



# Plan Local d'Urbanisme



## Saint-Esprit



### Orientation Sectorielle d'Aménagement



AGENCE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE  
D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT DE MARTINIQUE  
3 rue Schoelcher - 97200 FORT-DE-FRANCE  
Tel. 05.96.71.79.77 - Fax : 05.96.72.59.27 - E-MAIL : [aduam@aduam.com](mailto:aduam@aduam.com)

Prescrit le 20 Novembre 2014  
Arrêté le.....  
Approuvé le .....



# Contexte et objectifs

## 1° Les caractéristiques d'une OAP réglementaire

Dans le cadre de cette révision du PLU, la municipalité du Saint-Esprit a choisi d'élaborer une Orientation Sectorielle d'Aménagement sans dispositions réglementaires associées. **Toutes les demandes d'autorisation d'occupation des sols seront instruites sur la base de cette orientation d'aménagement.**

Elle garantit la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elle porte au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale,
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques,
- 4° Les besoins en matière de stationnement,
- 5° La desserte par les transports en commun,
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Cette orientation d'aménagement et de programmation comporte un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

## 2° Le contexte du quartier

Le quartier du Morne Lavaleur couvre une importante surface (près de 120 hectares) : il s'agit donc d'un quartier important localisé en continuité Est du bourg du Saint-Esprit et s'étendant quasiment jusqu'à la limite communale avec Ducos.

Comme son l'indique, le quartier s'est développé sur le morne du même nom : son relief est donc vallonné et ses

caractéristiques (proximité du bourg et ses équipements, aspect verdoyant, vues qu'il propose sur le bourg et la campagne du Saint-Esprit), le rendent attractif.

Il est aujourd'hui desservi par différents axes importants, à savoir les RD 6 et RD5 qui le connecte aisément au bourg du Saint-Esprit mais aussi à celui de Ducos, voire même du François. Il est également irrigué par un important réseau de routes communales, il possède également son école...

Le quartier est également desservi par le système de transport en commun de l'Espace Sud (Sud Lib), connectant le quartier au bourg et Ducos via la ligne intercommunale G (ligne connectant le Vauclin à Ducos via Rivière-Pilote avec 6 rotations par jour).

Il est desservi en partie par le réseau d'assainissement collectif (présence d'une STEP qui a fait l'objet de travaux récemment mais qui n'a pas été rétrocedée à l'Espace Sud), tandis qu'une autre partie du quartier doit traiter ses effluents par des systèmes autonomes. Il est à noter que lorsque la STEP de Petit Fonds sera réhabilitée et sa capacité de traitement augmentée, le Morne Lavaleur pourra être connecté sur cette station, et la STEP actuelle sera déconnectée. Ces travaux sont programmés à court terme (d'ici 5 ans selon l'Espace Sud).

En terme d'alimentation en eau potable, le Morne Lavaleur est alimenté par le réservoir du Morne Lavaleur situé à 128 mètres d'altitude et d'une capacité de 300 m3 (permettant d'alimenter correctement 1500 habitants environ; soit largement la population desservie actuellement par le réservoir)...

## La reconnaissance des limites paysagères

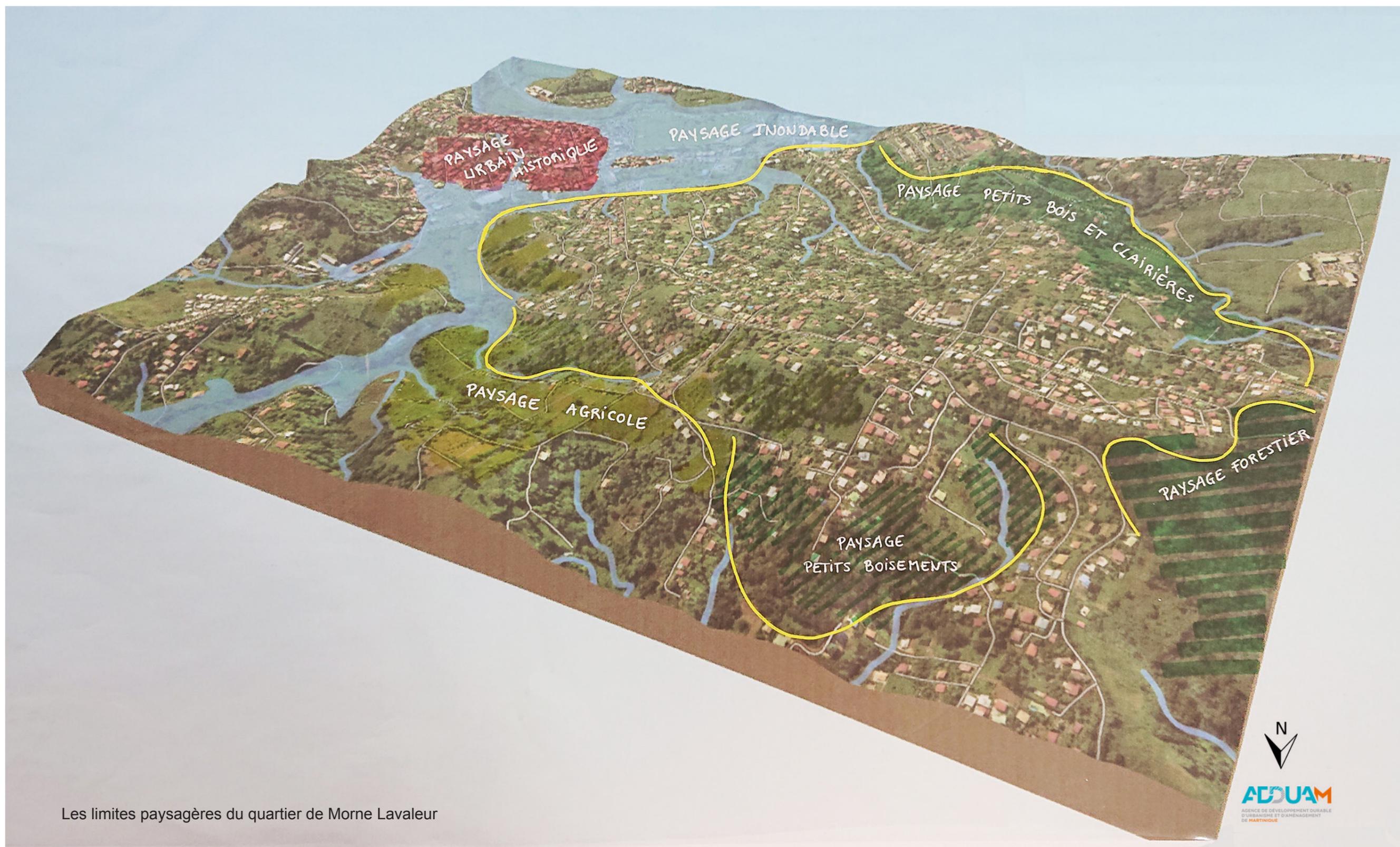
Morne Lavaleur présente des limites bien identifiables qui en font aujourd'hui un quartier avec ses spécificités propres :

- au Sud/Est et à l'Est : la rivière des Cacaos, la départementale D6, l'ensemble du paysage inondable (jardins, stade...), le paysage urbain historique du bourg.
- au Sud/Ouest : un ensemble de petits bois et de clairières, un cours d'eau affluent de la rivière des Coulisses, en transition avec les espaces agricoles de Ducos.
- à l'Ouest : la départementale D5 en direction de Ducos et un grand paysage forestier.
- au Nord : de petits bois entre deux ravines, cours d'eau affluents de la ravine St-Pierre (sur Ducos).

## L'identification des qualités paysagères

Morne Lavaleur possède de véritables qualités paysagères qu'il convient d'énoncer pour mieux cerner les enjeux concernant le maintien de la qualité du cadre de vie dans ce quartier :

- l'intérêt du relief : il s'agit d'un morne aux pentes douces qui offre une diversité d'implantation pour l'habitat (étagement dans la pente).
- la diversité des vues : depuis ce quartier, les habitants peuvent profiter de nombreuses vues sur le bourg et les paysages lointains.
- la richesse végétale : le quartier présente toute une végétation qui participe à la richesse végétale de la commune (bosquets, boisements, végétation des ravines, jardins créoles...).
- la qualité des ambiances : un grand nombre de jardins offre une ambiance verdoyante, colorée et fleurie au quartier.



Les limites paysagères du quartier de Morne Lavaleur

# Contexte et objectifs

## L'analyse des protections paysagères

Le quartier de Morne Lavaleur est intégralement classé en zone urbaine constructible, cependant, certains terrains ont été grévés par une protection paysagère. Cette servitude interdit la construction, parfois sur la totalité de la parcelle.

Aujourd'hui, les protections paysagères s'appliquent sur des terrains présentant plusieurs types d'espaces avec des vocations différentes. La diversité de situation ne permet pas de trouver une réelle unité dans le choix du zonage.

Face à l'absence de justification, voici les interprétations possibles de motivation première des choix :

- protection de parcelles ouvertes pour maintenir une aération dans le quartier,
- protection de parcelles boisées pour maintenir une végétation arborée existante historiquement,
- protections de parcelles en jardins,
- protection des ravines et leur végétation,
- protection de parcelles inondables à la confluence de plusieurs cours d'eau.

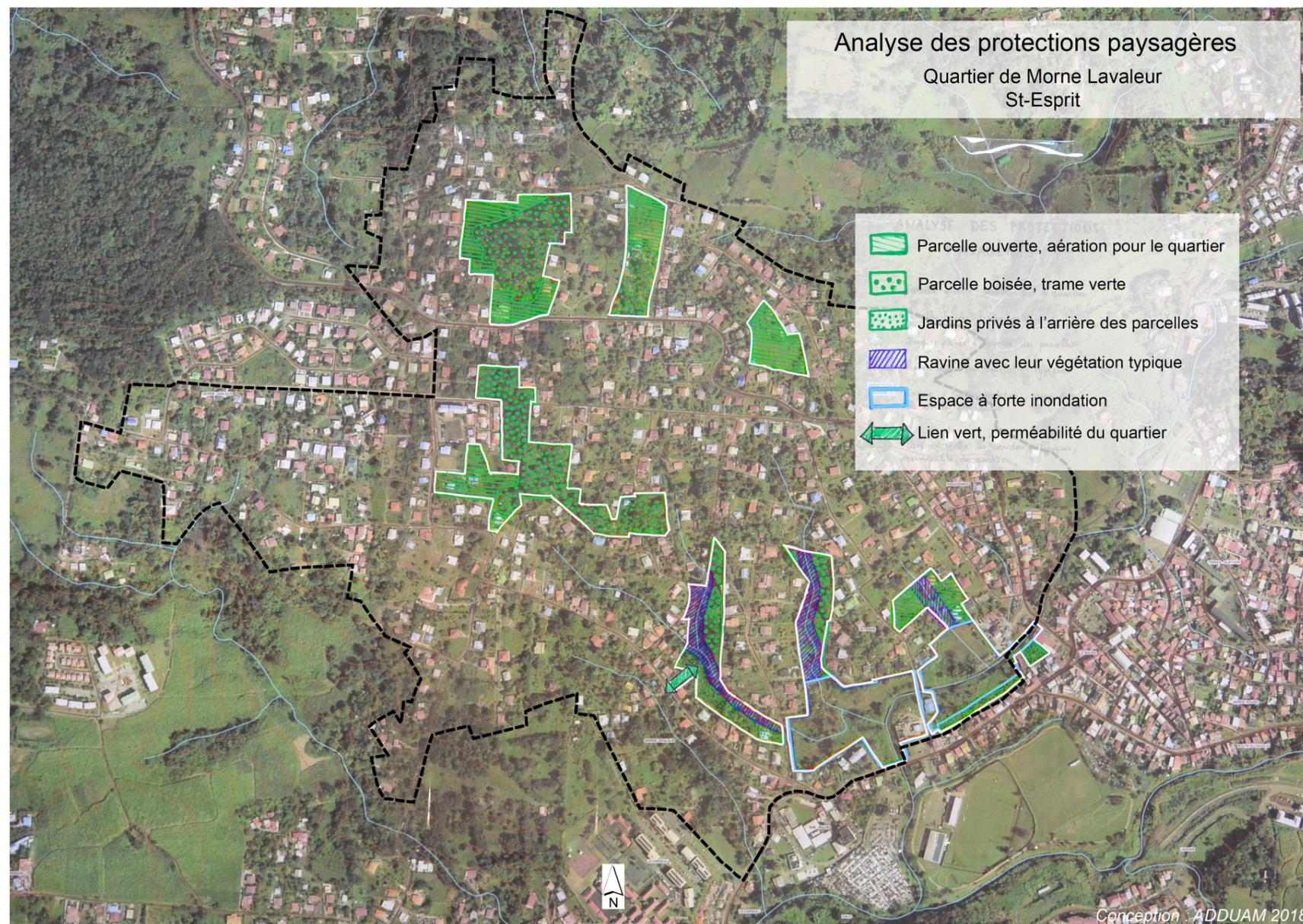
Pour autant, ces protections, sans continuité entre elles ne constituent pas une Trame Verte et Bleue cohérente mais forment plutôt des îlots.

L'analyse des protections paysagères, qui avaient été mises sous l'ancien PLU de 2010, pose aujourd'hui la question de leur évolution et de leur vocation réelle. En effet, après une étude de terrain et en s'appuyant sur la photo aérienne 2017, on constate un certain nombre de points qui ne permettent plus de justifier de leur intérêt ou du moins qui remettent en cause leur taille et leur limite. Ainsi, certaines parcelles :

- présentent des constructions (disparition de la trame paysagère),
- ne possèdent pas d'éléments paysagers significatifs (arbres anciens, bosquets, jardins créoles...),
- n'ont pas de valeurs paysagères (motifs historiques, culturels, écologiques...),
- n'ont pas de rôle paysager fort (aération, perception, embellissement..),
- ne présentent pas de limites cohérentes (ravine protégée seulement d'un seul côté).

Ainsi, l'évolution des protections paysagères a été envisagée selon deux angles :

- selon une nouvelle approche de la protection :
  - une suppression totale de la protection pour certains secteurs,
  - des limites à réajuster,
  - une nouvelle proposition de zonage dessinant une Trame Verte et Bleue cohérente.
- au regard des possibilités de construire : il existe une différence de traitement des propriétaires qui n'est pas justifiée. Il est donc important de rédéfinir une règle comprise de tous. L'enjeu vise à trouver une solution plus juste pour tous les propriétaires.



## 3° Les orientations d'aménagement et de développement du quartier

### Les grands objectifs recherchés

- Préserver la qualité d'ambiance du quartier,
- Encadrer le développement du quartier,
- Gérer la dynamique des eaux pluviales.

C'est une approche paysagère et écologique qui a été choisie pour solutionner le problème posé par les protections paysagères, pour accueillir les nouvelles constructions et pour répondre de façon plus astucieuse à la gestion des eaux pluviales.

### 1 - Proposer une Trame Verte et Bleue cohérente

La Trame Verte et Bleue du quartier de Morne Lavaleur est constituée par plusieurs éléments de végétation en place : les petits bois, les jardins créoles, les haies, les bosquets, la végétation des ravines. Son dessin s'appuie en particulier sur les ravines et la circulation de l'eau pluviale. Comme le montre l'esquisse ci-contre, elle offre des continuités écologiques permettant de mettre en lien les grands paysages naturels et agricoles de la commune. Elle a également été définie en prenant en compte les boisements existant, arbres remarquables...

Le schéma d'aménagement fait apparaître la protection de la Trame Verte et le maillage des haies soulignant le parcellaire :

	Protection de la Trame Verte / corridors écologiques. Constructions nouvelles interdites.
	Aménagement des accès et aménagements légers autorisés avec prise en compte des boisements existants. Les accès sont autorisés à condition qu'ils impactent le moins possible la trame verte (dans le cas contraire, la végétatisation supprimée devra être reconstituée aux abords de l'accès)
	Maillage végétal délimitant le parcellaire à maintenir. Les nouvelles clôtures seront obligatoirement perméables. L'emploi des végétaux locaux est obligatoire.



Vue aérienne du Morne Lavaleur

# Contexte et objectifs

## 2 - Préserver l'identité du quartier tout en anticipant son évolution

### 1a - Respecter les limites paysagères

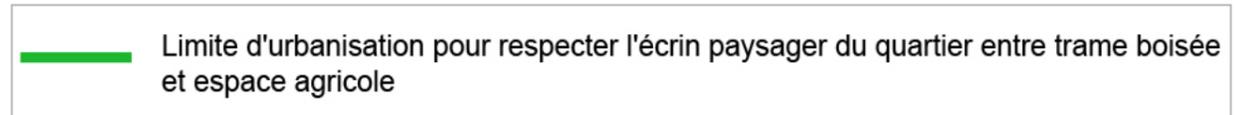
Le quartier de Morne Lavaleur se situe au Nord-ouest du centre bourg.

De grands paysages agricoles et naturels viennent cerner le morne lui offrant un environnement de qualité. Il s'agit de prendre en considération le contexte du quartier de Morne Lavaleur en lui offrant des limites nettes.



Exemple de limite paysagère au niveau de Providence (Morne Lavaleur Est)

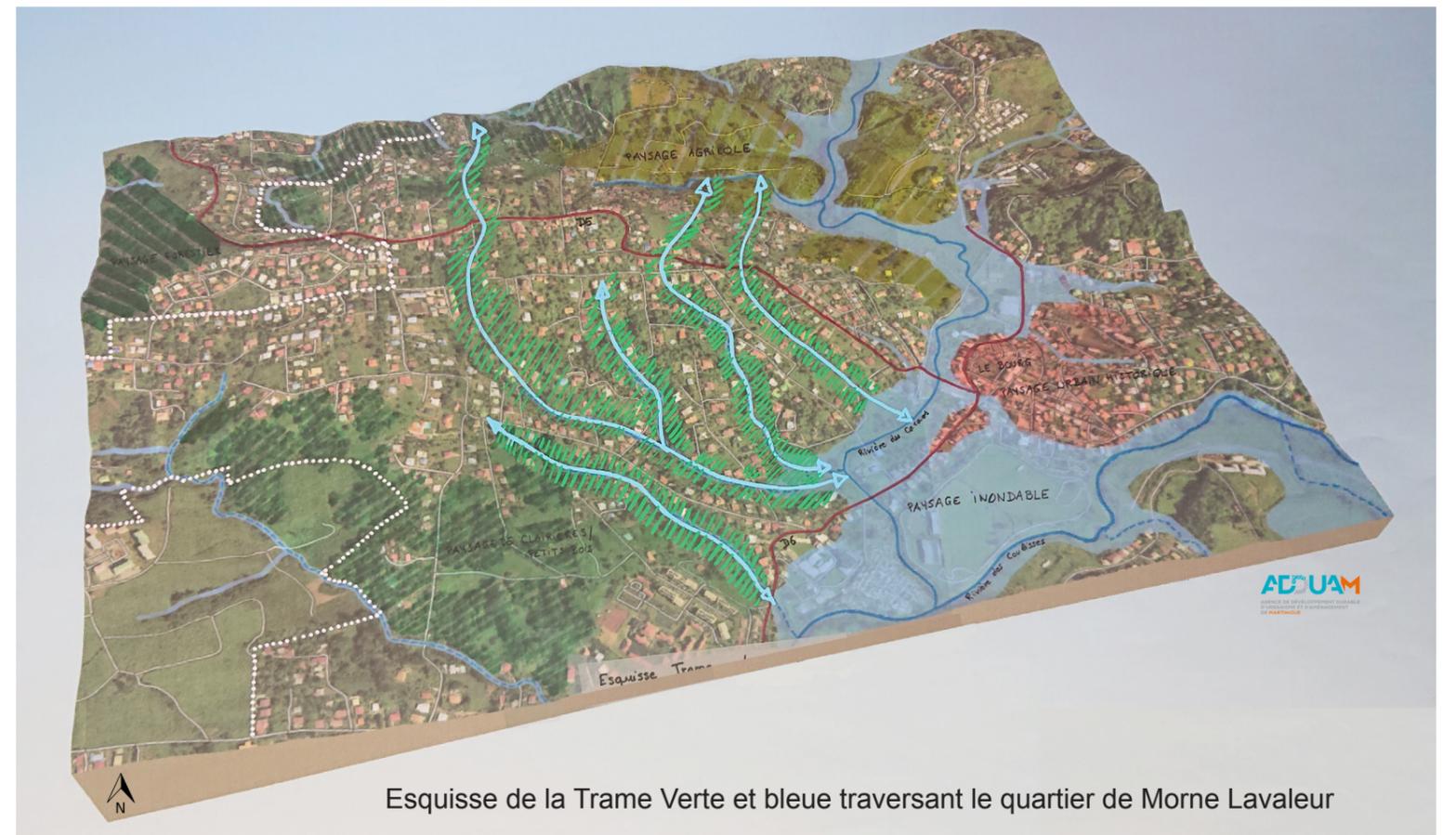
Le schéma d'aménagement fait apparaître les limites d'urbanisation du quartier :



Végétation de ravine



Jardin créole



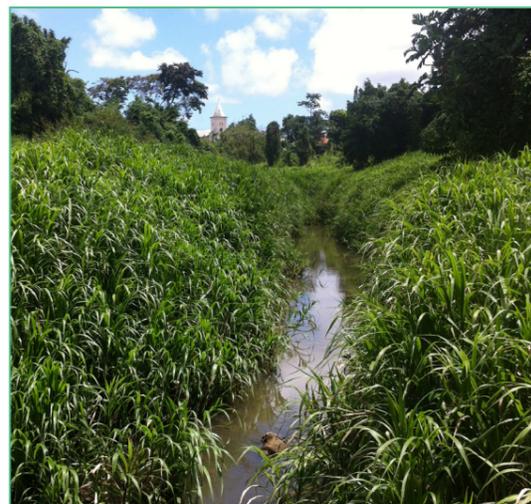
Esquisse de la Trame Verte et bleue traversant le quartier de Morne Lavaleur

## 1b - Préserver les caractéristiques paysagères du quartier tout en accueillant de nouvelles constructions

Une trame de jardins créoles, qui occupent le plus souvent les ravines, constitue la caractéristique paysagère principale. Le développement antérieur de l'urbanisation a su préserver le caractère paysager verdoyant du quartier. Compte tenu de sa proximité avec les axes routiers structurants et avec le bourg du Saint-Esprit, Morne Lavaleur est soumis à une forte demande de construction. L'objectif est d'encadrer le développement tout en préservant le cadre de vie singulier propre à ce quartier. Ainsi, l'OAP veille à la protection du paysage en réglementant l'emprise au sol de la surface de jardin :

### Emprise au sol et protection des jardins créoles :

Superficie totale de la parcelle	Surface de jardins minimale à conserver	Surface restante après déduction de la surface de jardin	Surface de plancher maximale des constructions en %	Surface de plancher maximale des constructions en m <sup>2</sup>
0 à 1000 m <sup>2</sup>	30 %	Inférieure à 200 m <sup>2</sup>	100 %	Jusqu'à 200 m <sup>2</sup>
		200 à 399 m <sup>2</sup>	50 %	100 à 199.5 m <sup>2</sup>
		400 à 600 m <sup>2</sup>	30%	120 à 180 m <sup>2</sup>
1001 à 2000 m <sup>2</sup>	40%	601 à 720 m <sup>2</sup>	25%	150 m <sup>2</sup> à 180 m <sup>2</sup>
	40%	721 à 1200 m <sup>2</sup>	20%	156 m <sup>2</sup> à 240 m <sup>2</sup>
2000 à 5000 m <sup>2</sup>	55%	900 à 1200 m <sup>2</sup>	20%	180 m <sup>2</sup> à 240 m <sup>2</sup>
	55%	1201 à 1900 m <sup>2</sup>	15%	180 m <sup>2</sup> à 285 m <sup>2</sup>
	55%	1901 à 2750 m <sup>2</sup>	10 %	190 m <sup>2</sup> à 275 m <sup>2</sup>
5000 à 8999 m <sup>2</sup>	70%	1500 à 2700 m <sup>2</sup>	10%	175 m <sup>2</sup> à 270 m <sup>2</sup>
9000 à 14100 m <sup>2</sup>	70%	2700 m <sup>2</sup> à 4230 m <sup>2</sup>	7%	189 m <sup>2</sup> à 296 m <sup>2</sup>



De plus, par son relief et l'étagement dans la pente des maisons, le lieu offre des fenêtres visuelles superbes sur le centre bourg. L'ambiance urbaine est donnée par une typologie architecturale de maisons individuelles à un étage maximum. Dans ce sens, les hauteurs du bâti sont limitées à du R+1 (limite maximale de 8,5 m au faîtage).

- Hauteur du bâti R+1 dans une limite maximale de 8,5m au faîtage / toitures avec pentes comprises entre 15° et 30 °, teintes bleu ardoise et blanche interdites
- Façades : en harmonie avec le site environnant

Aussi, la réglementation en matière d'aspect extérieur des constructions (façades et toitures) existante dans le PLU a été maintenue.

Le maintien des caractéristiques paysagères passe également par la gestion de l'implantation des constructions nouvelles sur la parcelle (par rapport aux limites séparatives), mais également l'implantation des constructions nouvelles par rapport à l'espace public.

Ainsi les règles de recul instaurées dans le premier PLU ont été conservées.

Pour les constructions nouvelles, les règles ci-après s'appliquent:

### Implantation des constructions :

- Implantation sur une des limites séparatives latérales ou en retrait des deux limites (au minimum de 3.50 m)
- Implantation en limite ou en retrait du fond de parcelle (minimum de 3.50 m)
- Implantation à 12 m de l'axe des routes départementales, 8 m de l'axe des autres voies, 5 m de l'axe des autres espaces publics (chemins...)
- Implantation par rapport aux cours d'eau et ravines: les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau que ceux-ci marquent la limite de la propriété ou qu'ils la traversent. Ce retrait doit être au minimum de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et ravines

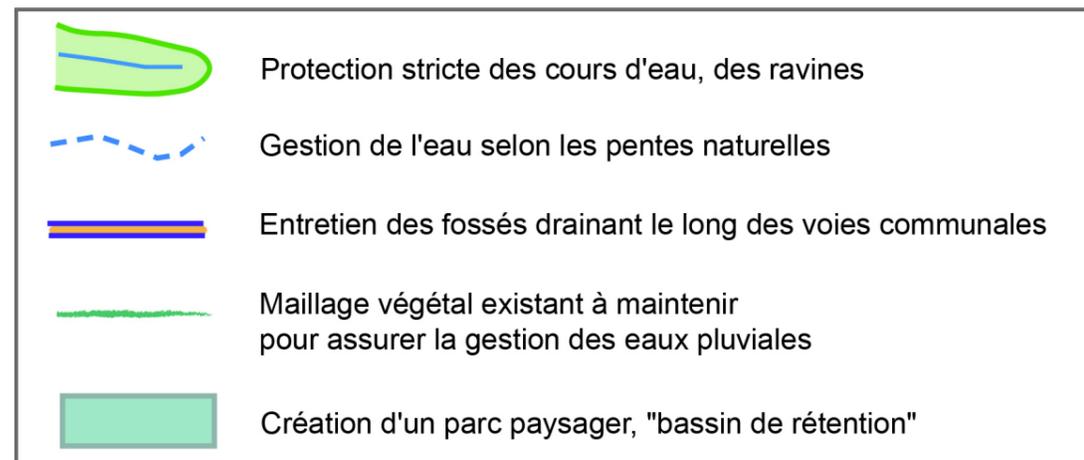
Enfn, face à la question majeure «quelle densité est acceptable pour ne pas dénaturer l'ambiance verdoyante du quartier», l'article L 115-3 du Code de l'Urbanisme s'applique sur l'intégralité du quartier. Ainsi, cela permet de limiter la division parcellaire: «L'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques».

Les clôtures seront perméables pour ne pas entraver la libre circulation de la petite faune locale et seront accompagnées de haies végétales.

 Zone où l'article L 115.3 du CU s'applique, lié à la division foncière.

### 3 - Mettre en place une meilleure gestion de l'eau pluviale

Le dernier objectif d'aménagement du quartier est la gestion des eaux de pluie. Le quartier présente une pente du haut de la RD5 vers la RD6 et le centre bourg (rue Gueydon). Tout aménagement futur sur le secteur devra tenir compte de cette problématique, étant donné que le bourg est déjà impacté par un aléa inondation fort. Pour mieux prendre en compte la gestion des eaux pluviales, un certain nombre de mesures sont prises (voir le schéma) :





**Orientations d'Aménagement et de Programmation du quartier de Morne Lavaleur**  
**Chapitre 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**  
 Commune du Saint-Esprit  
**1ère modification du PLU du SAINT-ESPRIT**

- Qualité environnementale et paysagère :**
-  Limite d'urbanisation pour respecter l'écrin paysager du quartier entre trame boisée et espace agricole
  -  Protection de la Trame Verte / corridors écologiques. Constructions nouvelles interdites. Aménagement des accès et aménagements légers autorisés avec prise en compte des boisements existants. Les accès sont autorisés à condition qu'ils impactent le moins possible la trame verte (dans le cas contraire, la végétatisation supprimée devra être reconstituée aux abords de l'accès)
  -  Maillage végétal délimitant le parcellaire à maintenir. Les nouvelles clôtures seront obligatoirement perméables. L'emploi des végétaux locaux est obligatoire.
  -  Zone où l'article L 115.3 du CU s'applique, lié à la division foncière.

**Emprise au sol et protection des jardins créoles :**

Superficie totale de la parcelle	Surface de jardins minimale à conserver	Surface restante après déduction de la surface de jardin	Surface de plancher maximale des constructions en %	Surface de plancher maximale des constructions en m <sup>2</sup>
0 à 1000 m <sup>2</sup>	30 %	Inférieure à 200 m <sup>2</sup>	100 %	Jusqu'à 200 m <sup>2</sup>
		200 à 399 m <sup>2</sup>	50 %	100 à 199,5 m <sup>2</sup>
		400 à 600 m <sup>2</sup>	30%	120 à 180 m <sup>2</sup>
1001 à 2000 m <sup>2</sup>	40%	601 à 720 m <sup>2</sup>	25%	150 m <sup>2</sup> à 180 m <sup>2</sup>
		721 à 1200 m <sup>2</sup>	20%	156 m <sup>2</sup> à 240 m <sup>2</sup>
2000 à 5000 m <sup>2</sup>	55%	900 à 1200 m <sup>2</sup>	20%	180 m <sup>2</sup> à 240 m <sup>2</sup>
		1201 à 1900 m <sup>2</sup>	15%	180 m <sup>2</sup> à 285 m <sup>2</sup>
		1901 à 2750 m <sup>2</sup>	10 %	190 m <sup>2</sup> à 275 m <sup>2</sup>
5000 à 8999 m <sup>2</sup>	70%	1500 à 2700 m <sup>2</sup>	10%	175 m <sup>2</sup> à 270 m <sup>2</sup>
9000 à 14100 m <sup>2</sup>	70%	2700 m <sup>2</sup> à 4230 m <sup>2</sup>	7%	189 m <sup>2</sup> à 296 m <sup>2</sup>

En cohérence avec les orientations du projet de territoire, certaines parcelles disposent de règles particulières.

Il s'agit de :  
 Parcelle A7 : surface de jardins à conserver 70%, surface de plancher maximale autorisée de 50% (production de logements seniors spécifiques) article L.151-15 du C.U.

Parcelle D893 : les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.

Parcelle C170 : surface de jardins à conserver 70%, surface de plancher maximale autorisée de 30% (équipements d'intérêt général ou public).

Parcelle H228 : surface de jardins à conserver 70%, surface de plancher maximale autorisée de 30% (projet mixte économique/médical et touristique).

**Constructions, mixité sociale et fonctionnelle, Insertion architecturale et urbaine :**

- Constructions autorisées :**
- Habitation (pour les constructions créant 10 logements ou plus, obligation de prévoir 20 % de logements sociaux)
  - Commerces, activités, services (sauf commerces de gros et cinéma),
  - Equipements d'intérêt collectif et services publics,
  - Bureaux

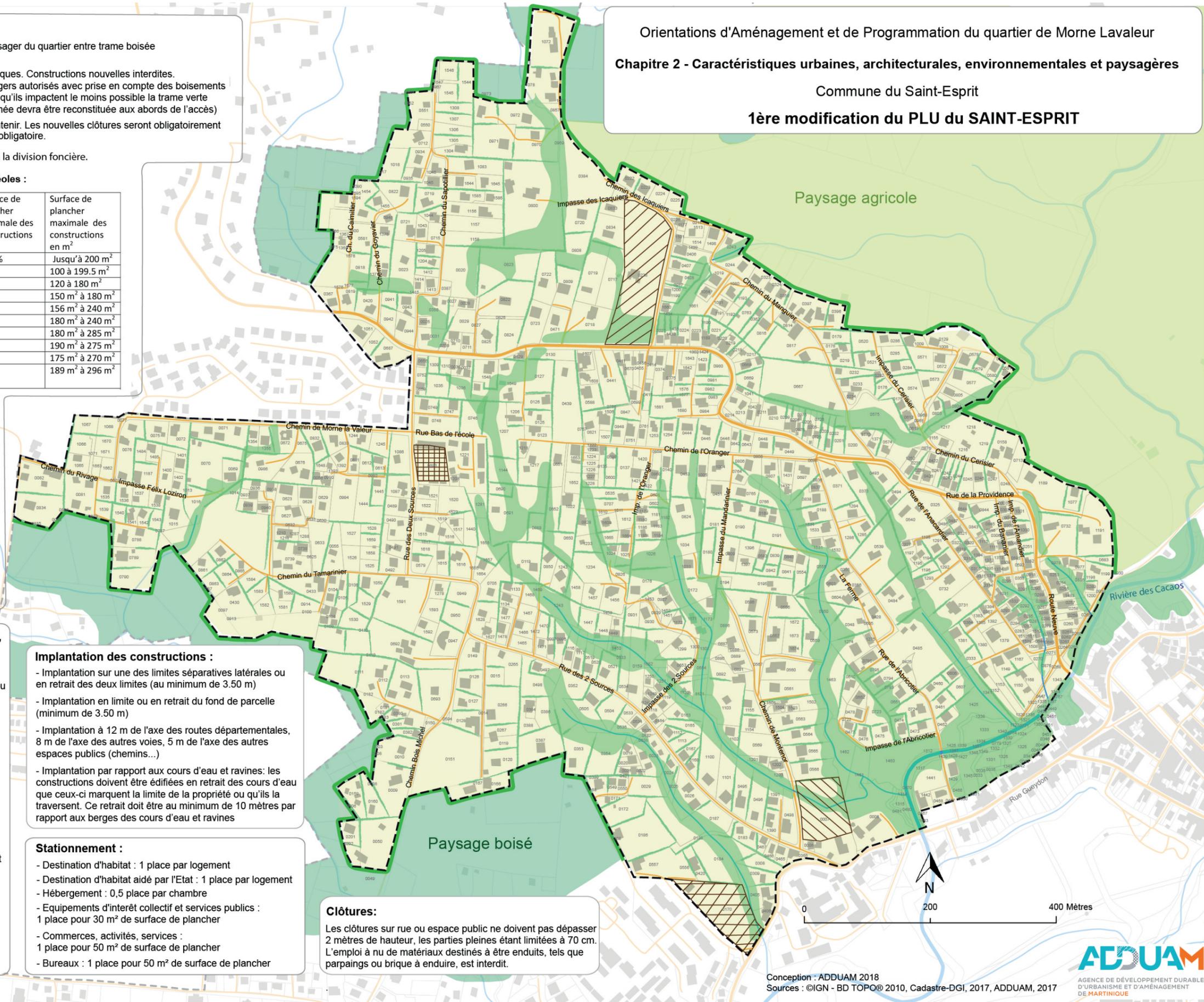
- Caractéristiques architecturales :**
- Hauteur du bâti R+1 dans une limite maximale de 8,5m au faîte / toitures avec pentes comprises entre 15° et 30°, teintes bleu ardoise et blanche interdites. Les toitures à un pan sont autorisées sous réserve que le projet architectural respecte l'harmonie du quartier.
  - Façades : en harmonie avec le site environnant

- Parcelles avec des projets spécifiques :**
-  Projet mixte à dominante économique
  -  Projet résidence seniors et cabinet médical
  -  Projet économique d'équipement public
  -  Projet d'équipement scolaire

- Implantation des constructions :**
- Implantation sur une des limites séparatives latérales ou en retrait des deux limites (au minimum de 3.50 m)
  - Implantation en limite ou en retrait du fond de parcelle (minimum de 3.50 m)
  - Implantation à 12 m de l'axe des routes départementales, 8 m de l'axe des autres voies, 5 m de l'axe des autres espaces publics (chemins...)
  - Implantation par rapport aux cours d'eau et ravines: les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau que ceux-ci marquent la limite de la propriété ou qu'ils la traversent. Ce retrait doit être au minimum de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et ravines

- Stationnement :**
- Destination d'habitat : 1 place par logement
  - Destination d'habitat aidé par l'Etat : 1 place par logement
  - Hébergement : 0,5 place par chambre
  - Equipements d'intérêt collectif et services publics : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Commerces, activités, services : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Bureaux : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- Clôtures:**
- Les clôtures sur rue ou espace public ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur, les parties pleines étant limitées à 70 cm. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings ou brique à enduire, est interdit.



Conception : ADDUAM 2018  
 Sources : © IGN - BD TOPO® 2010, Cadastre-DGI, 2017, ADDUAM, 2017



