

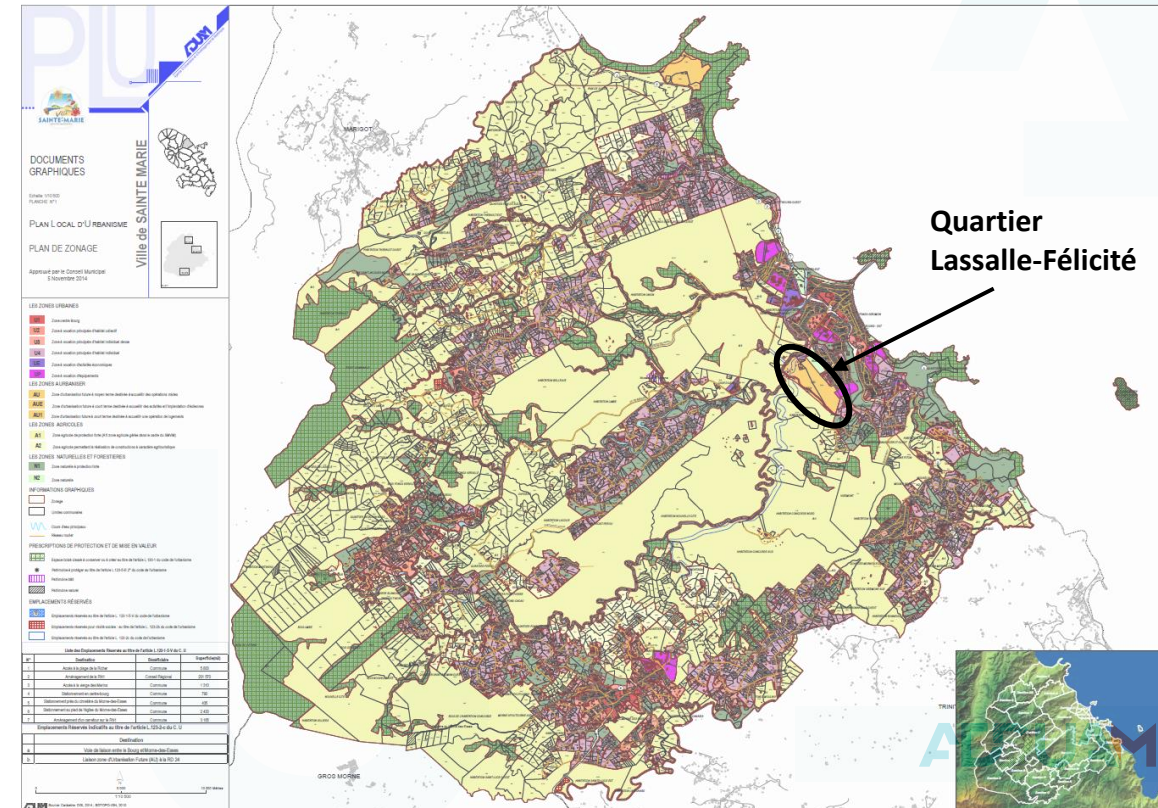
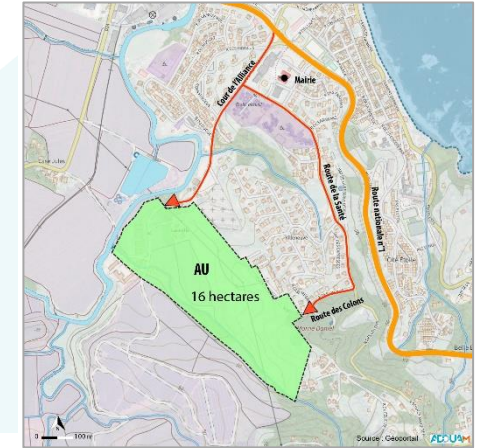
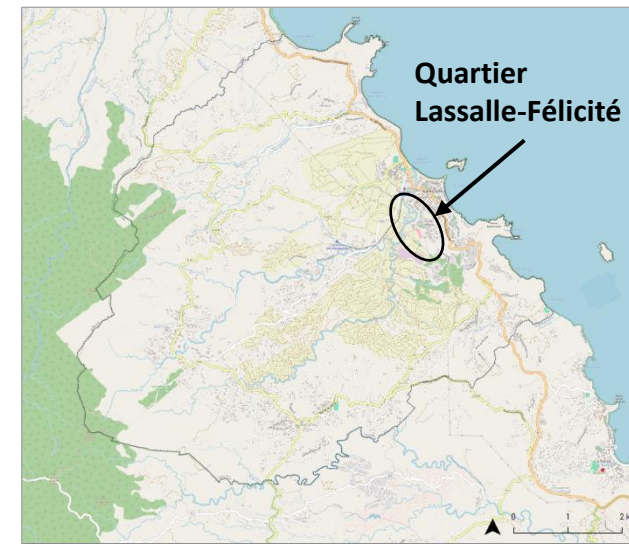
1^{ère} déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Contexte territorial

- La commune de Sainte-Marie dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme approuvé le 5 novembre 2014**. Une modification simplifiée a été approuvée le 2 juin 2021.
- La commune de Sainte-Marie couvre une surface d'environ 4 455 hectares -> 19% de zones U / 80 % de zones A et N et 1 % de zones AU
- La commune compte 14 827 habitants en 2022**. Depuis 1999, elle connaît une baisse de sa population avec -3 107 habitants entre 2011 et 2022.

Le PADD du PLU

- Répondre aux besoins des habitants** afin d'assurer les « **conditions du vivre ensemble** » sur le territoire.
- Mettre en valeur l'identité communale** à travers la promotion de l'identité culturelle et la valorisation du patrimoine et du paysage
- S'assurer de la mise en œuvre d'un développement bien intégré** s'appuyant sur les ressources et la dynamique du territoire

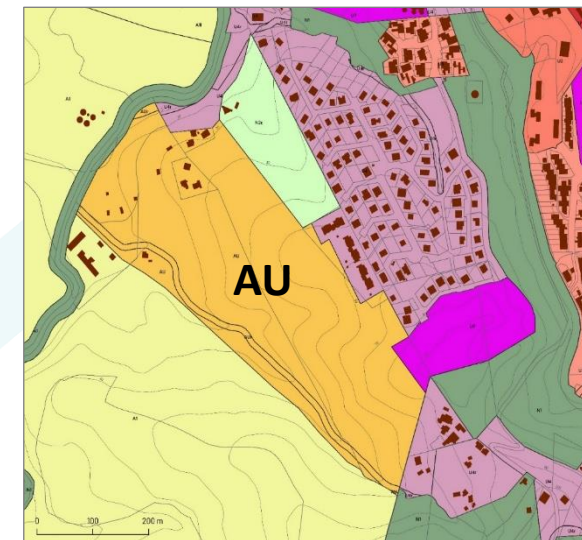
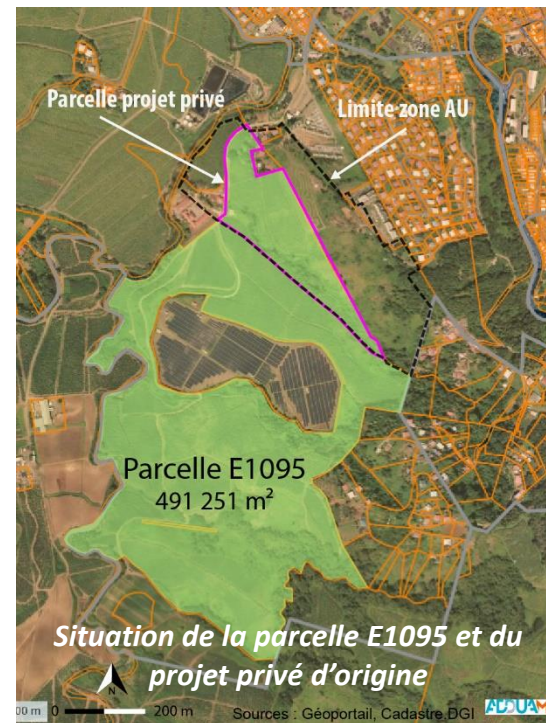


Contexte de la procédure

- À l'origine : un projet d'opération immobilière privée sur 6,6 ha dans le quartier Lassalle-Félicité (parcelle E1095)
- Objectif communal sur la zone: diversifier l'offre de logements et renforcer les équipements publics (notamment gendarmerie, ateliers municipaux, services de proximité...)
- Secteur classé **AU (zone d'urbanisation future fermée à l'urbanisation)** sur environ 16 ha, situé en arrière bourg
- L'aménagement de cette zone viendra achever l'extension urbaine du bourg de Sainte-Marie vers l'Ouest, en connexion avec le cimetière, Villeneuve et Félicité

La commune a sollicité l'**ADDUAM** pour l'accompagner dans l'**évolution du PLU**

Une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU (DPMEC) a été choisie visant à déclarer l'intérêt général de ce projet d'aménagement



*Zonage PLU,
zoom sur la zone AU de Lassalle*



Contexte de la procédure

La procédure de déclaration de projet est décrite aux articles L153-54 et 59 du Code de l'Urbanisme:

Selon l'article L153-54 :

« Une opération faisant l'objet d'une (...) d'une déclaration de projet, (...) qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan **ont 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 L132-7 et L 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

NB : la DPMEC va entraîner une modification :

- du règlement graphique du PLU
- du règlement écrit

Elle propose également une nouvelle Orientation d'Aménagement et du Programmation (OAP)



Contexte de la procédure

La procédure de déclaration de projet est également mentionnée à l'article Article L300-6 du Code de l'Urbanisme :

« L'Etat et ses établissements publics, **les collectivités territoriales et leurs groupements** peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, **se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction** ».

La notion d'opération d'aménagement est précisée dans l'article L300-1 du code de l'urbanisme :

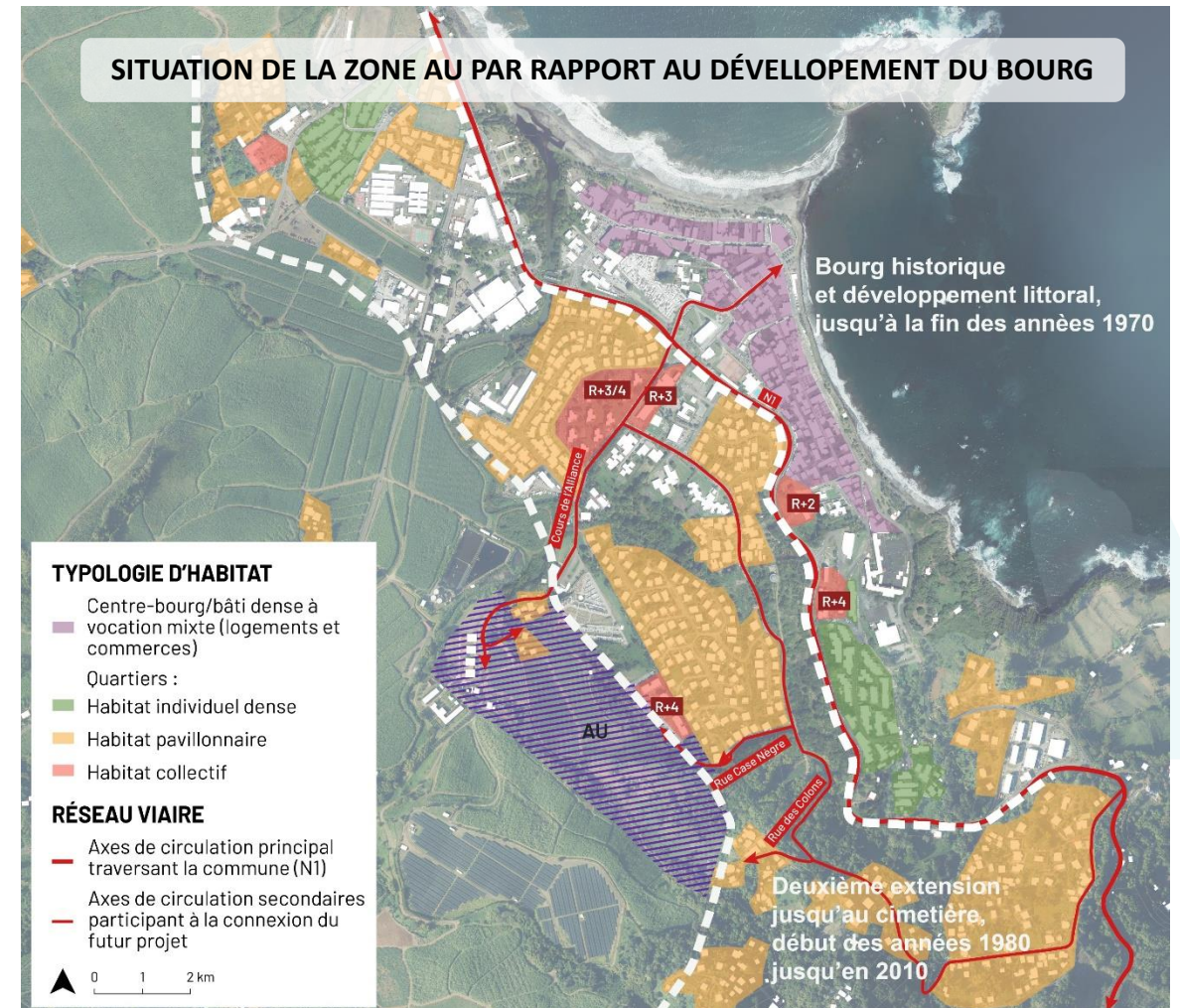
« Les actions ou les opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un **projet urbain**, une **politique locale de l'habitat**, d'organiser **le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques**, de **favoriser le développement des loisirs et du tourisme**, de réaliser des **équipements collectifs** ou des **locaux de recherche ou d'enseignement supérieur**, de lutter contre l'insalubrité et **l'habitat indigne ou dangereux** de permettre le **renouvellement urbain** de sauvegarder ou de mettre en valeur le **patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels** ».

-> La DPMEC a fait l'objet d'un examen « au cas par cas » : l'autorité environnementale a décidé le 05 février 2026 de ne pas soumettre la procédure à évaluation environnementale stratégique.

Contexte du projet

Contexte urbain, identité, limites

- Une forme de ruralité urbaine, faisant la transition entre le tissu urbain du bourg étendu, l'espace périurbain et les terres agricoles.
- En continuité, Nord-Est du cimetière, de la pépinière communale ; Est du lotissement pavillonnaire Villeneuve et des logements collectifs OZANAM. Bordé au Nord-Ouest par l'Habitation Lassalle. Joutant au Sud le quartier périurbain de Félicité.

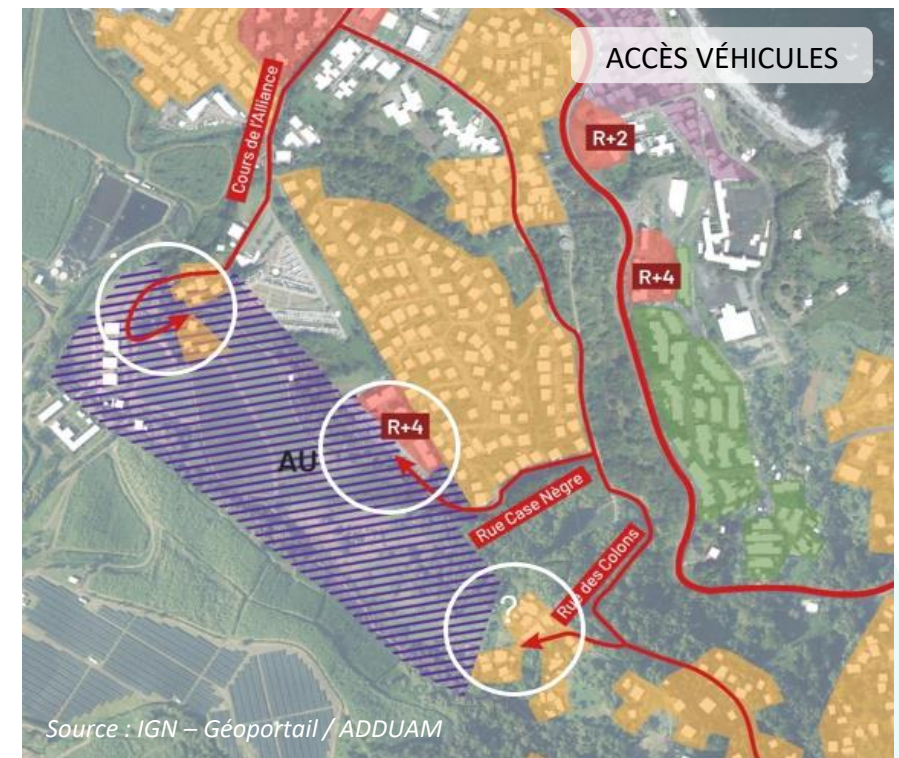


- Un futur aménagement correspondant à une troisième vague d'urbanisation du centre bourg vers l'intérieur du territoire.
- Les limites actuelles de la zone AU sont :
 - Limite haute, ligne de crête et petit plateau (Sud-Est),
 - Limite basse, ravine et rivière de Sainte-Marie (Nord-Ouest).

Caractéristiques du site

Accessibilité

- Le site présente une accessibilité aux véhicules relativement réduite :
- À l'Est (1), depuis la rue Cases Nègres par la voie d'accès à la résidence HLM «Kan kreol Villeneuve»,
- Au Nord (2), depuis la rue « Cours de l'alliance » par une voie d'accès non aménagée (largeur réduite et passage dans le tissu bâti existant).
- Transport en commun, ligne SM2 : arrêt Villeneuve, en face des logements sociaux.



Équipement et services

- Le site dispose de l'ensemble des réseaux à proximité (eau potable, électricité, assainissement collectif).
- Terrain de foot proche,
- Cimetière et salle de recueillement proches ;
- À l'écart des services et des grands équipements.

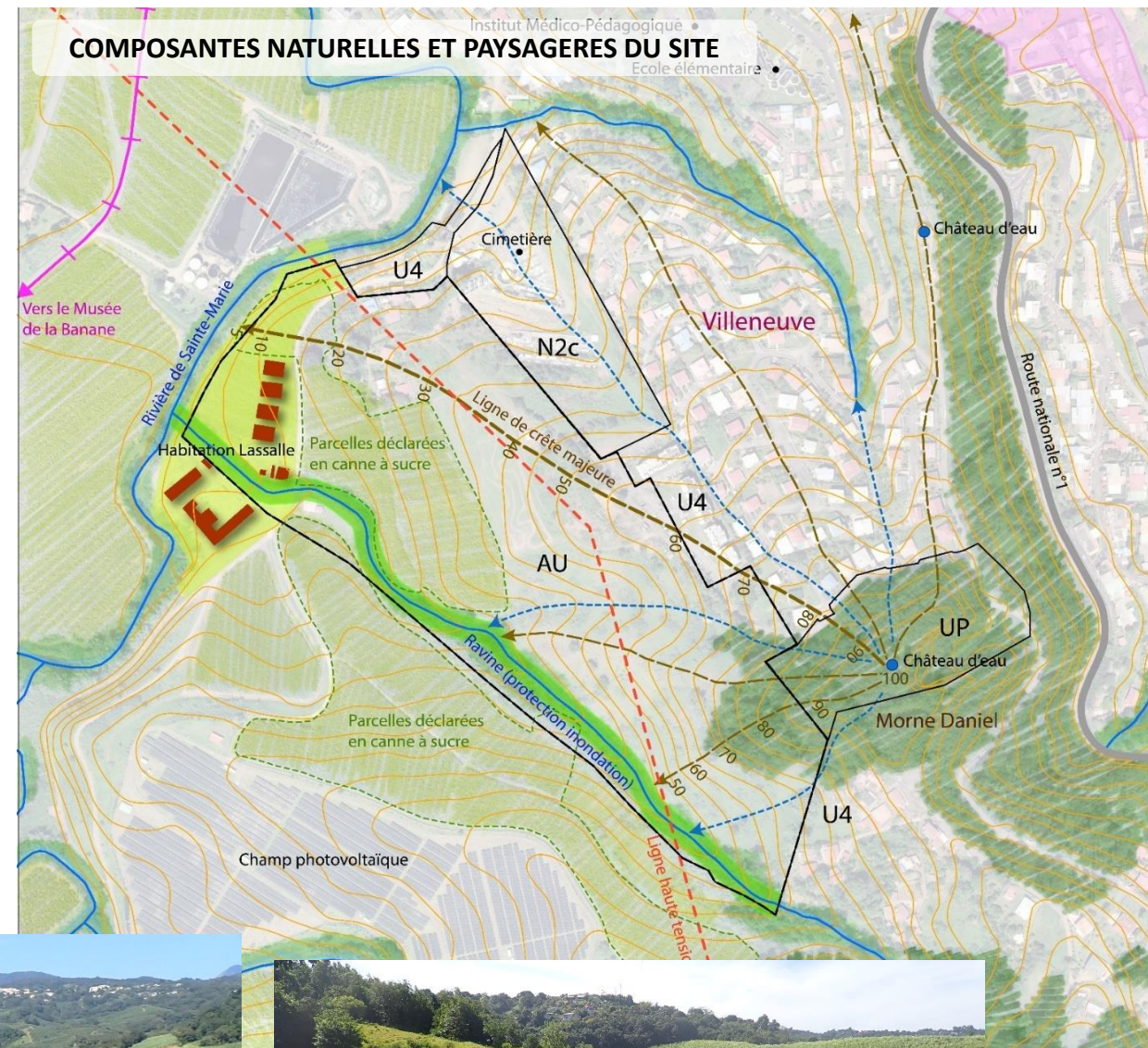


	ELECTRICITE
	POSTE DE TRANSFORMATION
	e_troncon_cable_bt_me_position_me_pc
	lignes-basse-tension-bt-aerien
	lignes-haute-tension-hta-souterrain
	lignes-haute-tension-htb-aerien
	lignes-haute-tension-htb-souterrain
	reseau-hta-aerien
	LIGNE ELECTRIQUE
	EP
	BATIMENT
	aep_rsv_0624
	aep_cana_0624
	EAU POTABLE_ROBERT TRINITE
	EAU POTABLE_CAP NORD
	E_HYDRAN
	E_REFOUL
	E_TRONCO
	ASSAINISSEMENT
	A_POMPAG
	ASSAINISSEMENT CAP NORD
	ASSAINISSEMENT_ROBERT TRINITE
	ASSAINISSEMENT ESPACE SUD
	SME_ASS_Conduites
	SEA_ASS_Conduites
	eu_cana_0624

Caractéristiques du site

Composantes naturelles et paysagères

- Une Trame Verte et Bleue bien présente : boisement du Morne Daniel, ripiylves de la la ravine et de la rivière de Sainte-Marie, bosquets d'arbres et d'arbustes ;
- Un paysage agricole de la canne à sucre soigné ;
- Un relief vallonné adossé au versant ouest du Morne Daniel culminant à 99 m d'altitude. Une déclinaison topographique subtile ;
- Un patrimoine bâti remarquable restitué : l'Habitation Lassalle entourée de son écrin de champs de canne ;
- Des vues lointaines remarquables sur la campagne agricole de Sainte-Marie, les mornes des Roseaux, Bellevue et Jacob à l'Ouest, et sur le Morne Piton au Nord-Ouest.



Des vues lointaines remarquables depuis le haut du site

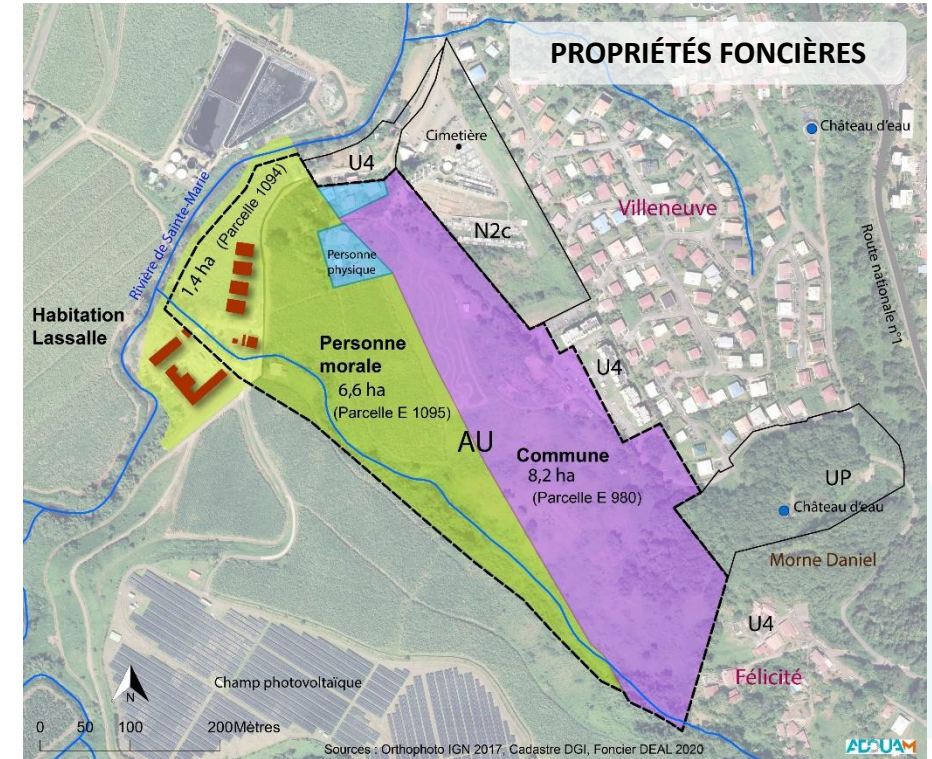


Pente douce et enfrichement au Sud

Caractéristiques du site

Propriété, occupation du sol, usages

- **Une partie publique, la parcelle communale E 980 :**
 - un circuit de VTT géré par l'association sportive du cyclo club Samaritain,
 - majoritairement en friche avec des pratiques agricoles spontanées et informelles du type élevage bovins et jardins vivriers,
 - Sur le secteur le plus élevé les boisements du Morne Daniel.
- **Une partie privée avec plusieurs parcelles :**
 - parcelles E 824 et 943, des maisons individuelles avec leurs jardins ;
 - Parcelles E 1093 et 1094, les chais de l'Habitation Lassalle, cette dernière témoignant de la vocation agricole historique du lieu ;
 - Une partie de la parcelle E 1095 plantée en canne à sucre et classée en AOC Rhum selon les données de l'INAO.

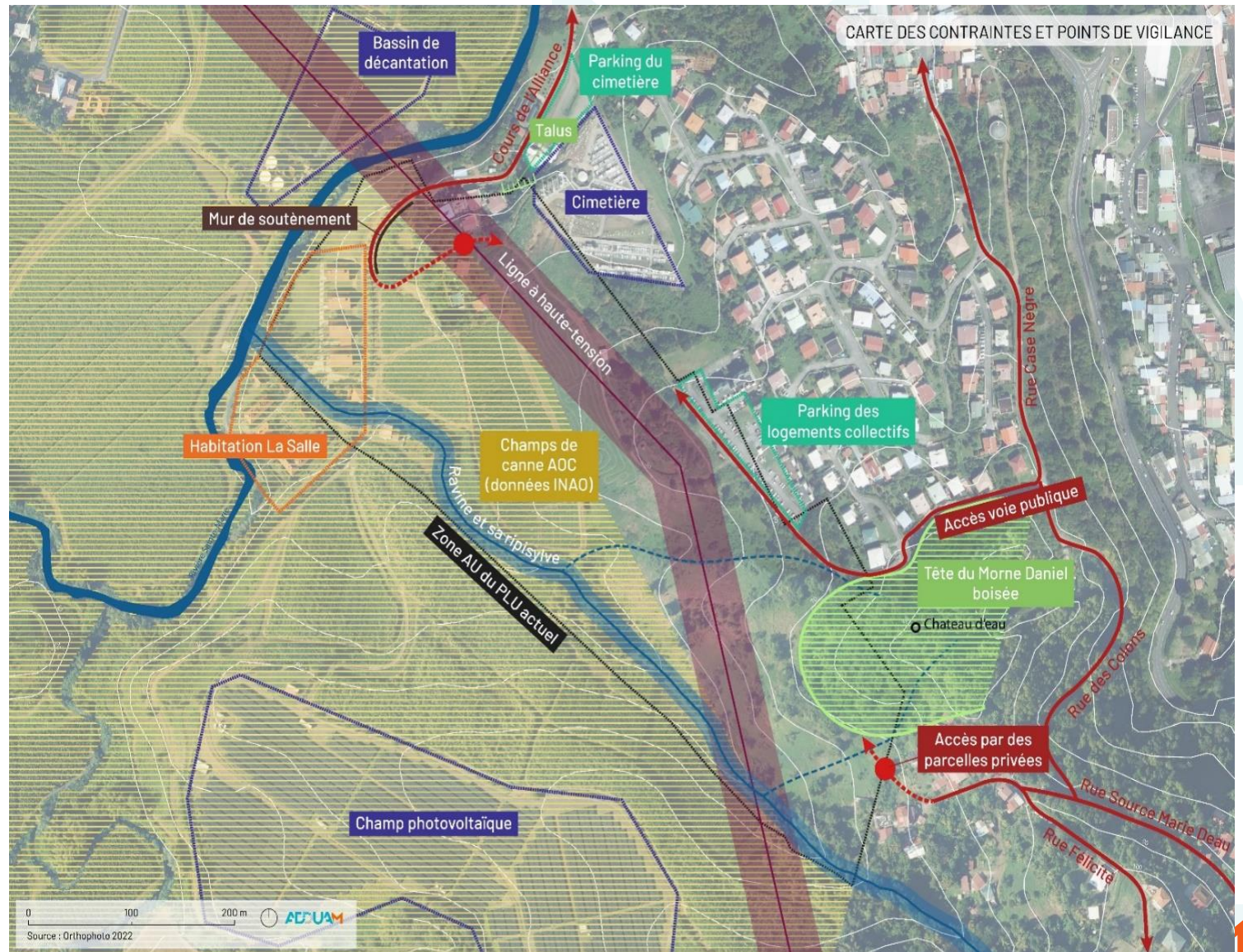


■ Les mobilités intérieures :

- Des cheminements piétons spontanés permettant aux riverains d'accéder au bourg par le cimetière ;
- Des chemins d'exploitation agricole ;
- Les accès privés de l'Habitation Lassalle.

Contraintes, points de vigilance et sensibilité du site

- **Accessibilité limitée** du site
- **Environnement patrimonial et paysager sensible** (Habitation Lassalle, Morne Daniel);
- **Inondabilité** liée aux cours d'eau ;
- Secteur traversé par une **ligne électrique Haute Tension** de 63 000 Volts. Deux pylones localisés sur la zone AU ;
- Présence de **terrains agricoles classés AOC** (culture de la canne);
- **Un tissu urbain proche mais non relié** à la future zone urbaine ;
- **Des éléments visuels peu qualitatifs** : champ photovoltaïque, bassin de décantation, cimetière et son parking et ligne à Haute Tension.



Redéfinition des périmètres de réflexion et de projet

Pour mieux appréhender l'environnement naturel, urbain et agricole

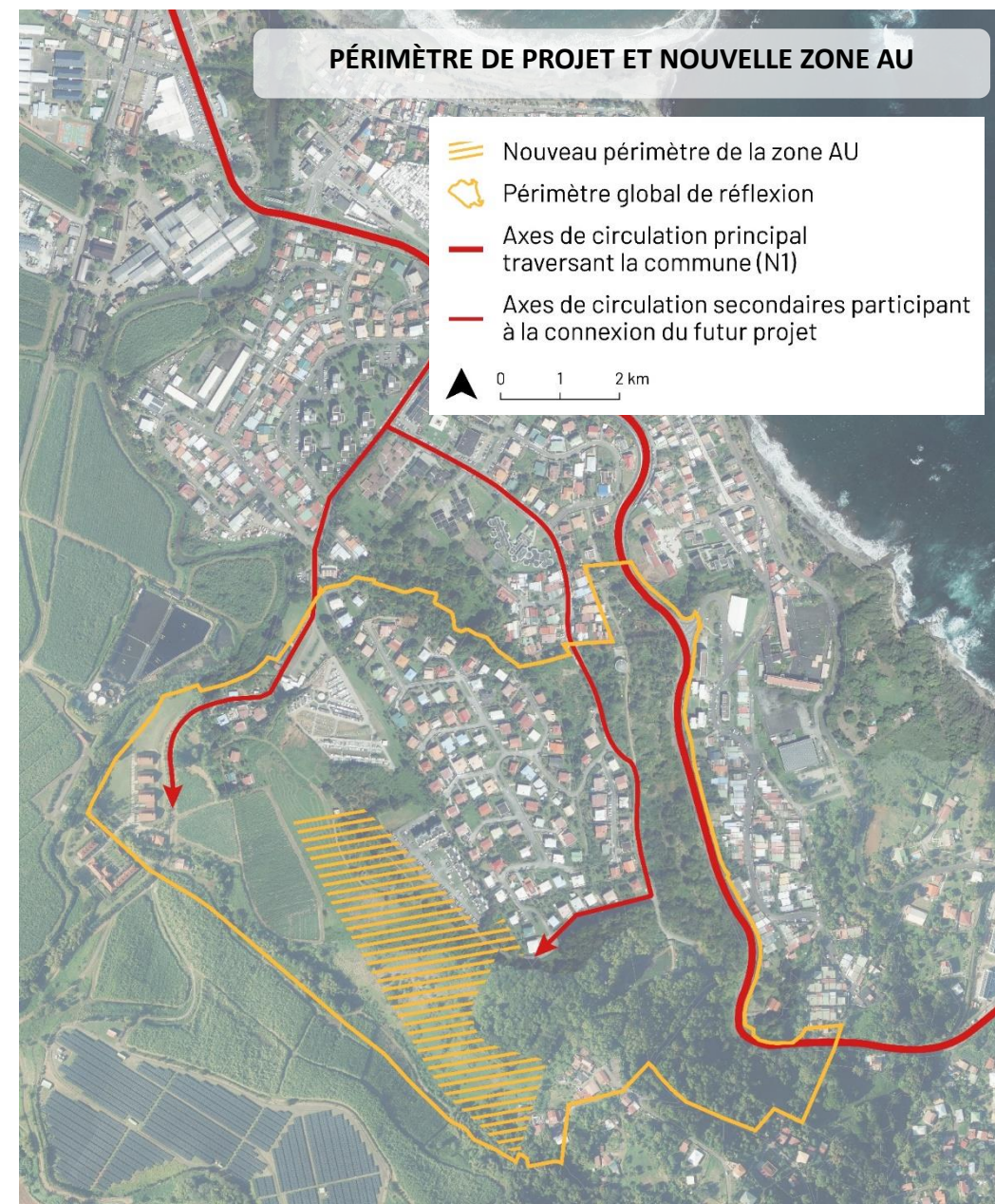
- Les différents éléments d'analyse ont conduit à choisir **un périmètre de réflexion élargi** autour de la future zone à urbaniser, pour mieux accompagner le développement du bourg.

Pour intégrer une greffe urbaine de qualité

- Cela a permis également de circonscrire le nouveau périmètre de la zone AU au plus près de la parcelle communale E 980.

Pour dessiner un véritable quartier de vie

- Ce périmètre a servi de base pour dessiner une OAP structurante, expression du projet.



Enjeux d'aménagement du futur quartier

THÉMATIQUES	ENJEUX D'AMÉNAGEMENT
Composantes naturelles et paysagères	Valoriser les vues depuis les bâtiments et les circulations
	Favoriser une ventilation traversantes des bâtiments et prendre en compte l'exposition au soleil couchant (site exposé à l'Ouest).
	Maîtriser l'implantation des bâtiments et leur volumétrie dans la pente.
	Protéger la trame paysagère : boisement du Morne Daniel, arbres et bosquets, ripisylves.
Accessibilité et mobilité	Améliorer l'accessibilité du site en termes de sécurité des usagers, de capacité d'acheminement et de fluidité des flux.
	Requalifier l'entrée du site par le Nord en particulier en retraitant le stationnement et les abords du cimetière.
Contexte urbain, équipements	Renforcer les aménités urbaines en garantissant un niveau de services et d'équipements de proximité suffisant.
	Traiter les interfaces avec les espaces agricoles et favoriser la perméabilité avec le tissu urbain environnant.
	Composer un projet en prenant en compte le tracé de la ligne Haute Tension
Usages et occupations du sol	Prendre en compte les usages dans le projet d'aménagement (intégration ou déplacement). Protéger les terres agricoles en AOC.

Des enjeux aux objectifs d'aménagement

Accompagner la croissance de la ville

- Une extension urbaine dans la continuité du tissu existant
- Le développement des équipements publics et des services
- Une diversification de l'offre de logements notamment intermédiaires
- La Préservation des équilibres entre le foncier bâti et le foncier agricole

Un quartier durable et connecté

- Végétalisation des espaces et des clôtures
- Utilisation de matériaux durables
- Utilisation de systèmes favorisant les énergies renouvelables
- Système de gestion des eaux pluviales
- Structuration par une Trame Verte et Bleue (TVB)
- Une connexion au reste de la ville
- Intégration des logements sociaux existants dans la réflexion globale du projet

***un projet ambitieux,
durable et structurant
pour l'avenir de la commune.***

Un projet compatible avec les objectifs du SCoT

- Densité minimale : 30 logements par hectare

Une évolution réglementaire pour :

- Ouvrir à l'urbanisation un secteur stratégique :
 - Encadrer un projet ambitieux et durable
 - Garantir qualité urbaine, environnementale et paysagère
 - Assurer la cohérence avec la stratégie de développement communal
- **Une OAP structurante au service d'un quartier intégré connecté et exemplaire**

Un périmètre optimisé

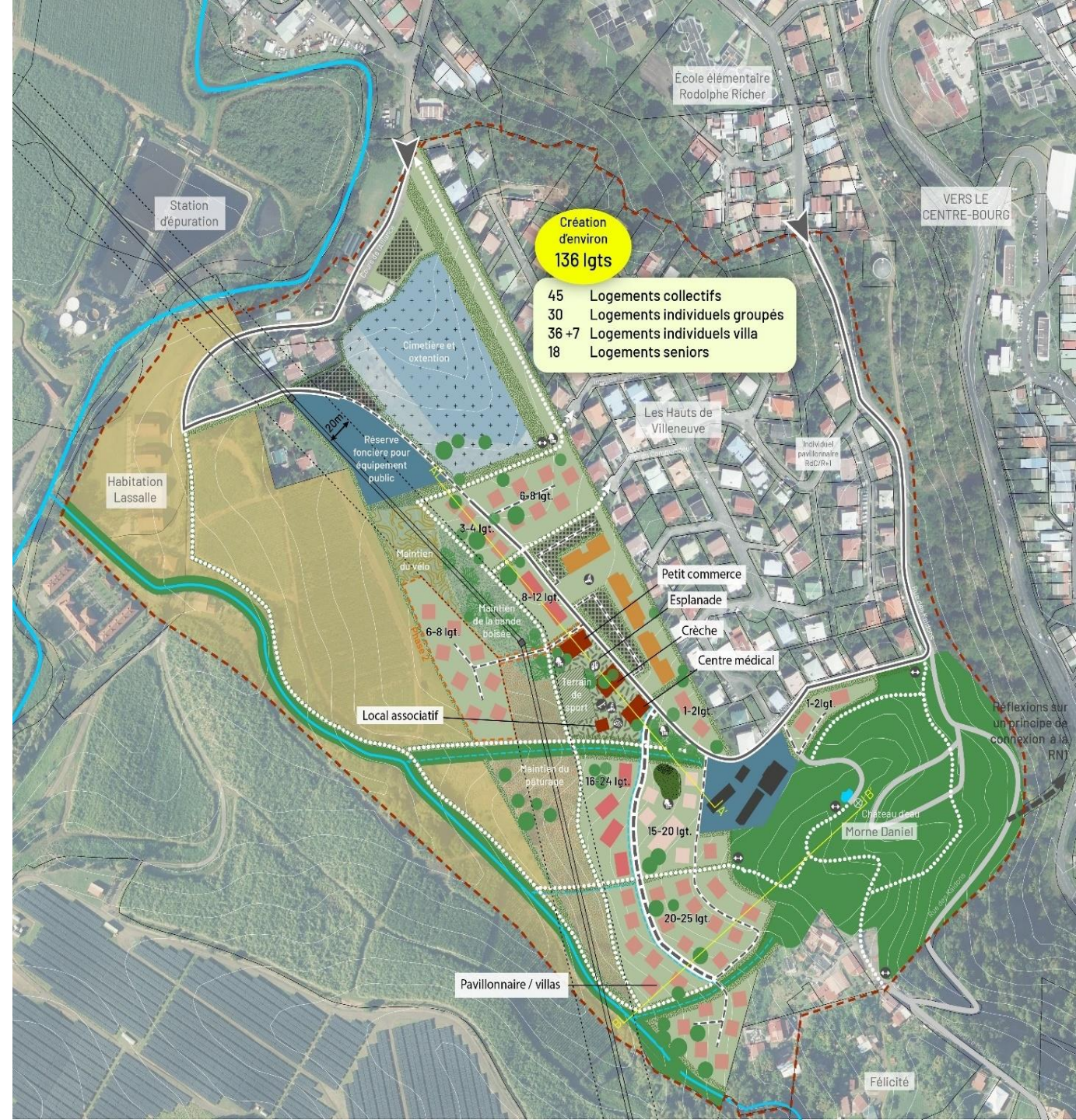
- Implantation sur une partie maîtrisée du foncier communal
- Schéma d'aménagement défini
- Traduction réglementaire via une OAP intégrée au PLU

Le projet

Éléments de programme constituant le projet

La commune a souhaité intégrer différents éléments de programme dans le futur quartier :

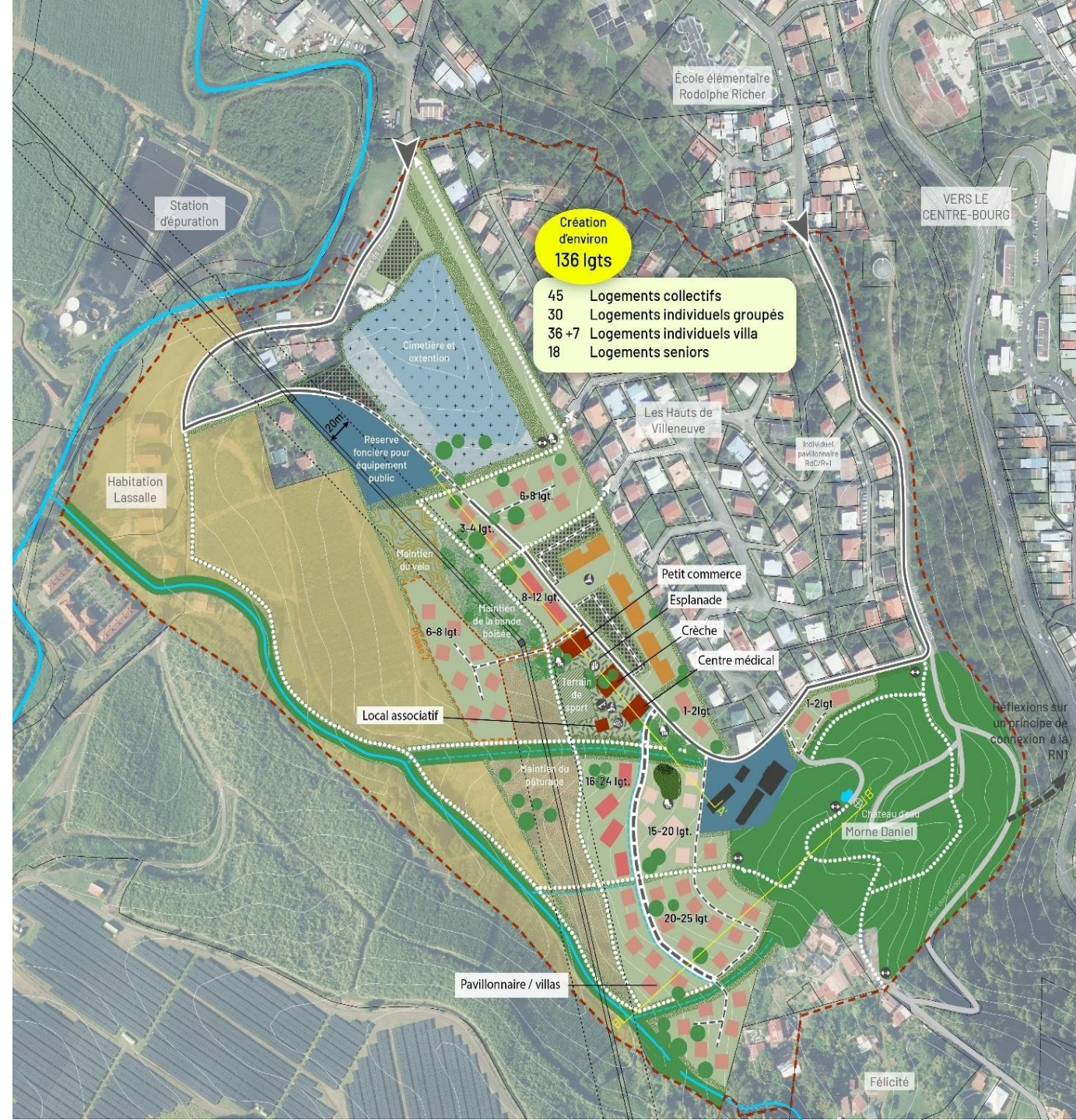
- des logements collectifs (petits collectifs en bande et en plots);
- des logements individuels (pavillonnaires et individuels groupés);
- une résidence pour seniors ;
- une crèche ;
- un centre médical ;
- une gendarmerie ;
- des petits commerces ;
- des jardins partagés ;
- le déplacement des services techniques de la ville (aujourd'hui situés dans une zone à risque d'inondation);
- la mise à disposition de foncier pour la construction d'équipements de sport et de loisirs par la collectivité.



Le projet

Trame structurante du projet

- **Environnement/grands paysages** : Préservation des grands arbres remarquables du site
- **Risques environnementaux et sanitaires** : Préservation de la ripisylve (zone de tampon de 10 m de part et d'autre du cours d'eau) / mise à distance des habitations et équipements de la ligne haute tension (20 m de retrait de part et d'autre)
- **Espaces publics/espaces bâtis** : Création d'un espace public à proximité directe des équipements (centralité au cœur du projet) / implantation des bâtis et choix des morphologies respectueuses des vues et de la topographie du site
- **Mobilités** : Réaménagement de la rue Case Nègre (accès principal au nouveau quartier) / proposition de trames piétonnes pour mailler les quartiers et inciter à la marche
- **Équipements, commerces et services** : Implantation d'équipements sportifs et récréatifs inclusifs, accessibles notamment
- **Logements et habitat** : diversités formes



Un projet d'intérêt général

Le projet d'extension urbaine au quartier Lassalle répond à plusieurs objectifs justifiant de son intérêt général

Un projet permettant de répondre à des besoins spécifiques en matière de logement

- Une forte demande de logements sociaux (commune carencée)
- Une forte demande de primo-accédants souhaitant investir sur la commune
- Une demande de logements de plus petite taille

La nécessité de reloger les ménages et équipements exposés aux risques de glissement de terrain et de montée des eaux

- Commune soumise au recul du trait de côte
- Quartiers concernés par des glissements de terrain
- Déplacements des services techniques actuellement en zone inondable

L'amélioration de l'offre de services et d'équipements destinés aux habitants de la commune

- Crèche
- Résidence seniors
- Commerces de proximité
- gendarmerie

Un projet répondant aux enjeux climatiques et environnementaux

- Le futur quartier s'inscrit dans une logique de **développement durable** (préservation et valorisation boisements et esp. Agricoles, mobilité douces, ENR, espaces publics agréables...)

La mise en compatibilité du PLU

Pour assurer la compatibilité du projet avec le document d'urbanisme, **il est nécessaire de faire évoluer les différentes pièces** à caractère réglementaire du PLU, à savoir :

1. **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** *une OAP spécifique est instaurée pour garantir : la cohérence urbaine et paysagère, la mixité sociale et fonctionnelle, la qualité environnementale et une desserte adaptée (voirie, réseaux, mobilités douces, stationnement)*
2. **Le règlement écrit**
3. **Le plan de zonage**

Il s'agit donc **de reclasser une zone AU (non ouverte à l'urbanisation) en AU1 (ouverte à l'urbanisation)** conformément au Code de l'Urbanisme



Source : IGN – orthophoto / ADDUAM

La mise en compatibilité du PLU :

1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Objectifs généraux :

- ✓ Créer un nouveau quartier d'une grande qualité paysagère et environnementale ;
- ✓ Offrir de nouveaux équipements inclusifs pour les habitants des quartiers existants et des nouveaux quartiers ;
- ✓ Créer une centralité d'espaces publics qui relie les quartiers existants au nouveau quartier ;
- ✓ Créer un quartier connecté à son environnement et favorisant les mobilités douces ;
- ✓ Maintenir et préserver les grandes trames vertes et bleues du site, supports de biodiversité et de cadre de vie ;
- ✓ Implanter le nouveau quartier dans la topographie du site pour assurer une grande intégration paysagère.

Objectifs programmatiques :

- ✓ Création d'environ **136 logements de typologies et surfaces mixtes** (logements sociaux, intermédiaires, petits collectifs, petits individuels) ;
- ✓ **Relocalisation d'une crèche et des services techniques de la ville ;**
- ✓ **Création de logements pour seniors ;**
- ✓ **Création d'un centre médical ;**
- ✓ **Requalification des terrains de sports** en complément de l'offre de loisirs avec des équipements et usages pour tous : un parcours santé, des espaces de danse, des jeux d'enfants, sont proposés, mais d'autres espaces peuvent être inclus (street workout, un skate-park, etc.)

La mise en compatibilité du PLU :

1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Grands principes d'aménagement :

Accès/Voirie/Desserte :

- Définition de la rue Cases-Nègre comme accès principal
- Requalification et élargissement de la voirie pour la sécurisation et intégration des mobilités douces
- Possibilité de définition d'un accès secondaire par le cours de l'Alliance au Nord
- Proposition d'une connexion douce au quartier Félicité pour accéder aux nouvelles offres de services

Partis pris et organisation globale du site :

- Un quartier exemplaire dans un cadre verdoyant, respectueux de son environnement et du paysage
- Prise en compte de l'importance paysagère naturelle du Morne Daniel
- Implantation du projet en retrait de la ligne haute tension
- Trois sous-secteurs :
 1. Équipements publics au Nord
 2. Habitat au Sud-Est, au pied du Morne Daniel
 3. Secteur de transition conservant jardins créoles, pâturages et équipements existants



La mise en compatibilité du PLU :

1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Principe de voirie exemplaire

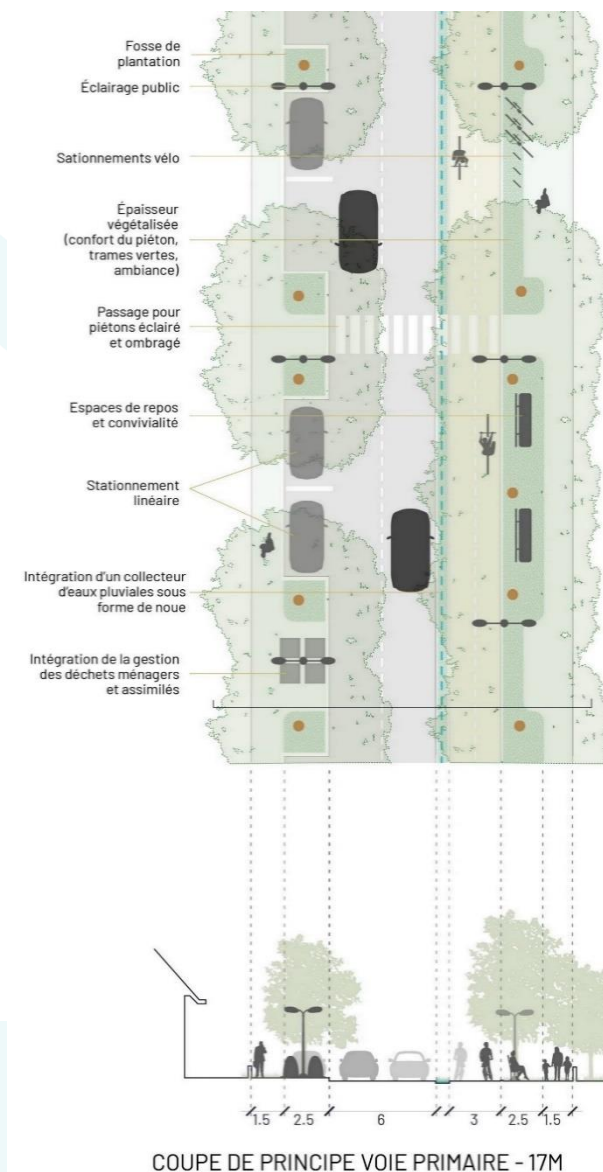
- Double voie automobile + double voie cyclable
- Cheminements piétons confortables et végétalisés
 - Stationnements intégrés et désimperméabilisés
- Noues de récupération des eaux de pluies végétales
 - Matériaux durables et locaux privilégiés

Environnement et cadre de vie :

- Préservation du Morne Daniel des ravines et des ripisylves
- Respect d'un recul de 20m vis-à-vis de la ligne HTB
- Implantation des voiries et bâtiments dans la pente
- Limitation des terrassements
- Volumes adaptés pour préserver vues et intégration paysagères

Les Trames Vertes et Bleues structurent l'ensemble du projet :

- Biodiversité
- Gestion des eaux pluviales (noues paysagères)
- Réduction des îlots de chaleur
- Espaces ombragés et confort climatique



OAP SECTORIELLE AMÉNAGEMENT DU QUARTIER LASSALLE

MOBILITÉS

- Requalification des voies d'accès existantes
- Principe de desserte du nouveau quartier : routes plantées (voir coupe de principe)
- Maillage de mobilités actives connecté aux quartiers alentours
- Création/requalification de stationnement, végétalisation

ACTIVITÉS ANIMATION ÉQUIPEMENTS

- Création d'îlots mixtes : équipements, commerces et services en RdC et logements collectifs type T1-T2 en R+3 max.
- Création d'une centralité inclusive, végétalisée et ombragée
 - Jeux d'enfants
 - Bancs, espaces de repos / rencontre
 - Parcours sportif
 - Autres aménagements et usages possibles : skatepark, danse, tables de dominos, terrains de pétanque...
- Cimetière existant et extension à caractère "champêtre"
- Réserve foncière pour équipements publics (services techniques ou extension du cimetière)
- Création d'un jardin partagé
- Agrandissement des espaces sportifs
- Maintien des terrains de vélo
- Maintien des pâturages
- Maintien de l'activité agricole

LOGEMENT / HABITAT

- Prise en compte et intégration des collectifs existants (limitation du vis à vis et aménagement d'espaces verts)
- Création de logements de type "individuels groupés" ou « petits collectifs » en R+2 max.
- Création de logements de type "individuel pavillonnaire / villa" en R+1 max.
- Création de logements pour seniors (résidence / pavillons)

ENVIRONNEMENT PAYSAGE SANTÉ CADRE DE VIE

- Prise en compte de la ligne haute tension : respect d'une zone inconstructible de 20 m de part et d'autre
- Principe d'écoulement des eaux pluviales
- Préservation et valorisation des ravines et de leurs abords (10m de part et d'autre)
- Création de franges paysagères opérant des transitions
- Espaces paysagers / jardins privés
- Préservation des grands arbres existants
- Préservation de la tête de morne boisée
- Préservation du plateau boisé et de ses jardins créoles
- Prise en compte de la topographie pour l'implantation des voiries, des bâtis et la valorisation des vues

- Périmètre de l'OAP
- Périmètre de la phase 2



La mise en compatibilité du PLU :

2. Le zonage

Pour assurer la compatibilité du projet avec le document d'urbanisme, il est nécessaire de faire évoluer le plan de zonage :

➤ **Reclassement d'une partie de la zone AU en :**

- Zone A1 : correspond à la zone classée AOC et au secteur maintenu en pâturage dans le projet d'aménagement global
- Zone AU2 (secteur à recevoir le nouveau quartier mixte)
- Zone UP (prise en compte des constructions existantes et de la parcelle totale occupée de par les logements collectifs)
- Secteur N1c (arrière du cimetière)
- Zone N1 préservation du Morne Daniel et de la ravine

➤ **Reclassement d'une zone classée U4** en zone Naturelle N1 en bordure de ravine / zone présentant un aléa inondation fort (secteur où sont actuellement localisés les services techniques à délocaliser)

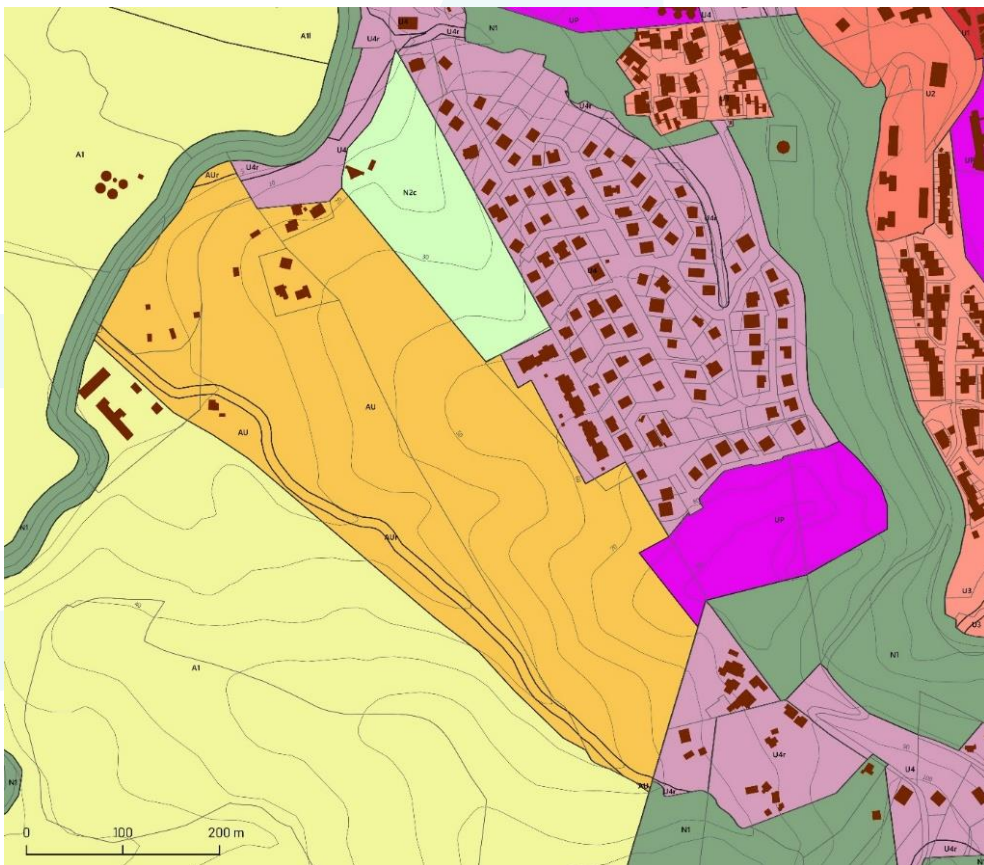
➤ **Reclassement d'une partie du secteur N2c** (cimetière) en zone AU2 (partie actuellement affectée à un terrain de sport peu entretenu)

➤ **Reclassement de la zone UP en :**

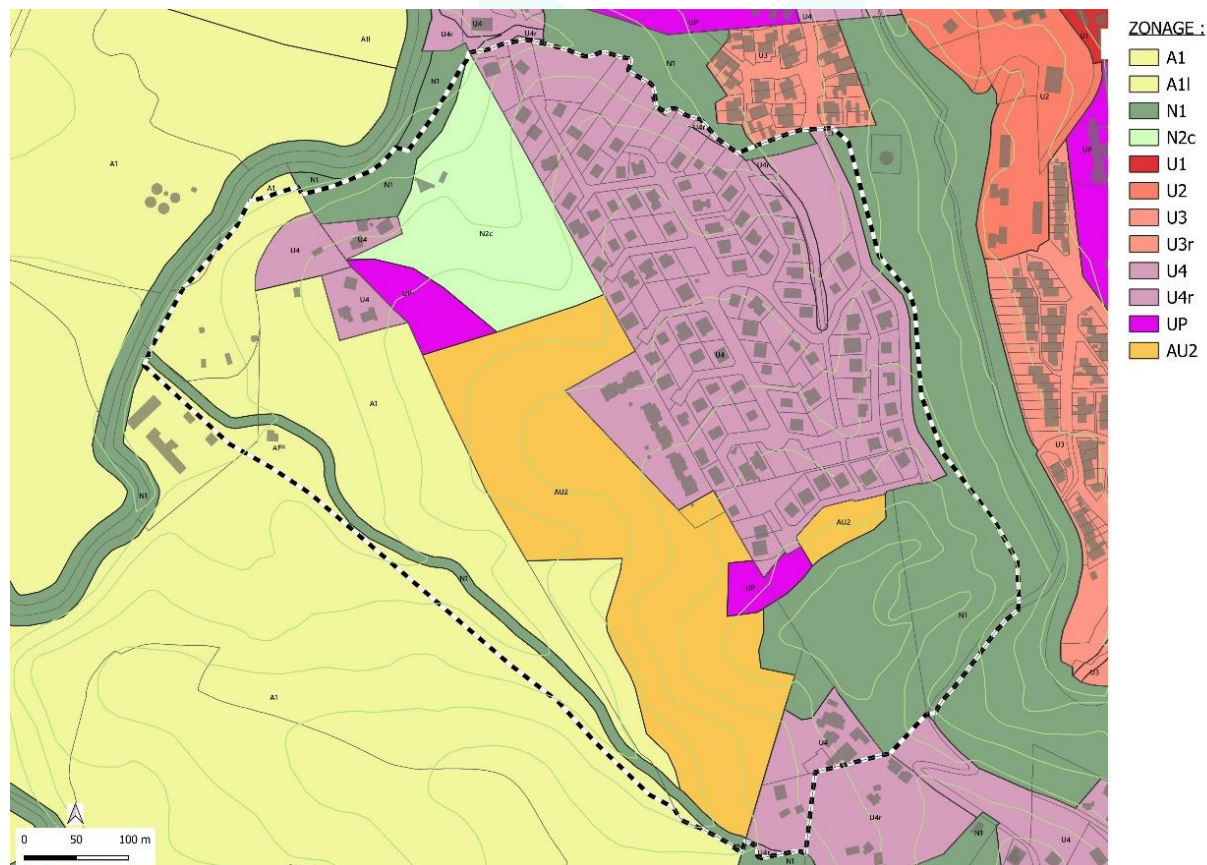
- Zone AU2 afin de recevoir un programme mixte
- Zone UP (projet de gendarmerie)
- Zone N1 (préservation du Morne Daniel et de ses boisements)

La mise en compatibilité du PLU :

2. Le zonage



Extrait du plan de zonage approuvé du PLU



Extrait du plan de zonage après Déclaration du projet emportant mise en compatibilité du PLU

La mise en compatibilité du PLU :

3. Le règlement ajout de règles pour la nouvelle zone AU2

Articles	Règles applicables
Les occupations et utilisations des sols interdites	• L'ensemble des constructions à usage d'exploitations agricoles et forestières ; • L'ensemble des constructions de toute nature et les clôtures à moins de 10 mètres des berges des rivières et ravines ; • Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire ; • Toutes les constructions à usage de commerces et activités de services + usage d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires exceptées celles autorisées sous conditions à l'article 2
Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières	Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes : • les entrepôts d'une surface de plancher de 150 m² maximale, les dépôts de matériaux, s'ils sont liés à une construction à usage de commerces ou d'activités de service ; • les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation préalable ou à déclaration (si besoins nécessaires, pas de nuisances...)

La mise en compatibilité du PLU :

3. Le règlement ajout de règles pour la nouvelle zone AU2

Articles	Règles applicables
Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières (suite)	Parmi les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les sous-destinations suivantes : • Les autres équipements recevant du public, les salles d'art et de spectacle sous réserve : • que leur implantation n'entraîne aucune incommodité susceptible de provoquer une gêne pour les habitations voisines, • que la totalité des places de stationnement exigées soit créée sur le terrain d'assiette de la construction ou sur un terrain contigu. • Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés. Mixité fonctionnelle et sociale / performance énergétique 30 % au minimum des logements construits dans la zone devront être des logements à caractère social. + majoration de volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol pour les logements collectifs sociaux et logements intermédiaires (+50 % et + 30%) + dépassement des règles relatives au gabarit de 20 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale

La mise en compatibilité du PLU :

3. Le règlement ajout de règles pour la nouvelle zone AU2

Articles	Règles applicables
Emprise au sol des constructions	L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à 40 % de la superficie de la parcelle.
Hauteur maximale des constructions	La hauteur des constructions ne peut excéder 12,5 mètres au faîtage. Au titre de l'article L151-28 du Code de l'Urbanisme et de manière à pouvoir appliquer les majorations de droits à construire visées à l'article 2, la hauteur des constructions fixée peut-être majorée, sans excéder 15 mètres.
Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations	Les espaces libres • 50% au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traitées en espace de pleine terre. Ces espaces ne peuvent être affectés au stationnement. • Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). • Les marges de recul doivent recevoir un aménagement paysager. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux . Aires de stationnement : • Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés. • Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées (1 arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement.

La mise en compatibilité du PLU :

Zones et secteurs		Surface du PLU opposable (ha)		Surface après mise en compatibilité du PLU (ha)	
U	U1/ U1r	38,45	839,52	38,4	837.75
	U2/ U2r	11,57		11,57	
	U3/U3r	148,1		148,11	
	U4/U4r	607,4		607.51	
	UE/UEr	13,6		13,65	
	UP/UPr	20,18		18,46	
AU	AU/AUr	17,83	32,3	0,99	22.64
	AU1	0,91		0,91	
	AU2	0		7,15	
	AUE/AUer	13,6		13,59	
A	A1	2298,46	2684,51	2306.08	2691,7
	A1e	129,45		129.45	
	A1l	117,30		117.30	
	A2	139,3		139,3	
N	N1	861,95	890,4	865,85	894.23
	N2	5,15		5,15	
	N2c	2,84		2,78	
	N2f	10,56		10,56	
	N2i	4,52		4,52	
	N2p	5,37		5,37	
Total		4446,75		4446,7	

La mise en compatibilité du PLU :

3. Le zonage

Zones	Surfaces PLU opposable (ha)	Surface Projet de DPMEC (ha)	Evolution (ha)
U	839,52	837.75	-1.77
AU	32,3	22.64	-9.66
N	890,4	894.23	+3.83
A	2684,51	2691,7	+7.19
Total	4446.7 ha	4446.7 ha	

La surface des zones AU a diminué de près de 10 ha, passant de 32,3 ha à 22,64 ha au profit des zones agricoles (A) et naturelles (N) principalement en raison des secteurs AOC. Ainsi **la surface des zones agricoles (A) a augmenté de 7,2ha** atteignant 2 591 ha tandis que celle **des zones naturelles (N) a augmenté de 3,83 ha** passant à 894,23 ha.

An aerial photograph of a tropical village. The foreground shows a cluster of houses with colorful roofs (red, blue, orange, green) nestled among lush green trees and vegetation. A winding road is visible. In the middle ground, there are more houses and a large, circular, green-roofed structure. The background features rolling green hills and a range of mountains under a clear blue sky. The text "Merci de votre attention" is overlaid in the center of the image.

Merci de votre attention