrain, inondation, volcanique, cyclonique ;
- Les nuisances de toute nature.

Nota :

Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

SECTION I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE U1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

1.1.1. Dans les zones U1 du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- Le commerce et activités de services, à l'exception des sous-destinations autorisées à l'article U1.2 ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception des sous-destinations autorisées à l'article U1.2.

1.1.2. Conformément à l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, est interdit le changement de destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, le long des axes commerciaux identifiés au plan de zonage.

1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

1.2.1. Dans les zones U1 du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article U1.2 ;
- Les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle que nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles autorisées à l'article U1.2 ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers.

1.2.2. Les mats supérieurs à une hauteur de 12,00 mètres sont interdits.

ARTICLE U1.2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2.1.1. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne représentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.

2.1.2. Les activités de restauration, les activités de services avec accueil de clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées à conditions que celles-ci soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et aux normes en vigueur.

2.1.3. Les activités de bureaux à la condition qu'elles respectent les normes en vigueur.

2.1.4. La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone ;
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion, ...) et aggravation des conditions de circulation ;
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.1.5. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations respectent cumulativement les prescriptions suivantes :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements paysagers ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou des milieux naturels remarquables.

2.1.6. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées.

~~2.1.7. Au sein du seul secteur U1r seuls sont autorisés :~~

- ~~- au sein d'une bande de 15,00 mètres, à compter perpendiculairement des voies et emprises publiques existantes, les constructions et installations nouvelles ;~~

~~au-delà d'une bande de 15,00 mètres, à compter perpendiculairement des voies et emprises publiques existantes, les travaux d'amélioration, de rénovation et de mise aux normes sans entraîner d'extension ni de construction nouvelle et ce, pour les constructions existantes édifiées légalement à la date d'approbation du PLU.~~

ARTICLE U1.3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Il est demandé au pétitionnaire de prévoir la réalisation de : 30% minimum de logements sociaux, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant 12 logements et plus, ou plus de 800 m² de surface plancher, conformément aux dispositions de l'article L.111-24 du code de l'urbanisme. Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.

3.1.2. Les prescriptions de l'article 3.1.1. ne s'appliquent pas dans le cas de réhabilitation de construction existante.

3.1.3. Conformément aux objectifs de mixité sociale tels que définis par l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, le règlement détermine des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale :

- secteur n°4 : 100% ;
- secteur n°10 : 100% ;
- secteur n°11 : 100%.

Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, en bordure des rues portées sur le document graphique en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée :

- la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat sur rez-de-chaussée en une autre destination est interdite ;
- les locaux créés dans le cadre d'une restructuration ou d'une construction nouvelle doivent être destinés au commerce ou à l'artisanat.

3.2.2. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la création ou l'extension d'une construction à destination d'hébergement hôtelier ou touristique ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ;
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. Toutefois, si le terrain est desservi par une autre rue que celle identifiée, l'accès des véhicules doit se faire par cette autre rue.

SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE U1.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

4.1.1. Non réglementé.

4.2. HAUTEUR TOTALE MAXIMALE AUTORISÉE

4.2.1. Dispositions générales

4.2.1.1. La hauteur maximale d'une construction se mesure à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'à la hauteur maximale absolue. Dans le présent règlement, les hauteurs sont exprimées en hauteur maximale absolue au point le plus haut du bâtiment, à savoir le faîtage de toiture ou l'acrotère.

4.2.1.2. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée : • les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbain, • les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

4.2.2. Dispositions applicables

4.2.2.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 10,50 mètres dans la zone U1 et 4,5 mètres dans le secteur U1a.

4.2.2.2. La hauteur maximale des annexes, ne peut excéder 5,00 mètres dans la zone U1 et 3 mètres dans le secteur U1a.

4.2.2.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

4.3. IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

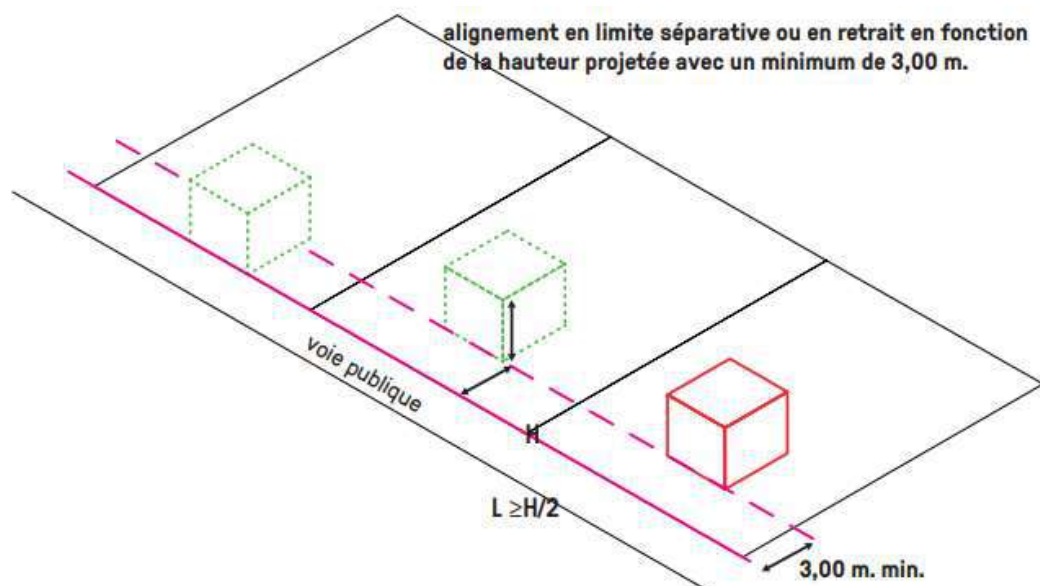
4.3.1. Dispositions générales applicables

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ;
- ou en retrait. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.

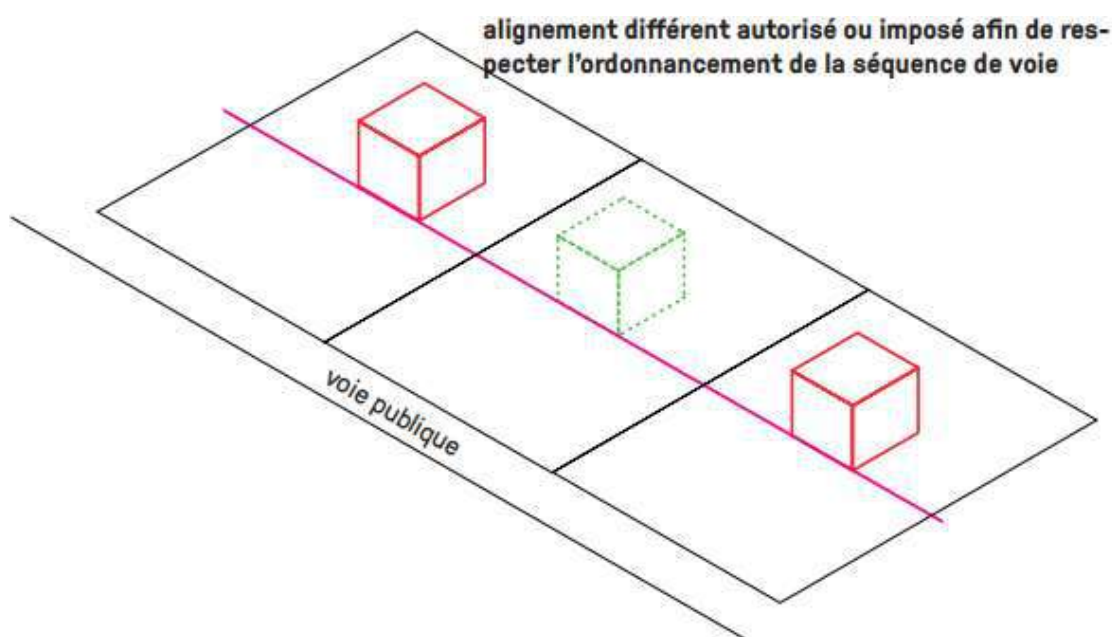
4.3.1.2. Dans le cas d'une implantation à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue, les saillies de balcon ne sont autorisées que sur les étages dans la limite d'un décrochement de 0,80 mètre maximum par rapport à la verticale du trottoir.

4.3.1.3. Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être implantée avec un recul inférieur à 10,00 mètres de l'axe de la RN5.

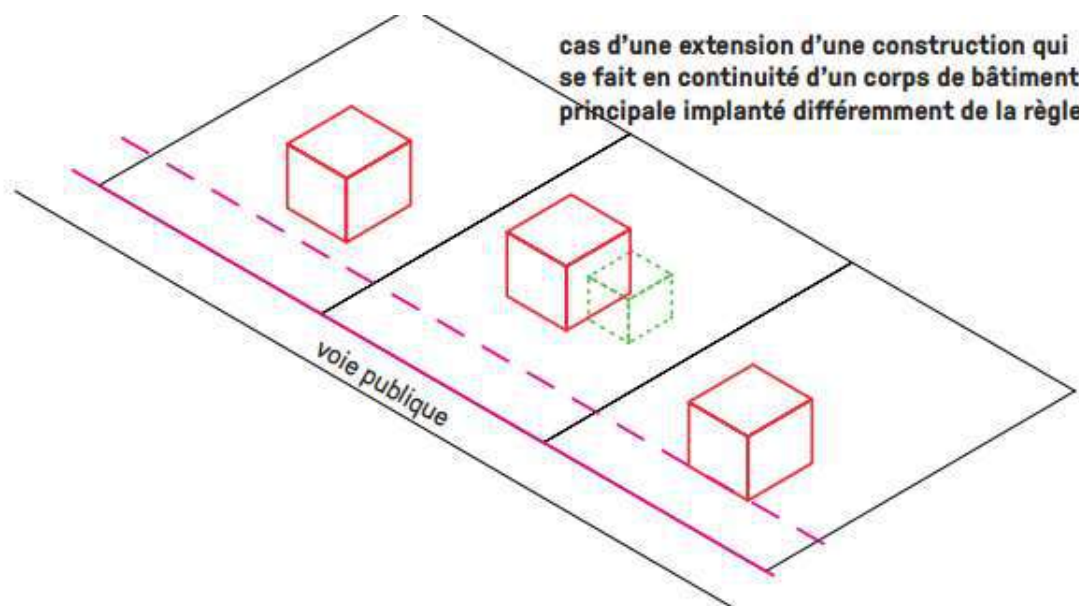


4.3.2. Dispositions particulières applicables Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

4.3.2.1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale.



4.3.2.2. Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu.



4.3.2.3. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation techniques liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (escalier, ascenseur, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergie renouvelable.

4.3.2.4. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

4.3.2.5. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...).

4.3.2.6. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.

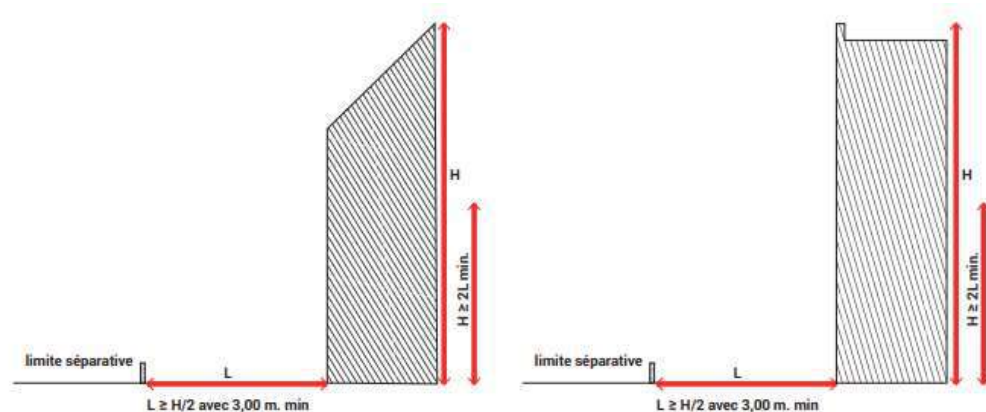
4.3.2.7. Pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

4.4. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

4.4.1. Dispositions applicables

4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait des limites séparatives. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres. $L \geq H/2$ avec 3,00 m. min limite séparative $H \geq 2L$ min. $H \geq 2L$ min. $H \geq 2L$ min.



4.4.2. Dispositions particulières

4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.4.1. et pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.

4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.

4.4.2.3. Pour les parcelles limitrophes du Domaine Public Maritime (DPM), il est institué une marge de recul de 5,00 mètres minimum à partir de la limite du terrain vers le DPM.

4.4.2.4. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

4.5.1. La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance au droit de tout point des constructions existantes ou à construire soit au moins égale à la moitié de la hauteur, sans jamais être inférieure à 3,50 mètres.

4.5.2. Non réglementée dans le cas de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U1.5 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :

- s'insérer dans leurs abords ;
- participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine ;
- permettre la conservation et la mise en valeur du patrimoine.

5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments d'habitation neufs ou anciens et leurs annexes. Ainsi, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale et paysagère.

5.1.5. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments anciens existants sur le secteur.

5.1.6. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux un aspect et une couleur de parenté suffisante. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

5.2. VOLUMES

5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

5.2.2. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.

5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ..., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.

5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

5.3.3. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les enduits ou bardages extérieurs des constructions autorisées doivent faire l'objet d'une composition chromatique soignée destinée à assurer leur intégration dans le site. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Il est demandé des teintes claires, à l'exception des petites surfaces où les couleurs peuvent être d'une teinte plus soutenue.

5.3.4. Les murs-pignon doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

5.4.1. Les toitures doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. L'emploi de différents matériaux de couverture est interdit.

5.4.2. Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux employés ne doivent pas employer de teinte sombre ou noire.

5.4.3. La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).

5.4.4. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes : • exploitations d'énergies renouvelables ; • ou agriculture urbaine ; • ou végétalisation dans un objectif écologique ; • ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

5.5.1. Pour les constructions à usage d'habitation : • Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction. • Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés d'aspect bois, peint ou brut.

5.6. CLÔTURES

5.6.1. Les clôtures et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro, ...) est interdit.

5.6.2. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

5.6.3. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.

5.6.4. Les clôtures sur rue ne peuvent excéder une hauteur maximum de 2,00 mètres. Toutefois, une hauteur différente peut être imposée pour des motifs de sécurité liés aux destinations autorisées dans la zone et/ou pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie des séquences.

5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.

5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, ... doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques. Les installations liées à la captation d'énergie solaire doivent être aménagées de façon à ce qu'elles ne réfléchissent pas la lumière.

5.8. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.8.1. Performances énergétiques

5.8.1.1. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure peut être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.

5.8.1.2. Toutefois, dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

5.8.2. Performances environnementales globales

5.8.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.

5.8.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

5.9. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE À PROTÉGER

5.9.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

5.9.2. Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation est autorisée.

5.9.3. Par ailleurs, les extensions sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution doit se réaliser dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

5.9.4. Dans tous les cas, il s'agit de respecter ou de restaurer : • l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments ; • la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux ...) ; • les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, ...).

5.10. FAÇADES COMMERCIALES

5.10.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades commerciales doivent se faire en respectant la structure de l'immeuble. A chaque bâtiment, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.

ARTICLE U1.6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Définition Les espaces libres correspondent aux espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Ils comprennent entre autres les jardins, les allées, les cours, les esplanades, les coursives, les espaces de jeux et les places de stationnement.

6.1.1. Dispositions applicables

6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Les surfaces libres de construction doivent être conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

6.1.1.3. En zone U1, la superficie minimum de la surface de l'unité foncière devant être traitée en espaces libres n'est pas réglementée. Toutefois, il est demandé aux pétitionnaires que les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un espace végétalisé (type jardin) et être plantés d'arbres à haute ou moyenne futaie, à raison d'un arbre pour 100 m².

6.1.2. Plantations

6.1.2.1. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Les aires de plus de 1000 m² doivent être divisées par des rangées d'arbres, de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.

6.1.2.2. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.

6.1.2.3. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent principalement être d'essence locale (les essences invasives sont interdites).

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER

6.2.1. Pour les mares, zones humides, ravines et lits de cours d'eau figurant au plan de zonage, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute construction est interdite dans un rayon de 10,00 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.3.1. Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit préférentiellement comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle.

6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses ...) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

6.3.5. Des dispositifs particuliers de pré-traitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles être imposés.

6.3.6. Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 1 l/s/ha aménagé.

6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

ARTICLE U1.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.3. doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière ;
- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots ;
- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la surface de plancher, le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par tranche de 25 m² ; le ratio de 25 m² incluant les aires de manœuvres et les voiries desservant les places de stationnement. Le résultat doit être arrondi à la tranche supérieure.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective ;
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.3. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.

7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.

7.1.5. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

7.1.6. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisants.

7.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

7.2.1. Cas pour les extensions et/ou surélévations

7.2.1.1. Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 60 m² de surface de plancher, le nombre de place de stationnement est déterminée au regard de la nouvelle superficie de construction.

7.2.2. Cas pour les changements de destination ou les divisions

7.2.2.1. En cas de changement de destination à usage d'habitat, il est demandé un minimum de 1 place de stationnement par logement.

7.2.2.2. En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé un minimum de 1 place par logement.

7.2.3. Cas pour les travaux de réhabilitation

7.2.3.1. Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'une augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'ils ne créent pas de logement supplémentaire.

7.3. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

7.3.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

Destinations	Nombre d'emplacement des sous-destinations
HABITAT	<u>Logements :</u> Il est exigé : • au minimum 1 place par logement dont la superficie est inférieure à 60 m² de surface plancher • au minimum 2 places par logement dont la superficie est supérieure à 61 m² de surface plancher • 10% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements Il n'est exigé la réalisation que de 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État. <u>Hébergement :</u> Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.
ACTIVITÉ SECONDAIRE OU TERTIAIRE	<u>Bureau :</u> Il est exigé 1 place minimum pour 50 m² de surface de plancher.
ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	<u>Artisanat et commerce de détails :</u> Il est exigé 1 place pour 50 m² de surface plancher. <u>Restauration :</u> Il est exigé 1 place pour 10 m² de surface plancher de restauration. <u>Activités de services :</u> Il est exigé 1 place pour 50 m² de surface plancher. <u>Hébergement touristique et hôtelier :</u> Il est exigé 1 place de stationnement par chambre d'hôtel ou équivalent. Pour ces sous-destinations, les aires de stationnement, d'évolution, de déchargement et de chargement doivent être situées à l'intérieur de l'assiette foncière du projet et être dimensionnées en fonction des besoins, du personnel et de l'exploitation.

SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE U1.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.

8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

8.6. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.

8.7. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants : • la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ; • la préservation de la sécurité des personnes ; • les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ; • les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.

ARTICLE U1.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.
- En ce qui concerne les eaux usées domestiques, la création ou la modification d'installations d'assainissement non collectif doivent être conformes aux prescriptions du service compétent.

9.1. EAU POTABLE

9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable.

9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement de service Assainissement.

9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

9.3. EAUX PLUVIALES

9.3.1. Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés, cours d'eau, ravines et réseaux pluviaux dans le respect des conditions réglementaires.

9.3.2. En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

9.3.3. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales doit être recherché prioritairement sur l'unité foncière. La mise en œuvre de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales doit être privilégiée dès la conception du projet. De plus, les eaux pluviales peuvent être collectées et ré-utilisées sur le terrain.

9.3.4. Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.

9.3.5. En l'absence de réseaux, en cas de réseau insuffisant ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

9.4. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

9.4.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

9.5. ORDURES MÉNAGÈRES

9.5.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions (habitat, activités, équipements...), celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.

9.5.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération. 9.5.3. Les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

9.6. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

9.6.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

9.7. AUTRES RÉSEAUX

9.7.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

9.8. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.8.1. L'article L.151-28 du code de l'urbanisme, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29 peut prévoir :

1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20% pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20% à la surface de plancher existante ;

2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50%. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;

3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application de la majoration ;

4° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération. Le présent PLU ne s'oppose pas aux dispositions de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme.

Les dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade et en toiture ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble

concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation pré-cités ;

- les équipements de récupération des eaux pluviales, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ; • les pompes à chaleur ;
- les brises-soleil.

9.8.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions est autorisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

9.8.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

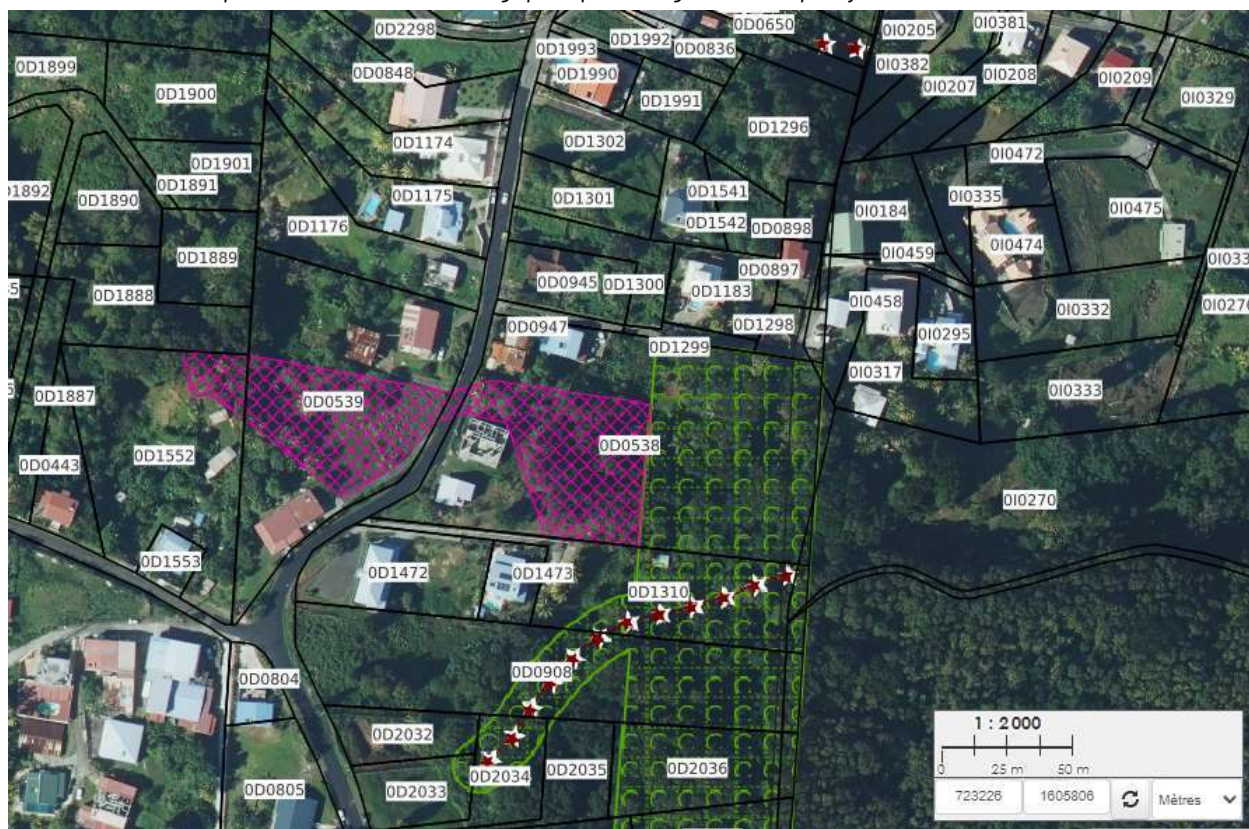
9.8.4. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.

2.2 MODIFICATION DE ZONAGE SUR LE SECTEUR EPINAY BAS

Dans l'objectif de préserver les corridors écologiques et notamment ceux identifiés dans l'étude de la Trame Verte et Bleue réalisée conjointement par l'Etat et la Collectivité de Martinique en 2015, le Plan Local d'Urbanisme a défini des Espaces de continuité écologique à créer. Cette protection est identifiée au titre de l'article L. 153-23 du Code de l'Urbanisme.

Un espace de continuité écologique a été défini sur le secteur Epinay Bas sur des parcelles classées en zone U3. Cet espace de continuité écologique connecte le réservoir de biodiversité que constitue la forêt Territoriale du Saut (et localisée sur le territoire de Rivière-Pilote) et le corridor écologique formé par la rivière Massy et ses affluents.

Localisation de l'Espace de continuité écologique (quadrillage rose) à Epinay Bas



Le règlement du PLU indique qu'«au sein des espaces de continuités écologiques identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sont seuls admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces. Aussi, l'abattage d'arbres ne peut être envisagé que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire. Toutefois, cette protection ne fait pas obstacle à une recomposition générale de ces espaces. Dans ce cas, la recomposition paysagère et écologique doit être conçue pour conserver une superficie et une densité arborée au moins équivalentes à celles initialement existantes ».

Cependant, les propriétaires de la parcelles D538 avaient entamé une procédure de division de cette parcelle depuis 2023 afin de régler leur succession et sortir la parcelle de la situation d'indivision dans laquelle elle se situe.

Lors des démarches avec le notaire et les géomètres, les propriétaires se sont rendus compte du classement d'une partie de leur parcelle en espace de continuité écologique.

Projet de division de la parcelle



Bien conscients de la valeur des boisements sur le fond de parcelle (une partie est classée en Espace Boisé Classé), ils souhaitent pouvoir bénéficier d'un léger ajustement de l'emprise de cet espace de continuité écologique afin de poursuivre la division de leur parcelle et permettre aux parcelles créées, et particulièrement celle situées à l'arrière des constructions déjà existantes, de porter dans l'avenir deux petites constructions.

Le réajustement du corridor écologique est également proposé sur la parcelle D539 afin de mieux correspondre à l'état du boisement existant mais aussi afin d'anticiper des problématiques de division foncière.

Zoom sur l'espace de continuité écologique (source Carte interactive de la DEAL Martinique)



Extrait de la photo aérienne (source : Google Maps)



Compte tenu des boisements présents mais aussi de la topographie, ces ajustements seront mineurs et ne concernera qu'un faible espace à l'arrière d'une des deux maisons sur la parcelle D538 et entre deux maisons sur la parcelle D539. Ces espaces sont aujourd'hui occupés par un jardin créole (bananiers, manguiers) et ne présente pas de fortes pentes (D538) et de la pelouse avec quelques arbres fruitiers (D539). A noter que sur la parcelle D538, la proposition de découpage de la parcelle et son accès devra être revue par le géomètre.

Le reste de l'espace de continuité écologique est maintenu.

➔ **Photos du site**

Parcelle D538

Vue depuis la limite de l'espace de continuité écologique vers le haut de la parcelle construit



Vue sur l'espace de continuité écologique à réduire, plantée en jardin créole (bananiers, manguier, arbres de faible hauteur)



Parcelle D539

partie centrale en corridor écologique qui ne présente pas de boisements significatifs, avec jardins créoles

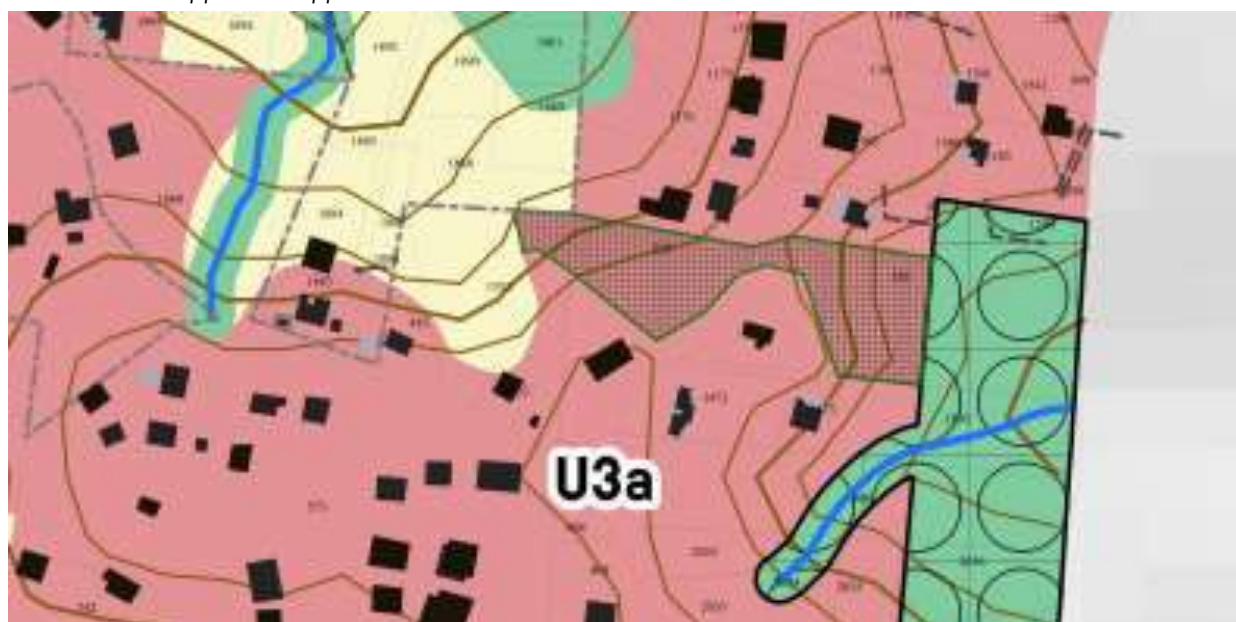


Partie de la parcelle D539 sur laquelle le corridor sera maintenu (partie boisée)



➔ **Modification de zonage**

Extrait du PLU opposable approuvé en 2023 :



Extrait du zonage du projet de PLU révisé :



2.3 MODIFICATION DE ZONAGE SUR LE SECTEUR EPINAY

Le Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Luce révisé a préservé la trame verte et bleue en classant notamment en zone naturelle N1 tous les abords des rivières et ravines du territoire, sur une largeur de 10 m de part et d'autre.

L'identification des rivières s'appuie sur la BD Carthage, qui est une base de données d'information géographique constituant le référentiel géographique national du réseau hydrographique français, ainsi que la BD Topo.

La modification du PLU proposée a pour objectif de corriger une trame verte définie dans le PLU, le long d'une ravine inexistante sur le terrain et grevant aujourd'hui la constructibilité sur une importante partie de la **parcelle D 457 (classement en U3a)**.

Cette parcelle fait l'objet aujourd'hui d'une promesse de vente. Ce terrain est situé dans secteur présentant une densité assez importante, dans un contexte plutôt rural. Le terrain est en pente légère, et comporte des arbres fruitiers, jardins créoles.

La BD cartage identifie un cours d'eau traversant la parcelle, tandis que la carte IGN ne l'identifie pas.

De plus, le Plan de Prévention des Risques qui classe a minima les ravines et leurs abords en zone orange du PPRN, n'identifie aucun risque lié à l'eau. Le propriétaire indique également qu'aucune ravine ne prend source sur sa parcelle.



Extrait du zonage du PLU approuvé :



Extrait du zonage réglementaire du PPRN :



Extrait de la Carte IGN :



Extrait de la BD carthage



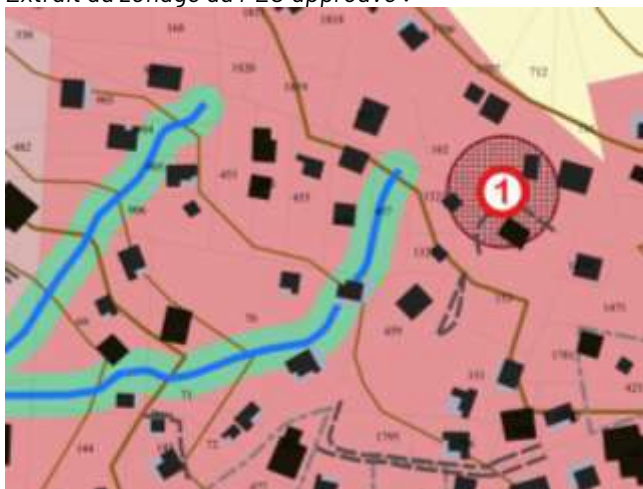
Il s'agit de diminuer la trame verte sur le secteur et de préserver le cours d'eau et ses abords tel qu'il est cartographié sur la carte IGN, correspondant davantage à la réalité de terrain (2200 m²).

Extrait de la photo aérienne (source ; google maps)

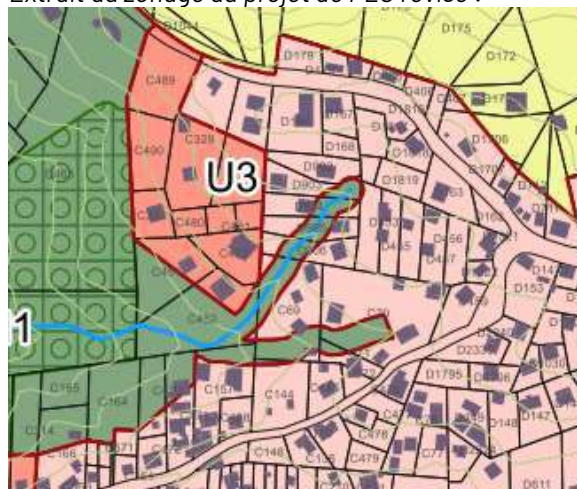


➔ Modification de zonage

Extrait du zonage du PLU approuvé :



Extrait du zonage du projet de PLU révisé :

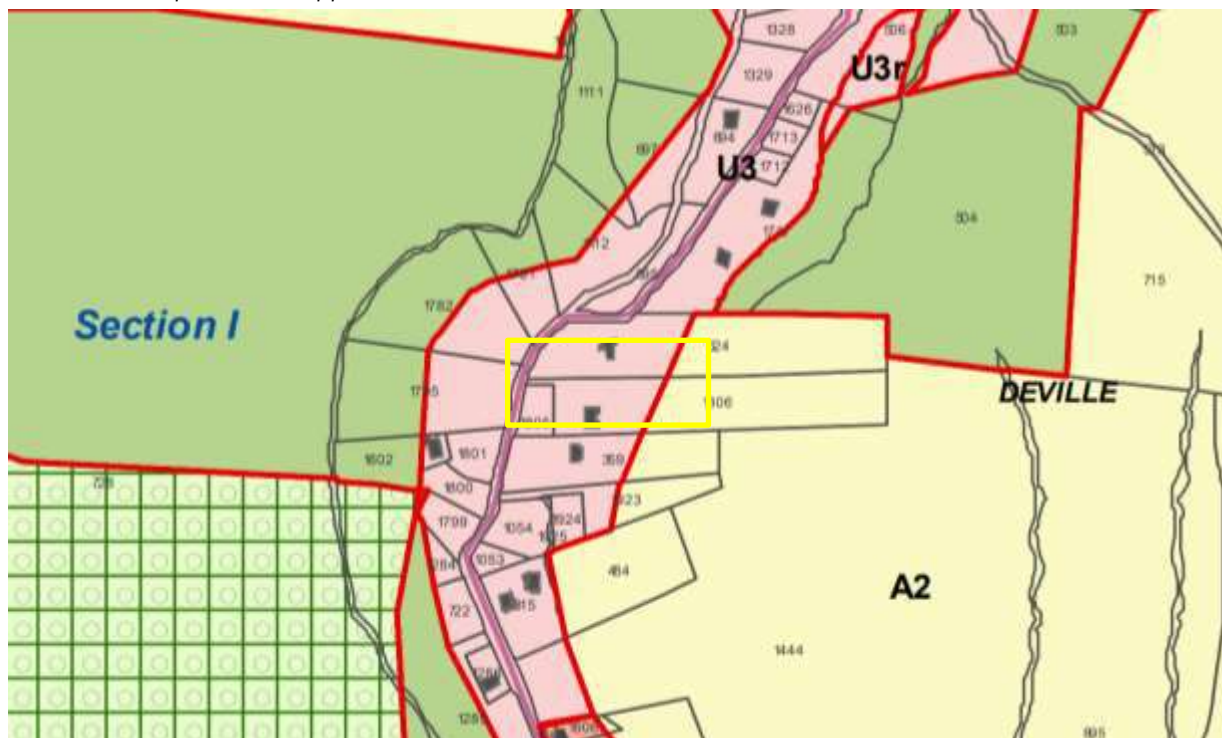


2.4 RECTIFICATION D'ERREURS MATERIELLES

→ Secteur Deville

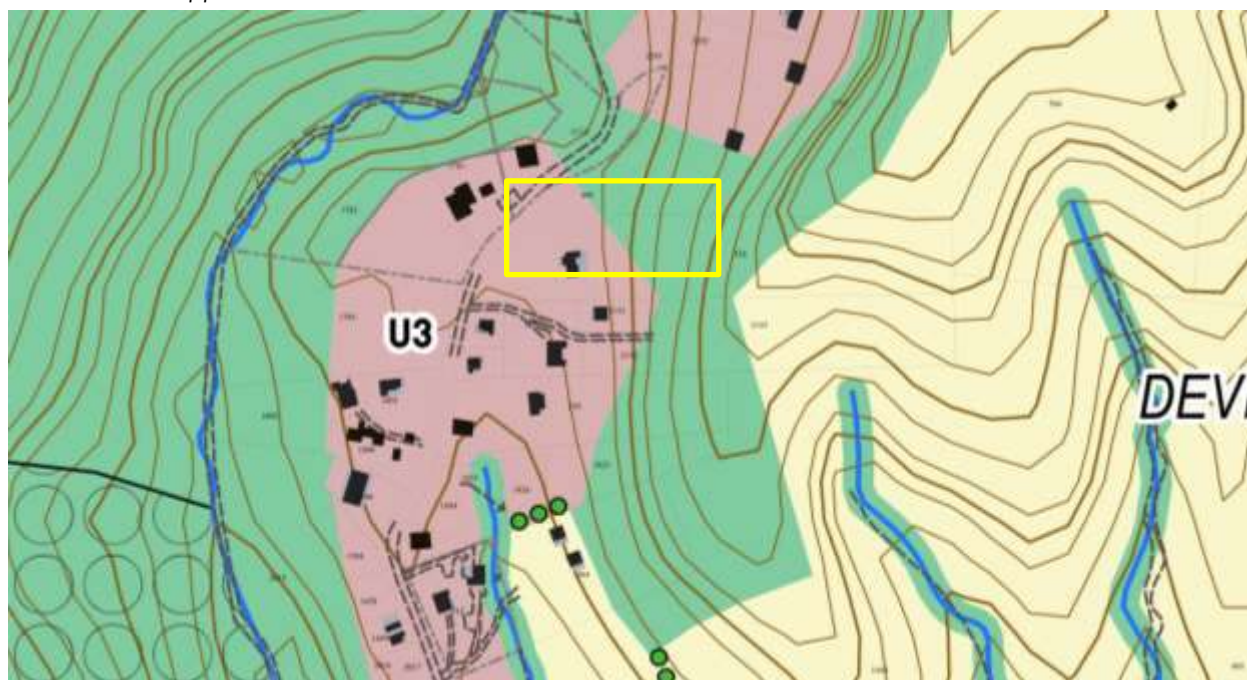
Le PLU de la ville de Sainte-Luce approuvé en 2010 a classé la parcelle I524 située au quartier Deville en zone U3.

Extrait du PLU précédent, approuvé en 2010 :



Une partie de cette parcelle a été reclassée lors de la révision générale du PLU approuvée en 2023 par erreur en zone naturelle, alors que le terrain avait fait l'objet d'un partage.

Extrait du PLU approuvé en 2023 :



→ Secteur Les Coteaux

Le PLU de la ville de Sainte-Luce approuvé en 2010 a classé la parcelle N206 (issue de la division de la parcelle N81) située au quartier Les Coteaux, en zone U2a. Cette parcelle est un terrain communal.

Extrait du PLU précédent, approuvé en 2010

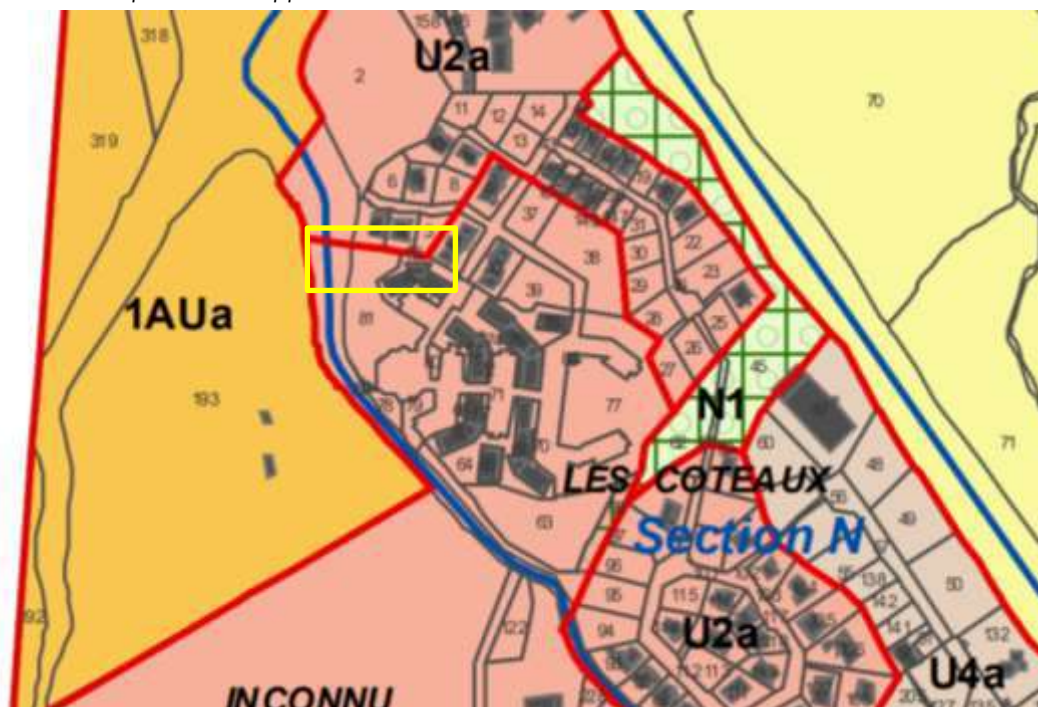
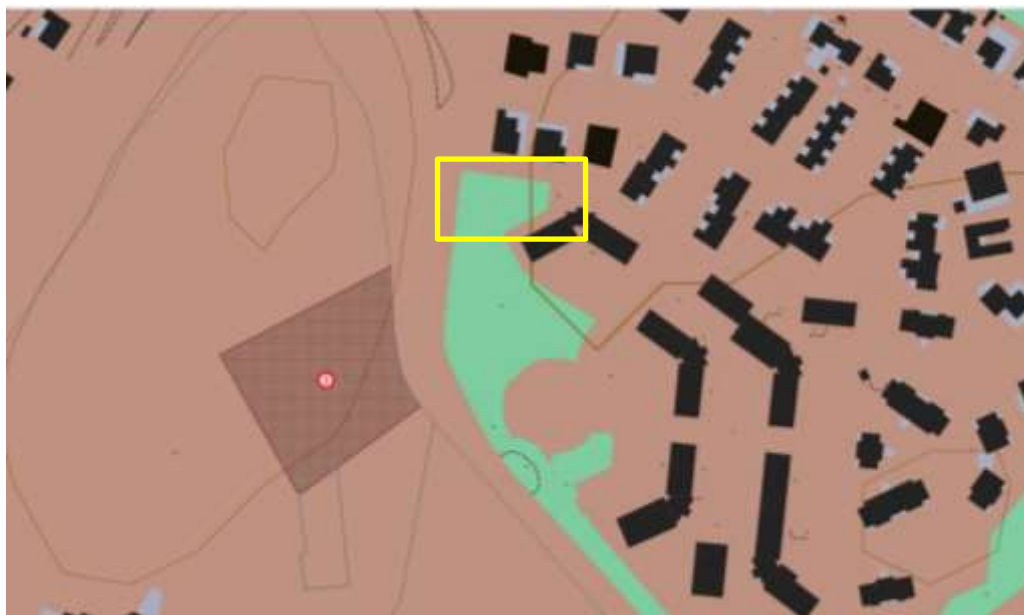


Photo aérienne du site (source : google Map) :



Cette parcelle a été reclassée par erreur lors de la révision générale du PLU approuvée en 2023 en zone naturelle alors qu'elle avait été vendue en partie à un particulier en 2013 (donc encore classée en zone U2a). Cependant le notaire n'avait pas rédigé l'acte de cession au moment de la vente et aujourd'hui, alors qu'il souhaite rédiger l'acte, s'aperçoit que la parcelle n'est plus constructible.

Extrait du PLU approuvé en 2023 (classement en zone naturelle, couleur verte):



Il s'agit donc, dans le cadre de cette procédure, de rectifier cette erreur matérielle en corrigeant le PLU approuvé afin que la parcelle vendue au particulier soit reclassée en zone constructible. Le reclassement porte sur 658.23 m².

➔ **Modification de zonage**

Extrait du zonage du projet de PLU révisé :



2.4 AJOUTS D'EMPLACEMENTS RESERVES DANS LE BOURG

Dans le cadre de cette évolution du PLU, la ville a souhaité intégrer de nouveaux emplacements réservés afin de marquer la volonté communale d'amélioration de l'offre en stationnement (par la récupération future de parcelles) et d'amélioration des conditions de travail des marins-pêcheurs du bourg.

→ Inscription d'un nouvel emplacement réservé (n°7) sur le boulevard Kennedy H360 pour la création d'équipements destinés à la pêche

La parcelle est localisée sur le front de mer du centre-bourg de Sainte-Luce, à proximité immédiate du site où les pêcheurs du bourg de Sainte-Luce commercialisent leur poisson, stockent leur matériel et mettent leurs bateaux hors d'eau.

Localisation de la parcelle concernée (source : géoportail)



La parcelle est actuellement occupée par une construction inhabitée et dégradée qui offre un aspect peu qualitatif, sur un site très fréquenté et touristique (bord de mer).

Photo de la construction actuellement existante sur la parcelle H360



La commune compte ainsi démolir cette construction et souhaite construire un équipement destiné aux marins-pêcheurs de la ville.

➔ **Modification de zonage**

Extrait du PLU approuvé en 2023 :





➔ **Inscription de nouveaux emplacements réservés sur les parcelles H241, H242 et H245 (ER n°8 et 9) destinés à l'aménagement de places de stationnement / suppression de l'emplacement réservé n°4 pour mixité sociale**

La ville de Sainte-Luce poursuit une démarche d'aménagement de ces espaces de stationnement dans et aux alentours du bourg, dans un objectif d'accroissement de l'attractivité de son centre-bourg mais aussi de réduction du nombre de constructions dégradées qui n'offrent pas une image valorisante du bourg.

Ainsi, trois parcelles sont ciblées le long de la rue Joliot Curie (une des rues principales du bourg) et feront l'objet d'une acquisition prochaine par la ville, en plein cœur du bourg. Elles encadrent une poche de quelques places de stationnement, jouxtent un autre petit parking communal et sont actuellement occupées par des constructions vacantes et dégradées.

Dans le futur, c'est un espace de stationnement de près de 450 m² qui sera aménagé : il permettra notamment d'améliorer l'accessibilité à la mairie qui se situe à quelques dizaines de mètres, d'offrir une alternative de stationnement, car la ville souhaite supprimer certaines poches de stationnement peu qualitatives sur le front de mer.

Extrait de la photo aérienne / localisation des parcelles H241, 242 et H 245 (source géoportail) :



Photo des parcelles concernées par le projet d'ajout d'emplacements réservés :

Vue sur la parcelle H242 occupée aujourd'hui par un ancien commerce :



Vue sur la parcelle H245 occupée aujourd'hui par une construction dégradée. Les deux constructions situées sur les parcelles H242 et H245 encadrent un espace de stationnement.





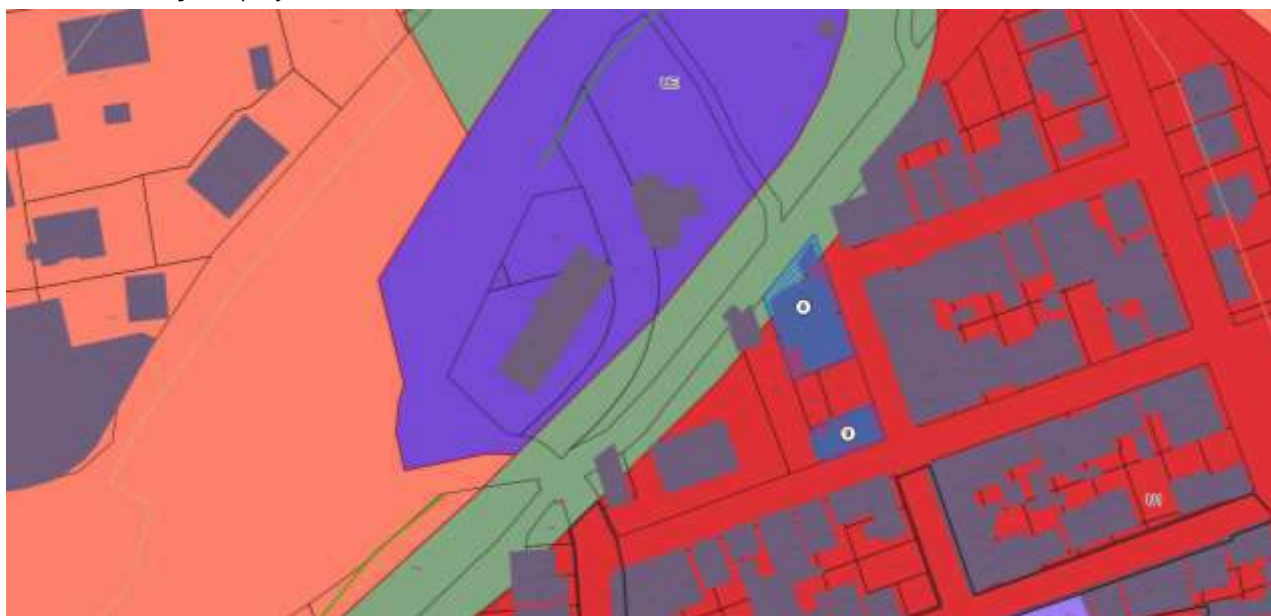
Parcelle H241 que la commune souhaite acquérir afin de posséder l'îlot complet.



Extrait du PLU approuvé en 2023 :



Extrait du zonage du projet de PLU révisé :



2.5 SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°1 SITUE A EPINAY

Le PLU a défini un emplacement réservé n° 1 pour l'aménagement d'un carrefour à Epinay, à la jonction de la RD36 et la RD38. La Collectivité Territoriale de Martinique en est le bénéficiaire.

L'aménagement de ce carrefour n'étant plus prévu, la ville souhaite supprimer l'emplacement réservé.

Photo aérienne du site (source Google Map) :



Photo du site



Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L 151-44 du Code de l'urbanisme à l'issue du projet de révision du PLU

Numéro PLU approuvé	Numéro Projet de PLU révisé	Objet	Bénéfice	Superficie
1	Supprimé	Aménagement d'un carrefour	CTM	1099.18
2	1	Aménagement de la route	CTM	4660.71
3	2	Création d'un équipement public	Ville de Sainte-Luce	3400.14
4	3	Création d'une liaison routière Grand' Figue /Volcart	Ville de Sainte-Luce	6418.14
5	4	Création d'une liaison routière Monésie	Ville de Sainte-Luce	449.89
6	5	Création d'un équipement pour les pêcheurs	Ville de Sainte-Luce	109.10
7	6	Création d'un hébergement à destination des jeunes	Ville de Sainte-Luce	2241.27
	7	Equipement destiné à la pêche	Ville de Sainte-Luce	79.94
	8	Création de places de stationnement	Ville de Sainte-Luce	368.23
	9	Création de places de stationnement	Ville de Sainte-Luce	120.23

2.4 SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RESERVES DESTINES A LA MIXITE SOCIALE n° 5 / 8/ 9 et 12

La ville de Sainte-Luce a récemment délivré un permis de construire pour 32 logements sociaux (tailles T1 et T2) sur une parcelle identifiée par le PLU en emplacement réservé pour mixité sociale (n°6) au quartier Bellay. Ce projet fait actuellement l'objet d'une pétition des habitants du quartier qui ne perçoivent pas de manière positive un projet social au sein d'un quartier rural.

Afin d'éviter de nouveaux conflits de voisinage, la ville souhaite supprimer les 3 autres emplacements réservés existants pour mixité sociale sur les quartiers Bellay Bastopol (ER n° 5, 8 et 9), en plus de celui supprimé dans le bourg pour améliorer l'offre en stationnement.

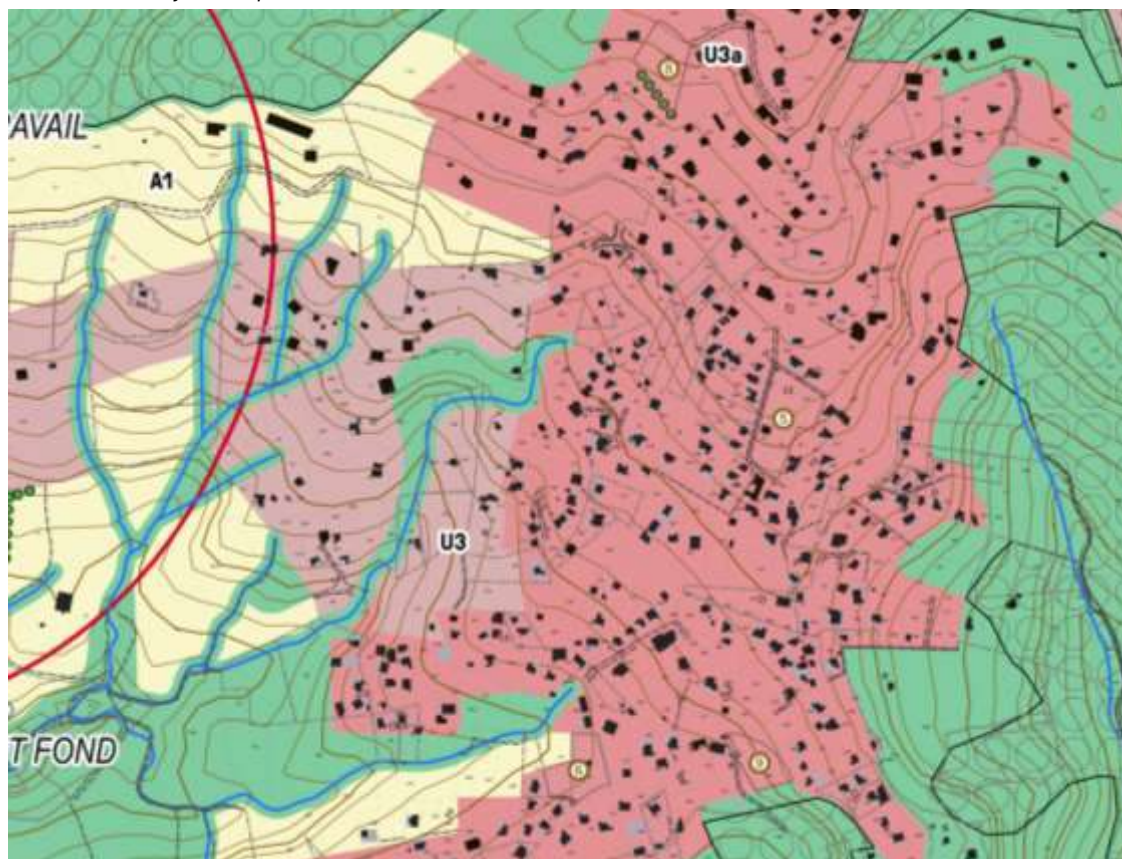
Parcelle de l'emplacement réservé n°6 sur lequel il existe un projet de logements sociaux (PC délivré) :



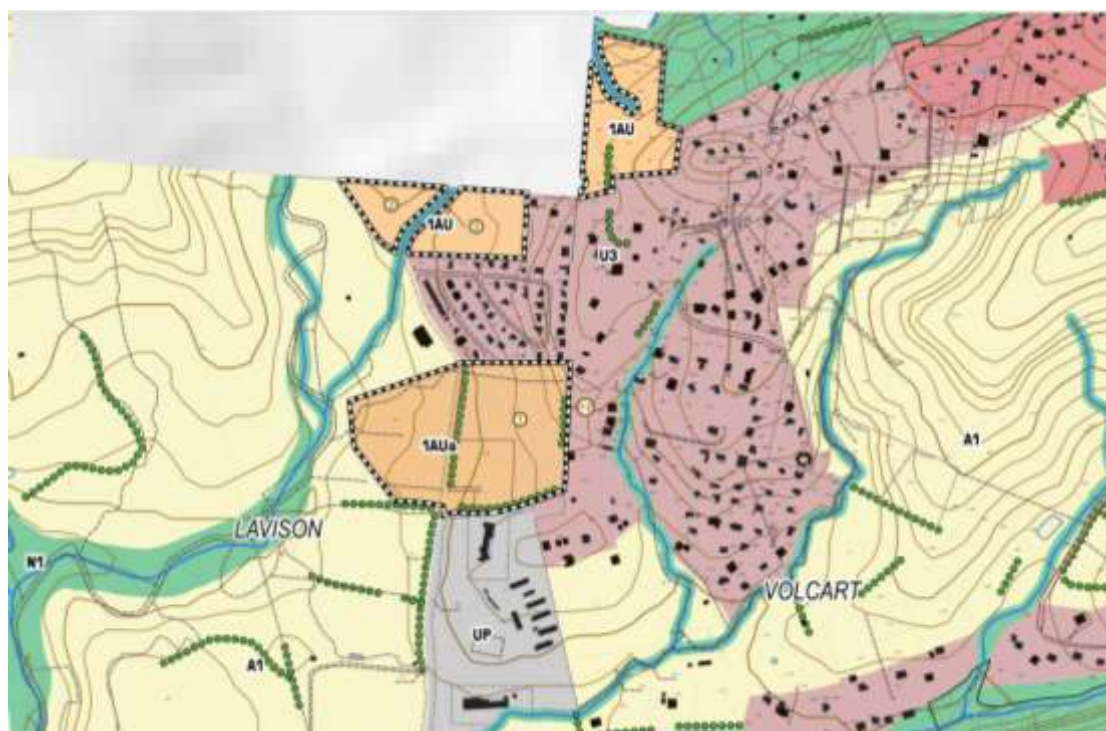
Par la même occasion, elle souhaite supprimer l'emplacement réservé n°12 localisé à Béola / Lavison. Cet emplacement réservé jouxte le projet d'aménagement global en cours sur la parcelle qui portera à terme la nouvelle école et des logements notamment à caractère sociaux.

Par ailleurs, la ville poursuit son effort de production de logements sociaux : permis autorisé quartier Bellay (32 logements, études en cours sur le secteur Lavison / Béola sur deux parcelles municipales pour lesquelles 30% minimum de logements sociaux doivent être prévus, mais également sur le secteur Trois-Rivières.

Extrait du PLU approuvé en 2023 :
Quartiers Bellay Bastopol



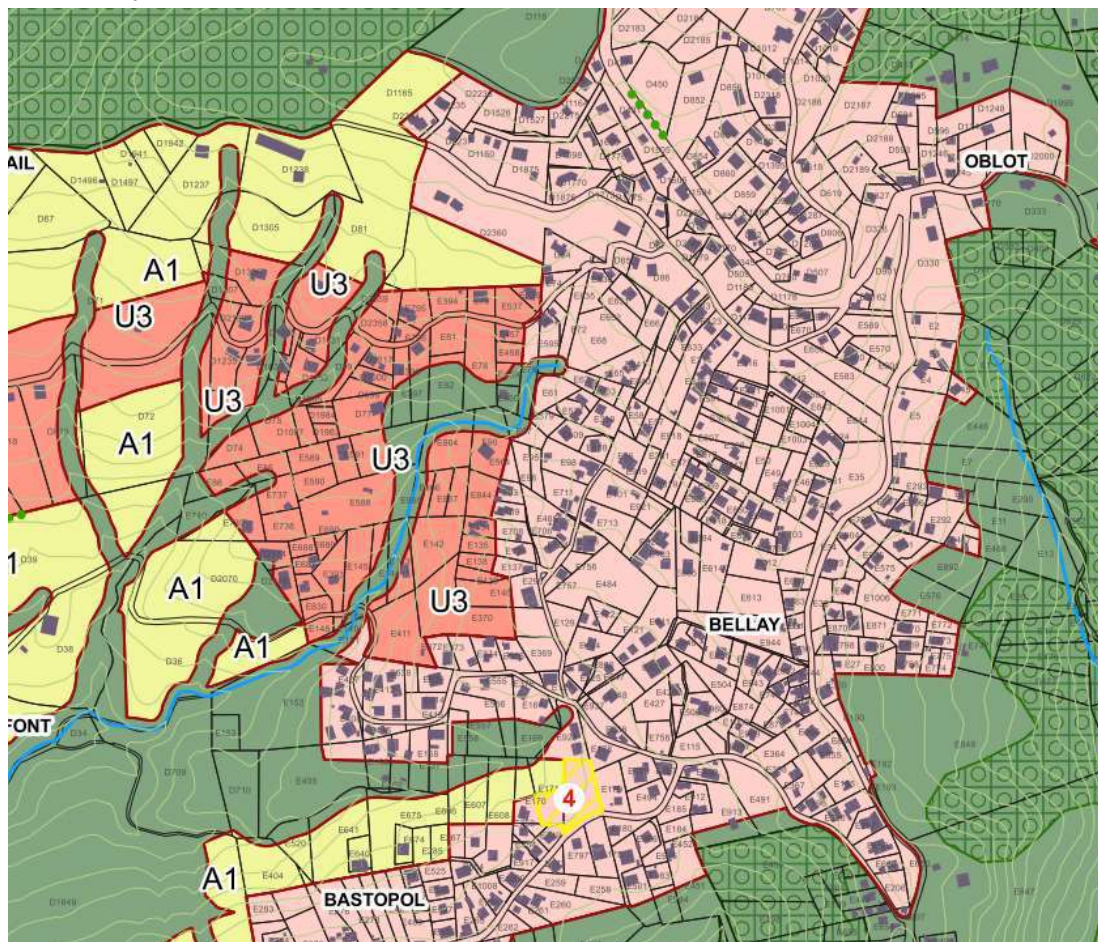
Quartier Béola



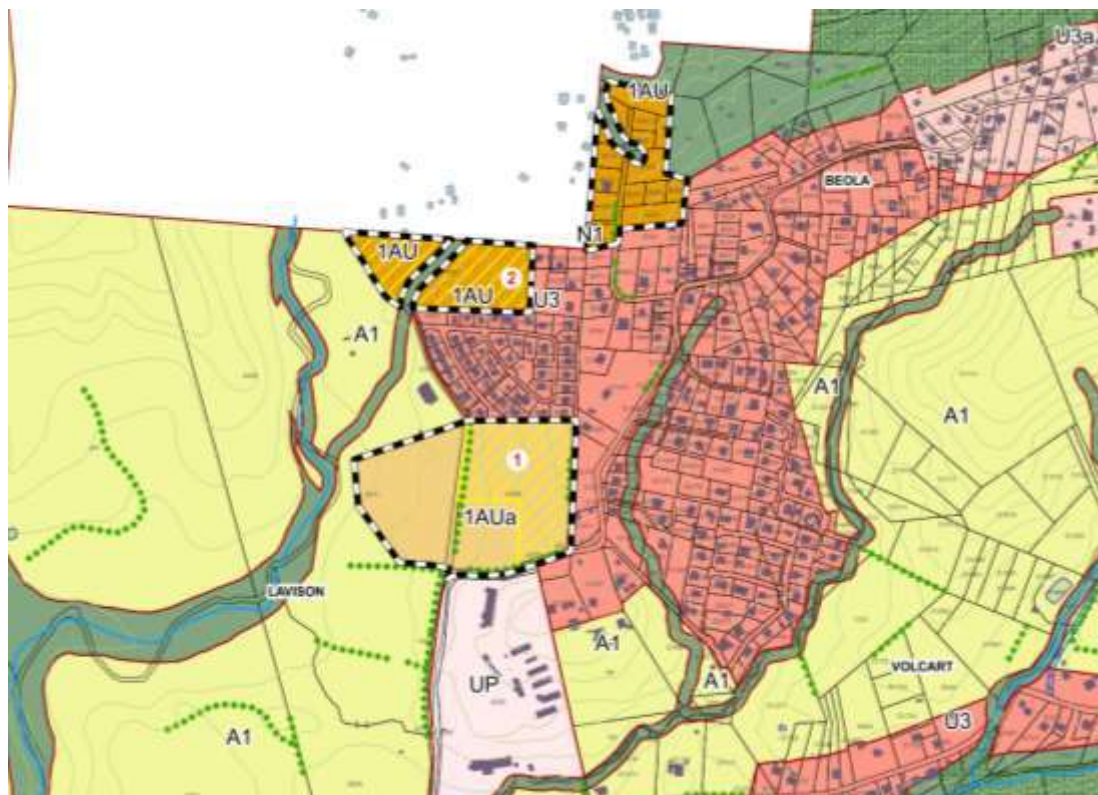
➔ Modification de zonage

Extrait du zonage du projet de PLU révisé :

Quartier Bellay



Quartier Béola :



La suppression des emplacements réservés mixité sociale entraîne une modification de leur numérotation sur le plan de zonage :

Numéro PLU approuvé	Numéro Projet de PLU révisé	% logements sociaux	Localisation
1	1	30%	Béola Lavison
2	2	30%	Béola Lavison
3	3	100%	
4	Supprimé		
5	Supprimé		
6	4	100%	Bellay
7	5	100%	
8	Supprimé		
9	Supprimé		
10	6	100%	Bourg
11	7	100%	Bourg
12	Supprimé		

A noter que la numérotation n'a pas été ajustée dans le règlement, la modification n'ayant pas d'incidences sur le pourcentage de logements sociaux affiché.

3. BILAN DES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU

Evolution des surfaces des zones entre le PLU approuvé et le projet de PLU révisé :

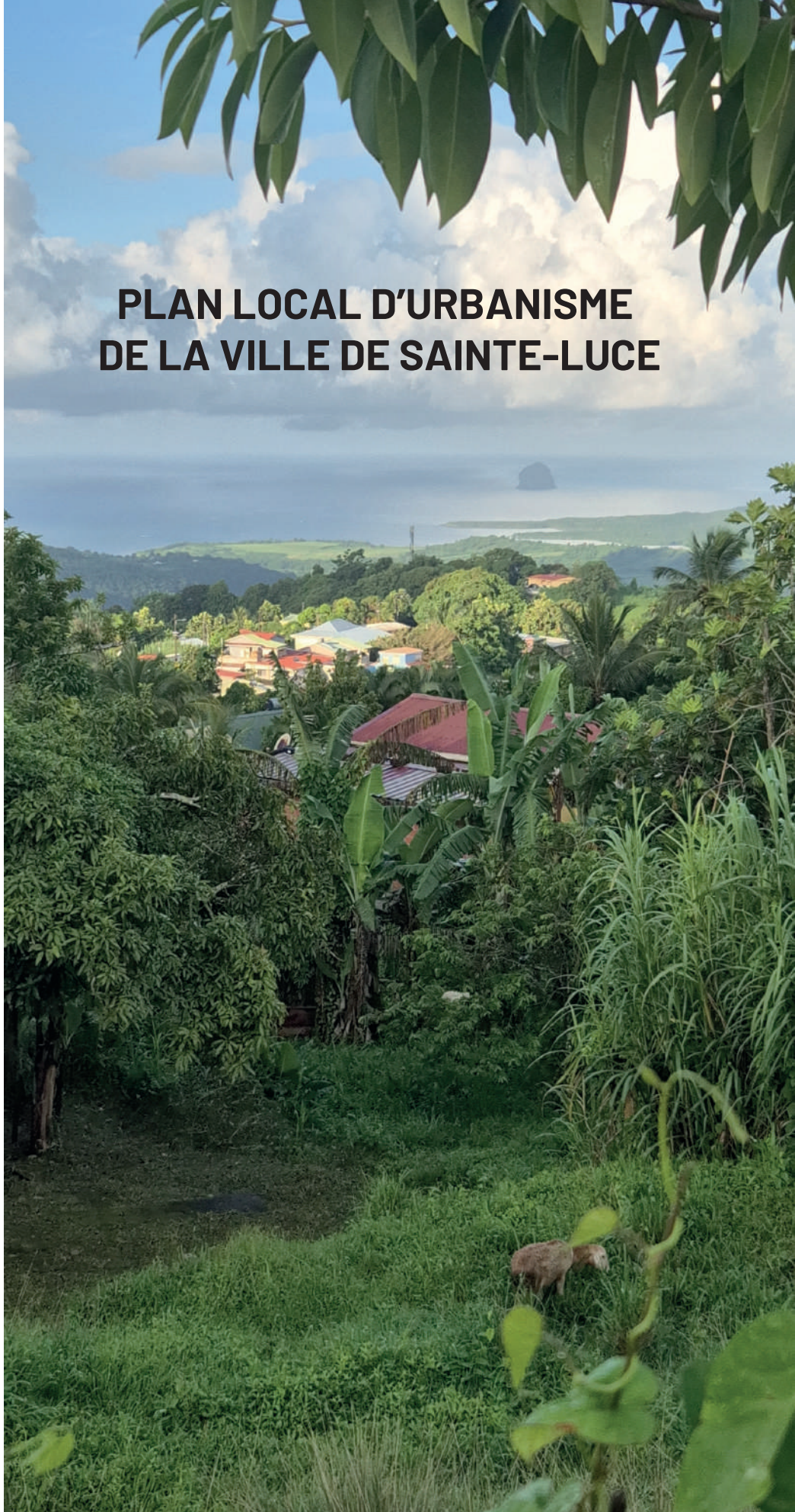
Zonage	PLU approuvé	Projet de révision du PLU (ha)	Evolution
U1	7.01	5.79	-1.22
U1r	0.74	0	-0.74
U1a		1.66	+1.66
U2	115.56	115.56	+0.01
U2a	42.26	42.33	+0.07
U2t	13.92	13.92	/
U3	247.20	247.37	+0.17
U3a	159.93	160.16	+0.23
UE	10.04	10.04	/
UP	15.49	15.41	-0.08
1AU	5	5	/
1AUa	6.77	6.77	/
1AUe	12.87	12.87	/
A1	764.97	764.97	/
A1I	110.11	110.11	/
AC	8.04	8.04	/
AD	13.16	13.16	/
N1	1250.82	1250.68	-0.14
N2	9.0	9.0	/
NM	Hors échelle		
NMr	Hors échelle		
Surface totale	2792.94	2792.89	-0.05
Espace de continuité écologique	5 769,60 m ²	3807.59 m ²	-1962.01 m ²

Bilan global par catégories de zones :

Zones	PLU approuvé	Projet de PLU révisé	Evolution
Urbaines U	612.15	612.24	+0.09
A Urbaniser AU	24.64	24.64	
Agricoles A	896.28	896.28	
Naturelles N	1259.82	1259.73	-0.14
	2792.94	2792.91	

REVISION N°1 REGLEMENT

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE SAINTE-LUCE



Enquête publique duau
1ère révision approuvée le ...



Règlement de la zone U1

Caractéristiques de la zone U1

La zone U1 correspond aux secteurs anciens de la commune, à l'intérieur desquels se trouvent rassemblés les fonctions mixtes de la ville : activités, services, habitat, commerces, services publics, ...

La réglementation qui s'y applique tend à préserver les qualités du tissu ancien tout en permettant sa densification et à favoriser une urbanisation respectueuse des formes parcellaires et bâties traditionnelles du centre-ville.

La zone U1 distingue un secteur spécifique, le secteur U1a au sein duquel des règles spécifiques concernant la hauteurs sont édictées.

Des éléments bâtis remarquables sont identifiés dans le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial.

La zone U1 présente également une représentation graphique afin de préserver le commerce linéaire de proximité au travers des dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les aléas et les risques naturels marquant le territoire de SAINTE-LUCE et notamment :

- Les risques industriels liés aux transports et stockages de matières dangereuses ;
- Les aléas sismique, mouvements de terrain, inondation, volcanique, cyclonique ;
- Les nuisances de toute nature.

Nota :

Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

SECTION I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE U1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

1.1.1. Dans les zones U1 du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- Le commerce et activités de services, à l'exception des sous-destinations autorisées à l'article U1.2 ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception des sous-destinations autorisées à l'article U1.2.

1.1.2. Conformément à l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, est interdit le changement de destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, le long des axes commerciaux identifiés au plan de zonage.

1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

1.2.1. Dans les zones U1 du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article U1.2 ;
- Les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle que nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles autorisées à l'article U1.2 ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers.

1.2.2. Les mats supérieurs à une hauteur de 12,00 mètres sont interdits.

ARTICLE U1.2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2.1.1. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne représentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.

2.1.2. Les activités de restauration, les activités de services avec accueil de clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées à conditions que celles-ci soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et aux normes en vigueur.

2.1.3. Les activités de bureaux à la condition qu'elles respectent les normes en vigueur.

2.1.4. La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone ;
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion, ...) et aggravation des conditions de circulation ;
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.1.5. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations respectent cumulativement les prescriptions suivantes :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements paysagers ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou des milieux naturels remarquables.

2.1.6. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées.

ARTICLE U1.3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Il est demandé au pétitionnaire de prévoir la réalisation de : 30% minimum de logements sociaux, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant 12 logements et plus, ou plus de 800 m² de surface plancher, conformément aux dispositions de l'article L.111-24 du code de l'urbanisme. Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.

3.1.2. Les prescriptions de l'article 3.1.1. ne s'appliquent pas dans le cas de réhabilitation de construction existante.

3.1.3. Conformément aux objectifs de mixité sociale tels que définis par l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, le règlement détermine des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale :

- secteur n°4 : 100 % ;
- secteur n°10 : 100 % ;
- secteur n°11 : 100 %.

Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, en bordure des rues portées sur le document graphique en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée :

- la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat sur rez-de-chaussée en une autre destination est interdite ;
- les locaux créés dans le cadre d'une restructuration ou d'une construction nouvelle doivent être destinés au commerce ou à l'artisanat.

3.2.2. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la création ou l'extension d'une construction à destination d'hébergement hôtelier ou touristique ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ;
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. Toutefois, si le terrain est desservi par une autre rue que celle identifiée, l'accès des véhicules doit se faire par cette autre rue.

SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE U1.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

4.1.1. Non réglementé.

4.2. HAUTEUR TOTALE MAXIMALE AUTORISÉE

4.2.1. Dispositions générales

4.2.1.1. La hauteur maximale d'une construction se mesure à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'à la hauteur maximale absolue. Dans le présent règlement, les hauteurs sont exprimées en hauteur maximale absolue au point le plus haut du bâtiment, à savoir le faîtage de toiture ou l'acrotère.

4.2.1.2. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée : • les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbain, • les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

4.2.2. Dispositions applicables

4.2.2.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 10,50 mètres dans la zone U1 et 4,50 mètres dans le secteur U1a.

4.2.2.2. La hauteur maximale des annexes, ne peut excéder 5,00 mètres dans la zone U1 et 3 mètres dans le secteur U1a.

4.2.2.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

4.3. IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

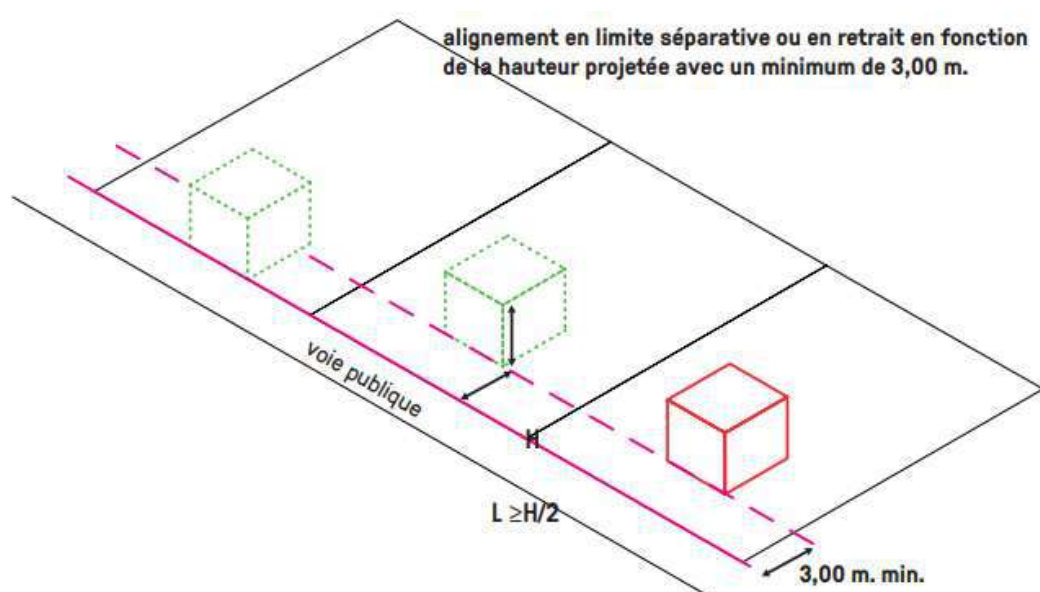
4.3.1. Dispositions générales applicables

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ;
- ou en retrait. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.

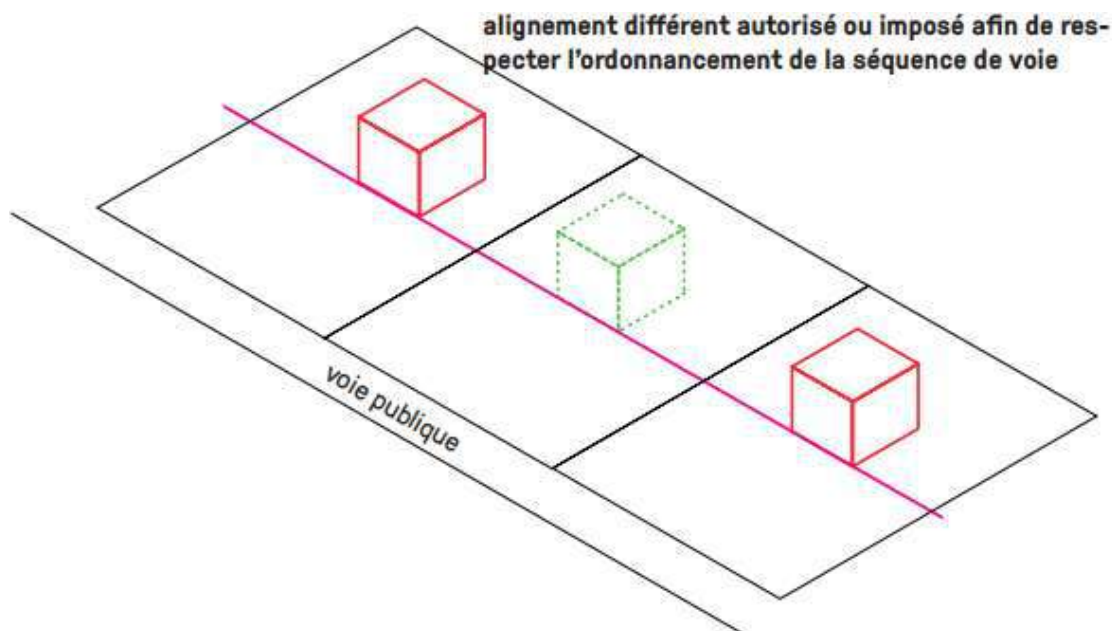
4.3.1.2. Dans le cas d'une implantation à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue, les saillies de balcon ne sont autorisées que sur les étages dans la limite d'un décrochement de 0,80 mètre maximum par rapport à la verticale du trottoir.

4.3.1.3. Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être implantée avec un recul inférieur à 10,00 mètres de l'axe de la RN5.

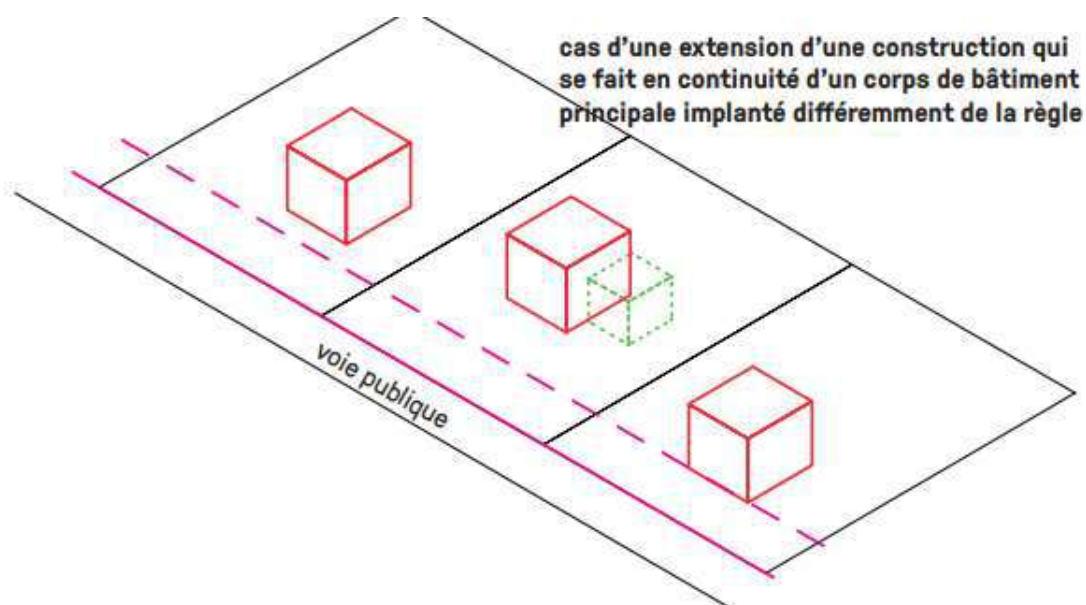


4.3.2. Dispositions particulières applicables Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

4.3.2.1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale.



4.3.2.2. Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu.



4.3.2.3. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation techniques liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (escalier, ascenseur, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergie renouvelable.

4.3.2.4. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

4.3.2.5. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...).

4.3.2.6. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.

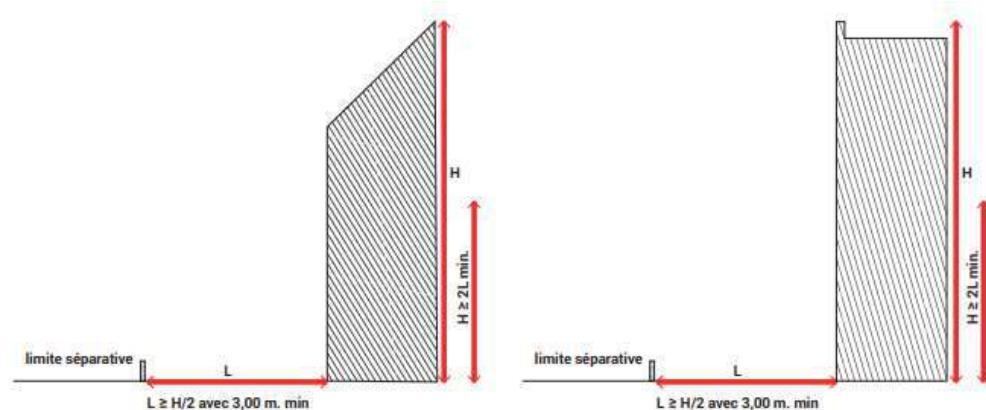
4.3.2.7. Pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

4.4. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

4.4.1. Dispositions applicables

4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait des limites séparatives. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres. $L \geq H/2$ avec 3,00 m. min limite séparative $H \geq 2L$ min. $H \geq H/2$ avec 3,00 m. min limite séparative $H \geq 2L$ min. $H \geq H/2$



4.4.2. Dispositions particulières

4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.4.1. et pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.

4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.

4.4.2.3. Pour les parcelles limitrophes du Domaine Public Maritime (DPM), il est institué une marge de recul de 5,00 mètres minimum à partir de la limite du terrain vers le DPM.

4.4.2.4. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

4.5.1. La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance au droit de tout point des constructions existantes ou à construire soit au moins égale à la moitié de la hauteur, sans jamais être inférieure à 3,50 mètres.

4.5.2. Non réglementée dans le cas de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U1.5 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation

de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :

- s'insérer dans leurs abords ;
- participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine ;
- permettre la conservation et la mise en valeur du patrimoine.

5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments d'habitation neufs ou anciens et leurs annexes. Ainsi, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale et paysagère.

5.1.5. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments anciens existants sur le secteur.

5.1.6. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux un aspect et une couleur de parenté suffisante. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

5.2. VOLUMES

5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

5.2.2. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.

5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ..., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.

5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

5.3.3. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les enduits ou bardages extérieurs des constructions autorisées doivent faire l'objet d'une composition chromatique soignée destinée à assurer leur intégration dans le site. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Il est demandé des teintes claires, à l'exception des petites surfaces où les couleurs peuvent être d'une teinte plus soutenue.

5.3.4. Les murs-pignon doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

5.4.1. Les toitures doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. L'emploi de différents matériaux de couverture est interdit.

5.4.2. Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux employés ne doivent pas employer de teinte sombre ou noire.

5.4.3. La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).

5.4.4. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes : • exploitations d'énergies renouvelables ; • ou agriculture urbaine ; • ou végétalisation dans un objectif écologique ; • ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

5.5.1. Pour les constructions à usage d'habitation : • Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction. • Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés d'aspect bois, peint ou brut.

5.6. CLÔTURES

5.6.1. Les clôtures et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro, ...) est interdit.

5.6.2. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

5.6.3. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.

5.6.4. Les clôtures sur rue ne peuvent excéder une hauteur maximum de 2,00 mètres. Toutefois, une hauteur différente peut être imposée pour des motifs de sécurité liés aux destinations autorisées dans la zone et/ou pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie des séquences.

5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.

5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, ... doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et

phoniques. Les installations liées à la captation d'énergie solaire doivent être aménagées de façon à ce qu'elles ne réfléchissent pas la lumière.

5.8. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.8.1. Performances énergétiques

5.8.1.1. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure peut être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.

5.8.1.2. Toutefois, dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

5.8.2. Performances environnementales globales

5.8.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.

5.8.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

5.9. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE À PROTÉGER

5.9.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

5.9.2. Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation est autorisée.

5.9.3. Par ailleurs, les extensions sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution doit se réaliser dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

5.9.4. Dans tous les cas, il s'agit de respecter ou de restaurer : • l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments ; • la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux ...) ; • les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, ...).

5.10. FAÇADES COMMERCIALES

5.10.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades commerciales doivent se faire en respectant la structure de l'immeuble. A chaque bâtiment, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.

ARTICLE U1.6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Définition Les espaces libres correspondent aux espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Ils comprennent entre autres les jardins, les allées, les cours, les esplanades, les coursives, les espaces de jeux et les places de stationnement.

6.1.1. Dispositions applicables

6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Les surfaces libres de construction doivent être conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

6.1.1.3. En zone U1, la superficie minimum de la surface de l'unité foncière devant être traitée en espaces libres n'est pas réglementée. Toutefois, il est demandé aux pétitionnaires que les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un espace végétalisé (type jardin) et être plantés d'arbres à haute ou moyenne futaie, à raison d'un arbre pour 100 m².

6.1.2. Plantations

6.1.2.1. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Les aires de plus de 1000 m² doivent être divisées par des rangées d'arbres, de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.

6.1.2.2. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.

6.1.2.3. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent principalement être d'essence locale (les essences invasives sont interdites).

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER

6.2.1. Pour les mares, zones humides, ravines et lits de cours d'eau figurant au plan de zonage, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute construction est interdite dans un rayon de 10,00 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.3.1. Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit préférentiellement comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle.

6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses ...) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exécutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

6.3.5. Des dispositifs particuliers de pré-traitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles être imposés.

6.3.6. Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 1 l/s/ha aménagé.

6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

ARTICLE U1.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.3. doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière ;
- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots ;
- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la surface de plancher, le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par tranche de 25 m² ; le ratio de 25 m² incluant les aires de manœuvres et les voiries desservant les places de stationnement. Le résultat doit être arrondi à la tranche supérieure.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective ;
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.3. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.

7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.

7.1.5. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

7.1.6. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisants.

7.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

7.2.1. Cas pour les extensions et/ou surélévations

7.2.1.1. Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 60 m² de surface de plancher, le nombre de place de stationnement est déterminée au regard de la nouvelle superficie de construction.

7.2.2. Cas pour les changements de destination ou les divisions

7.2.2.1. En cas de changement de destination à usage d'habitat, il est demandé un minimum de 1 place de stationnement par logement.

7.2.2.2. En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé un minimum de 1 place par logement.

7.2.3. Cas pour les travaux de réhabilitation

7.2.3.1. Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'une augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'ils ne créent pas de logement supplémentaire.

7.3. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

7.3.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

Destinations	Nombre d'emplacement des sous-destinations
HABITAT	<u>Logements :</u> Il est exigé : • au minimum 1 place par logement dont la superficie est inférieure à 60 m² de surface plancher • au minimum 2 places par logement dont la superficie est supérieure à 61 m² de surface plancher • 10% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements Il n'est exigé la réalisation que de 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État. <u>Hébergement :</u> Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.
ACTIVITÉ SECONDAIRE OU TERTIAIRE	<u>Bureau :</u> Il est exigé 1 place minimum pour 50 m² de surface de plancher.
ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	<u>Artisanat et commerce de détails :</u> Il est exigé 1 place pour 50 m² de surface plancher. <u>Restauration :</u> Il est exigé 1 place pour 10 m² de surface plancher de restauration. <u>Activités de services :</u> Il est exigé 1 place pour 50 m² de surface plancher. <u>Hébergement touristique et hôtelier :</u> Il est exigé 1 place de stationnement par chambre d'hôtel ou équivalent. Pour ces sous-destinations, les aires de stationnement, d'évolution, de déchargement et de chargement doivent être situées à l'intérieur de l'assiette foncière du projet et être dimensionnées en fonction des besoins, du personnel et de l'exploitation.

SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE U1.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.

8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

8.6. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.

8.7. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants : • la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ; • la préservation de la sécurité des personnes ; • les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ; • les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.

ARTICLE U1.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.
- En ce qui concerne les eaux usées domestiques, la création ou la modification d'installations d'assainissement non collectif doivent être conformes aux prescriptions du service compétent.

9.1. EAU POTABLE

9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable.

9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement de service Assainissement.

9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

9.3. EAUX PLUVIALES

9.3.1. Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés, cours d'eau, ravines et réseaux pluviaux dans le respect des conditions réglementaires.

9.3.2. En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

9.3.3. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales doit être recherché prioritairement sur l'unité foncière. La mise en œuvre de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales doit être privilégiée dès la conception du projet. De plus, les eaux pluviales peuvent être collectées et ré-utilisées sur le terrain.

9.3.4. Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.

9.3.5. En l'absence de réseaux, en cas de réseau insuffisant ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

9.4. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

9.4.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

9.5. ORDURES MÉNAGÈRES

9.5.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions (habitat, activités, équipements...), celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.

9.5.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération. 9.5.3. Les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

9.6. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

9.6.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

9.7. AUTRES RÉSEAUX

9.7.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

9.8. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.8.1. L'article L.151-28 du code de l'urbanisme, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29 peut prévoir :

1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20% pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20% à la surface de plancher existante ;

2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50%. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;

3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application de la majoration ;

4° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération. Le présent PLU ne s'oppose pas aux dispositions de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme.

Les dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade et en toiture ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation pré-cités ;

- les équipements de récupération des eaux pluviales, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ; • les pompes à chaleur ;
- les brises-soleil.

9.8.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions est autorisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

9.8.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.8.4. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.



Mission régionale d'autorité environnementale

Martinique

Arrivé: 159924	
Décision rendue concernant les projets de	
Reçu: 26/09/2025	
Rep : 26/10/2025	
DGS	



Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Martinique concernant les projets de révisions allégées n° 1, 2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme porté par la commune de Sainte-Luce

N° MRAe 2025DKMAR5

Dossier KPPG_2025-720/721/722

Décision rendue

en application du deuxième alinéa de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Martinique

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme notamment son article R. 104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 relatif à l'inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n°2023-504 du 22 juin 2023 portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des plans et programmes ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020, du 2 juin 2021, du 23 novembre 2021, du 16 juin 2022, du 19 juillet 2023, du 20 décembre 2023, du 5 juillet 2024 et du 19 mai 2025 portant nominations des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu la décision du 20 juillet 2023 portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 104-33 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu les dossiers fournis par la personne publique responsable enregistrés sous les numéros de dossiers figurant dans l'encadré ci-dessus, déposés par courrier initial reçus, et reconnus complets et recevables le 22 juillet 2025 relatifs aux projets de révisions allégées n° 1, 2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sainte-Luce, en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du Code de l'urbanisme ;

Vu la consultation de l'Agence régionale de santé et des services du préfet de la Martinique régulièrement consultés le 31 juillet 2025 en application des dispositions du III de l'article R.122-7 du code de l'environnement ;

Considérant que la commune de Sainte-Luce, 9 275 habitants en 2022 (source INSEE) sur un territoire de 2800 ha / 28 km² souhaite réaliser les modifications allégées n° 1, 2 et 3 de son plan local d'urbanisme (PLU) dont la dernière procédure d'évolution a été approuvée le 20 juillet 2023 ;

Considérant que cette évolution porte sur une première révision allégée apportant modification du règlement et du plan de zonage, et qui vise à :

- réduire les hauteurs maximales autorisées, de 10,5m à 4,5m, sur le secteur autour de l'église et du collège par la création d'un sous-secteur U1a ;
- étendre la zone naturelle N1-« espaces naturels et boisés présentant un intérêt notable » sur une partie du littoral du centre-bourg afin de rendre inconstructible les zones les plus proches de la falaise ;
- réduire de 0,19 ha un emplacement réservé « espace de continuité écologique à créer » sur le secteur de l'Epinay au sein de la zone U3 et, sur le même secteur, réduire de 0,2 ha la zone naturelle N1 qui entourait une ravine qui n'existe plus ;
- corriger deux erreurs matérielles survenues lors de l'approbation du PLU en 2023, par le reclassement de 0,23 ha de zone N1 en zone U3- « quartiers à vocation principale d'habitations, le plus souvent individuelles, groupées ou non » ;
- ajouter trois emplacements réservés destinés à la construction d'un équipement pour les marins-pêcheurs et à l'ajout de places de stationnement , et supprimer les emplacements réserver 1, 5, 8, 9 et 12 dont certains dédiés notamment à la mixité sociale ;

Le bilan des opérations de reclassement de la première révision allégée correspondant à une réduction de 0,14ha de zone naturelle N1 ;

Considérant que cette évolution porte sur une deuxième révision allégée apportant modification du règlement et du plan de zonage, et qui vise à :

- augmenter la zone U2t- « dédiée spécifiquement aux activités et hébergement hôtelier et touristique. » par réduction de 0,11 ha d'Espace Boisé Classé en zone N1 ;

Considérant que cette évolution porte sur une troisième révision allégée apportant modification du règlement et du plan de zonage, et qui vise à :

- augmenter la zone U2- « quartiers localisés en périphérie du centre-bourg ancien, mais aussi des quartiers littoraux... » par réduction de 0,072ha d'Espace Boisé Classé (N1) ;

Considérant que les projets de modifications allégées n° 1, 2 et 3 réduisent respectivement de 0,14 ha, 0,11 ha et 0,072 ha de zone naturelle N1-« espaces naturels et boisés présentant un intérêt notable », soit un total de 0,322ha soit 0,011 % du territoire communal ;

Considérant que les adaptations présentées, en matière de zonage et de règlement ne sont pas de nature à modifier de manière significative les effets du PLU approuvé sur l'environnement ;

Considérant les informations fournies par la collectivité ;

décide

de l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale stratégique (EES) pour les projets de révisions allégées n° 1, 2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sainte-Luce.

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la commune de Sainte-Luce rendra une décision en ce sens.

La présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>

La MRAe remarque que les projets entraînant de la réduction d'espaces naturels boisés devraient être accompagnés de mesures de compensation. Par ailleurs, les prochaines procédures d'évolution du Plan Local d'Urbanisme de la commune seront analysées au regard du cumul des incidences sur le milieu naturel engendrées par les projets précédents .

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification du plan local d'urbanisme est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis fait l'objet de modifications. La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Fait à Paris, le 19 septembre 2025

Pour le président de la MRAe de la
Martinique, par délégation

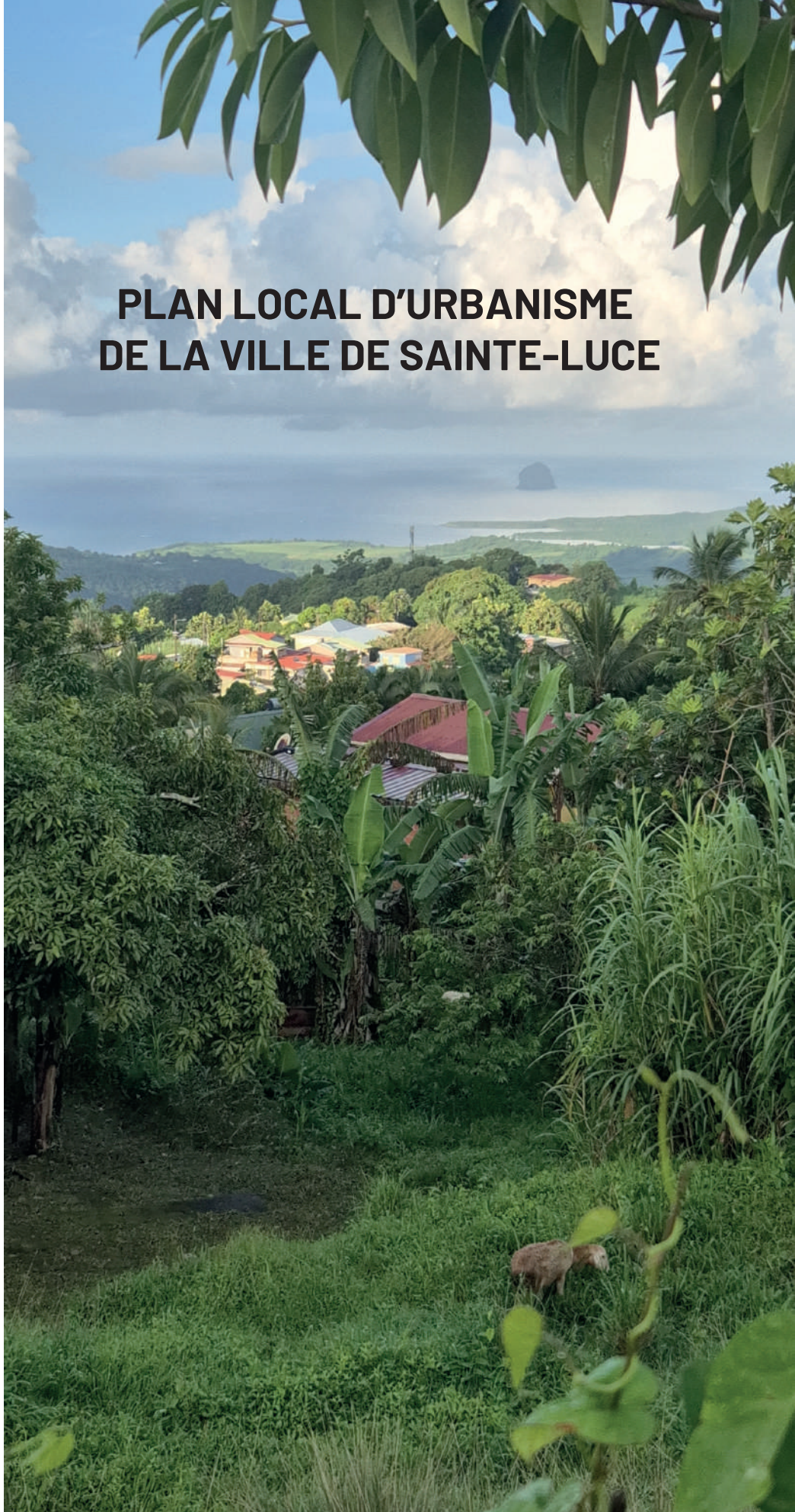
A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Michel PY', with a long horizontal stroke extending to the right.

Michel PY

REVISION N°1

DOCUMENTS GRAPHIQUES

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE SAINTE-LUCE



Enquête publique duau
1ère révision approuvée le ...





5

VILLE DE SAINTE-LUCE
PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°5
PLAN DE ZONAGE

PLU prescrit par DCM : 25/01/2012
PLU arrêté par DCM : 20/05/2021
PLU approuvé par DCM : 20/07/2023

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du :
Le Maire

ÉCHELLE 1/7500



1. LES ZONES RÉGLEMENTAIRES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- U1: ZONE URBAINE DU CENTRE-VILLE ANCIEN
- U1v: SECTEUR URBAIN DU CENTRE-VILLE SOUMIS À RISQUE LITTORAL
- U2: ZONE URBAINE D'EXTENSION DES POLARITÉS URBAINES
- U2a: SECTEUR URBAIN D'EXTENSION DES POLARITÉS URBAINES (QUARTIER DES COTEAUX)
- U2i: SECTEUR URBAIN DÉDIÉ AUX ACTIVITÉS D'HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE
- U3: ZONE URBAINE DES QUARTIERS PÉRIPHÉRIQUES
- U3a: SECTEUR URBAIN DES CENTRES DES QUARTIERS PÉRIPHÉRIQUES
- UE: ZONE URBAINE DÉDIÉE AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES
- UP: ZONE URBAINE DÉDIÉE AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF
- 1AU: ZONE À URBANISER À COURT OU MOYEN TERMES À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT
- 1AUa: SECTEUR À URBANISER À COURT OU MOYEN TERMES À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT (LAVISON)
- 1AUe: ZONE À URBANISER À COURT OU MOYEN TERMES À VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES
- A1: ZONE AGRICOLE
- A1L: ZONE AGRICOLE REMARQUABLE
- Ac: SECTEUR DÉDIÉ À LA CARRIÈRE
- A4: SECTEUR DÉDIÉ À LA RECONVERSION DE LA DÉCHARGE CÉRON
- N1: ZONE NATURELLE REMARQUABLE TERRESTRE (PROTECTION FORTE)
- N2: SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES CONFORMÉMENT À L'ARTICLE L.151-13 DU CODE DE L'URBANISME
- NM: ZONE LITTORALE (HORS ÉCHELLE)
- NMv: ZONE REMARQUABLE DU LITTORAL (HORS ÉCHELLE)

2. LES INFORMATIONS GRAPHIQUES

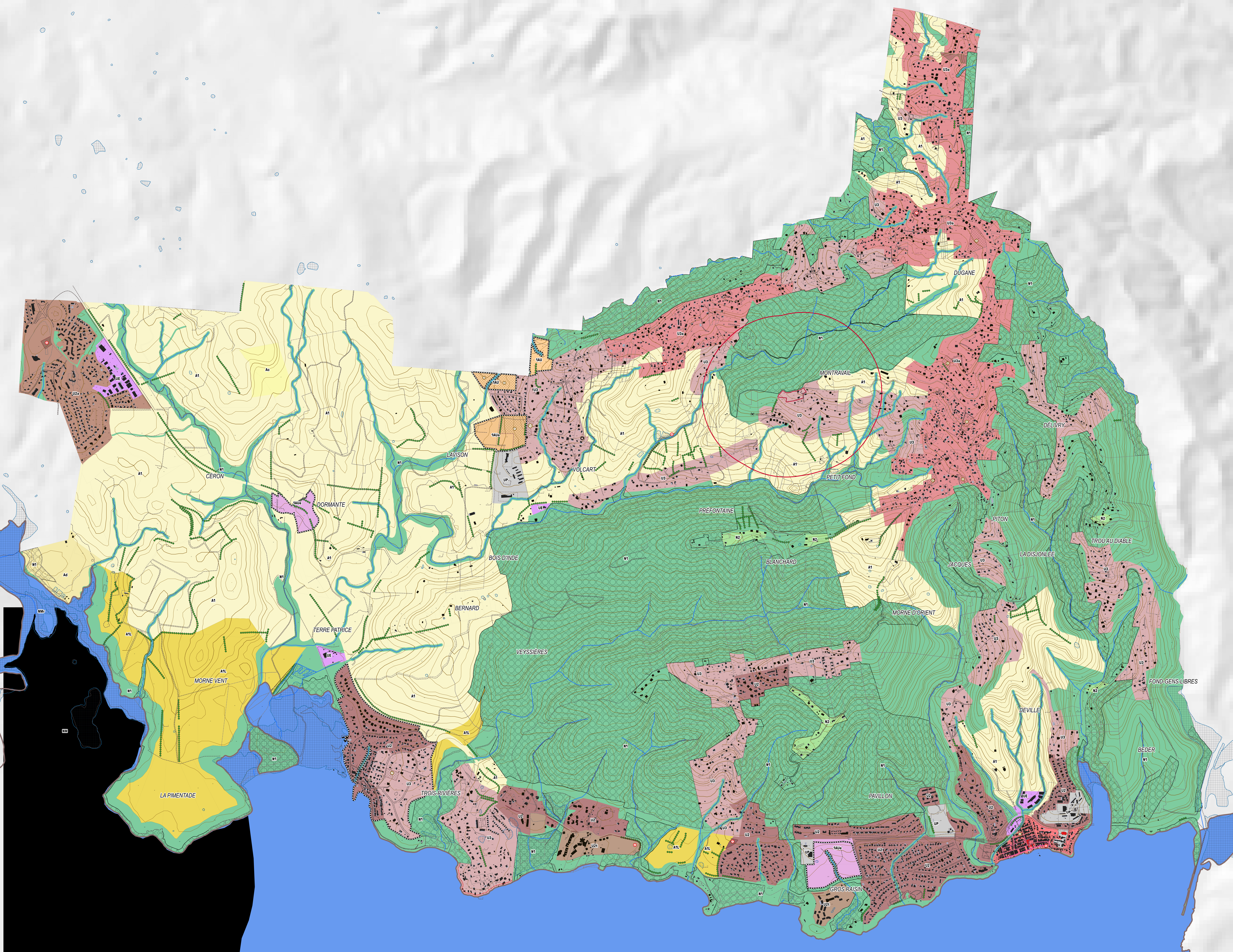
- ÉLÉMENT DE PATRIMOINE REMARQUABLE BÂTI À PRÉSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME
- PÉRIMÈTRE DE 500 M DE PROTECTION AUX ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES
- ESPACE DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE À CRÉER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME
- ESPACE BOISÉ CLASSÉ (EBC) EXISTANT OU À CRÉER À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME
- HAIES / SÉQUENCE DE HAIES À PRÉSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME
- ZONE HUMIDE À PRÉSERVER ET/OU À RÉHABILITER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME
- PÉRIMÈTRE D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-7 DU CODE DE L'URBANISME
- EMPLACEMENT RÉSERVÉ RELATIF AUX SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-15 DU CODE DE L'URBANISME
- EMPLACEMENT RÉSERVÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME (P)
- SÉQUENCE COMMERCIALE À PRÉSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME
- TRAIT DE CÔTE HAUT (TCH) DE LA MARTINIQUE
- COURS D'EAU
- BANDE NON AÉDIFIABLE

3. TABLEAU DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME

NUMÉRO	OBJET	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE
1	AMÉNAGEMENT D'UN CARREFOUR	CTM	1999,18
2	AMÉNAGEMENT DE LA ROUTE DÉPARTEMENTALE	CTM	4600,71
3	CRÉATION D'UN ÉQUIPEMENT PUBLIC	VILLE DE SAINTE-LUCE	3420,14
4	CRÉATION D'UNE LIAISON ROUTIÈRE GRAND FIGUE/VOLCART	VILLE DE SAINTE-LUCE	6416,14
5	CRÉATION D'UNE LIAISON ROUTIÈRE MONSIEUR	VILLE DE SAINTE-LUCE	446,89
6	CRÉATION D'UN ÉQUIPEMENT POUR LES PÊCHEURS	VILLE DE SAINTE-LUCE	109,10
7	CRÉATION D'UN HÉBERGEMENT À DESTINATION DES JEUNES	VILLE DE SAINTE-LUCE	2241,27

NUMÉRO	%
1	30% min
2	30% min
3	100%
4	100%
5	100%
6	100%
7	100%
8	100%
9	100%
10	100%
11	100%
12	100%

4. TABLEAU DES EMPLACEMENTS DESTINÉS À LA CRÉATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-15 DU CODE DE L'URBANISME





5

PLU
VILLE DE SAINTE-LUCE
PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°5
PLAN DE ZONAGE

PLU prescrit par DCM : 25/01/2012
PLU arrêté par DCM : 20/05/2021
PLU approuvé par DCM : 20/07/2023

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du :
Le Maire

ÉCHELLE 1/2000



1. LES ZONES RÉGLEMENTAIRES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- U1 : ZONE URBAINE DU CENTRE-VILLE ANCIEN
- U1v : SECTEUR URBAIN DU CENTRE-VILLE SOUMIS À RISQUE LITTORAL
- U2 : ZONE URBAINE D'EXTENSION DES POLARITÉS URBAINES
- U2a : SECTEUR URBAIN D'EXTENSION DES POLARITÉS URBAINES (QUARTIER DES COTEAUX)
- U2v : SECTEUR URBAIN DÉDIÉ AUX ACTIVITÉS D'HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE
- U3 : ZONE URBAINE DES QUARTIERS PÉRIPHÉRIQUES
- U3a : SECTEUR URBAIN DES CENTRES DES QUARTIERS PÉRIPHÉRIQUES
- UE : ZONE URBAINE DÉDIÉE AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES
- UP : ZONE URBAINE DÉDIÉE AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF
- 1AU : ZONE À URBANISER À COURT OU MOYEN TERMES À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT
- 1AUa : SECTEUR À URBANISER À COURT OU MOYEN TERMES À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT (LAVISON)
- 1AUe : ZONE À URBANISER À COURT OU MOYEN TERMES À VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES
- A1 : ZONE AGRICOLE
- A1L : ZONE AGRICOLE REMARQUABLE
- Ac : SECTEUR DÉDIÉ À LA CARRIÈRE
- A4 : SECTEUR DÉDIÉ À LA RECONVERSION DE LA DÉCHARGE CÉRON
- N1 : ZONE NATURELLE REMARQUABLE TERRESTRE (PROTECTION FORTE)
- N2 : SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES CONFORMÉMENT À L'ARTICLE L.151-13 DU CODE DE L'URBANISME
- NM : ZONE LITTORALE (HORS ÉCHELLE)
- NMv : ZONE REMARQUABLE DU LITTORAL (HORS ÉCHELLE)

2. LES INFORMATIONS GRAPHIQUES

- ÉLÉMENT DE PATRIMOINE REMARQUABLE BÂTI À PRÉSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME
- PÉRIMÈTRE DE 500 M DE PROTECTION AUX ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES
- ESPACE DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE À CRÉER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME
- ESPACE BOISÉ CLASSÉ (EBC) EXISTANT OU À CRÉER À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME
- HAIES / SÉQUENCE DE HAIES À PRÉSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME
- ZONE HUMIDE À PRÉSERVER ET/OU À RÉHABILITER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME
- PÉRIMÈTRE D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-7 DU CODE DE L'URBANISME
- EMPLACEMENT RÉSERVÉ RELATIF AUX SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-15 DU CODE DE L'URBANISME
- EMPLACEMENT RÉSERVÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME (*)
- SÉQUENCE COMMERCIALE À PRÉSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME
- TRAIT DE CÔTE HAUT (TCH) DE LA MARTINIQUE
- COURS D'EAU
- BANDE NON AÉDIFICANDI

3. TABLEAU DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME

NUMERO	OBJET	BÉNÉFICE	SUPERFICIE
1	AMÉNAGEMENT D'UN CARREFOUR	CTM	1999,18
2	AMÉNAGEMENT DE LA ROUTE DÉPARTEMENTALE	CTM	4660,71
3	CRÉATION D'UN ÉQUIPEMENT PUBLIC	VILLE DE SAINTE-LUCE	3400,14
4	CRÉATION D'UNE LIAISON ROUTIÈRE GRANDE PRIORITÉ/VOLCANT	VILLE DE SAINTE-LUCE	4478,14
5	CRÉATION D'UNE LIAISON ROUTIÈRE MONSIE	VILLE DE SAINTE-LUCE	448,89
6	CRÉATION D'UN ÉQUIPEMENT POUR LES PÊCHEURS	VILLE DE SAINTE-LUCE	109,10
7	CRÉATION D'UN HÉBERGEMENT À DESTINATION DES JEUNES	VILLE DE SAINTE-LUCE	2241,27

NUMERO	%
1	30% min
2	30% min
3	100%
4	100%
5	100%
6	100%
7	100%
8	100%
9	100%
10	100%
11	100%
12	100%

4. TABLEAU DES EMPLACEMENTS DESTINÉS À LA CRÉATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-15 DU CODE DE L'URBANISME

DOCUMENT GRAPHIQUE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Sainte-luce

PLAN DE ZONAGE

1ère révision générale

Échelle : 1/ 10000

Date : Février 2025

LES ZONES URBAINES

- U1 Zone urbaine du centre-ville ancien
- U1a Secteur centre-bourg où les hauteurs sont limitées
- U2 Zone urbaine d'extension de polarités urbaines
- U2a Secteur urbain d'extension des polarités urbaines (Quartier des coteaux)
- U2t Secteur urbain dédié aux activités d'hébergement hôtelier et touristique
- U3 Zone urbaine des quartiers périphériques
- U3a Secteur urbain des centres des quartiers périphériques
- UE Zone urbaine dédiée aux activités économiques
- UP Zone urbaine dédiée aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif

LES ZONES À URBANISER

- 1AU Zone à urbanisée à court ou moyen termes à vocation principale d'habitat
- 1AUa Secteur à urbaniser à court ou moyen termes à vocation principale d'habitat (Lavison)
- 1AUe Zone à urbaniser à court ou moyen termes à vocation principale d'activités économiques

LES ZONES AGRICOLES

- A1 Zone agricole
- A1L Zone agricole remarquable
- Ac Secteur dédié à la carrière
- Ad Secteur dédié à la reconversion de la décharge Céron

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

- N1 Zone naturelle remarquable terrestre (protection forte)
- N2 Secteur de taille de capacité d'accueil limitées conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme
- NM Zone littorale (Hors échelle)
- NMr Zone remarquable du littoral (Hors échelle)

PRESCRIPTIONS DE PROTECTION ET MISE EN VALEUR

- Séquence commerciale à préserver au titre de l'article L151-16 du C.U
- Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L151-7 du C.U
- Espace de continuité écologique a créer au titre de l'article L151-23 du C.U
- Espace Boisé Classé existant ou à créer à protéger au titre de l'article L.113-1 et L113-2 du C.U
- Zone humide à préserver et/ou à réhabiliter au titre de l'article L151-23 du C.U
- Element de Patrimoine remarquable bâti à préserver au titre de l'article L151-19 du C.U
- Alignement d'arbres et haies à protéger au titre de l'article L.151-23 du C.U

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

- 2 Emplacement réserve au titre de l'article L151-41 du CU
- 2 Emplacement réserve relatif aux secteurs de mixte sociale au titre de l'article L151-15 du CU

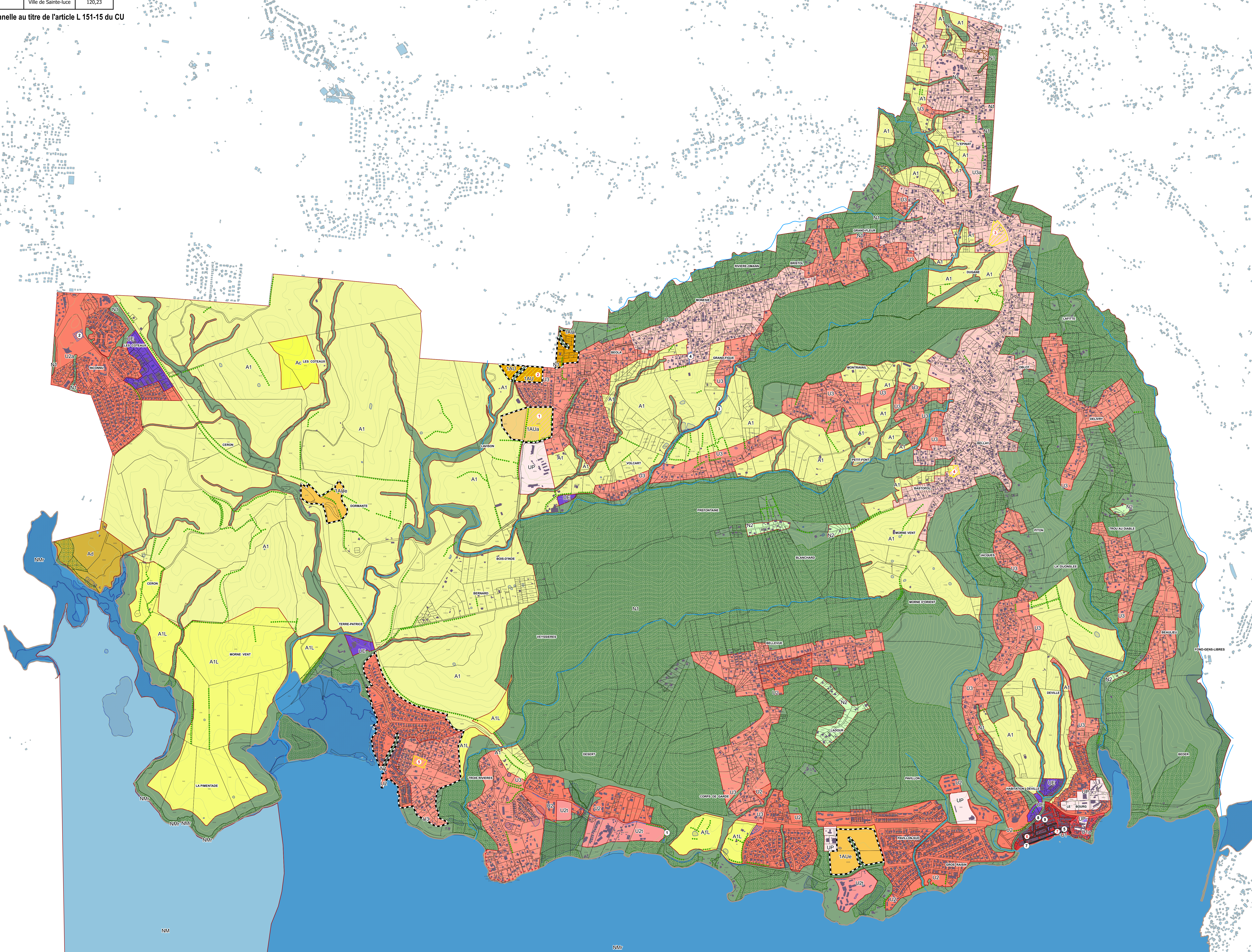
INFORMATIONS GRAPHIQUES

- Courbes de niveau
- Cours d'eau
- Trait de côte haut (TCH) de la Martinique
- Bande non aedificandi
- Zonage
- Parcelles

N°	Désignation	Bénéficiaire	Surface (m²)
1	Aménagement de la route	CTM	4660,71
2	Création d'un équipement public	Ville de Sainte-luce	3400,15
3	Création d'une liaison routière Grand'Figue/Volcart	Ville de Sainte-luce	6418,12
4	Création d'une liaison routière Monésie	Ville de Sainte-luce	449,89
5	Création d'un équipement pour les pêcheurs	Ville de Sainte-luce	109,10
6	Création d'un hébergement à destination des jeunes	Ville de Sainte-luce	2241,26
7	Equipement destiné à la pêche	Ville de Sainte-luce	79,94
8	Création de places de stationnement	Ville de Sainte-luce	368,23
9	Création de places de stationnement	Ville de Sainte-luce	120,23

Secteurs de mixité sociale et fonctionnelle au titre de l'article L 151-15 du CU

Numéro	%
1	30% min
2	30% min
3	100%
4	100%
5	100%
6	100%
7	100%



0 0,5 1 km

DOCUMENT GRAPHIQUE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Sainte-luce

PLAN DE ZONAGE

1ère révision générale

Échelle : 1/ 800
Date : Février 2025

LES ZONES URBAINES

- U1 Zone urbaine du centre-ville ancien
- U1a Secteur centre-bourg où les hauteurs sont limitées
- U2 Zone urbaine d'extension de polarités urbaines
- U2a Secteur urbain d'extension des polarités urbaines (Quartier des coteaux)
- U2t Secteur urbain dédié aux activités d'hébergement hôtelier et touristique
- U3 Zone urbaine des quartiers périphériques
- U3a Secteur urbain des centres des quartiers périphériques
- UE Zone urbaine dédiée aux activités économiques
- UP Zone urbaine dédiée aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif

LES ZONES À URBANISER

- 1AU Zone à urbanisée à court ou moyen termes à vocation principale d'habitat
- 1AUa Secteur à urbaniser à court ou moyen termes à vocation principale d'habitat (Lavison)
- 1AUe Zone à urbaniser à court ou moyen termes à vocation principale d'activités économiques

LES ZONES AGRICOLES

- A1 Zone agricole
- A1L Zone agricole remarquable
- Ac Secteur dédié à la carrière
- Ad Secteur dédié à la reconversion de la décharge Céron

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

- N1 Zone naturelle remarquable terrestre (protection forte)
- N2 Secteur de taille de capacité d'accueil limitées conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme
- NM Zone littorale (Hors échelle)
- NM_r Zone remarquable du littoral (Hors échelle)

PRESCRIPTIONS DE PROTECTION ET MISE EN VALEUR

- Séquence commerciale à préserver au titre de l'article L151-16 du C.U
- Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L151-7 du C.U
- Espace de continuité écologique a créer au titre de l'article L151-23 du C.U
- Espace Boisé Classé existant ou à créer à protéger au titre de l'article L.113-1 et L113-2 du C.U
- Zone humide à préserver et/ou à réhabiliter au titre de l'article L151-23 du C.U
- Element de Patrimoine remarquable bâti à préserver au titre de l'article L151-19 du C.U
- Alignement d'arbres et haies à protéger au titre de l'article L.151-23 du C.U

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

- 2 Emplacement réserve au titre de l'article L151-41 du C.U
- 2 Emplacement réserve relatif aux secteurs de mixite sociale au titre de l'article L151-15 du C.U

INFORMATIONS GRAPHIQUES

- Courbes de niveau
- Cours d'eau
- Trait de côte haut (TCH) de la Martinique
- Bande non aedificandi
- Zonage
- Parcelles

Liste des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du CU

N°	Désignation	Bénéficiaire	Surface (m²)
1	Aménagement de la route	CTM	4660,71
2	Création d'un équipement public	Ville de Sainte-luce	3400,15
3	Création d'une liaison routière GrandFigue/Volcart	Ville de Sainte-luce	6418,12
4	Création d'une liaison routière Monésie	Ville de Sainte-luce	449,89
5	Création d'un équipement pour les pêcheurs	Ville de Sainte-luce	109,10
6	Création d'un hébergement à destination des jeunes	Ville de Sainte-luce	2241,26
7	Equiptement destiné à la pêche	Ville de Sainte-luce	79,94
8	Création de places de stationnement	Ville de Sainte-luce	368,23
9	Création de places de stationnement	Ville de Sainte-luce	120,23

Secteurs de mixité sociale et fonctionnelle au titre de l'article L 151-15 du CU

Numéro	%
1	30% min
2	30% min
3	100%
4	100%
5	100%
6	100%
7	100%

