



Modification n°1
du
Plan Local d'Urbanisme

Type de procédure	Date d'approbation
Approbation du PLU	11 février 2021
Modification	

URBIS

Mai 2025

1. Rappel des modalités de la procédure

MODIFICATION du Plan Local d'Urbanisme

RAPPEL DES MODALITES DE LA PROCEDURE ET DE SON CADRE REGLEMENTAIRE

La procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de LAMENTIN est menée conformément aux dispositions des articles L.153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme, dont la teneur est rappelée ici :

Extraits du Code de l'Urbanisme

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article [L. 153-31](#), le Plan Local d'Urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#).

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au [chapitre III](#) du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code.

Article L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

2. Présentation des projets d'évolution

2.1 - Introduction

Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Lamentin a été approuvé le 11 février 2021 et n'a, depuis cette date, connu aucune évolution.

Afin de permettre la réalisation de projets et préciser quelques prescriptions réglementaires, la commune de Lamentin envisage de mettre en œuvre une procédure de modification.

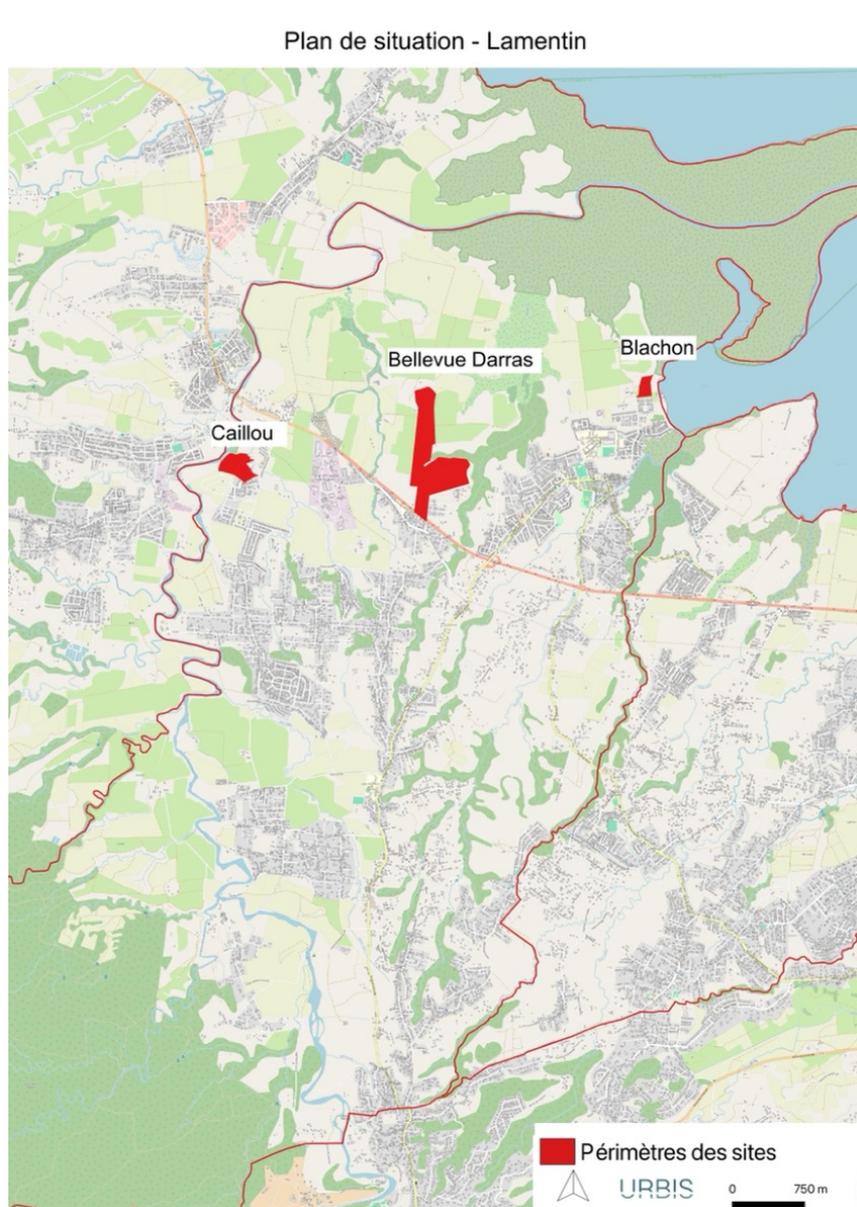
Plusieurs sites sont concernés. Les évolutions adaptées sont proposées en précisant l'objet des réajustements réglementaires.

L'évolution ainsi souhaitée peut s'envisager à travers une modification de droit commun, définie selon les termes des articles L153-41 à 44 du Code de l'Urbanisme.

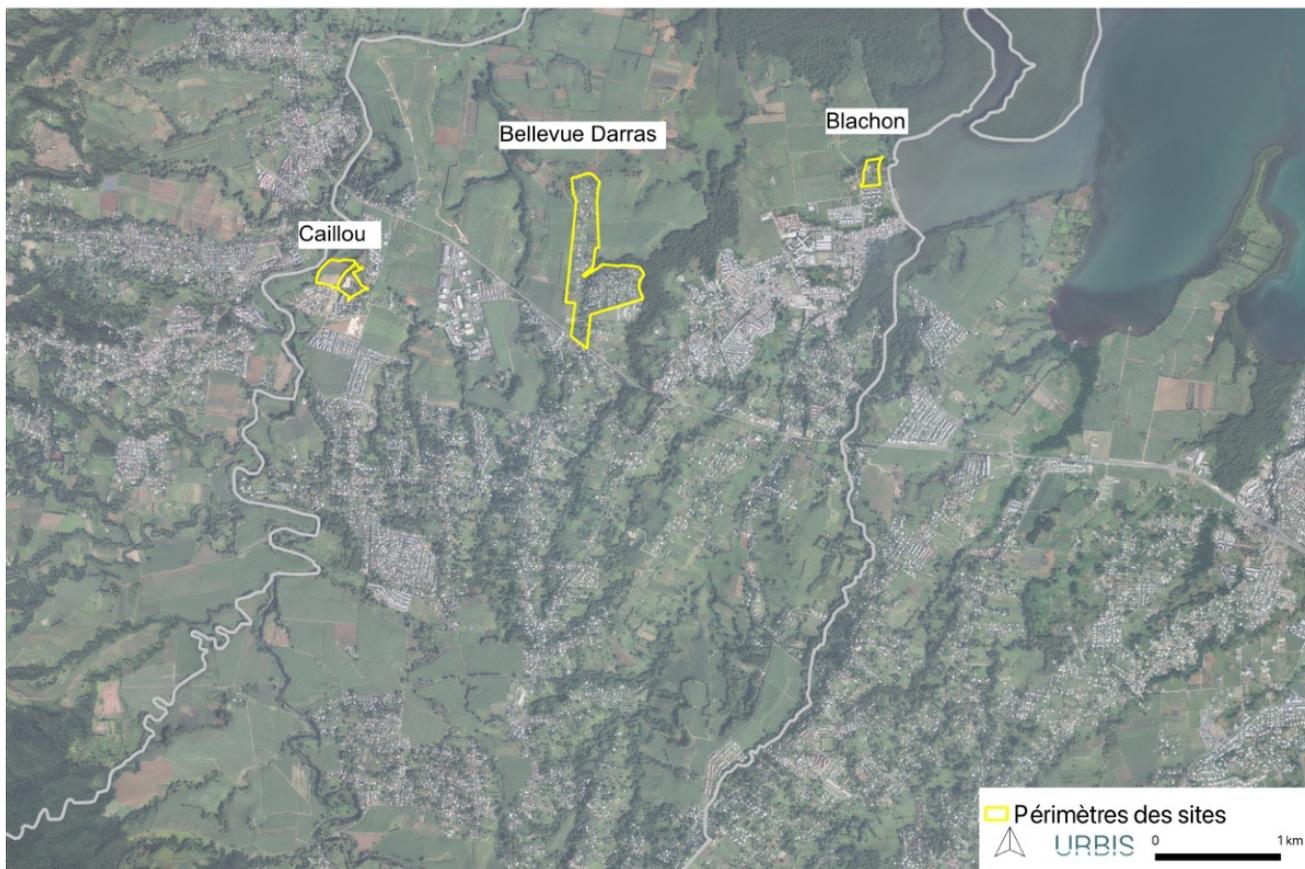
2.2 - Présentation du projet

La ville de Lamentin souhaite apporter une modification au document du PLU pour faire évoluer le zonage réglementaire de différents sites de son territoire.

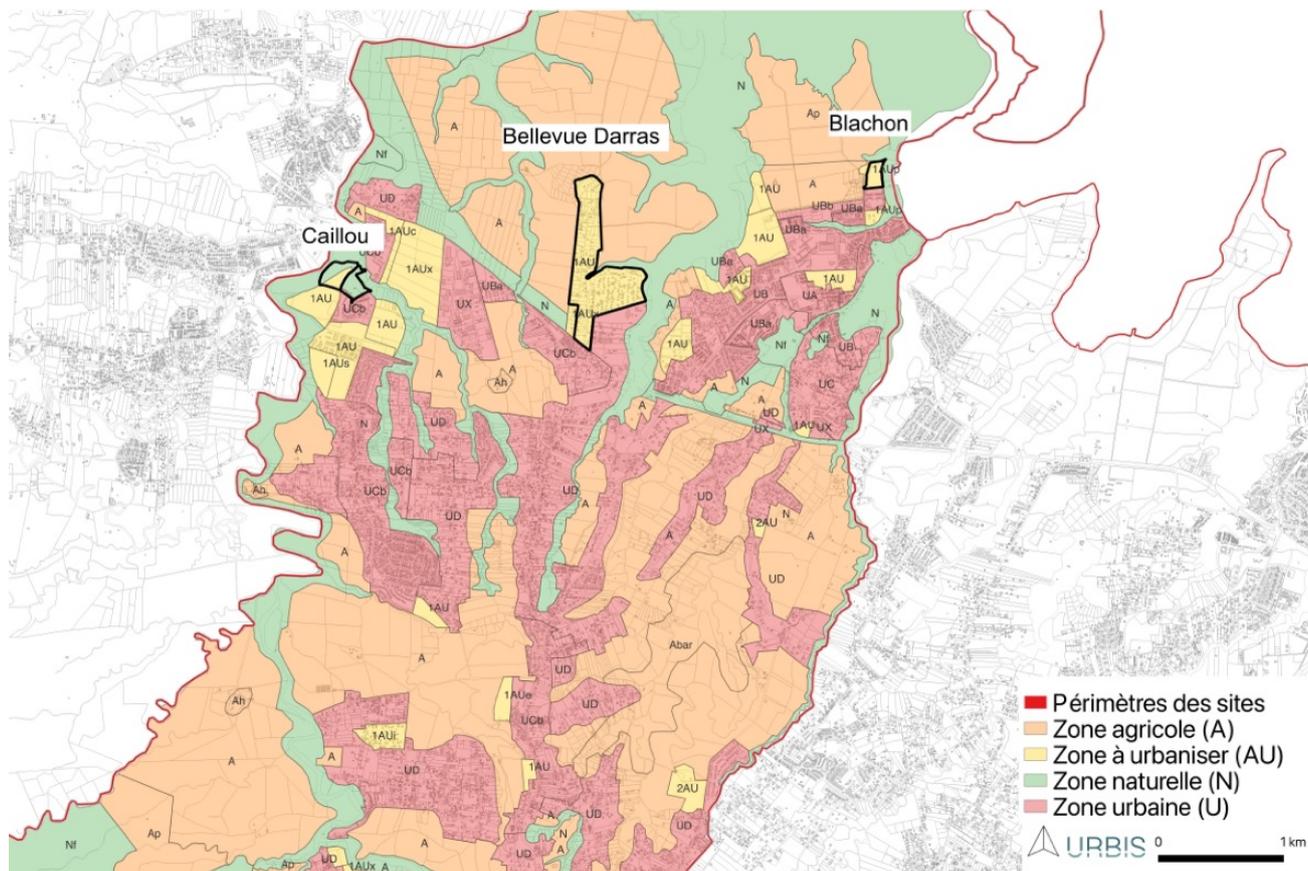
Les secteurs concernés sont ceux de Blachon, Caillou, Bellevue-Darras.



Plan de situation des sites - Lamentin



Zonage PLU actuel des sites - Lamentin



3. Traduction

3.1 - Évolutions générées par le projet de modification

La mise en œuvre de l'évolution souhaitée visant à restituer l'ensemble des parcelles au sein des sites concernés, ne suppose aucune autre modification que celle portée au zonage.

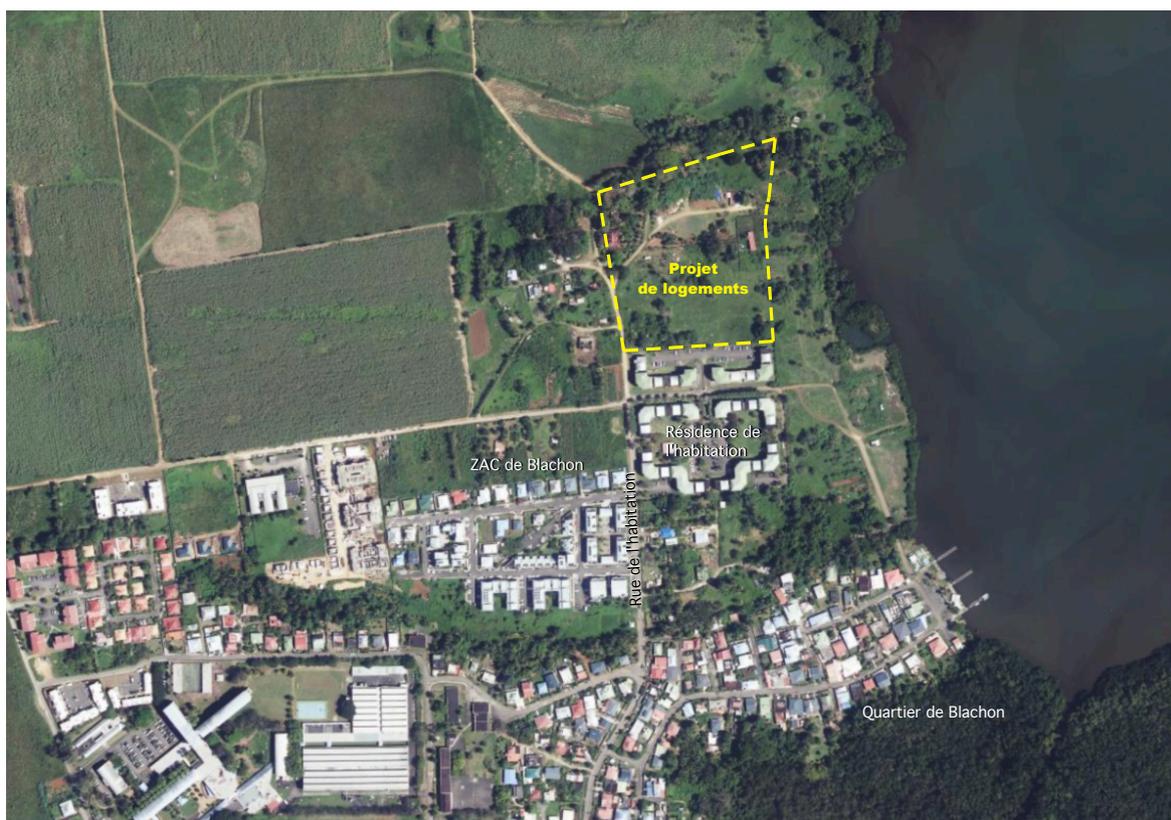
Les autres pièces composant le Plan Local d'Urbanisme demeurent inchangées :

- Le Rapport de Présentation ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Le règlement ;
- Les Annexes.

3.2 – Présentation des évolutions

3.2.1 – Le secteur de Blachon – Parcelle AC 191

- **Présentation**



Sur le secteur de Blachon, la parcelle AC0191 est actuellement classée en zone 1AUp, zone destinée à recevoir les aménagements, installations et constructions liées à la mise en œuvre du projet destiné initialement à l'activité portuaire.

Ce projet de développer l'activité portuaire n'apparaît plus pertinente dans un site abrité au fond du Grand Cul-de-Sac, inscrit dans la réserve naturelle, où la dénomination de nautisme

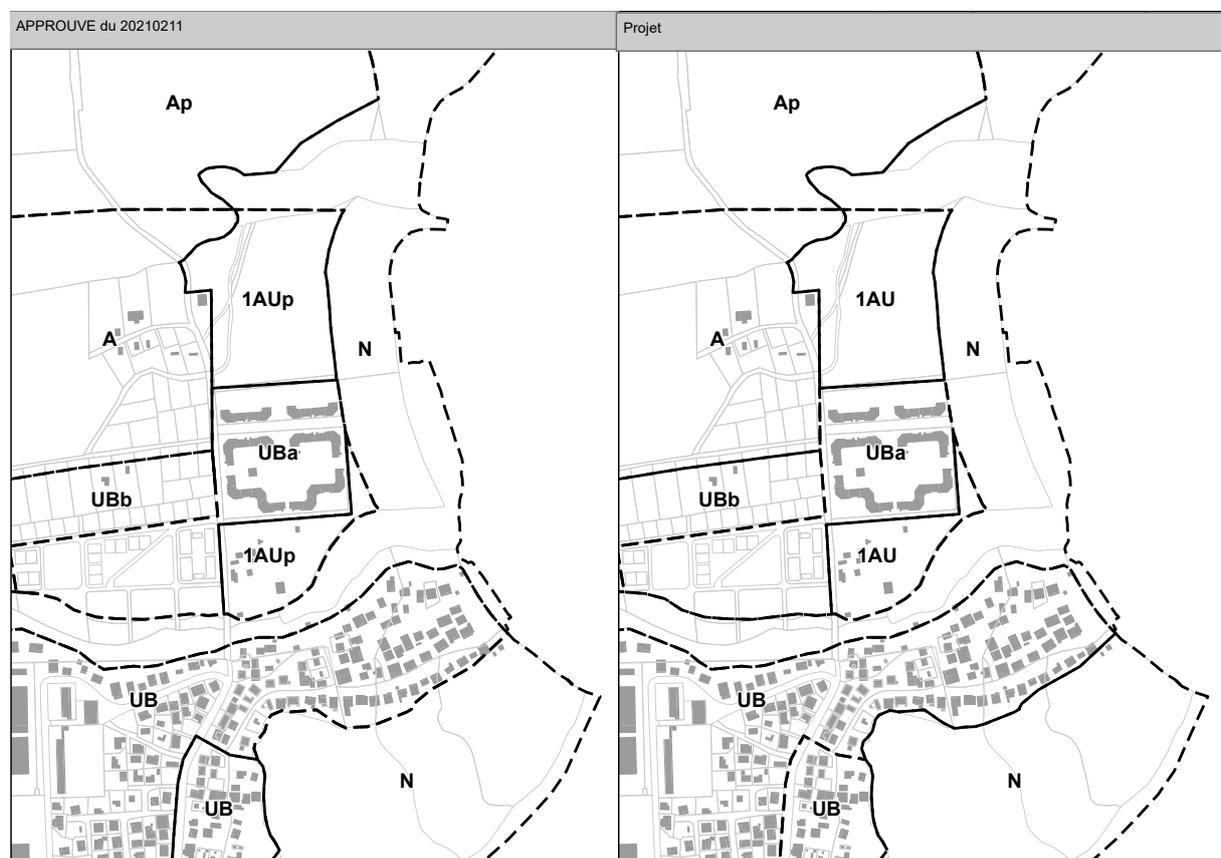
doux apparaît plus appropriée à une pratique qui ne doit pas altérer la tranquillité d'un lieu identifié un temps pour accueillir la réintroduction du lamantin en Guadeloupe.

En retrait de la bande littorale classée en zone naturelle, une nouvelle orientation est souhaitée pour le secteur classé en zone 1AU_p au PLU approuvé. En continuité des programmes de logements réalisés de part et d'autre de la route de l'habitation, avec la résidence éponyme à l'Est et la ZAC de Blachon à l'Ouest, la construction de logements individuels groupés est projetée au nord du petit quartier de Blachon s'ouvrant sur la base nautique et des quelques petits appontements qui la prolongent.

- **Modification du zonage réglementaire**

Avec l'abandon du principe d'aménagement devant favoriser le développement du projet portuaire, la zone 1AU_p n'est plus justifiée. Pour autant les projets de valoriser ce secteur demeurent avec notamment l'inscription d'un projet de logements individuels.

Il est proposé que l'ensemble de la zone 1AU_p soit reclassé en zone 1AU.



3.2.2 – Le secteur de Caillou

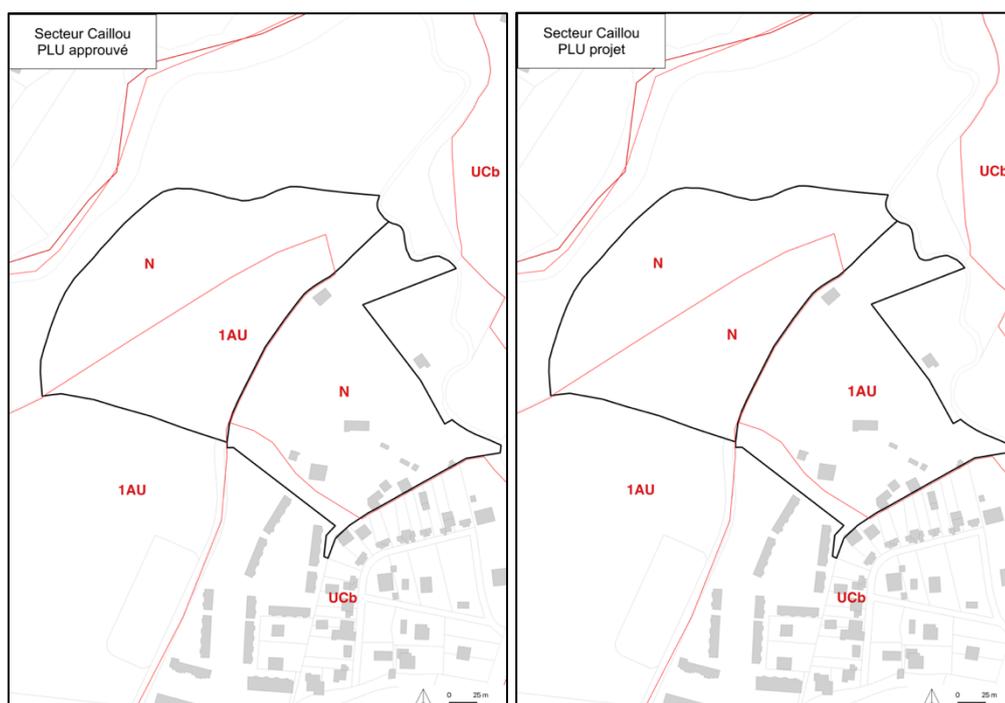
- **Présentation**

Suite à une erreur matérielle (inversion de secteurs classés en N et en U - révélée lors de l'enquête publique et validée par les services de l'État), le secteur de Caillou est concerné par une évolution réglementaire. L'actuelle zone 1AU (parcelle BD 046) doit être classée en zone N. A l'inverse, l'actuelle zone N (parcelle BD0742) doit être classée en zone 1AU.



- **Modification du zonage réglementaire**

Pour le secteur de Caillou : la zone N a été étendue de 18 324 m² réduisant d'autant la zone 1AU. La zone 1AU a été étendue de 32 566 m² réduisant d'autant la zone N.



3.2.3 – Le secteur de Bellevue Darras



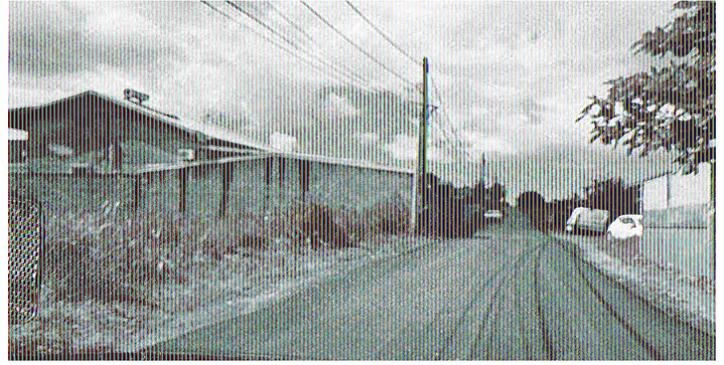
- **Présentation**

Ce quartier développé spontanément souffrait d'insuffisances en termes de desserte viaire et de réseaux qui ont depuis été corrigées par la viabilisation du secteur.

Sur la base d'un projet d'aménagement rendant lisible son développement, une évolution réglementaire est nécessaire. Le secteur est actuellement classé en zone 1AUi au PLU (secteurs d'habitat spontané souffrant d'une absence ou d'une insuffisance de réseaux, générant une insalubrité publique) et doit être classé en zone UD (Secteurs de densité moyenne - Tissus caractérisés par la discontinuité, la faible hauteur et l'aspect d'un habitat).

Au cours de ces derniers mois, des travaux ont été menés par la ville afin de corriger les insuffisances de desserte et de réseaux dont le quartier souffrait :

- Les voies de desserte au sein du quartier ont été recalibrées et revêtues par une couche de bitume permettant un accès correct à l'ensemble des parcelles ;

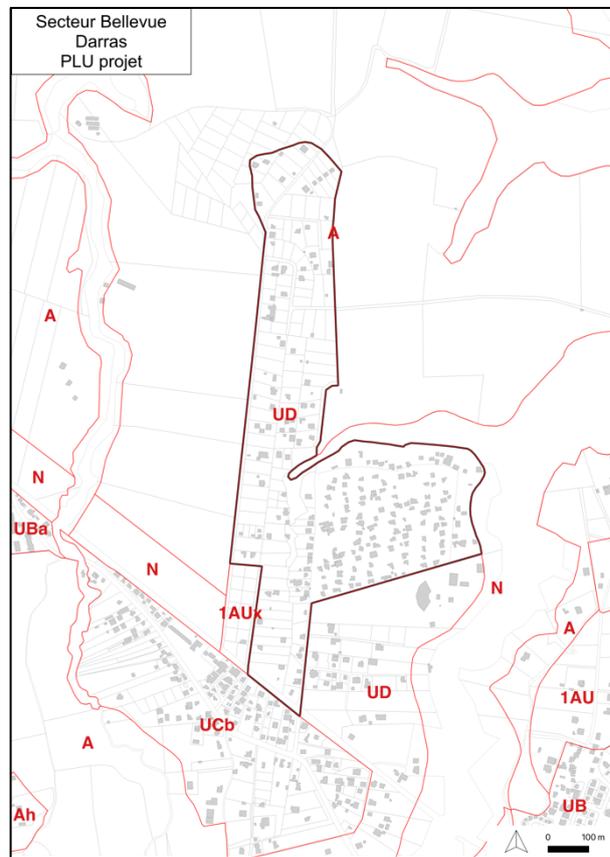
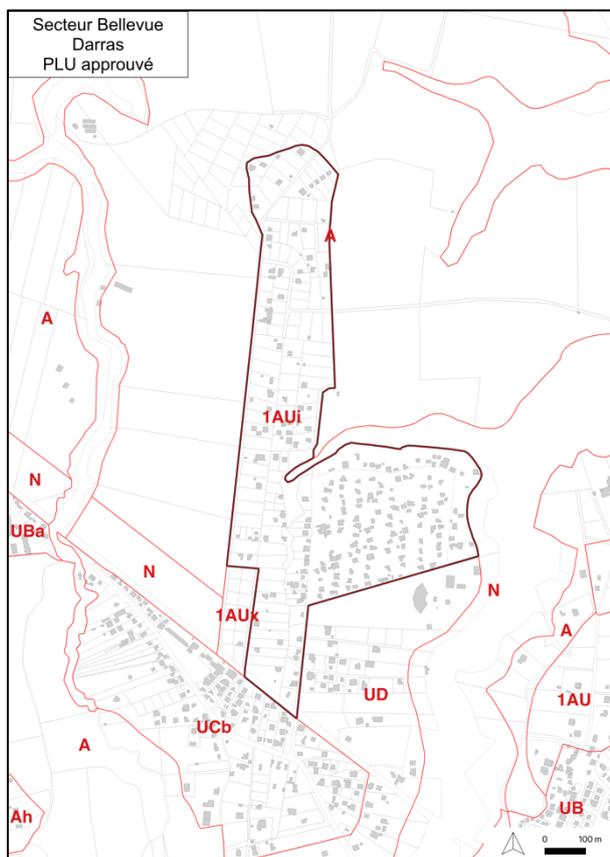


Bellevue-Darras – Voirie – Crédit Photos Ville du Lamentin – Avril 2025

- Le réseau électrique mis en place satisfait aux besoins actuels et projetés pour ce quartier ainsi que l'atteste le courrier du Symeg daté du 15 octobre 2024, joint en annexe 1 ;
- Le réseau d'eau potable en place est en capacité d'alimenter le développement d'une soixantaine de constructions annoncé sur le site, ainsi qu'en atteste la SAUR qui assure le service de distribution de l'eau sur la commune de Lamentin depuis le 1er juillet, dans son courriel du 21 octobre 2024, adressé à la Ville du Lamentin (voir annexe 2)

- **Modification du zonage réglementaire**

Sur la base des délimitations parcellaires définies et de la viabilisation opérée sur le quartier de Bellevue Darras, l'ensemble de la zone 1AUi (370 119 m²) a été reversée en zone UD.



3.3 – Bilan

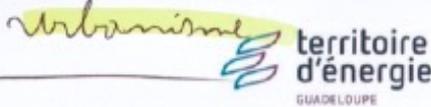
Les modifications proposées sur les différents sites concernés peuvent se traduire à travers un premier bilan de surfaces :

	Zone à Urbaniser			Zone Urbaine	Zone naturelle
	1AU	1AUp	1AUi	UD	N
Blachon	+52 060 m ²	-52 060 m ²			
Caillou	-18 324 m ²				+18 324 m ²
	+32 566 m ²				-32 566 m ²
Bellevue Darras			- 370 119 m ²	+370 119 m ²	
TOTAL	66 302 m²	-52 060 m²	- 370 119 m²	+370 119 m²	-14 241 m²

Les évolutions de surfaces résultant de ces évolutions entre le PLU approuvé (Février 2021) et la présente proposition de modification (Mai 2025) sont traduites dans le tableau présenté ci-après.

PLU Approuvé (11 février 2021)						PLU Approuvé (Mai 2025)							
Libellés	Nb Zones	Surfaces agglomérées (m2)	Surfaces agglomérées (ha)		Surfaces agglomérées (ha)	Libellés	Nb Zones	Surfaces agglomérées (m2)	Surfaces agglomérées (ha)		Surfaces agglomérées (ha)		
UA	1	114 459,21	11,45			UA	1	114 459,21	11,45				
UB	2	883 026,48	88,30			Libellés	2	883 026,48	88,30				
UBa	5	270 248,59	27,02			UBa	5	270 248,59	27,02				
UBb	1	65 244,82	6,52			UBb	1	65 244,82	6,52				
UC	1	358 644,38	35,86			UC	1	358 644,38	35,86				
UCb	7	2 771 568,88	277,16			UCb	7	2 771 568,88	277,16				
UD	15	6 080 527,90	608,05			UD	17	6 520 133,56	652,01				
UX	4	319 456,46	31,95	U 36	10 863 176,72	1 086,32	UX	4	319 456,46	31,95	U 38	11 302 782,38	1 130,28
1AU	13	858 418,23	85,84			1AU	15	924 720,23	92,47				
1AUc	1	48 259,31	4,83			1AUc	1	48 259,31	4,83				
1AUe	1	40 615,22	4,06			1AUe	1	40 615,22	4,06				
1AUi	2	439 605,66	43,96			1AUi							
1AUp	2	52 060,79	5,21			1AUp							
1AUs	1	55 329,51	5,53			1AUs	1	55 329,51	5,53				
1AUt	1	62 084,00	6,21			1AUt	1	62 084,00	6,21				
1AUx	3	294 582,23	29,46	1AU 24	1 850 954,95	185,10	1AUx	3	294 582,23	29,46	1AU 22	1 425 590,50	142,56
2AU	4	150 428,02	15,04	2AU 4	150 428,02	15,04	2AU	4	150 428,02	15,04	2AU 4	150 428,02	15,04
A	25	14 801 494,61	1 480,15			A	25	14 801 494,61	1 480,15				
Abar	1	946 511,63	94,65			Abar	1	946 511,63	94,65				
Ah	4	121 769,79	12,18			Ah	4	121 769,79	12,18				
Ap	12	3 181 181,11	318,12	A 42	19 050 957,14	1 905,10	Ap	12	3 181 181,11	318,12	A 42	19 050 957,14	1 905,10
N	9	9 496 827,79	949,68			N	9	9 482 586,79	948,26				
Nf	4	22 761 939,18	2 276,19	N 13	32 258 766,97	3 225,88	Nf	4	22 761 939,18	2 276,19	N 13	32 244 525,97	3 224,45
Total	119	64 174 283,80	6 417,43		119	64 174 283,80	6 417,43		119	64 174 284,01	6 417,43		

Annexe 1 – Courrier du Symeg du 15 octobre 2024

 <p>Sy.MEG SYNDICAT MIXTE D'ÉLECTRICITÉ DE LA GUADELOUPE <i>À la cœur de nos énergies !</i></p>	<p>VILLE DE LAMENTIN Courrier Arrivé le : 16 OCT. 2024 N° : 2917</p>	 <p>Urbanisme territoire d'énergie GUADELOUPE</p>
<p>DIRECTION SERVICE TECHNIQUE SERVICE : URBANISME ET LOTISSEMENTS Affaire suivie par : Danièle GOLDERY urbanisme@symeg.net</p>	<p>Baie-Mahault</p> <p>Monsieur le Président du Sy.MEG</p> <p>A Monsieur Jocelyn SAPOTILLE Maire de la ville de Lamentin Rue de la République 97129 LAMENTIN.</p>	
<p>Réf. : DD/KP/DF/DG/24- 640 V. Réf. PO n° : PJ : LRAR :</p>	<p>VILLE DE LAMENTIN Courrier Arrivé le : 18 OCT. 2024 Service Urbanisme</p>	
<p>Objet : capacité du réseau électrique existant – secteur de Bellevue – Darras</p>		
<p>Monsieur le Maire,</p> <p>Vous avez sollicité le Sy.MEG, par courriel, en date du 1er octobre 2024, dans le cadre du lancement d'une procédure de modification du zonage du plan local d'urbanisme (PLU) de la zone de Bellevue-Darras, et connaître la capacité du réseau électrique existant.</p> <p>Compte tenu des éléments fournis, je tiens à vous informer que, le secteur de Bellevue-Darras alimenté par les postes DARRAS, FOND BART et VINCENT, est dimensionné pour les raccordements de la zone définie. Les raccordements pourront être réalisés par de simples branchements, par la création de réseaux basse tension sur les domaines publics ou privé, ainsi que par l'obtention des conventions de servitude de parcelles concernées.</p> <p>Dès lors, et conformément à l'article 18 de la loi du 10 février 2000 (L. 342-1 et suivant du Code de l'Energie) et aux conditions de financement des extensions délibérées par le Comité Syndical du Sy.MEG du 7 mai 2021, j'émet un avis favorable sous réserve de la réalisation des raccordements dont le coût sur le domaine public sera à la charge du Sy.MEG sous condition d'obtention de l'autorisation d'urbanisme, le coût sur le domaine privé sera à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme et réalisé sous la maîtrise d'ouvrage d'EDF SEI pour les branchements et sous la maîtrise d'ouvrage du Sy.MEG pour la création de réseau basse tension sur le domaine privé.</p> <p>Dès lors, mes services se tiennent à votre disposition pour apporter les renseignements complémentaires que vous jugerez nécessaires.</p> <p>Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.</p>		
<p>Signé le mardi 15 octobre 2024 Président DULAC Daniel</p>		
<hr/> <p>Syndicat Mixte d'Électricité de la Guadeloupe Impasse Guy CORNELY, ZAC de Houelbourg Jarpe, 97122 BAIE-MAHAULT Téléphone : 0590.8138.22, Courriel : administration@symeg.net www.symeg.net Horaires de réception du public : du Lundi au Vendredi 8h – 12h30</p>		

Annexe 2 – Courriel de la SAUR du 21 octobre 2024

Bonjour Mr GELABALLE,

Je vous fait un retour favorable pour cet aménagement dans la limite de la quantité annoncée (60 habitations soit une consommation moyenne journalier ~72m3/j supplémentaire).

Néanmoins bien que dérisoire au regard du volume moyen journalier mis en distribution, j'attire cependant votre attention sur les points suivants qui démontrent que nous avons atteint la limite de ce que peut faire l'outil de production :

- La capacité de stockage de l'unité de production est de 1700 m3
- La volume moyen journalier mise en distribution avoisine 5900m3, soit 3,5 fois la production journalière
- L'usine est mobilisée environ 21,5h/j pour cette production, ce qui laisse peu de temps à sa maintenance.

Je souhaiterais que nous puissions faire un point des projets futurs.

Je vous remercie de la prise en compte de ces éléments.

Cordialement.

Joseph FRANCILLETTE

**Chef de secteur
SAUR GUADELOUPE**

Zone artisanale de Calebassier
97100 BASSE-TERRE