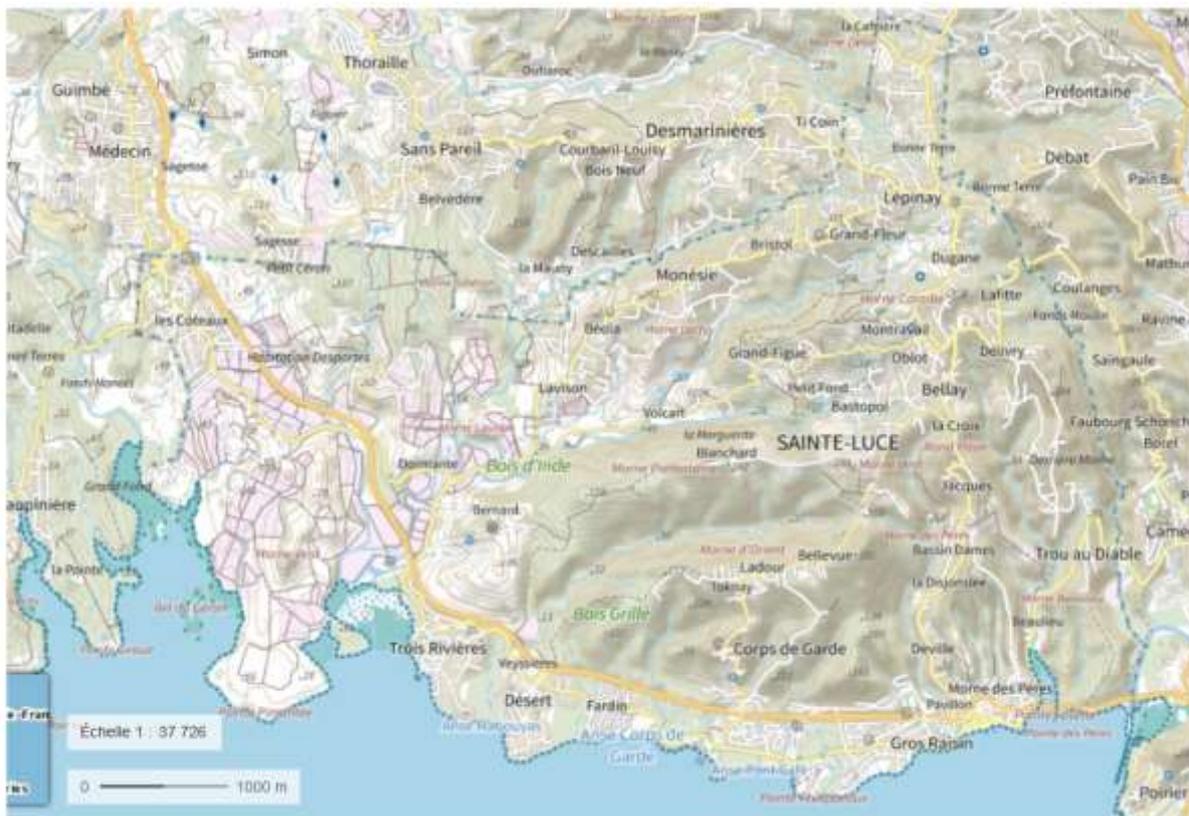


# COLLECTIVITE DE LA MARTINIQUE

## COMMUNE DE SAINTE-LUCE



### PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

ENQUETE PUBLIQUE N° E2100011/97 réalisée du 24 Novembre  
2021 au 12 Janvier 2022.

### RAPPORT D'ENQUETE

Commissaire Enquêtrice : Madame Suzy ABIDAL

## **I. GENERALITES**

### **1.1 HISTORIQUE**

### **1.2 OBJET DE L'ENQUETE**

### **1.3 LE CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE**

## **II. ORGANISATION DE L'ENQUETE**

### **2.1 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE**

### **2.2 ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUETE**

## **III. DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

## **IV. ANALYSE DES OBSERVATIONS**

## **V. CONCLUSION**

## I. GENERALITES

### 1.1 HISTORIQUE

La commune de Sainte-Luce est dotée d'un plan local d'urbanisme qui a été approuvé le 28 Avril 2010.

- ✚ En sa séance du mercredi 25 Janvier 2012, le Conseil Municipal décide de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme (conformément aux articles L 123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) et de définir les modalités de concertation à mettre en œuvre.
  
- ✚ Le Conseil Municipal propose de réviser le PLU pour les raisons suivantes :
  - Rendre le document graphique plus lisible et cohérent.
  - Mettre en cohérence les documents du PLU avec les objectifs de développement durable.
  - Conforter et développer les secteurs d'urbanisation existants.
  - Permettre la réalisation de projets d'intérêt général en adéquation avec les besoins de la population.
  
- ✚ Conformément aux dispositions de l'article L 300-2 du (code de l'urbanisme), la concertation sera engagée avec la population, les associations locales et les autres personnes concernées par les moyens suivants :
  - Bulletin municipal
  - Site internet communal
  - Permanence de l' élu en charge de l'urbanisme
  - Registre de concertation.
  
- Le 2 Mai 2015, débat du Conseil Municipal sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).
  
- Sur le PADD, réunion publique avec une forte participation à Monésie le 19 Juin 2015, à Epinay le 26 Juin 2015, au bourg le 16 Septembre 2015.
  
- De nombreux rendez-vous avec l' élu en charge de l'urbanisme.
  
- Le 18 Février 2016, séance de travail en mairie, sur le règlement, le zonage et les secteurs d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).
  
- Le 24 Février 2016, suite aux différentes concertations citées plus haut, débat du Conseil Municipal sur l'actualisation des orientations du PADD.
  
- Le 3 Mars 2016, présentation du PADD et des premières réflexions sur le zonage et le règlement.
  
- Un registre a été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'étude et n'a recueilli que six observations.

- Le 16 Mars 2018, suite au bilan des concertations, le Conseil Municipal arrête le projet de révision du PLU et de lancer une communication pour avis, à :
  - L'ensemble des personnes publiques mentionnées aux articles L 153-11 et L 132-9 du CU
  - Aux communes limitrophes et aux organismes qui ont demandé à être consultés
  - La CDPENAF et la CDNPS.
- Lors de sa réunion du 21 Août 2018, la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels et Forestiers) émet un avis défavorable.
- Suite aux observations exprimées le 21 Août 2018, la CDPENAF rencontre à nouveau le maire et l'ADDUAM, sur les évolutions du projet (STECAL, zone de Céron, etc...)
- Le 29 Juillet 2020, la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites) donne un avis favorable au projet de révision du PLU en indiquant que « la commune devra prendre en compte les pistes d'amélioration proposées en commission ».
- Le 19 Octobre 2020, le Conseil Municipal donne mandat à Monsieur le Maire pour lancer la procédure de révision du PLU.
- Le 20 Mai 2021, le Conseil arrête le projet de révision du PLU et décide de le communiquer pour avis à l'ensemble des PPA, aux communes limitrophes et organismes demandeurs, à la CDPENAF.

Le PLU est un document juridique qui définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain, permet de gérer les enjeux fonciers et architecturaux de chaque commune. Il exprime également le PADD de la commune.

Selon l'article L 110-1 du Code de l'environnement, le développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures, à répondre aux leurs.

Par lettre du 18 Octobre 2021, Monsieur le Maire de la commune de Sainte-Luce demande la désignation du commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique relative à la révision du PLU de la commune.

Par décision du 19 Octobre 2021, le Tribunal Administratif de la Martinique a désigné Madame Suzy ABIDAL comme commissaire enquêtrice pour le dossier E21000011/97 (Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la commune de Sainte-Luce).

Par arrêté municipal n°2021/080 du 28 Octobre 2021, Monsieur Nicaise MONROSE, maire de la commune de Sainte-Luce, a ordonné l'ouverture de l'enquête publique du 24 Novembre 2021 au 22 Décembre 2021 ;

En raison du mouvement social avec barrages sur les routes en Novembre 2021, la première permanence n'a pas eu lieu.

Monsieur le Maire de la commune décide de prolonger l'enquête par arrêté du 2 Décembre 2021, jusqu'au 12 Janvier 2022.

## **1.2 OBJET DE L'ENQUETE**

Le décret relatif à la modernisation du PLU, publié le 29 Décembre 2015 est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> Janvier 2016.

La ville de Sainte-Luce en application de ce décret a complété sa délibération initiale par une nouvelle délibération le 19 Octobre 2020.

Le PLU est un document destiné à organiser et à clarifier l'évolution de l'urbanisation de la Commune.

Son élaboration s'inscrit dans le contexte du Grenelle II de l'environnement (Loi n°2009-967 du 3 Août 2009) qui correspond à la mise en œuvre du Grenelle I.

L'élaboration des PLU doit respecter la loi ALLUR n° 2014-366 du 24 Mars 2014 dont l'objectif est la construction de logements en luttant contre « l'artificialisation des sols », contre la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

La procédure d'enquête publique a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions.

La commune de Sainte-Luce est une commune littorale du Sud de la Martinique qui comptait environ 10000 habitants au recensement effectué par l'INSEE en 2016.

Sa superficie = 2804 hectares environ.

La densité de la population est égale à 365,4 habitants au km<sup>2</sup>, si on se réfère aux données du recensement de 2016.

La commune est voisine du Diamant à l'ouest, de Rivière-Salée au nord et de Rivière-Pilote à l'est. Son littoral est baigné par la mer des Caraïbes sur 8 kilomètres, ce qui lui confère plusieurs vocations... Pêche, tourisme...

Sainte-Luce est traversée d'ouest en est par la plus fréquentée des routes de la Martinique : la RN5 qui relie la commune Fort-de-France et au Marin. Les quartiers de l'intérieur des terres sont connectés aux réseaux principaux par les RD36, RD17, RD7...

La commune fait partie de la Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud de la Martinique (CAESM).

Le projet de révision du PLU permet à la commune de définir les grands objectifs pour son développement, de règlementer la constructibilité et la construction sur son territoire.

L'objet du projet de révision du PLU est de :

- Maintenir l'équilibre entre :
  - Les populations qui résident dans les zones urbaines et rurales ;
  - Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
  - Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestiers et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
  - La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
  - Les besoins en matière de mobilité.

- Maintenir la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville.
- Maintenir la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat.
- Maintenir la sécurité et la salubrité publiques.
- Agir en matière de prévention des risques naturels et prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.
- Participer à la protection des milieux naturels et des paysages.
- Participer à la lutte contre le changement climatique...

### **1.3 LE CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE**

Cette enquête est régie par :

- Les articles suivants du code de l'urbanisme :
  - L 123-1 à L 123-10 ; L 154-4 et suivants ; L 300-2
  - R 123-15 à R 123-25 ; R 151-1 et suivants
  - R 155-55
- L'article L 110-1 du code de l'environnement ;
- La loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;
- La loi n° 2003-508 du 2 Juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat ;
- La loi n° 2010-788 du 12 Juillet relative à l'engagement national pour l'environnement ;
- La loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
- La loi n° 2015-1154 du 23 Septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme ;
- Le décret 2015-1783 du 28 Décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme ;
- L'ordonnance 2015-1174 du 23 Septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme ;
- La délibération du 25 Janvier 2012 du conseil municipal prescrivant la révision générale du PLU et les modalités de concertation ;
- Les délibérations du conseil municipal des 19 Octobre 2020 et 20 Mai 2021 ;

- La décision du 19 Octobre 2021 n° E21000011/97 du Tribunal Administratif de la Martinique pour désigner Madame Suzy ABIDAL en qualité de Commissaire enquêtrice ;
- L'arrêté municipal n° 2021/80 prescrivant l'enquête publique relative à la révision du PLU de la commune de Sainte-Luce ;
- Considérant que la crise sociale en cours entrave la libre circulation des usagers, Monsieur le Maire de la commune publie un 2<sup>nd</sup> arrêté municipal le 2 Décembre 2021, n° 2021/086 portant prolongation de l'enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme.

## **II. ORGANISATION DE L'ENQUETE**

### **2.1 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE**

Les documents suivants ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la mairie de la commune de Sainte-Luce et en mairie pendant les jours ouvrables aux heures d'ouverture de la mairie.

#### ➤ **Pièce n°0 :**

Contenant les actes administratifs relatifs à la procédure d'enquête :

- Extraits des différentes délibérations du conseil municipal depuis le 25 Janvier 2012 jusqu'au 20 Mai 2021.
  - Avis de la CDPENAF du 21 Août 2018.
  - Procès-verbal de la réunion du 20 Mars 2019 de la CDPENAF.
  - Procès-verbal de la réunion du 29 Juillet 2020 de la CDNPS et avis.
  - Décision du Tribunal Administratif de Martinique désignant la commissaire enquêtrice.
  - L'arrêté municipal du 28 Octobre 2021, prescrivant l'enquête publique.
  - L'attestation d'affichage du 4 Novembre 2021.
  - Copies de parutions de l'avis d'enquête dans le journal France-Antilles et Le Légis.
- **Pièce n°1 :** Rapport de Présentation.
  - **Pièce n°2 :** Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).
  - **Pièce n°3 :** Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
  - **Pièce n°4 :** Le Règlement écrit.
  - **Pièce n°5 :** Règlement graphique du PLU contenant le plan de zonage du territoire de la commune.
  - **Pièce n°6 :** les Annexes du PLU comprenant :
    - La carte du réseau d'eau potable de la commune ;
    - Les cartes du zonage d'assainissement ;
    - Plan des servitudes d'utilité publique.

- L'avis des Personnes Publiques Associées (PPA).
- Le registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés disponible, en mairie pendant la durée de l'enquête.

## **2.2 ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUETE**

Le dossier est conforme aux exigences règlementaires.

### ➤ **Le rapport de présentation**

C'est un document volumineux de 312 pages composé de plusieurs tomes répartis en plusieurs chapitres.

- Le début du rapport est consacré au diagnostic territorial, avec l'analyse de la situation environnementale, démographique de la Commune, des équipements publics, des activités économiques et agricoles. Les données physiques du territoire y sont analysées (topographie, réseau hydrographique, sols, sous-sols, etc...), l'environnement naturel (ses atouts, enjeux et faiblesses avec un tableau de synthèse page 70). Un chapitre est consacré au patrimoine archéologique et historique. Il en est de même pour l'analyse des risques, nuisances, santé publique. Pour chaque thématique, il est proposé une synthèse comprenant les atouts, faiblesses et enjeux identifiés. Dans ce diagnostic, la situation de la commune est analysée à travers son contexte territorial en rappelant les orientations du SAR (Schéma d'Aménagement Régional), du PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels), du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) de l'Espace Sud, des orientations du programme local de l'habitat de la CAESM (Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud de la Martinique), des orientations du SDAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau), du SRCAE (Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie) approuvé par arrêté préfectoral n° 2013169-0007 du 18 Juin 2013, du Plan Climat Air Energie Territorial, approuvé en 2015 par l'Espace Sud.
- **Le tome 2** du document intitulé : Principales conclusions du diagnostic fait une étude de la dynamique démographique, de la dynamique du logement et à travers des caractéristiques du foncier, des dynamiques économiques, des différents secteurs d'activités, des accessibilités et mobilités, des équipements et services publics. Chaque thème est conclu par une synthèse comprenant enjeux, atouts/faiblesses.
- **Le tome 3** consacré à l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles, forestiers et des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, prend en compte la loi ALUR, l'article L 151-4 du code de l'urbanisme pour justifier des déclassements (cartes des zones A et N, devenues U et Au – cf. page 191) et déclasser en zones agricoles et naturelles, des parcelles non bâties jusque-là classées en zone urbaine ou à urbaniser.
- **Le tome 4** consacré aux choix retenus dans le projet de révision, se référant à la loi Grenelle II, aux articles L 151-4, 6, 7 ; R 151-2 et 3 du code de l'urbanisme et à l'article L 122-4 du code de l'environnement, explique les choix effectués pour l'élaboration du

PADD (cf. pages 207, 208, 209), des cinq OAP (secteurs Créon-Dormante, secteur de Lavison, secteur de Béola, secteur de Gros-raisin, secteur de Trois Rivière) et règlement.

- **Le tome 5** consacré à l'évaluation environnementale du PLU en application de la loi européenne de 2001 transcrite par le droit français par les dispositions de 2004 et 2005, les lois Littoral et Montagne, étudie les incidences du PADD sur l'environnement, les incidences des dispositions règlementaires, OAP et choix stratégiques sur l'environnement ainsi que les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du PLU sur l'environnement.

Ce rapport de présentation comporte beaucoup de documents graphiques. Une erreur a été signalée à la page 219 du document, le tableau présentant l'OAP de Gros Raisin est identique au tableau présentant l'OAP de Céron-Dormante. La commissaire enquêtrice a signalé l'erreur à madame PETTERMAM.

### ➤ **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

Le PADD est un document synthétique devant faire apparaître les grandes orientations retenues pour le territoire et définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement pour l'ensemble de la commune, notamment pour favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité architecturale de l'environnement, tout en prenant en compte les dispositions et orientations des documents élaborés au-delà de la commune tels le SAR, le SMVM, le SCOT de la CAESM et le PLH de la CAESM. Le PADD expose les orientations en matière de paysage, protection des espaces naturels agricoles et forestiers, de la préservation des continuités écologiques et de la préservation des éléments paysagers de la trame verte et bleue.

Le PADD présente les orientations fondamentales de la commune, issues du diagnostic, pour les 10-15 prochaines années (4 axes) :

- Garantir un développement urbain équilibré et de qualité ;
- Conforter et accompagner la vitalité économique du territoire ;
- Assurer le maintien d'un cadre de vie qualitatif pour la préservation de l'environnement et des paysages ;
- Sainte-Luce, commune exemplaire en :
  - ✓ Participant à la production d'énergie propre...,
  - ✓ Economisant et rationalisant les ressources naturelles du territoire,
  - ✓ Favorisant les constructions répondant aux critères de la haute qualité environnementale et de la performance énergétique,
  - ✓ Améliorant les conditions de la circulation automobile, en soutenant et en accompagnant les offres alternatives en terme de déplacement et de transport.

Le document présenté est très clair avec la fin une carte de synthèse du PADD.

### ➤ **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

L'élaboration des OAP découle des objectifs issus du PADD, « identifie les secteurs stratégiques de développement et/ou de renouvellement urbain, potentiellement porteurs de projet. » L'élaboration des OAP a une traduction sur le plan de zonage.

Le projet de révision du PLU a identifié 5 secteurs spécifiques faisant l'objet d'une OAP.

- Le secteur Céron-Dormante
- Le secteur Lavirus
- Le secteur Béola
- Le secteur Gros Raisin
- Le secteur Trois Rivières

Pour chaque secteur, la ville a plusieurs projets ; le contexte existant est précisé avec la situation, les caractéristiques urbaines, physiques et environnementales et les principes d'aménagement. Les photographies et graphiques permettent de voir les aménagements projetés.

#### ➤ **Le règlement intérieur**

Il est conforme à la législation relative à l'occupation des sols, qui stipule : « tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil. »

Dans le règlement écrit sont rappelées les dispositions générales et les dispositions applicables aux différentes zones :

- Aux zones urbaines
- Aux zones à urbaniser (Au)
- Aux zones agricoles (A)
- Aux zones naturelles et forestières (N)
- Aux espaces boisés classés

Sont aussi notifiées les règles de construction et d'occupation du sol. Y figurent également des annexes donnant la liste des destinations (indicative et non exhaustive) ainsi que la liste des définitions. Le document a le mérite d'être clair.

#### ➤ **Le plan de zonage**

Il découpe l'ensemble de la commune en zones au travers des différents quartiers. Ce document a été exploité mais avec des difficultés au départ, car en absence de visibilité des différentes routes (RN et RD).

Domage que le plan de zonage n'ait pas été complété d'un plan cadastral détaillé de la commune, pour davantage de lisibilité.

#### ➤ **Avis des PPA**

Conformément aux dispositions des articles L153-16 et L153-17 du code de l'urbanisme, ont été sollicités pour avis par courrier recommandé avec de réception daté :

- La Chambre des Métiers de la Martinique
- La Collectivité Territoriale de la Martinique
- Le Syndicat Défense Appellation d'Origine

- Le Préfet
- La DEAL
- La Mission Régionale d’Autorité environnementale
- EDF
- La Direction des Affaires Culturelles
- La Ville de Rivière-Pilote
- La Chambre d’Agriculture de la Martinique
- La CAESM
- La Ville de Rivière-Salée
- L’Institut Nationale de l’Origine et de la Qualité
- La Chambre de Commerce et d’Industrie de la Martinique
- Le Parc Naturel Régional de la Martinique
- La Société d’Aménagement Foncier et d’Etablissement Rural
- La Direction de l’Alimentation, de l’Agriculture et des Forêts
- Le Syndicat Mixte d’Electricité de la Martinique
- La Sous-Préfecture du Marin
- L’Agence Régionale de Santé

Ont répondu :

- La Ville de Rivière-Salée
- EDF
- Le Préfet
- La DEAL
- La MRAe
- L’INOQ
- La CAESM
- La CDPENAF

- **Avis de la commune de Rivière-Salée**

Après le courrier du 15 Octobre 2021 dans lequel Monsieur le Maire disait qu’il n’avait pas d’observations sur le projet du PLU de la commune de Sainte-Luce, sauf sur la parcelle cadastrée C-465, par courrier du 10 Janvier 2022 ; il souhaite e reclassement en zone agricole de ce terrain, propriété de la ville de Rivière-Salée, sis au lieu-dit Tcholo.

- **Avis d’EDF**

S’agissant des projets d’urbanisation dans les secteurs de : Lavisson, Céron/Dormante, Blanchart, Bellevue-Ladour, par courrier du 30 Août 2021, il est demandé à la commune une vision priorisée de ses projets, des échéances et une prévision du foncier.

- **Avis du Préfet**

Par courrier du 20 Octobre 2021, Monsieur le Préfet émet un avis favorable avec des observations sur la légalité du document et sur la consolidation des objectifs en matière de préservation de l'environnement et de l'habitat.

- ✓ Il insiste sur le respect de la loi Littoral et la loi BARNIER (Art. L 111-6 du code de l'urbanisme)
- ✓ Préconise le renforcement des volets :
  - Mixité sociale
  - Zonage à affiner
  - Préservation des espaces naturels et agricoles en respectant les prévisions du SCOT

- **Avis de la DEAL**

De nombreuses observations sont faites sur le fond.

- ✓ Il est demandé d'actualiser les chiffres du diagnostic démographique et économique en prenant en compte le recensement de l'INSEE de 2018, ce qui n'est pas le cas dans le rapport de présentation du projet.
- ✓ La vétusté des équipements de la ville est pointée et il est demandé de prévoir des espaces pour la construction de nouveaux.
- ✓ Il y a nécessité de revoir les objectifs pour le logement social en application de la loi du 18 Janvier 2013 n° 2013-61 ; quelle est la stratégie de rattrapage de la ville ? ; Quels sont les emplacements prévus ? ; Nécessité de respecter les dispositions de l'article L 101-2 alinéa 3 du code de l'urbanisme relatif à la mixité sociale.
- ✓ A propos de l'environnement :
  - Sur le réseau hydraulique, absence de superficie des bassins versants ;
  - Pour les eaux de baignade, les sources de pollution mériteraient d'être détaillées ;
  - Sur les réseaux et services publics, il est souligné l'insuffisance du diagnostic, de l'analyse et des perspectives ;
  - L'analyse de la faune sur le territoire de la ville est trop généraliste ;
  - Sur les risques :
    - L'aléa inondation est abordé sans analyse des cours d'eau,
    - Le rapport de présentation mentionne page 309 que sur le territoire de la commune, il n'existe qu'une ICPE alors qu'il est indiqué page 85 qu'il y en a deux.
    - Le bruit doit être pris en compte dans les documents d'urbanisme et le diagnostic doit prévoir la modélisation de l'exposition au bruit,
    - Il faut approfondir le bilan de la qualité de l'air.
- ✓ Sur le PADD, il est demandé de revoir le scénario d'évolution de la population.
  - Sur le règlement et le zonage, expliciter la notion de « secteur maritime communal » pour éviter toute ambiguïté car le territoire communal mer n'existe pas.

- A propos de l'évaluation de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis, il est observé que « l'état actuel du document ne permet pas de valider les analyses présentées... »
  - S'agissant de l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestier « il est demandé à la commune de proposer un reclassement en zone agricole qui prenne en compte le potentiel des terrains concernés, tout en empêchant le morcellement des secteurs agricoles pour respecter l'art. L 101-2 du code de l'urbanisme relatif à la préservation des terres agricoles.
  - S'agissant des STECAL, quatre ont été définis en zone naturelle N2 à Bellevue-Ladour, Blanchard, Trou au diable, Béola. Le STECAL de Blanchard ne peut être considéré comme une extension de l'urbanisation car au centre d'une zone naturelle. Il est donc demandé à la commune de le supprimer et de reclasser le secteur en zone N1 et d'y interdire toute nouvelle construction (respect de la loi Littoral L 121-8 du code de l'urbanisme).
  - Sur le volet de préservation de l'environnement, il est demandé à la commune d'approfondir son analyse de la trame verte et bleue et d'affiner le zonage (des pistes d'analyse sont données par le service de l'Etat).
  - Toujours à propos du PADD, il est aussi demandé à la commune d'étoffer les enjeux retenus concernant la prise en compte des continuités écologiques pour satisfaire aux objectifs de la loi L 101-2 du code de l'urbanisme. Il est signalé que dans le PADD, il n'est pas fait mention d'action sur la vacance des logements.  
En conclusion, « il est demandé à la commune de revoir le calcul de ses objectifs de modération de consommation de l'espace au vu des dernières données de l'INSEE et de l'étude de l'ADDUAM... pour plus de cohérence des données du rapport de présentation. »
- ✓ Sur les OAP : il est fait rappel de leur objectif (article L151-5 du code l'urbanisme).
- L'OAP de Céron-Dormante :  
Il privilégie le développement et l'étalement urbain au détriment de l'utilisation économe des espaces agricoles et contrevient aux objectifs de développement durable définis au L 101-2 du code de l'urbanisme.  
Il y a compatibilité de cet OAP avec la loi Littoral, avec le SAR car le secteur est identifié à vocation agricole à protection forte au SAR.  
La loi BARNIER n'y est pas respectée car le PLU propose un recul de 20 m.  
Il est nécessaire de proposer des mesures ERC pour pallier aux impacts prévisibles sur l'environnement.  
Une compatibilité avec le SCOT est à nuancer car les ZAE relèvent de la compétence de la CAESM. Il existe dans les environs de Céron-Dormante, 4 ZAE. Il y a 2 projets de zones d'activités. Développer une nouvelle zone d'activités économiques sur ce secteur semble peu opportun.  
L'OAP Céron-Dormante est un projet déjà contesté depuis l'approbation du PLU de 2010, avec la réserve sur la zone d'activité 1AUe, incompatible avec le SAR avec un avis défavorable de la sous-préfecture du marin, daté du 30 Juillet 2018, confirmé par la CDPENAF le 21 Août 2018.  
En conséquence, il est demandé à la commune de supprimer le zonage U4e du PLU actuel et de prévoir un zonage A pour ce secteur.
  - L'OAP de Lavison :

Le périmètre est à redéfinir car dans le projet, il n'existe pas d'emplacement défini pour le groupe scolaire. Il est demandé à la commune de sortir la zone à l'est (située dans un espace naturel à vocation agricole du SAR), de la zone à urbaniser de l'OAP.

- L'OAP de Béola :  
Au nord de ce secteur, 598m<sup>2</sup> sont classés en zone orange-bleue du PPRN. Cette zone AU est au sein d'un corridor écologique nécessitant une analyse plus fine.
- Secteur de Gros Raisin (1 AUe) :  
C'est une parcelle boisée qualifiée de « friche naturelle ». Il faut y définir les conditions d'aménagement. La loi BARNIER n'est pas respectée.  
Il est demandé à la commune de prévoir un recul des constructions de 75m par rapport à l'axe de la RN5.
- L'OAP de Trois Rivières :  
La densification n'est pas facilitée à travers cette OAP. Une zone humide est identifiée mais ne semble pas être prise en compte dans les orientations retenues.

- ✓ A propos du règlement,  
Plusieurs observations sont faites sur le règlement écrit concernant les emplacements réservés, les zones U et AU et les zones A.  
S'agissant des documents graphiques, il est signalé la non prise en compte du facteur topographique sur certains secteurs ouverts à l'urbanisation (risque de glissement de terrain, notamment à Volcart, Montravail, Délivry et Trou au diable).
- ✓ Sur les annexes :  
Les servitudes réglementaires étant régies par les articles R 1515-51 et R 151-53 du code de l'urbanisme, il est demandé de revoir la rédaction de la servitude type PM2 relative à Céron.
- ✓ Sur la compatibilité avec les documents supra-communaux.  
Les services de la DEAL soulignent :
  - La nécessité d'améliorer la compatibilité du PLU avec le SDAGE et le SCOT.
  - Le principe de compensation pour le projet de ZAE de Céron-Dormante est trop superficiel.
  - Une ouverture à l'urbanisation des zones naturelles est incompatible avec le SCOT.
  - Plusieurs secteurs classés en N3 au PLU actuel sont proposés en zone U3 alors que le SCOT prévoit un reclassement majoritaire en zone Agricole, Naturelle et Forestiers et minoritaire e espace urbain. Ce principe de priorité semble non respecté dans le secteur de Volcart, du quartier Grand-Figue au sud de la forêt Montravail.
  - La ville est invitée à revoir à la baisse les secteurs N3 devenus U3 pour rendre le PLU compatible avec le SCOT.
  - Plusieurs STECAL sont situés dans des espaces naturels remarquables (Bellevue-Ladour, Blanchard et la zone U3 de Beder classée dans une zone de protection forte du SAR) ; Il est demandé un reclassement en zone A1 et N1.
- ✓ Le programme local de l'Habitat de la CAESM doit être révisé pour atteindre 25% de logements sociaux et non plus 20%.

- **Avis de l'INOQ**

Par courrier du 8 Août 2018, l'institut émet un avis défavorable au projet car un certain nombre de secteurs d'appellation étaient impactés par les classements envisagés (Lavison, Terre Patrice, Céron-Dormante).

Par courrier du 13 Octobre 2021, l'institut émet un nouvel avis défavorable car le projet affecte l'activité de l'appellation Rhum de la Martinique.

- **Avis de la MRAe**

22 Octobre 2021 : pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte sont la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers, les ressources naturelles, la mitigation des risques naturels, la santé publique ainsi que le patrimoine et le paysage.

La MRAe recommande

- ✓ D'actualiser les données environnementales de l'état initial,
- ✓ De développer l'analyse des incidences environnementales du plan,
- ✓ D'adapter l'énoncé des mesures ERC correspondantes,
- ✓ De développer et compléter la liste des indicateurs de suivi répondant aux attentes des lois SRU, UH, Grenelle, ALUR et la loi n° 2021-1104 du 22 Août 2021 qui porte sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets...
- ✓ De Présenter la méthodologie ainsi que les supports utilisés pour assurer le suivi effectif des incidences environnementales du plan.

L'avis de la MRAe n'est ni favorable, ni défavorable.

- **Avis de la CAESM**

18 Octobre 2021, la CAESM préconise :

- ✓ D'actualiser l'analyse sociodémographique
- ✓ Et l'analyse sur les logements
- ✓ De rattraper le retard sur les logements sociaux

Sur l'évolution de l'habitat, elle constate une volonté de densification au sein des zones urbaines avec introduction de mixité sociale.

La CAESM émet un avis favorable avec recommandations.

- **Avis de la CDPENAF**

15 Octobre 2021 : favorable.

### III. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Par décision n° E21000011/97 du 19 Octobre 2021, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Martinique, désigne Madame Suzy ABIDAL en qualité de Commissaire enquêtrice en vue de procéder à l'enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur le territoire de la Commune de Sainte-Luce.

- Mardi 26 Octobre 2021, rencontre avec Madame Catherine RAVI (Directrice générale des services à la mairie de Sainte-Luce afin d'arrêter les modalités de l'enquête (publicité dans les journaux et dans la ville, arrêté, affichage de l'arrêté, mise en place des permanences et le lien des permanences, visite de terrain...) Il est convenu que l'enquête commencerait le 24 Novembre.
- Samedi 13 Novembre 2021, vérification de l'affichage de l'arrêté d'enquête par la commissaire enquêtrice sur 2 sites (Maison pour tous et corps de garde).
- Mercredi 17 Novembre 2021, Madame RAVI de la mairie et Madame PETERMANN de l'ADDUAM, me font effectuer la visite de terrain, des différents quartiers de la commune. En même temps, la commissaire enquêtrice en profite pour vérifier l'affichage de l'arrêté d'enquête sur les sites non faits le samedi 13, à savoir : la mairie, le service technique, la médiathèque, la maison pour tous d'Epinay et le panneau d'affichage de Trois Rivières. Ce même jour récupération du dossier d'enquête.
- L'avis d'enquête publique a été publié:
  - Sur le site internet de la Mairie
  - Sur la page Facebook de la Mairie
  - Dans le journal France-Antilles des 4 et 17 Novembre
  - Dans le Légis n° 715 et 717
- Le dossier d'enquête était consultable en mairie et sur son site internet. Les modalités pour formuler des observations étaient clairement indiquées dans l'avis.
- Date des permanences :
  - Mercredi 24 Novembre 2021
  - Mercredi 01 Décembre 2021
  - Mercredi 08 Décembre 2021
  - Mercredi 15 Décembre 2021
  - Mercredi 22 Décembre 2021
- Au vu du contexte social de la période et des barrages sur les axes routiers de Martinique, la 1<sup>ère</sup> permanence n'a pas pu se tenir ; Monsieur le Maire de la Commune de Sainte-Luce a ordonné la prolongation de l'enquête publique par arrêté le 2 Décembre 2021. Trois autres permanences sont fixées :
  - Mercredi 29 Décembre 2021
  - Mercredi 05 Janvier 2022
  - Mercredi 12 Janvier 2022

- L'avis de prolongation de l'enquête a été publié dans le journal France-Antilles des 8 et 17 Décembre 2021 et dans le Légis n° 720 et 721.  
La commissaire enquêtrice s'est tenue à la disposition du public, les jours de permanence de 9H30 à 12H30.  
Nombreux sont les administrés qui se sont déplacés.  
Il n'y a pas d'incident à déplorer.
- Mercredi 8 Décembre, avant le début de la permanence, la commissaire rencontre Mme PETERMANN afin d'avoir des explications sur le plan de zonage du projet révision du PLU. Nouvelle rencontre à l'ADDUAM, le 17 Janvier 2022 autour de la problématique des reclassements.
- Clôture du registre d'enquête le Mercredi 12 Janvier 2022 à la fermeture de la mairie.  
Le registre d'enquête est récupéré le Jeudi 13 Janvier en mairie par la commissaire enquêtrice.
- Mercredi 19 Janvier 2022, envoi par mail du PV de synthèse des observations à Madame RAVI.
- Jeudi 20 Janvier, la commissaire remet à Madame RAVI le procès-verbal de synthèse des observations ainsi que des annexes (copies des écrits des administrés sur le registre d'enquête et copies des documents remis pendant les permanences ou reçus par mail).

#### **IV. ANALYSE DES OBSERVATIONS**

La majorité des observations orales puis retranscrites sur le registre d'enquête avec documents pour étayer ou formulées par courrier postal ou électronique, ont porté sur des demandes de reclassement de terrains pour la plupart situés en zone inconstructible du plan de zonage (A, N ou EBC).

Les demandeurs requièrent le non-respect des règles de zonage définies et règlementées dans le code de l'urbanisme. Or le document graphique a délimité des secteurs, des zones ou l'urbanisation est exclue en raison de risques.

Par contre, il y a deux requêtes accompagnées de documents qui retiennent l'attention de la commissaire enquêtrice :

- Celle de Madame Evelyne ZABULON, porteuse du projet de l'implantation de la Technopole de Sainte-Luce sur la parcelle A28 située à : Les Coteaux. Elle demande de lever le doute sur l'observation incluse dans le certificat d'urbanisme qui lui a été remis et daté du 5 Mars 2021 : « compte tenu de la révision du PLU en cours, il pourra être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations. »

- Celles formulées au nom de la S.A.S. Distilleries Agricoles de Sainte-Luce (DASL) qui propose aussi des compensations.  
Le récapitulatif des modifications sollicités par la DASL figure dans le document remis aux pages 17 et 18.

### 3) Récapitulatif des modifications sollicitées par DASL :

#### a) Sur la pièce n°5 – Plan de zonage

##### ➤ Secteurs Trois-Rivières et Terre Patrice :

Comme exposé précédemment, afin de ne pas réduire et pérenniser l'activité de culture de la canne sous AOC la société DASL demande que les parcelles **K352/K386/K470 et K66/78/79/81/395/397/398/400** soient **intégralement repassées en secteur A1.**

##### ➤ Secteurs Céron/Dormante :

Le contour du zonage 1AUe de Céron/Dormante sera modifié selon les préconisations des paragraphes suivants.

#### b) Sur la rédaction de la pièce C-04 du PLU / Article 1AUe

##### ➤ Article 1.1. Destinations et sous-destinations interdites :

L'article précité sera modifié comme suit :

« 1.1.1. Dans les zones 1AUe du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles ou forestières ;
- les constructions à destination de l'habitat ;
- les commerces de gros et les **grandes-surfaces commerciales supérieures à 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher** »

##### ➤ Article 4.3.1.1.

L'article 4.3.1.1. pourra être reformulé ainsi :

*Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être implantée avec un recul inférieur à :*

- **35,00 mètres de l'axe de la RN5 (à l'exception du secteur Céron/Dormante pour lequel le recul minimum est réduit à 20,00 mètres de l'axe de la RN5, selon l'OAP n°1)**
- **4,00 mètres de l'axe des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.** »

##### ➤ Article 7.2.1 sur les règles de conception des stationnements des véhicules automobiles :

Le paragraphe concernant la Restauration pourra être reformulé ainsi :

**Société Distilleries Agricoles de Sainte Luce (DASL), Société Anonyme, au capital de 2.000.000 €**  
ZI de Génipa – 97 224 Ducos, immatriculée au RCS de Fort-de-France sous le numéro B 303 150 320

« Il est exigé 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface plancher de restauration ».

**c) Sur l'OAP n°1 Céron / Dormante :**

La nouvelle limite de la zone 1AUe sera corrigée selon le nouveau zonage défendu au paragraphe 2) et récapitulé aux figures *Sainte-Luce 6 & 7* reprises ci-dessous.



Il conviendra par ailleurs de modifier en conséquence la zone 1AUe sur la Pièce n°5 – Plan de zonage



Il serait souhaitable de porter attention aux demandes de ces 2 requérants.

Il est aussi souhaitable de répondre à tous les services de l'Etat en fonction de l'analyse des avis et observations et d'effectuer les corrections et modifications des documents concernés.

Le maître d'ouvrage devrait aussi porter une attention au courrier de Monsieur le Maire de Rivière-Salée daté du 10 Janvier 2022 concernant la parcelle C-465.

## V. CONCLUSION

Le maître d'ouvrage n'a pas produit son mémoire de réponse.

L'objectif de la commune à travers son projet de révision du PLU de Sainte-Luce est de préserver et faire évoluer le cadre de vie, le patrimoine et les paysages sur son territoire, en respectant les principes de l'article L 101-2 du code de l'urbanisme par le PADD, le choix des OAP (Céron-Dormante, Lavison, Béola, Gros Raisin, Trois Rivières) et la délimitation des zones.

Eu égard la législation et le guide des dispositions opposables au PLU, le projet proposé a respecté les différentes thématiques.

Il n'appartient pas à la commissaire enquêtrice de modifier le zonage d'une parcelle. Cela relève de la compétence du maire et de son conseil municipal.

Par conséquent, la commissaire enquêtrice Madame Suzy ABIDAL donne un avis favorable assorti de recommandations formulées, notamment par les services de l'Etat.

# ANNEXES