

P lan

L ocal

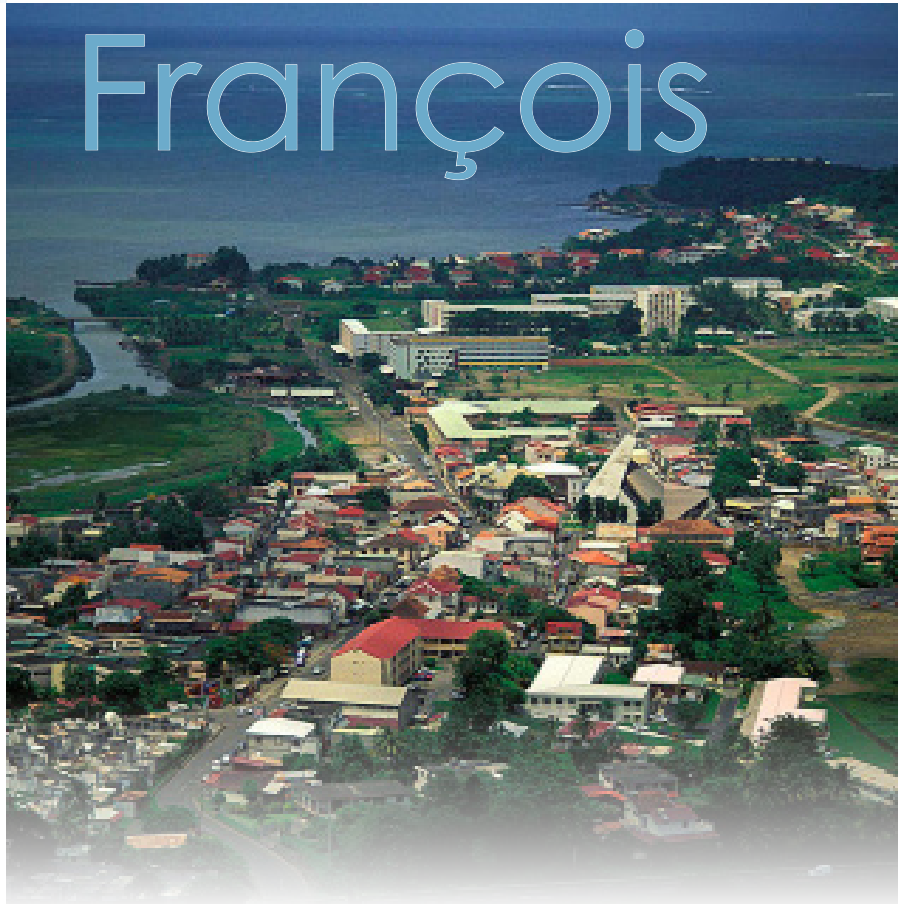
U rbanisme

Le

François

3ème
modification
simplifiée

2 - Notice de
présentation



Approuvée le 17 mars 2022

ADUAM

AGENCE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE,
D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT
DE MARTINIQUE


VILLE DU
FRANÇOIS
terre d'avenir

SOMMAIRE

1. La procédure de modification	
1.1 Le contexte réglementaire.....	2
1.2 La procédure administrative.....	3
2. Le contexte et présentation du projet de modification simplifiée N° 3 du PLU du François	
2.1 L'objet de la modification simplifiée.....	5
2.2 Le contenu du dossier.....	6
3. Présentation et justification des modifications portées au document	
3.1 La suppression d'emplacements réservés.....	6
3.2 La clarification de la réglementation relative au raccordement au réseau électrique dans le règlement de la zone U5.....	12
4. La modification des différentes pièces du PLU	
4.1 Modifications apportées au règlement de la zone U5.....	13
4.2 Modifications apportées au document graphique.....	13
4.3 Compatibilité de la modification simplifiée avec les documents supra-communaux et lois.....	17

PRÉAMBULE

La commune du François dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 octobre 2008. Depuis, l'émergence de nouveaux projets a rendu nécessaire l'adaptation de plusieurs dispositions du document.

Le PLU a ainsi fait l'objet de plusieurs évolutions ponctuelles :

- une modification approuvée le 28 octobre 2010, ayant eu pour objet l'adaptation réglementaire de la zone UE, U5 et l'extension de la zone U2 au quartier Cotonnerie ;
- une révision simplifiée, approuvée le 22 juillet 2013, pour l'adaptation du règlement en vigueur sur le secteur de Mansarde Rancée, en vue de réaliser plusieurs programmes de logements sociaux dans le quartier Mansarde Nord et Sud.
- une modification simplifiée approuvée le 22 octobre 2015, ayant permis les travaux de réhabilitation, d'extension et de mise aux normes parasismiques d'un établissement culturel en zone UE 1 ;
- une seconde modification approuvée le 11 juillet 2019 ayant eu pour objet l'évolution réglementaire de la zone UP, afin de permettre le projet de réfection et de modernisation du port de plaisance.

Il fait actuellement l'objet d'une seconde modification simplifiée en vue de créer un secteur de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL), afin de rendre possible l'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol. La nouvelle équipe municipale élue en juin 2020, souhaite poursuivre la procédure en cours et apporter quelques adaptations au document d'urbanisme de la commune, afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle de projets portés par l'initiative privée.

Le Maire a donc décidé d'engager une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

Cette modification a pour objet de supprimer certains emplacements réservés, car les projets ne sont plus d'actualité. Il s'agit également de réajuster certains points réglementaires de la zone U5, afin de clarifier notamment les règles concernant les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution.

La présente notice explicative expose le contenu et les motivations de la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

1- LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

1.1 | Le contexte réglementaire

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (art. L153-31), le Plan Local d'Urbanisme doit être révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la mairie décide :

- Soit de changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Soit de réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;

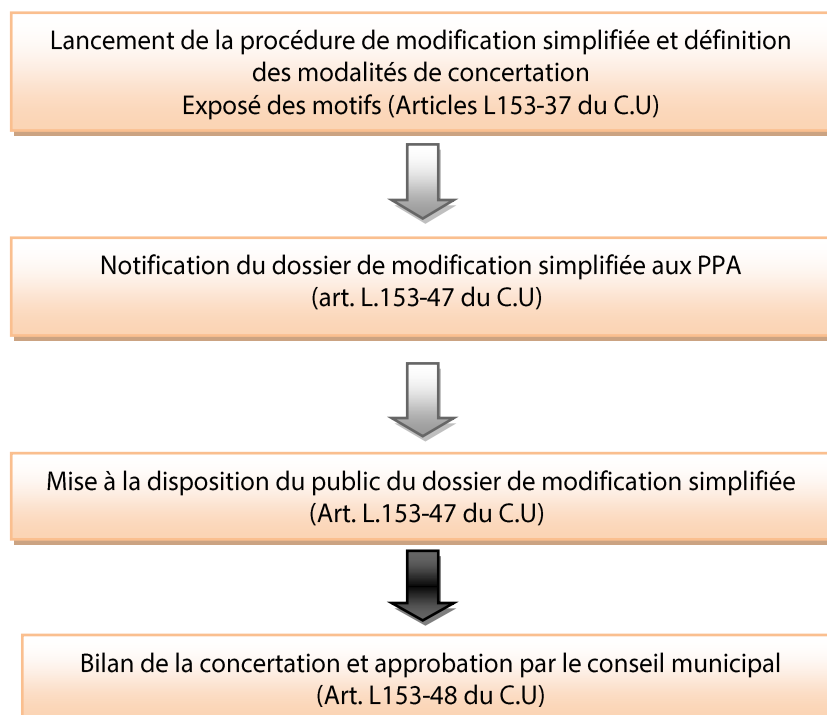
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

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. Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Le projet communal consistant en la réduction d'un emplacement réservé, une procédure de modification simplifiée peut donc être engagée.

1.2 | La procédure administrative

Le Code de l'Urbanisme précise les différentes étapes de la procédure.



Notification du dossier aux Personnes Publiques Associées

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification simplifiée est notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées suivantes :

- ✓ Monsieur le Préfet de la Martinique
- ✓ Monsieur le Président de la Collectivité Territoriale de Martinique
- ✓ Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud
- ✓ Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Martinique
- ✓ Monsieur le Président de la Chambre des Métiers de Martinique
- ✓ Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de Martinique
- ✓ Monsieur le Directeur du Parc Naturel de Martinique

ARTICLES DE REFERENCE DU CODE DE L'URBANISME

Article L153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. Local d'Urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

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.

Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

2- CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°3 DU PLU DU FRANCOIS

2.1 | L'objet de la modification

Cette 3^{ème} modification simplifiée a pour objet d'apporter des évolutions au document du PLU sur les points suivants :

1- La suppression d'emplacements réservés :

→ **Au titre de l'article L-123.2 b) du code de l'urbanisme**

- Emplacement réservé n°31 destiné à la réalisation d'un programme de logements (60 % minimum de la SHON affectée aux logements aidés) ;
- Emplacement réservé n°34 destiné à la réalisation d'un programme de logements (60 % minimum de la SHON affectée aux logements aidés).

→ **Au titre de l'article L-123-1,8) du code de l'urbanisme**

- Emplacement réservé n°22 destiné à la réalisation d'un parking.

→ **Au titre de l'article L-123.2, c du code de l'urbanisme**

- Emplacement réservé n°37 destiné à la réalisation d'un espace public ;
- Emplacement réservé n°39 destiné à la réalisation d'un espace public.

Ces ER sont localisés sur des parcelles situées dans le centre-ville. Elles appartiennent à des propriétaires privés. Ces derniers ont fait savoir à l'équipe municipale leur volonté de réaliser des projets privés (construction de maisons individuelles, galerie marchande, bureaux et services) et le maire souhaite permettre à ces propriétaires d'aller au bout de leurs initiatives.

2- Modification du pourcentage de la SHON affecté au logement social au sein de l'emplacement réservé n°26

L'emplacement réservé n°26 prévoit dans le PLU actuel d'affecter 100 % de la SHON au logement social. Or, il s'avère que le propriétaire de la parcelle envisage un projet comprenant des logements mais aussi des bureaux, commerces et services. La commune souhaite donc modifier cet emplacement Réserve en supprimant l'obligation d'affecter 100 % de la SHON au logement social (réduction à 60%).

3- La clarification de la réglementation relative au raccordement au réseau électrique dans le règlement de la zone U5 :

L'article 4-4 de la zone U5 du PLU de la commune du François, relatif à l'électricité et au téléphone, dispose que « les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles ».

À la lecture de cet article, les interprétations divergent et parfois s'opposent pour un nouveau raccordement au réseau électrique. Soit il faut enterrer le réseau électrique obligatoirement, ou soit la règle est de passer en aérien. Aussi, la présente modification vise à clarifier le règlement de l'article 4-4 de la zone U5, relatif au raccordement au réseau électrique, afin d'éviter toutes divergences d'interprétations.

2.2 | Le contenu du dossier

Le dossier de cette 3^{ème} modification simplifiée du PLU est composé :

- de la présente notice explicative exposant les motifs de la modification ;
- du règlement de la zone U5 modifié se substituant au document du règlement approuvé ;
- du plan zonage modifié se substituant au plan de zonage approuvé.

3- PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS PORTÉES AU DOCUMENT

3.1 | La suppression d'emplacements réservés




3.1.1 - Suppression d'emplacements réservés au titre de l'article L-123.2 b) du code de l'urbanisme

Au titre de l'article L-123.2 b) du code de l'urbanisme (actuellement L151-15 dans le nouveau code de l'urbanisme), le PLU définit 12 emplacements réservés pour la construction de logements sociaux sur des terrains privés situés au centre-ville.

Le présent projet de modification portera le nombre d'emplacements réservés au titre de l'article L-123.2 b) à 10, car l'équipe actuelle souhaite en supprimer 2 : l'ER n°34, car il a déjà fait l'objet de construction de logements sociaux et l'ER n° 31 destiné à la réalisation d'un programme de logements (60% minimum de la SHON affectée aux logements aidés).

LOCALISATION DES EMPLACEMENTS RESERVES SUPPRIMES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU



-  Emplacement réservé pour espaces publics
-  Emplacement réservé pour parkings
-  Emplacement réservé pour logements sociaux

Plusieurs opportunités foncières ont permis de construire des logements sociaux sur des terrains situés sur des parcelles voisines et non sur des terrains réservés à cet effet. Aussi, la municipalité souhaite aujourd'hui supprimer cet ER n° 31, afin de ne pas trop concentrer les logements sociaux au centre-ville.

Depuis 2008, date d'approbation du PLU, le nombre de logements locatifs sociaux répartis sur l'ensemble du territoire communal est passé au 1er janvier 2019, de 781 à 946 (cf. *inventaire annuel des services de l'État au regard de la loi SRU*). Sur les quelque 164 logements supplémentaires construits, 48 se situent en centre-ville.

√ *Tableau récapitulatif des programmes de logements locatifs sociaux construits dans le bourg après 2008*

Bailleur social	Nom du programme	Année de livraison	Nombre total de logements
SMHLM	Résidence Batoul	2008	9
SMHLM	Résidence Makadè	2015	12
OZANAM	Résidence Vincent Allègre	2011	8
OZANAM	Résidence Jean Jaurès	2013	12
OZANAM	Résidence Tante Jeanne	2016	7
TOTAL			48

LOCALISATION DES LOGEMENTS SOCIAUX CONSTRUIES DANS LE BOURG APRES 2008



24 % des logements sociaux construits depuis 2008 ont été implantés sur des emplacements réservés. Ces logements ont été réalisés grâce à de petites opérations diffuses, particulièrement bien intégrées dans le tissu urbain.

Cette nette progression du parc de LLS a été rendue possible par la cession de terrains communaux au profit des bailleurs sociaux, mais aussi des acquisitions foncières opérées par la ville au prix du marché, sans porter préjudice à la valeur estimée des biens des propriétaires. Notons également que 7 nouvelles opérations immobilières pour un total de 69 logements locatifs sociaux sont prévues entre 2020 et 2021.

√ *Tableau récapitulatif des programmes de logements locatifs sociaux en chantier (livraison prévue 2020-2021)*

Bailleur social	Adresse	Référence cadastrale	Nombre de logements
OZANAM	Rue Couturier	A 309	2 logements
SIMAR	Angle des rues Florent Holo et Couturier	A 1159-1158	6 logements
SMHLM	Rue Joseph Lagrosillière	A 1162 A 381	12 logements
OZANAM	Angle des rues Schœlcher et Lagrosillière	A 379	4 logements
SIMAR	Rue Séraphin Calonne	A 507	26 logements (résidence seniors)
SMHLM	Rue Homère Clément	A 616	7 logements
SIMAR	Rue Perrinon	A 1156	12 logements
TOTAL			69

Les emplacements réservés identifiés dans le PLU permettaient d'envisager la construction d'une soixantaine de logements sociaux. D'ores et déjà, 48 logements ont été construits dans le bourg après 2008 et 69 sont prévus d'ici fin 2021.

√ *Tableau récapitulatif du nombre de logements réalisables sur les emplacements réservés au titre de l'article L.123-2,b du code de l'urbanisme pour la réalisation de programme de logements diversifiés*

N°	Adresse	Référence Cadastre	Superficie	Pourcentage minimum de SHON affecté à du logement aidé	SC m ²	Nombre de logements réalisables
25	Rue Homère Clément	A 622	150 m ²	100 % de la SHON affectée au logement à l'exception des surfaces commerciales en rez-de-chaussée	410	5 à 6
26	Rue Homère Clément	A 620	188 m ²		430	6
27	Rue Homère Clément	A 200	205 m ²		470	6
28	Rue Homère Clément	A 449	220 m ²		434	6
29	Rue Homère Clément	A 335	290 m ²		674	9
30	Rue Lubin	A 187	130 m ²		60 % minimum de la SHON affectée aux logements aidés	290
31	Rue Elphège Mélan	A 169	180 m ²	432		3
32	Rue Vincent Allègre	A 160	165 m ²	396		3
33	Rue Vincent Allègre	A 240	430 m ²	1008		8
35	Rue Isambert	A 382	715 m ²	1368		11
36	Rue Séraphin Calonne	A 551	280 m ²	648		5
TOTAL						

**LOCALISATION DES EMPLACEMENTS RESERVES POUR DU LOGEMENT SOCIAL SUPPRIMES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU
ET LOCALISATION DES LOGEMENTS SOCIAUX EXISTANTS / PROGRAMMES / AUTRES ER LOGEMENTS SOCIAUX**



- Emplacements réservés pour du logement social supprimés dans la modification simplifiée du PLU
- Emplacements réservés pour du logement social maintenus dans le PLU
- Logements sociaux construits avant la date d'approbation du PLU (2008)
- Logements sociaux construits après 2008
- Logements sociaux programmés
- Logements sociaux programmés sur des ER logements sociaux

Dans un objectif de réelle mixité sociale, les élus ont également décidé d'encourager l'initiative privée afin de permettre aux propriétaires concernés d'aller au bout de leurs projets sur quelques parcelles du bourg.

La commune dispose en outre de terrains en périphérie du bourg, dont certains pourront à l'avenir accueillir de nouvelles opérations de logements, notamment de type social : c'est le cas d'un terrain de 5 hectares situé sur le secteur de la Pointe Courchet, sur lequel est prévue une opération de logements sociaux dans le cadre du projet de « structuration urbaine de l'extension nord du bourg ».

Ce projet porté par la ville, consiste à structurer le développement urbain de la Pointe Courchet, conformément à l'orientation n°2 du Plan d'Aménagement et de Développement Durables, en réalisant un schéma global d'aménagement du secteur.

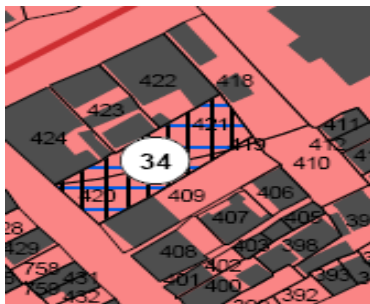
C'est donc à ce titre que seront supprimés :



- l'emplacement réservé n° 31 destiné à la réalisation d'un programme de logements (60 % minimum de la SHON affectée aux logements aidés)

Le propriétaire de la parcelle concernée (cadastrée A 160 d'une surface de 180 m²) a fait savoir à la commune qu'il souhaite réaliser un projet de galerie marchande sur son terrain, en friche depuis plusieurs années. Pour les élus, le renouvellement urbain de la ville basse doit également s'accompagner d'une diversification de l'offre commerciale.

Ils accueillent favorablement ce projet qui participera à la revitalisation du centre-ville en enrichissant l'offre de commerces et de services. C'est pourquoi la Ville souhaite supprimer l'emplacement n°31 pour permettre la réalisation de ce projet économique, d'autant plus qu'elle a cédé à la SIMAR un terrain communal situé à proximité pour réaliser un programme de 14 logements sociaux. Il s'agit du terrain de l'ancien Centre Communal d'Action Social, situé rue Perrinon (parcelle cadastrée en section A 1156).

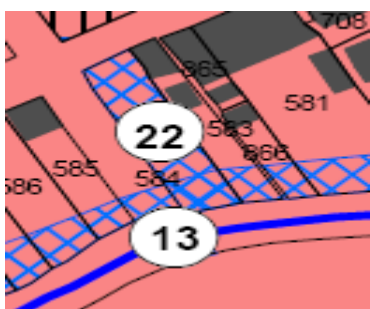


- l'emplacement réservé n° 34 destiné à la réalisation d'un programme de logements (60 % minimum de la SHON affectée aux logements aidés)

Cet emplacement réservé portant sur la parcelle cadastrée A 421 d'une surface de 859 m², n'a pas lieu d'être maintenu dans le document graphique puisque le programme de logements prévu a été réalisé en 2015 (Résidence Makadè de 12 logements locatifs sociaux de type F2 et F3).

Il est à noter que la commune a également rétrocédé à la Société Martiniquaise d'HLM la parcelle contigüe (cadastrée en section A 420), ce qui a permis au bailleur de réaliser un nombre de logements sociaux plus important.

3.1.2 - Suppression d'emplacements réservés au titre de l'article L.123-1,8 du code de l'urbanisme



- l'emplacement réservé n° 22 destiné à la création d'un parking

Cet emplacement réservé correspondait à un projet de création de parking, afin de répondre aux difficultés de circulation dans le bourg. Le Plan Local d'Urbanisme prévoit des emplacements réservés au titre de l'article L.123-1,8 du code de l'urbanisme pour des ouvrages publics.

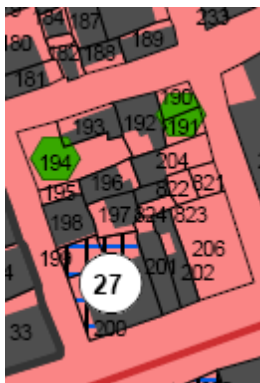
C'est à ce titre que sera supprimé l'emplacement réservé n°22, destiné à la création d'un parking (rue Séraphin Calonne) d'une superficie de 230 m², portant sur la totalité de la parcelle cadastrée A 584, qui est la propriété d'un privé.

La municipalité souhaite le supprimer puisqu'en 2011, une aire de stationnement a été aménagée sur le site de l'ancienne école « Anne Marc », situé en proche périphérie du bourg. Cela a permis de créer une soixantaine de places de parking.

Lorsque le second bâtiment sera démoli, l'aire de stationnement occupera toute la surface de la parcelle, augmentant ainsi sensiblement le nombre de places de stationnement aux alentours proches du bourg. Notons également que les travaux de réfection de la chaussée du boulevard des fusillés, réalisés en 2013, ont permis d'optimiser le stationnement le long des berges du Boulevard. L'équipe municipale actuelle a débattu plusieurs fois des objectifs à retenir en matière de stationnement. Les élus ont estimé qu'avec l'augmentation des places en périphérie du bourg, il n'était plus nécessaire de créer ce parking.

L'investissement est lourd pour la commune, d'une part, et d'autre part, ce projet est susceptible de ne pas être en cohérence avec la vision que les élus ont de l'aménagement de cette partie basse du bourg. Outre les opérations de verbalisations qui seront intensifiées, la Ville vise une optimisation du stationnement le long de la rue Homère Clément.

3.1.3 - Suppression d'emplacements réservés au titre de l'article L.123-2, c du C.U pour l'aménagement de voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier



- 2 emplacements réservés n° 37 et 39 destinés à la création d'une place publique seront supprimés

Les propriétaires des parcelles concernées par ont fait savoir à la commune qu'ils souhaiteraient réaliser un projet individuel.

Par ailleurs, dans le cadre de la révision à venir du PLU, l'objectif de la municipalité est de relocaliser les habitations et les équipements culturels situés en zone inondable, sur un autre secteur. Les élus envisagent de valoriser les emprises libérées par cette relocalisation de la zone inondable par la création de places et d'espaces public aux multiples fonctions : espaces verts, espace de détente, de loisirs et de rencontres, jardins partagés.

C'est à ce titre que seront supprimés :

- l'emplacement réservé n°37 localisé rue Lubin (parcelle cadastrée A 194), appartenant à un propriétaire privé, destiné à la création d'une place publique ;
- l'emplacement réservé n°39 localisé place de l'église (parcelle cadastrée section A 504 505) appartenant à un propriétaire privé, destiné à la création d'une place publique.

3.2 | La modification du pourcentage de la SHON affecté au logement social au sein de l'Emplacement Réserve n°26

Cet emplacement réservé, avait à l'origine été identifié pour du logement social (parcelle cadastrée section A 620 d'une surface de 188 m²). Mais le propriétaire envisage d'y construire également des bureaux et de services. La ville soutient cette proposition qui participera à renforcer l'attractivité du centre-ville. Son implantation dans la rue Homère Clément vient conforter cette rue commerçante du centre-ville, qui constitue la « vitrine commerciale » du bourg du François. La commune a donc décidé d'affecter 60 % de la SHON aux logements aidés au lieu de 100 %.

3.3 | La clarification de la réglementation relative au raccordement au réseau électrique dans le règlement de la zone U5 :

L'article 4-4 de la zone U5 du PLU de la commune du François relatif à l'électricité et au téléphone dispose que « *les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles* ».

A la lecture de cet article, les interprétations divergent et parfois s'opposent, entraînant à certaines occasions des conflits et des tensions entre propriétaires de parcelles voisines. L'expression « *de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles* » laisse manifestement place à une interprétation beaucoup trop large : soit il faut enterrer le réseau électrique obligatoirement, ou soit la règle est de passer en aérien.

La zone U5 est à dominante rurale de densité variable, correspondant pour l'essentiel aux anciennes zones NB du POS. Pour les terrains qui sont enclavés, éloignés d'une voie publique, le coût à supporter pour le raccordement au réseau électrique en souterrain peut être particulièrement élevé. Ce dernier peut varier du simple au triple selon qu'on soit en aérien ou en souterrain. Aussi, la présente modification

visé à clarifier le règlement de l'article 4-4 de la zone U5 relatif au raccordement au réseau électrique, afin d'éviter toutes divergences d'interprétation.

4- LA MODIFICATION DES DIFFÉRENTES PIÈCES DU PLU

4. 1 | Modification apportée au règlement

La modification concerne uniquement l'article 4.4 du règlement de la zone U5 :

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4-4. Electricité, téléphone, télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

*

* *

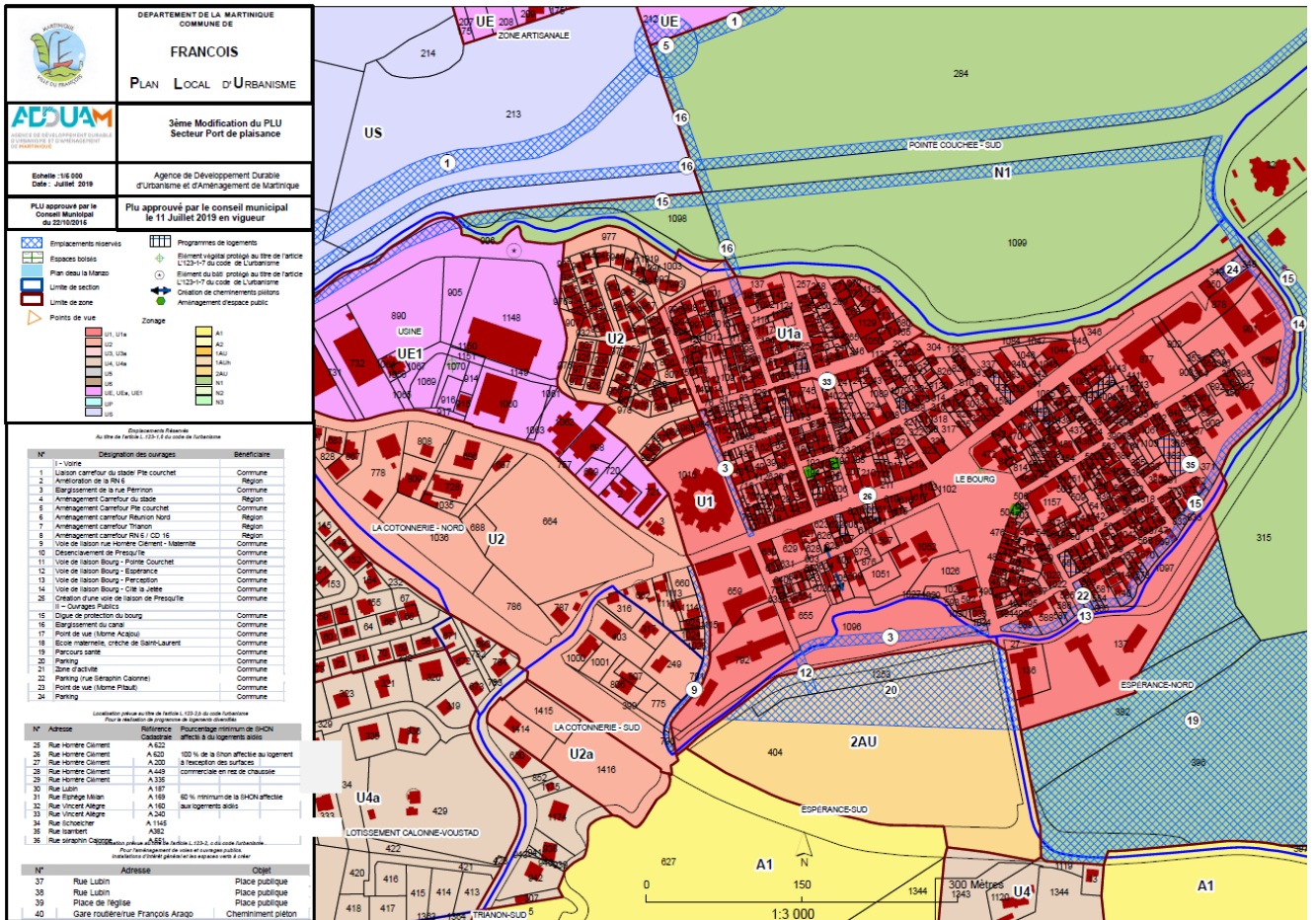
La zone U5 est une zone à dominante rurale de densité variable correspondant pour l'essentiel aux anciennes zones NB du POS. Les modifications qui ont été apportées au règlement sont les suivantes : **(parties modifiées / ajoutées en orange)**.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées **de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.**

4. 2 | Modification apportée au document graphique

Le plan de zonage a été modifié pour prendre en compte la suppression des emplacements réservés n° 22, 31, 34, 37,39.

Plan de zonage du bourg du François PLU approuvé au 1/1000ème (source ADDUAM)



Plan de zonage du bourg du François PLU après modification simplifiée du PLU au 1/1000ème (source ADDUAM)

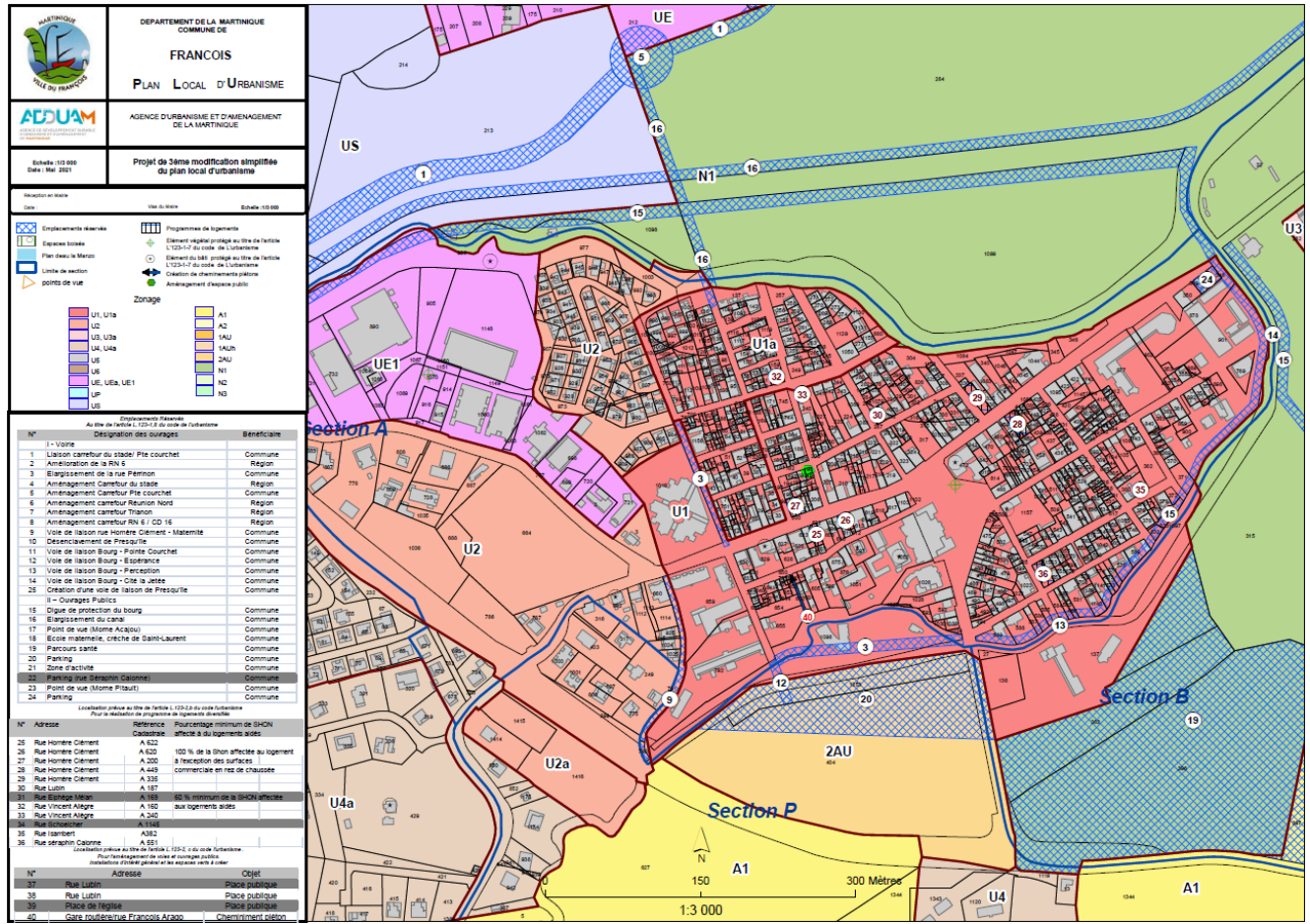


Tableau des emplacements Réservés au titre de l'article L.123-1,8 du code de l'urbanisme (PLU approuvé)

Emplacements Réservés
Au titre de l'article L.123-1,8 du code de l'urbanisme

N°	Désignation des ouvrages	Bénéficiaire
I - Voirie		
1	Liaison carrefour du stade/ Pte courchet	Commune
2	Amélioration de la RN 6	Région
3	Élargissement de la rue Périnon	Commune
4	Aménagement Carrefour du stade	Région
5	Aménagement Carrefour Pte courchet	Commune
6	Aménagement carrefour Réunion Nord	Région
7	Aménagement carrefour Trianon	Région
8	Aménagement carrefour RN 6 / CD 16	Région
9	Voie de liaison rue Homère Clément - Maternité	Commune
10	Désenclavement de Presqu'île	Commune
11	Voie de liaison Bourg - Pointe Courchet	Commune
12	Voie de liaison Bourg - Espérance	Commune
13	Voie de liaison Bourg - Perception	Commune
14	Voie de liaison Bourg - Cité la Jetée	Commune
25	Création d'une voie de liaison de Presqu'île	Commune
II - Ouvrages Publics		
15	Digue de protection du bourg	Commune
16	Élargissement du canal	Commune
17	Point de vue (Mome Acajou)	Commune
18	Ecole maternelle, crèche de Saint-Laurent	Commune
19	Parcours santé	Commune
20	Parking	Commune
21	Zone d'activité	Commune
22	Parking (rue Séraphin Calonne)	Commune
23	Point de vue (Mome Pitault)	Commune
24	Parking	Commune

√ Emplacements Réservés au titre de l'article L.123-1,8 du code de l'urbanisme après modification simplifiée du PLU

Emplacements Réservés
Au titre de l'article L.123-1,8 du code de l'urbanisme

N°	Désignation des ouvrages	Bénéficiaire
	I - Voirie	
1	Liaison carrefour du stade/ Pte courchet	Commune
2	Amélioration de la RN 6	Région
3	Elargissement de la rue Pérrinon	Commune
4	Aménagement Carrefour du stade	Région
5	Aménagement Carrefour Pte courchet	Commune
6	Aménagement carrefour Réunion Nord	Région
7	Aménagement carrefour Trianon	Région
8	Aménagement carrefour RN 6 / CD 16	Région
9	Voie de liaison rue Homère Clément - Maternité	Commune
10	Désenclavement de Presqu'île	Commune
11	Voie de liaison Bourg - Pointe Courchet	Commune
12	Voie de liaison Bourg - Espérance	Commune
13	Voie de liaison Bourg - Perception	Commune
14	Voie de liaison Bourg - Cité la Jetée	Commune
25	Création d'une voie de liaison de Presqu'île	Commune
	II – Ouvrages Publics	
15	Digue de protection du bourg	Commune
16	Elargissement du canal	Commune
17	Point de vue (Mome Acajou)	Commune
18	Ecole maternelle, crèche de Saint-Laurent	Commune
19	Parcours santé	Commune
20	Parking	Commune
21	Zone d'activité	Commune
22	Parking (rue Séraphin Calonne)	Commune
23	Point de vue (Mome Pitault)	Commune
24	Parking	Commune

√ Localisation prévue au titre de l'article L.123-2,b du code de l'urbanisme pour la réalisation de programme de logements diversifiés (PLU approuvé)

Localisation prévue au titre de l'article L.123-2,b du code l'urbanisme
Pour la réalisation de programme de logements diversifiés

N°	Adresse	Référence Cadastrale	Pourcentage minimum de SHON affecté à du logements aidés
25	Rue Homère Clément	A 622	
26	Rue Homère Clément	A 620	100 % de la Shon affectée au logement
27	Rue Homère Clément	A 200	à l'exception des surfaces
28	Rue Homère Clément	A 449	commerciale en rez de chaussée
29	Rue Homère Clément	A 335	
30	Rue Lubin	A 187	
31	Rue Elphège Mélan	A 169	60 % minimum de la SHON affectée
32	Rue Vincent Allègre	A 160	aux logements aidés
33	Rue Vincent Allègre	A 240	
34	Rue Schoelcher	A 421	
35	Rue Isambert	A382	
36	Rue séraphin Calonne	A 551	

√ Localisation prévue au titre de l'article L.123-2,b du code de l'urbanisme pour la réalisation de programme de logements diversifiés après modification simplifiée du PLU

Localisation prévue au titre de l'article L.123-2,b du code l'urbanisme
Pour la réalisation de programme de logements diversifiés

N°	Adresse	Référence Cadastrale	Pourcentage minimum de SHON affecté à du logements aidés
25	Rue Homère Clément	A 622	
26	Rue Homère Clément	A 620	100 % de la Shon affectée au logement
27	Rue Homère Clément	A 200	à l'exception des surfaces
28	Rue Homère Clément	A 449	commerciale en rez de chaussée
29	Rue Homère Clément	A 335	
30	Rue Lubin	A 187	
31	Rue Elphège Mélan	A 169	60 % minimum de la SHON affectée
32	Rue Vincent Allègre	A 160	aux logements aidés
33	Rue Vincent Allègre	A 240	
34	Rue Schoelcher	A 1145	
35	Rue Isambert	A382	
36	Rue séraphin Calonne	A 551	

√ Localisation prévue au titre de l'article L.123-2,c du code de l'urbanisme pour l'aménagement de voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et les espaces verts à créer (PLU approuvé)

Localisation prévue au titre de l'article L.123-2, c du code l'urbanisme .
Pour l'aménagement de voies et ouvrages publics.
Installations d'intérêt général et les espaces verts à créer

N°	Adresse	Objet
37	Rue Lubin	Place publique
38	Rue Lubin	Place publique
39	Place de l'église	Place publique
40	Gare routière/rue François Arago	Cheminement piéton

√ Localisation prévue au titre de l'article L.123-2,c du code de l'urbanisme pour l'aménagement de voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et les espaces verts à créer après modification simplifiée du PLU

Localisation prévue au titre de l'article L.123-2, c du code l'urbanisme .
Pour l'aménagement de voies et ouvrages publics.
Installations d'intérêt général et les espaces verts à créer

N°	Adresse	Objet
37	Rue Lubin	Place publique
38	Rue Lubin	Place publique
39	Place de l'église	Place publique
40	Gare routière/rue François Arago	Cheminement piéton

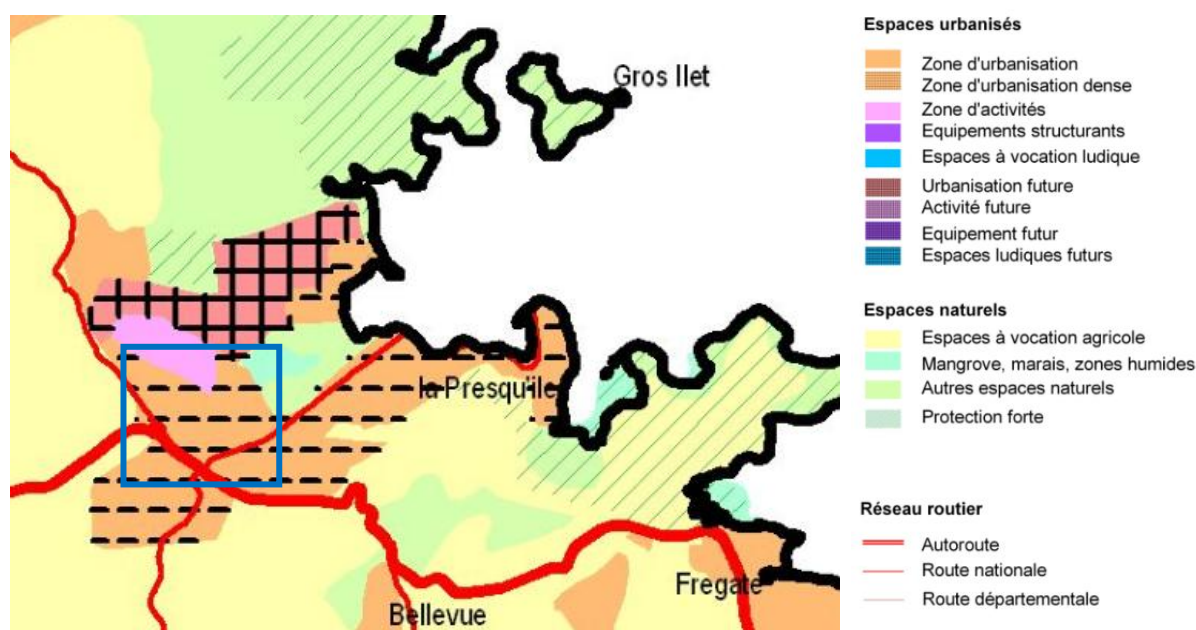
5.3 | Compatibilité de la modification simplifiée avec les documents supra-communaux et lois

Les différents points de la modification simplifiée sont compatibles avec les différents documents supra-communaux existants, comme exposé ci-dessous.

• Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR/SMVM)

Le SAR/SMVM délimite les grandes occupations ou utilisations du sol (espace urbanisé, espace agricole, espace naturel ainsi que la préservation des espaces naturels et agricoles). Le projet de modification simplifiée du PLU concerne principalement le bourg de la commune. Dans la carte des orientations du SAR/SMVM, ce secteur est situé en zone urbaine dense.

Extrait de la carte des orientations du SAR/SMVM



Le SAR/ SMVM indique que dans les zones urbanisées, l'objectif de densification ou de mixité et de diversité doit conduire à admettre notamment les constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, d'artisanat, ainsi que des équipements de services, qu'ils soient liés ou non à la mer, ainsi que des opérations d'aménagement en cohérence avec les objectifs du SAR. Peuvent être également admises dans ces espaces, les constructions à usage touristique et hôtelier notamment. Par conséquent le projet de modification simplifiée ne porte pas atteinte à la préservation des grands équilibres du territoire. **L'évolution du PLU du François est donc compatible avec les orientations du Schéma d'Aménagement Régional (SAR).**

• Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

La ville du François est couverte par le SCOT de l'Espace Sud approuvé le 25 septembre 2018. La modification concerne la zone U1 du bourg, qui fait partie des espaces urbains de référence définis dans le SCOT. Le DOO du SCOT indique que « les espaces urbains de référence sont ceux au sein desquels les développements urbains à réaliser à l'horizon 2026 sont pour l'essentiel localisés ». L'objectif poursuivi par le SCOT est l'intensification de ces espaces.

Le projet de modification du PLU est compatible avec cette orientation, dans la mesure où la suppression des emplacements réservés permettra la réalisation de projets de logements.

• La Charte du Parc Naturel Régional de la Martinique (PNRM) :

Dans sa cartographie, la charte 2012-2024 du Parc Naturel de la Martinique a déterminé 5 grands secteurs avec lesquels le PLU doit être compatible : les zones naturelles d'intérêt majeur, les zones naturelles, les zones agricoles, les zones à dominante urbaine et espace fragilisé et les zones paysagères sensibles.

Le secteur concerné par la modification simplifiée est classé en zone à dominante urbaine par la charte du PNM. Le projet concernant une zone urbanisée dense et ne remet pas en cause les objectifs de préservation des espaces agricoles, naturels et d'intérêt paysager fort inscrits dans la charte. **L'évolution du PLU du François est compatible avec les orientations de la charte du PNM.**

• Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le SDAGE est le principal outil de la mise en œuvre de la politique française dans le domaine de l'eau et fait office de plan de gestion préconisé par l'Europe. Le SDAGE révisé de Martinique s'applique pour la période 2016-2021.

Le SDAGE a vocation à prendre en compte les principaux programmes des collectivités publiques en matière d'aménagement du territoire. À ce titre, les documents d'urbanisme sont les premiers concernés par le SDAGE, compte tenu de leur vocation globale relative à l'aménagement du territoire, et en particulier dans leurs modalités relatives à l'alimentation en eau, l'assainissement et les risques liés à l'eau. Globalement, le PLU doit assurer une prise en compte effective des dispositions du SDAGE, et sur les domaines spécifiques susnommés, il s'agit d'assurer une compatibilité.

La modification simplifiée a pour ambition de supprimer des emplacements réservés localisés dans le bourg afin de permettre aux propriétaires des parcelles concernées de réaliser des projets privés. **Le bourg étant desservi par un assainissement collectif, les constructions seront raccordées à ce système, assurant ainsi la préservation de la qualité du cours d'eau en empêchant tout rejet direct dans le milieu naturel.**

• Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 15 novembre 2013. Les parcelles sur lesquelles sont situés les emplacements réservés se situent en zone U1. **Elle est identifiée par une zone jaune concernée par différents types d'aléas.**

La zone jaune est constituée des zones d'aléa moyen, pour tout type d'enjeux, pour les aléas inondation, mouvement de terrain, submersion, houle et érosion. Elle est également constituée des zones d'aléa fort pour l'aléa tsunami, des zones d'aléa faible pour l'aléa mouvement de terrain et des zones d'aléa moyen spécifique pour l'aléa inondation, pour tout type d'enjeux (forts existants, forts futurs ou modérés). Il est à souligner que l'aléa tsunami ne comporte qu'une seule zone considérée comme aléa fort.

Toutes les constructions nouvelles et tous les travaux étant autorisés dans la zone jaune sous réserve du respect des prescriptions, le projet de modification simplifiée prend donc en compte les dispositions du PPRN.