

Dossier  
approuvé par le  
Conseil  
Municipal  
Le

REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DE LA MARTINIQUE

**VILLE DU LORRAIN**

**3**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Projet d'Aménagement et  
de Développement Durable**

COMMUNE DU LORRAIN



# **Commune du Lorrain**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME** ***PROJET D'AMENAGEMENT ET DE*** ***DEVELOPPEMENT DURABLE***

# SOMMAIRE

1. LE P.A.D.D. : MODE D'EMPLOI.....	1
1.1. RAPPEL REGLEMENTAIRE.....	1
1.2. LE PADD DU PLU .....	1
1.2.1. <i>Les principes généraux déterminés par la loi SRU</i> .....	1
1.2.2. <i>Les modifications apportées par la loi Urbanisme et Habitat</i> .....	2
2. RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA REVISION .....	4
2.1. UN ACTE ADMINISTRATIF.....	4
2.2. LES OBJECTIFS ASSOCIES A LA REVISION .....	4
3. RAPPEL DES ELEMENTS DU DIAGNOTIC .....	6
3.1. UNE LOCALISATION A L'ORIGINE D'UN PARADOXE .....	6
3.2. UNE URBANISATION DIFFUSE.....	6
3.3. UN CENTRE-VILLE OBJET DE REFLEXIONS D'AMENAGEMENT.....	7
3.4. DES CONTRAINTES LIEES AUX ALEAS ET AUX RISQUES NATURELS.....	7
3.5. BILAN DEMOGRAPHQUE : L'AMORCE D'UNE REPRISE .....	7
3.6. UN PARC DE LOGEMENT EN FORTE CROISSANCE.....	7
3.7. UNE ECONOMIE AGRICOLE ET DE SERVICES.....	8
4. SCHEMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE .....	9
4.1. DEFINITION DU SCHEMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE .....	9
4.2. LE SCHEMA D'ORGANISATION DE LA COMMUNE DU LORRAIN .....	9
4.2.1. <i>Les principes de fonctionnement</i> .....	10
4.2.2. <i>Les principes de développement et de renouvellement urbains</i> .....	11
4.2.3. <i>Les principes de protection et de mise en valeur paysagère</i> .....	14
4.3. LES MESURES SPECIFIQUES DE PROTECTION .....	17
ILLUSTRATION : SCHEMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE	

# 1. LE P.A.D.D. : MODE D'EMPLOI

## 1.1. Rappel réglementaire

Par délibération du Conseil Municipal en date du 28 juin 2001, la Ville du Lorrain a décidé de prescrire la révision de son POS. Depuis, le contexte législatif a changé : la loi SRU a modernisé le POS et l'a remplacé par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), affichant de fait l'ambition de mieux exprimer le projet urbain d'une commune, là où souvent, le POS ne tendait qu'à se limiter à préciser le droit des sols. Cette prescription concerne donc le PLU aux termes du code de l'urbanisme.

Au regard de l'art. L. 111-1-1 du code de l'urbanisme, le POS de la commune valant PLU dans l'attente de sa révision, doit être compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) ou du Schéma de Secteur. En l'absence de ces documents, le PLU doit être compatible avec les directives territoriales d'aménagement ou, en l'absence de ces dernières, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral (article L. 145-1 et suivants et L. 146-1 et suivants).

Dans le cadre plus général de la Martinique, qui s'est dotée d'un **Schéma d'Aménagement Régional** approuvé par le Conseil d'Etat le 23 décembre 1998, document ayant les mêmes effets que les directives territoriales d'aménagement et valant SCOT (article L. 122-1), **le PLU du Lorrain doit être compatible avec ce document majeur à l'échelle de l'île.**

De plus, le **Plan de Prévention des Risques naturels** (document réalisé par l'Etat qui réglemente l'utilisation des sols en fonction des risques naturels auxquels ils sont soumis) est approuvé. Il **vaut servitude d'utilité publique et sera annexé au PLU** en application des articles L.126-1 du code de l'environnement, par l'autorité responsable de la réalisation du PLU. A ce titre, les documents d'urbanisme fixant les orientations d'aménagement du territoire (Schéma d'Aménagement Régional) et le (Plan Local d'Urbanisme) doivent en tenir compte.

Il est rappelé que le **PPR ne définit pas la constructibilité d'un terrain ou d'une zone** ; il indique seulement les zones exposées à des risques naturels et les contraintes affectées à ces zones si celles-ci sont constructibles par ailleurs.

## 1.2. Le P.A.D.D. du P.L.U.

### 1.2.1. Les principes généraux déterminés par la loi SRU :

Les articles L. 123-1 et R. 123-1 du Code de l'Urbanisme dispose que le PLU comprend obligatoirement le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la Commune. Ce document constitue l'une des grandes nouveautés apportées par la loi SRU dans l'élaboration des documents d'urbanisme locaux. Il permet aux élus de se prononcer sur l'évolution de la commune à moyen terme (une dizaine d'années) en s'engageant sur un projet territorial et non plus seulement sur le principe de gestion réglementaire comme les POS.

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable forme un cadre de référence pour toutes les mesures prises pour préserver l'environnement, mettre en valeur le paysage et les actions à mener pour l'aménagement et le développement durable de la Commune.

L'article R. 123-3 du Code de l'Urbanisme définit son contenu :

*« le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Commune notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement ».*

Le PLU, et donc le PADD, doivent être élaborés en conformité avec les objectifs et les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, qui obligent à tenir compte de :

- **la notion d'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces agricoles et forestiers, ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages ;
- **la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale** dans l'habitat urbain et rural ;
- le respect de l'environnement par une **utilisation économe et équilibrée des espaces** naturels, urbains, péri-urbains et ruraux et la prise en compte des risques de toute nature.

De manière pragmatique, le PADD est le résultat d'un diagnostic démographique, économique, spatial et environnemental de la commune. Ce diagnostic, établi après une mission d'audit sur l'ensemble des volets cités, aboutit à un volet prospectif. Ce dernier regroupe les éléments permettant d'organiser un Schéma de Développement communal fixant les orientations de l'urbanisation, à moyen et long terme, ainsi que les réponses aux besoins évalués à partir des objectifs démographiques, économiques et notamment à partir de la demande en logement.

Le PADD traduit donc l'ensemble des objectifs, retenus par la Commune. Ces derniers seront nourris par le débat en Conseil Municipal.

### **1.2.2. Les modifications apportées par la loi relative à l'urbanisme et à l'habitat<sup>1</sup> au regard de la loi SRU**

La loi du 2 juillet 2003 apporte un certain nombre de modifications des articles de la loi SRU, notamment concernant le P.A.D.D. et son contenu. Cette nouvelle loi, dont les décrets d'application ne sont pas encore rédigés, sert néanmoins de référence dans

---

<sup>1</sup> Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et l'habitat

l'élaboration du PLU de la commune du Lorrain. Nous retiendrons surtout les points suivants :

- *Modification du contenu du P.A.D.D.*

Le PADD défini par la loi SRU se décomposait en deux volets :

- un volet territorial qui définissait des orientations d'urbanisme et d'aménagement qui concernent l'organisation générale du territoire communal ;
- un volet opérationnel facultatif, qui pouvait développer de manière plus ou moins détaillée des opérations et actions à engager.

**L'article 12 de la loi « urbanisme et habitat »** modifie le second alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme en **limitant le contenu du P.A.D.D. à la définition des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.** A côté du P.A.D.D. ainsi redéfini, **les P.L.U. peuvent, à titre facultatif, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer et aménager.**

Ces orientations peuvent prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, sous forme de schémas d'aménagement. Elles doivent être en cohérence avec le P.A.D.D.

- *Opposabilité du PADD et des orientations d'aménagement*

Selon l'ancienne rédaction de l'article L.123-5, le P.L.U., ( et donc le P.A.D.D.), approuvé était opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements de sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Désormais, en vertu de l'**article 19 de la loi urbanisme et habitat, seul le règlement et ses documents graphiques sont opposables.** Les travaux et opérations doivent néanmoins être compatibles avec les nouvelles orientations d'aménagement et leurs documents graphiques.

Par ailleurs, l'article 12 précise que le règlement du PLU doit être cohérent avec le P.A.D.D.

## 2. RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA REVISION

### 2.1. Un acte administratif

Le premier P.O.S. de la commune date du 26 octobre 1986. Il a été modifié en octobre 1996 puis en juin 2000. Sa dernière révision remonte au 27 mars 1995.

L'obsolescence dudit document et le contexte législatif en matière d'urbanisme et d'aménagement en plein changement ont motivé la décision du Conseil Municipal de prescrire la révision du POS valant Plan Local d'Urbanisme (délibération en date du 28 juin 2001).

La procédure de révision doit désormais se conformer à la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (S.R.U.) et à la récente loi Urbanisme et Habitat (02/07/2003), en application du Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le code de l'urbanisme et le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et, relatif aux documents d'urbanisme.

Ce différé réglementaire a permis à la commune de définir plusieurs réflexions concernant le développement de son territoire.

### 2.2. Les objectifs associés à la révision

La révision se fixe pour objectifs la prise en compte des évolutions constatées dans la commune, de se mettre en compatibilité avec le nouveau volet paysage et environnement introduit par ladite loi, mais également de tenir compte des orientations exposées dans le cadre du SAR. Ces objectifs peuvent se résumer comme suit selon des grandes orientations :

#### ⇒ Assurer la transition du POS au PLU avec :

- La définition de nouveaux secteurs à urbaniser dans les quartiers compte tenu de la nouvelle réglementation sur les zones AU, anciennement NA et NB.
- L'amélioration de la rédaction du règlement et l'adaptation du zonage aux limites parcellaires, afin d'éviter que les parcelles ne soient situées à cheval sur deux zones.

#### ⇒ Encadrer les options de développement et d'équipement de la commune à travers :

- La prise en compte des opérations d'urbanisme à réaliser, notamment de lotissements et de programmes de logements sociaux pour permettre la mixité urbaine et sociale : groupe d'habitation à Séguineau, à Fonds Brûlé et à Morne Degras.
- La densification prioritaire des zones urbaines existantes.

- La réalisation d'équipements publics (scolaires, sportifs, touristiques) sur le territoire, et notamment un collège à Séguineau.
- La mise à niveau des réseaux en fonction des projets d'aménagement.
- La définition d'une politique économique mixte (conforter les services et commerces de proximité, et favoriser l'accueil de nouvelles activités).

**⇒ Protéger et mettre en valeur les paysages, l'environnement et le patrimoine :**

- L'affirmation, sur le site de Vivé, d'un projet économique et touristique pilote de découverte autour de l'archéologie et du patrimoine local.
- L'aménagement et la valorisation du front de mer à hauteur du centre-bourg : aménagement d'espaces publics, grande opération de rénovation urbaine, valorisation du rivage ...
- La valorisation du patrimoine bâti.
- La préservation, à travers le zonage, des espaces voués à l'activité agricole, et des milieux naturels forestiers.
- La prise en compte des zones naturelles à risques dans le cadre du projet de développement communal.

**⇒ Améliorer le fonctionnement du territoire communal**

- La prise en considération des besoins en stationnement dans le centre-bourg.
- L'amélioration du trafic et des liaisons entre le bourg et les quartiers, par le renforcement de la politique de transport en commun.
- La prise en compte du projet de redéfinition de la RN 1 en boulevard urbain dans sa traversée du centre-bourg.
- L'amélioration de la sécurité et du confort des espaces publics.



## 3. RAPPEL DES ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

### 3.1. Une localisation à l'origine d'un paradoxe

Située au Nord-Est de la Martinique, la commune du Lorrain apparaît relativement éloignée des centres économiques et touristiques de l'île. Reliée à l'agglomération urbaine et au centre administratif de l'île, par la RN 1 ; principale voie de liaison vers le Nord, la commune a préservé l'équilibre démographique et économique malgré son excentricité.

Malgré le départ d'une partie de la population du Lorrain conséquences de la modernisation et la tertiairisation de l'économie de l'île, la commune a su encouragé son développement pour sauvegarder ses potentialités et son caractère « préservé » et « authentique » qui constituent toujours un attrait que la Collectivité doit accompagner et structurer dans sa démarche d'un développement durable.

Ce contexte physique, associé aux conditions naturelles favorables (climat, nature des sols ...) expliquent en partie le caractère rural agricole dominant et préservé du territoire.

Le vaste territoire du Lorrain dispose d'atouts paysagers variés. Ils mêlent une façade maritime rocheuse de l'Atlantique au Nord, à des terres agricoles dominées par la culture de la banane en plaine et par la forêt tropicale sur les hauteurs.

### 3.2. Une urbanisation diffuse

L'urbanisation de la commune s'est structurée de manière diffuse. Elle est schématiquement composée :

- d'un centre-ville qui s'étire le long du littoral et de la RN 1
- de deux quartiers périphériques plus récents qui l'entourent de part et d'autre de l'axe (Séguineau au Sud et Sous Bois au Nord)
- de hameaux à la forme urbaine plus ou moins concentrique (Vivé, Morne Capot, Macédoine),
- mais surtout, d'un habitat résidentiel le plus souvent implanté le long des voies de communication secondaires (RD 12, RD 22 et RD 22b) et communales.

Pour pallier cet étalement urbain et pour permettre au bourg de conserver une certaine centralité, les quartiers sont reliés entre eux et au centre-bourg par un mode de transport en commun (minibus) composé de 7 lignes régulières.

A noter que le système de pentes très développé vers l'intérieur constitue un frein à l'étalement urbain, de par les difficultés d'aménagement, mais également de par les risques naturels (éboulements, glissements de terrains ...).

### **3.3. Un centre-ville objet de réflexions d'aménagement**

La circulation dans le bourg crée des nombreuses nuisances, mais contribue en même temps à l'animation commerciale. Deux projets liés, la création d'un boulevard urbain et l'aménagement du front de mer, ainsi qu'une réflexion sur le stationnement du centre, devraient moderniser son fonctionnement (fluidifier sa pratique) et son image (traitement paysager).

### **3.4. Des contraintes d'urbanisation liées aux aléas et risques naturels**

Le Plan de Prévention des Risques Naturels, établi par les Services de l'Etat avec l'aide des collectivités locales, pose le problème des risques sur le territoire du Lorrain. La commune présente en effet des risques moyens ou forts. Ce P.P.R. sera prochainement rendu public par les services de l'Etat, et intégré au PLU comme document réglementaire.

Dans l'immédiat, il sert de guide pour déterminer les préconisations à adopter dans le PLU selon le niveau de risque que représentent les secteurs (de l'inconstructibilité à la prescription architecturale) urbanisables.

### **3.5. Bilan démographique : l'amorce d'une reprise**

La tendance démographique semble s'inverser depuis une petite vingtaine d'année, après une phase de décroissance, non spécifique à la commune. Plusieurs facteurs indiquent une lente mais reprise certaine de la croissance démographique ; croissance surtout liée aux bilans migratoires.

Cette situation s'accompagne malgré tout d'un vieillissement de la population : augmentation de la proportion des plus de 60 ans, ainsi que des 40 à 59 ans, et à l'inverse diminution du poids des 0-19 ans dans la population. L'aménagement de structures d'accueil des personnes âgées constitue une obligation à moyen terme à laquelle la commune devra répondre.

Une projection médiane relativement réaliste nous conduit à envisager un gain d'environ 800-850 habitants (+ 10% par rapport à la population en 1999), soit une population communale estimée à 9000-9100 habitants en 2013.

### **3.6. Un parc de logement en forte croissance**

Le parc du logement du Lorrain connaît une importante phase de croissance depuis une dizaine d'année, qui s'explique surtout par la diminution sensible de la taille des ménages. Ce qui explique en partie l'amélioration de son niveau de confort à laquelle, s'ajoutent des opérations de rénovation comme la RHI achevée du quartier Pavillon. Il subsiste néanmoins un parc dégradé ou inoccupé important (9% de vacance).

Cette tendance à la croissance semble se confirmer au regard du volume de la demande de logements, notamment sociaux, enregistré sur la commune (environ 490 en 2000 et 2004).

L'analyse de plusieurs critères et indicateurs, nous a permis d'estimer la quantité de logements à construire d'ici une dizaine d'années : ce chiffre se situe entre 750 et 800 logements.

La commune devra surtout veiller à ne pas négliger l'offre de logements locatifs sociaux, éléments clés dans le parcours résidentiel de nombreux ménages, ni omettre d'équilibrer le type d'habitat entre l'individuel et le collectif.

### **3.7. Une économie agricole et de services**

L'économie locale repose en grande partie sur les activités agricoles dominées par la culture bananière, qui occupe la quasi-totalité des meilleures terres. L'économie locale y est fortement corrélée.

En plus d'un tissu commercial et de services répondant avant tout aux besoins de la population communale, la commune voit progressivement se développer des formes de tourisme vert, mais uniquement de passage, en raison de l'absence de points d'accueil.

## 4. SCHEMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE

### 4.1. Définition du schéma d'organisation du territoire

Le **schéma d'organisation du territoire est la traduction des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de la commune, déclinées en principes** (Cf. plus bas). Conformément à l'article 12 de la loi Urbanisme et Habitat, c'est la seule pièce constituant le P.A.D.D.

Rappelons qu'il n'a pas été décidé de faire un choix de développement au-delà des capacités de la commune à répondre aux besoins des habitants. Le principal vecteur est la cohérence et l'équilibre entre développement économique (touristique, agricole, activités artisanales et commerciales), urbain et la protection des milieux naturels et des paysages en faveur d'un développement durable de la commune.

Ainsi, sur la base des objectifs de l'équipe municipale et des orientations générales d'urbanisme et d'aménagement à court et moyen terme dégagés au cours des études préliminaires, le schéma d'organisation du territoire s'articule autour de trois principes :

- ⇒ **les principes de fonctionnement**, qui évoquent tout ce qui a trait à la mobilité et aux infrastructures routières (hiérarchisation du réseau viaire, insertion de liaisons douces ...),
- ⇒ **les principes de développement et de renouvellement urbains** qui traduisent les priorités de développement spécifiques à chaque secteur (confortement du centre, organisation des zones d'extensions futures ...),
- ⇒ **les principes de protection et de mise en valeur paysagère** qui, du fait des nombreux recours contentieux, doivent être solidement argumentés. Il s'agit donc de bien définir par exemple des périmètres de protection stricts d'espaces naturels (ZNIEFF par exemple), des périmètres de protection liés aux risques naturels ...

De plus, si le législateur n'a pas précisé l'existence de document graphique, il semble indispensable de traduire spatialement, à l'aide d'une carte, ces principes sous la forme d'un schéma à l'échelle de la commune.

Enfin, **l'ensemble de ces éléments a été débattu en Conseil Municipal**, afin que le bureau d'études puisse poursuivre l'élaboration des documents réglementaires (zonage et règlement).

### 4.2. Le schéma d'organisation de la commune du Lorrain

Les actions et opérations d'aménagement que la Collectivité souhaite conduire à court ou moyen terme sont présentées ci-après.

### ***4.2.1. Les principes de fonctionnement***

#### **□ Améliorer la pratique du centre-ville**

Le projet de déviation de la RN 1 dans le centre-ville, en faveur d'un boulevard urbain sur le front de mer, représente une occasion :

- de sécuriser cet axe : d'une fonction de route nationale à un boulevard urbain,
- de désengorger le centre (la rue Schœlcher) en raison de son tracé sinueux et étroit,
- mais également de redéfinir l'organisation et l'offre du stationnement en ville.

Rappelons qu'il est nécessaire que ce projet intègre la mise en liaison entre ce nouvel axe dynamique et les tissus commerciaux encore en place le long de l'ancienne voie. En dehors de ces aspects fonctionnels et esthétiques, le projet urbain doit composer avec l'enjeu économique et commercial (solliciter des partenaires de la revitalisation commerciale).

Il faut également rappeler la nécessité de rendre plus confortables et sécurisés les espaces publics mixtes voitures-piétons, notamment dans le centre et les quartiers dynamiques.

#### **□ Encourager les déplacements alternatifs à l'automobile**

- Mise en œuvre d'un Schéma de transport, afin de structurer les réflexions en vue d'une redéfinition des lignes de bus intra-communale. Cette action se base sur le principe de concertation afin de tenir compte au mieux des besoins des usagers.
- Création d'un cheminement doux piétons/cyclistes, reprenant un sentier littoral déjà existant de manière plus ou moins continu, qui pourrait longer Grande Anse, de la Pointe Châteaugué à la Pointe Burgaux, dont une partie intégrée au front de mer. Elle permettrait d'associer deux formes de pratiques :
  - une première fonctionnelle si l'on considère cette infrastructure comme un axe de liaison interquartier reliant les équipements sportifs de En Bas Bois et commerciaux du centre-ville aux quartiers d'habitations.
  - une seconde plus touristique qui nécessiterait des aménagements linéaires plus conséquents (actions foncières en vue de la réalisation de l'axe, étude d'impact sur le littoral, accord des services de l'Etat ...).
- Création de sentiers pédestres de découvertes des paysages communaux. Ce projet peut faire l'objet d'une réflexion à l'échelle intercommunal afin de créer un réseau.

#### □ **Intégrer les opérations d'urbanisme aux voies existantes**

Il s'agit de définir des points de passages obligés dans le cadre d'opérations programmées, ou d'extension de zones existantes, afin de limiter l'urbanisation en vase clos. La mise en œuvre de cette action passe par la définition d'une hiérarchie plus claire du réseau viaire sur les zones d'urbanisation futures : réserver les axes départementaux (voies primaires) à une fonction d'échange intercommunale, et favoriser un maillage de voies de desserte permettant l'accès au parcellaire constructible.

#### □ **Sécuriser les abords des principaux équipements publics**

Cet engagement s'articule autour de trois points essentiels :

- Sécurisation des arrêts de bus (mise aux normes) en dehors du centre-bourg, en partenariat avec le Conseil Général.
- Réaménagement en priorité des environs d'écoles, mais également des abords des sites sportifs et de loisirs.
- Aménagement de certains carrefours problématiques et/ou stratégiques principalement, le long de la RN 1 : RN1/RD22b, RN1/RD22, RN1/future entrée du collège, et le carrefour à proximité de l'école du lieu-dit Croisée Quatre.

#### □ **Améliorer les liaisons entre quartiers**

Parallèlement aux réflexions qui vont s'engager sur la définition d'un nouveau schéma de transport, la commune souhaite mettre en place une liaison routière entre le quartier de Morne Capot et la commune de Morne Rouge, afin de désenclaver les quartiers Sud-Ouest du Lorrain.

#### *4.2.2. Les principes de développement et de renouvellement urbains*

#### □ **Favoriser le renouvellement et le renforcement du centre-bourg :**

- Aménagement et valorisation du front de mer de la ville:

Ce projet, important pour le développement communal, n'a pas été expressément mentionné dans le SMVM. Cependant, une telle opération s'inscrit pleinement dans l'objectif de revalorisation des centres-bourgs.

Par ailleurs, le périmètre de la zone concernée par le projet relevant du Domaine Public Maritime, la municipalité devra obtenir des autorisations administratives préalables (concession à charge d'endigage).

Ce projet concerne à la fois :

- l'amélioration du cadre de vie urbain en augmentant l'offre de stationnement, en améliorant le confort des piétons par l'élargissement des trottoirs et la réservation de voies à leur usage et en valorisant les espaces publics. Il est important de créer un espace public paysager, en contact avec la mer, lieu privilégié de l'exercice des manifestations festives, mais aussi, lieu de promenade au quotidien. Cette orientation répond à un enjeu touristique fort. Cela concerne aussi des lieux comme la place de la République et le parvis de l'église.
- le traitement de l'habitat insalubre et du bâti dégradé. Le succès de la procédure RHI du quartier Sous Bois qui vient de s'achever et le projet de rénovation des îlots du front de mer (Pavillon, Crochemort) traduisent l'engagement de la collectivité pour la valorisation de l'architecture bâtie, mais surtout pour l'amélioration des conditions d'habitabilité.
- la protection du bourg contre la houle qui en saison pluvieuse met en situation de risque l'activité des petits commerces et de pêche.

- Traitement des dents creuses et des espaces sous occupés. Rappelons que cette action du PLU s'inscrit pleinement dans les orientations du SAR qui propose un resserrement de l'habitat vers les zones urbaines afin de renverser la tendance au mitage et à l'habitat diffus

Cette action nécessite une politique foncière active de façon à libérer des espaces pour l'accueil de constructions nouvelles qui pourraient être réaffectées à l'habitat, aux commerces de proximité et aux activités de services. La suppression du COS peut être un outil pour optimiser les espaces urbains et relancer construction dans le centre.

- Valorisation et remise sur le marché du bâti par

- des opérations de rénovation et d'embellissement des façades,
- mais également par des opérations plus lourdes permettant de remettre sur le marché du logement un parc vacant ou insalubre non négligeable : création projetée d'une RHI à Crochemort, et volonté d'engager une procédure d'abandon manifeste<sup>1</sup>, dont l'objectif clairement affiché par la municipalité est de remettre sur le marché, et donc à disposition de la population, des biens immobiliers aujourd'hui non occupés ou dont l'état de dégradation et d'insalubrité ne permet plus aux propriétaires de s'y loger.

□ **Encadrer le développement de l'urbanisation** essentiellement par une redéfinition des modalités et principes d'urbanisation :

---

<sup>1</sup> Article 539 du Code Civil : « Tous les biens vacants et sans maître, et ceux des personnes qui décèdent sans héritiers, ou dont les successions sont abandonnées, appartiennent au domaine public ». Cet article s'applique lorsqu'un immeuble n'a pas de propriétaire connu et que les contributions foncières y afférentes n'ont pas été acquittées depuis plus de cinq années (il est alors présumé sans maître et sa propriété est attribuée à l'Etat par arrêté préfectoral), et dans le cas d'une procédure d'abandon manifeste des immeubles situés en agglomération.

La loi SRU a supprimé la catégorie des zones NB à l'intérieur de laquelle les POS antérieurs classaient les quartiers d'habitat rural. Le PLU du Lorrain, prenant acte de ces nouvelles modalités, a choisi de classer la plupart de ces quartiers en zone urbaine UB, déclinées en indices affichant différentes densités. Ceci est rendu possible dans la mesure où, l'article R. 123-5 ne définit plus les zones urbaines par la seule référence aux équipements publics existants ou à construire, mais prend en compte l'existence d'un bâti. En conséquence, dans ces zones, l'évolution de l'urbanisation sera réglementée par la capacité des nouvelles constructions à se greffer aux réseaux publics existants selon des modalités de mise en œuvre définies par la collectivité.

Par ailleurs, dans le cadre du PLU, il a été décidé pour certaines parties de la zone urbaine, de supprimer certaines limitations au droit à bâtir afin notamment de relancer l'offre privée (suppression du COS). Les quartiers désormais classés en zone U pourront accueillir des opérations de taille limitée, mais qui permettront de mettre en œuvre l'orientation de densification des secteurs déjà urbanisés exprimée dans le SAR.

#### □ **Conforter les équipements de la commune**

Trois projets majeurs sont en jeu :

- la réalisation d'un centre archéologique et touristique axé sur le patrimoine historique communal (vestiges de la période précolombienne) sur le site de Vivé.
- la création d'un centre de tri postal à Maxime, à proximité de la RN 1. Ce centre va gérer l'ensemble de la région Nord-Martinique. La création d'emplois tertiaires représente un atout auquel la commune accorde une grande importance.
- la construction d'un collège et de classes maternelles sur le quartier de Séguineau en entrée de ville

La commune souhaite également engager dans les dix à quinze prochaines années, une politique à la fois de modernisation et de développement de ses équipements publics par :

- La réhabilitation de certaines infrastructures sportives, construction envisagée d'un complexe sportif à proximité du centre-bourg, établissement d'un parcours de santé à Fonds Brûlé ;
- Le renforcement des équipements socio-culturels (projet de construction d'une salle de spectacle, d'une médiathèque et d'un espace de loisirs dans le cadre du projet urbain).
- La création de réserves foncières afin d'anticiper l'extension du CAT.
- La création d'une salle polyvalente sur le secteur Carabin.



Cette politique en faveur des équipements publics concerne en priorité les principaux quartiers de la commune, dans une logique de développement équilibré et équitable du territoire communal.

#### □ **Développer l'économie communale**

La commune compte traduire cet objectif par :

- la dynamisation de la zone artisanale de Séguineau,
- la création d'une zone d'activité, dans le cadre d'une opération d'aménagement : projet qui engage les compétences de la CCIM
- et par une politique de soutien aux commerces, services et artisans de la commune (mobilisation envisageable du Fonds d'Intervention pour la Sauvegarde de l'Artisanat et du Commerce).

#### *4.2.3. Les principes de protection et de mise en valeur paysagère*

Afin de mieux prendre conscience des problématiques inhérentes aux paysages et aux espaces naturels, la commune souhaite prochainement engager un certain nombre d'études thématiques concernant notamment la prévention des risques (étude hydraulique de la rivière Grande Anse, et sur les glissements de terrain à Morne Icaque) et les paysages communaux.

#### □ **Protéger les espaces naturels de qualité**

Le PLU doit maintenir et protéger les espaces boisés ayant une valeur paysagère, écologique ou patrimoniale.

Surtout localisés le long du littoral, le long des rivières et ravines (ripisylve) et sur toute la moitié Sud de la commune (forêt départementalo-domaniale des Pitons du Carbet), ces espaces se traduiront par un maintien de leur surface dans les deux cas, et par des mesures plus contraignantes (EBC) sur les espaces littoraux gérés par l'O.N.F et pour les boisements tampons entre des zones d'urbanisation.

Cette politique aboutie à des mesures d'inconstructibilité pour plusieurs motifs : coupures naturelles déterminées par des vallons encaissés abritant une végétation dense, règle des « 50 pas » (81,2m), repères paysagers ...

Ces mesures de protection sont complétées par l'inscription d'un site en ZNIEFF reportés dans le PLU, boisements à cheval sur Le Morne Rouge et Le Lorrain, dans le secteur de Morne Jacob. Cette ZNIEFF constitue la plus importante surface de forêt hygrophile de la Martinique avec un nombre considérable d'espèces animales et végétales.

Les protections mise en place comportent trois catégories :

- Les zones N1 à protection stricte : on retrouve dans ces secteurs en Espaces Boisés Classés (E.B.C.) : comprenant les espaces boisés classés de la commune (surtout sur le littoral et les ripisylves), auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-16 du Code de l'Urbanisme. On y trouve aussi, les espaces naturels à protéger soit en raison des risques naturels soit pour la qualité des sites et des paysages, soit pour l'intérêt écologique des milieux, soit pour les plantations à créer. Ce zonage concerne aussi bien les espaces littoraux au titre de la règle des "50 pas géométriques", art. L. 156-3 et -4 du Code de l'Urbanisme, que les espaces forestiers dans les terres et les ZNIEFF.
- Les zones N2 à protection forte : Ce secteur comprend une zone située sur le littoral du bourg, les espaces naturels sensibles à caractère paysager très fort et les zones d'aléas fort au PPR. Dans ce secteur, toute construction, reconstruction ou reprise de gros œuvre sont interdites.
- La zone N3 : comprenant le "site de Vivé" inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques de France, compte tenu de sa valeur archéologique. Cette classification est propre au site de Vivé.

#### □ **Maintenir les espaces voués à l'agriculture**

L'importance économique et sociale de l'agriculture pour la commune engage le PLU à préserver le foncier agricole et à favoriser l'accès des agriculteurs à la terre en rendant ces espaces inconstructibles, sauf pour l'évolution des bâtiments d'exploitation et les habitations des agriculteurs.

Deux mesures sont mises en place dans le cadre du PLU pour maintenir le caractère rural et encourager l'agritourisme d'une part et de préserver les zones à grande valeur agronomique.

#### ➤ **Maintenir le caractère rural et encourager l'agritourisme**

Dans les zones à potentialités agricoles moyenne où l'agriculture est exercée par des poly actifs, le caractère rural doit être protégé de l'urbanisation par des autorisations très limitées permettant l'amélioration de l'existant et encourageant la création de structures d'agritourisme. Des recommandations architecturales seront fixées pour toute construction à réaliser dans ces zones. Ces recommandations visent à maintenir le caractère rural des de zones concernées.

- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles servent au fonctionnement d'une exploitation agricole ou au logement d'ouvriers agricoles et artisans ruraux et ce dans certaines limites
- Les structures d'hébergement et l'accueil du public dans des limites de surface
- Les installations ou dépôts classés ou non qui sont nécessaires aux exploitations agricoles ou qui en sont le complément et les industries de transformation, de stockage et de valorisation des productions agricoles.

## ➤ Sauvegarder les potentialités agricoles

Le PLU limite toute construction dans les zones de grande valeur agronomique en autorisant que dans des limites strictes toutes constructions.

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles servent au fonctionnement d'une exploitation agricole ou au logement d'ouvriers agricoles et artisans ruraux limité par exploitation.
- Les améliorations d'habitabilité des bâtiments existants sans création de surfaces habitables.
- Les changements de destination de certains bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial ou architectural à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole.

## □ Prendre en compte les zones à risques naturels

Cet objectif se traduit dans le PLU par des mesures directes comme :

- l'inconstructibilité des zones répertoriées par le PPR, notamment aux abords des rivières Capot, Grande Anse et du Lorrain concernant les risques d'inondation. A noter dans ce cadre, l'étude hydraulique menée sur la rivière grande Anse<sup>1</sup>. Cette dernière, au delà du diagnostic qui révèle le caractère cyndinogène des lieux (habitations confrontées à des risques d'inondation, érosion des berges en plusieurs lieux, effets de la houle sur les écoulements ...) présente trois scénarii d'aménagements qui s'étalent dans le temps et proposent des actions en faveur d'une gestion durable et équilibrée du développement du site. Ces actions vont du confortement des berges et de la suppression de l'effet d'endiguement observé rive gauche (scénario 1) à la reconsidération des ouvrages de franchissement, l'entretien linéaire du lit (suppression des atterrissements et des embâcles), la préservation des champs d'expansion des crues et le contrôle stricte de l'urbanisation (scénarii 2 et 3).
- l'instauration d'un principe de recul obligatoire minimum des constructions à proximité d'un cours d'eau, et du littoral (respecter une bande non aedificandi de 10 m minimum de part et d'autre des crêtes des berges des rivières et du trait de côte, afin de laisser le libre accès pour l'entretien mais également pour se prémunir des risques d'érosion) .

La gestion du risque sur la commune se traduit par ailleurs par la protection des espaces boisés et des terres cultivées pour leurs actions concernant la régulation du régime d'écoulement des eaux, et le maintien des sols.

Malgré ces mesures préventives, la gestion du risque sur la commune doit être abordée sur la base du principe de précaution (se référer au PPR, avant tout projet d'aménagement).

---

<sup>1</sup> BECOM, DDE de la Martinique, « Etude hydraulique de la rivière Grande Anse, Le Lorrain », octobre 2001.

#### □ **Des circuits thématiques au service d'une valorisation des paysages communaux.**

Trois types de sentiers<sup>1</sup> peuvent faire l'objet d'aménagements spécifiques, permettant de mettre en valeur et faire découvrir :

- Le paysage littoral, avec en plus d'une liaison douce déjà présentée –dans le cadre du projet urbain- deux sentiers d'accès pédestres au littoral sur la côte au vent : depuis la RN 1 vers l'Anse Massé sur la Pointe Châteaugué (à créer) et celui déjà identifier de la Crabière (de l'Habitation Fonds Brûlé à l'embouchure de la rivière Capot à Vivé). Cette piste est classée en Espace Naturel Sensible géré par le Conseil Général de la Martinique.
- Le paysage et le patrimoine urbain, avec un circuit pédestre de découverte en « marguerite » du centre-bourg et de ses alentours, qui permettrait d'appréhender la richesse du patrimoine urbain et culturel
- Le paysage forestier des Mornes nécessitant la mise en place d'une signalétique appropriée et l'élargissement de certaines parties de route. Deux circuits de découverte sont envisageables : à Morne Capot et à Morne Céron.

Ces aménagements seront dans la plupart des cas tout à fait compatibles avec un usage sportif type piste cyclable VTT.

### **4.3. Les mesures spécifiques de protection**

Les espaces urbains devant faire l'objet de propositions spécifiques telles que les mesures compensatoires se trouvent dans le périmètre du projet urbain du centre bourg. Ces mesures seront introduites lors de la conception du projet.

Dans les zones ouvertes à l'urbanisation, le projet du PLU, met en place un règlement qui fixe les conditions d'intégration paysagère des projets à venir particulièrement à travers la prise en main par la commune de conception et de l'organisation spatiale de ces zones, notamment, en termes de voirie, de paysage, de plantation et de programme architectural.

Toutefois, certaines mesures bien ciblées sont à réaliser dans le cadre du PLU. Ces actions sont :

#### □ **Protection et valorisation des berges de certains cours d'eau**

Touchant à plusieurs des problématiques évoquées dans ce PADD, la commune souhaite engager une action spécifique concernant les berges des trois principaux émissaires du territoire communal : la rivière du Lorrain, celle de Grande Anse et celle de La Capote.

---

<sup>1</sup> Urba97, « *Etude du patrimoine naturel et culturel du Pays d'accueil touristique du plein Nord de la Martinique* », 1999-2000.

Cette action comporte plusieurs enjeux :

- Ecologique et hydraulique : dégager et entretenir les berges de la partie aval des trois rivières, afin de limiter l'impact des fortes pluies sur les espaces environnants (faciliter l'écoulement des eaux, améliorer la stabilisation des berges). Cette action vise également à créer une zone tampon au minimum de 10 mètres de large entre les espaces voués à l'agriculture (champs de bananes notamment) et les milieux aquatiques sensibles que sont les rivières. Il faut ici considérer un important travail de sensibilisation, de concertation et de négociation avec les riverains. De plus, la commune devra veiller à ne pas accentuer en amont les risques d'inondation ou d'érosion.
- Paysager : accompagner ces travaux par des aménagements paysagers tenant compte cette fois-ci de la valorisation des cours d'eau (surtout du Lorrain et Grande-Anse) et de leur ripisylve (aménagement de sentiers le long des berges, favoriser la diversité des essences répondant aux critères écologiques évoqués ci-dessus).
- Pédagogique et de loisir : cet important travail doit être suivi d'une sensibilisation des riverains et de la population communale au fragile équilibre des écosystèmes et des milieux aquatiques, qui peut se matérialiser par des sorties pédagogiques de groupes scolaires, mais plus largement par une appropriation de cet environnement le temps de randonnées pédestres, cyclistes.
- Touristique et économique : cette valorisation d'une partie attrayante du territoire peut enfin être envisagé dans une politique plus large d'offre d'activités touristiques « vertes », axées sur la découverte des paysages communaux. Une mise en liaison avec les autres sentiers proposés, apparaît ici très pertinente.

#### □ **Aménagement et mise en valeur des entrées de ville**

Parce qu'elles offrent souvent la première image que l'on a d'une commune, les entrées de ville représentent un enjeu paysager non négligeable. Aussi, la commune du Lorrain souhaite reconsidérer les abords et le paysage de deux secteurs qu'elle juge stratégiques :

- L'entrée Ouest, le long de la RN1, entre le carrefour Fonds Brûlé/RN1 et la rivière Grande-Anse
- L'entrée Est, également le long de la RN1, entre la zone artisanale et la ravine Souris.