



APPLICATION DE LA LOI LITTORAL EN MARTINIQUE

- Fiche de cadrage
- **Fiche sur l'extension de l'urbanisation**
- Fiche sur la préservation des espaces
- Fiche sur la capacité d'accueil



INTERSCOT-SAR
MARTINIQUE

Cette fiche est un document à visée pédagogique avec des rappels réglementaires.
Il convient de se référer en premier lieu à la législation et la jurisprudence.

QUE DIT LA LOI LITTORAL ?

Sur l'ensemble du territoire communal

« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le SCoT et délimités par le PLU, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres*, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'**amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics**, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à **porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.** »

(Article L121-8 du CU)

«L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont en outre subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le PLU.»

(Article L121-9 du CU)

«Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.

L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.»

(Article L121-10 du CU)

«Les dispositions de l'article L. 121-8 ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.»

(Article L121-11 du CU)

«Par dérogation aux dispositions de l'article L. 121-8, l'implantation des ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peut être autorisée par l'autorité administrative compétente de l'Etat, en dehors des espaces proches du rivage, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Cette autorisation est refusée si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables ou si elles sont incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.»

(Article L121-39 du CU)

Dans les espaces proches du rivage (EPR)

« Dans les espaces proches du rivage sont autorisées :

- **L'extension de l'urbanisation dans les secteurs déjà occupés par une urbanisation diffuse.**
- **Les opérations d'aménagement** préalablement prévues par le chapitre particulier du SAR valant SMVM. »

(Article L121-40 du CU)

« En l'absence d'un SAR approuvé, l'urbanisation peut être réalisée à titre exceptionnel avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la Région sur la compatibilité de l'urbanisation envisagée avec les orientations du SAR et après avis de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS) appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères selon lesquels l'autorité administrative donne son accord.

Le PLU respecte les dispositions de cet accord. »

(Article L121-41 du CU)

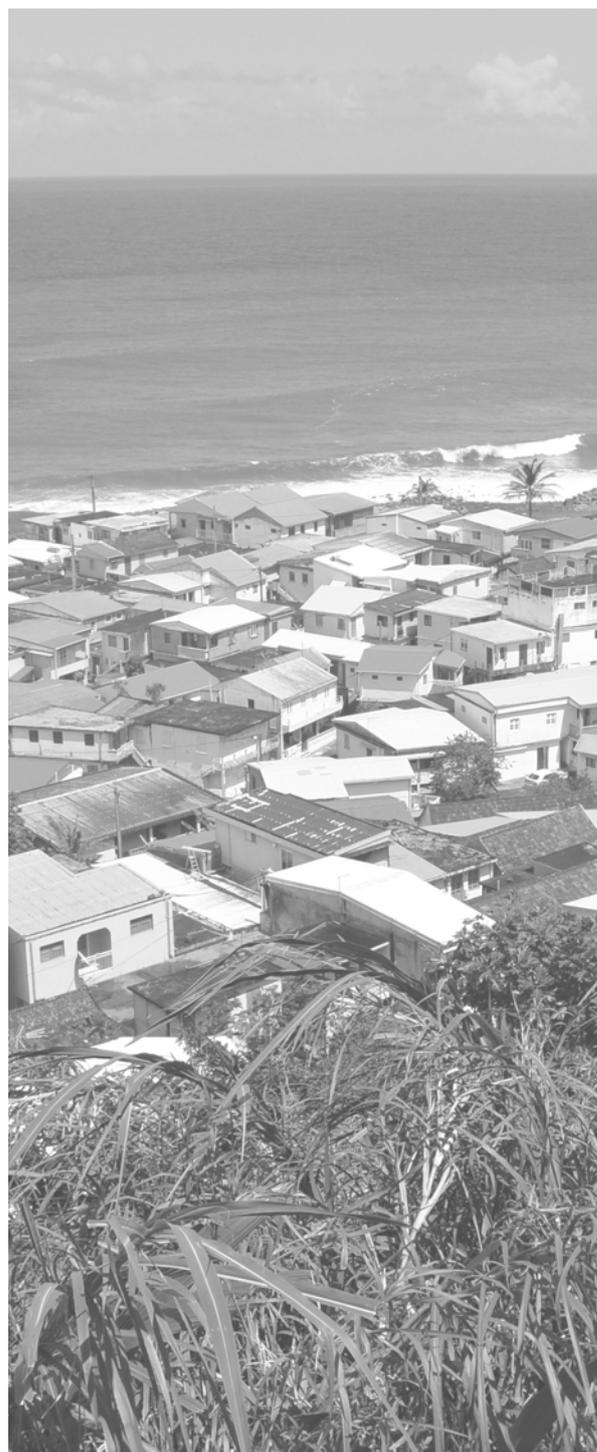
« **Les constructions et aménagements sur les pentes proches du littoral sont interdits quand leur implantation porte atteinte au caractère paysager des mornes.** »

(Article L121-43 du CU)

! L'application des différentes règles de la loi littoral et des règles du code de l'urbanisme est cumulative.

Les éléments en gras sont expliqués dans les pages « Comment comprendre ces notions ? ».

* En Martinique, la bande des 100 mètres correspond à la zone des 50 pas géométriques.



COMMENT COMPRENDRE CES NOTIONS ?

Les terminologies urbaines de la loi littoral en Martinique

La loi littoral fait référence à certains termes pour désigner les espaces urbanisés. En Martinique, d'autres dénominations sont employées. Au regard des spécificités locales et des précisions apportées par le gouvernement et la jurisprudence, en Martinique il sera considéré les correspondances ci-dessous.

- ! La délimitation de ces espaces doit s'affranchir du parcellaire et des zonages des PLU. Elle doit tenir compte de la situation réelle des lieux. Ainsi, le travail pourrait se baser sur le cadastre, l'orthophoto, la tache urbaine réalisée par l'ADDUAM, la couche OCS-GE de l'IGN et des visites de terrains.
- ! Pour plus de précisions sur la correspondance des terminologies, voir l'approfondissement n°1 présent en fin de fiche.

Terminologies de la loi littoral

Terminologies martiniquaises

Agglomérations
Villages



Bourgs / Centres-villes
Quartiers «urbanisés»
Zones d'activités*

* La correspondance n'est valable que pour certaines zones d'activités ayant « un nombre et une densité significatifs de constructions ». Devront être pris en compte leur localisation, leur superficie et leur niveau d'urbanisation.

Secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages
Secteurs déjà occupés par une urbanisation diffuse

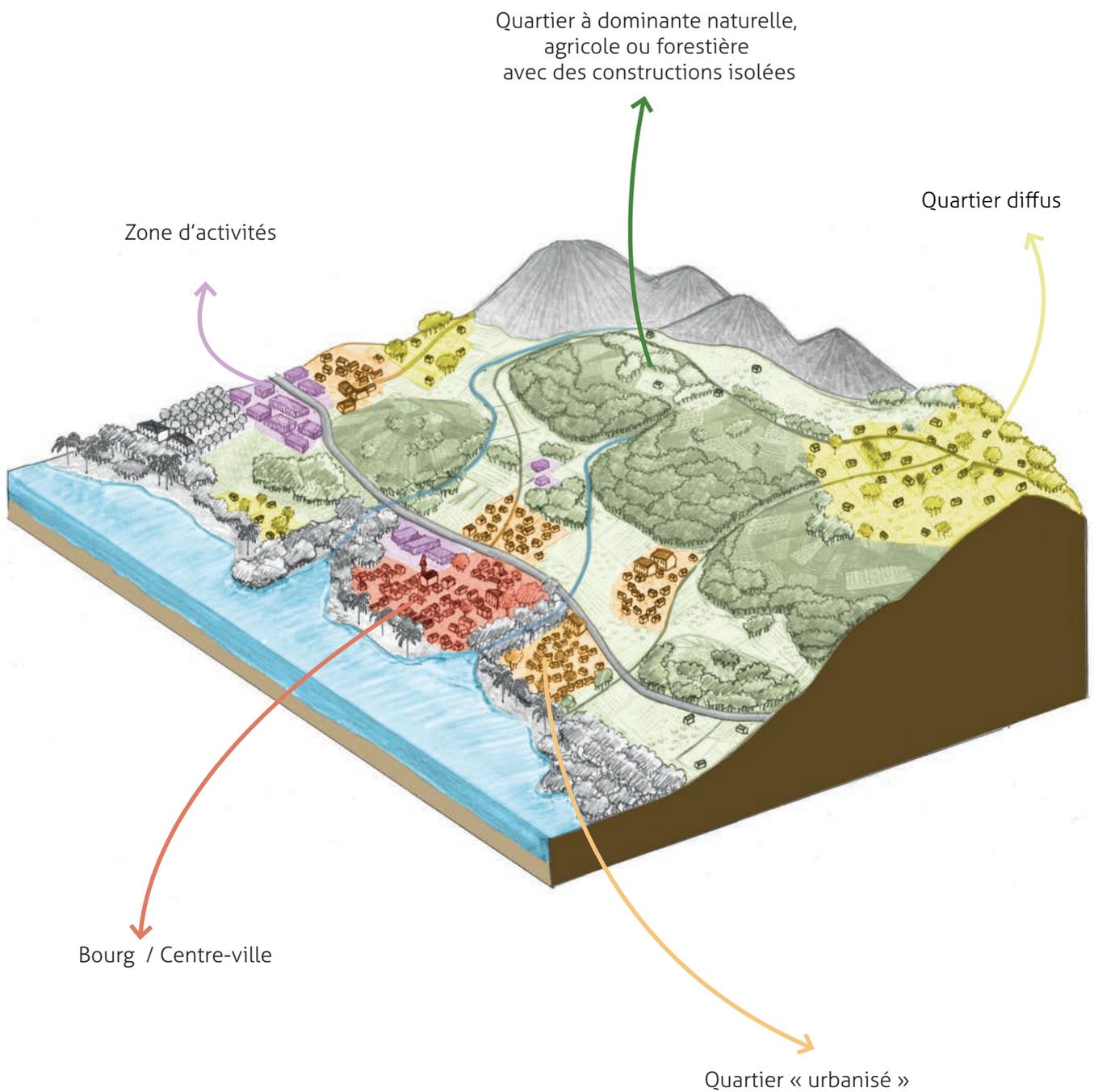


Quartiers diffus**

** La correspondance avec les « secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages » n'est valable que pour certains quartiers diffus, s'ils disposent des réseaux, d'équipements et d'une certaine densité. L'objectif étant de tenir compte de l'urbanisation existante et spécifique de la Martinique, de la multitude des risques et de l'évolution du trait de côte.



Quartiers à dominante naturelle, agricole ou forestière avec des constructions isolées



COMMENT COMPRENDRE CES NOTIONS ?

La notion d'extension de l'urbanisation

La jurisprudence et le gouvernement ont proposé différentes définitions. Cependant, les dispositions d'urbanisme étant différentes pour l'Hexagone et les Outre-mer, ces définitions doivent être adaptées à la Martinique.

De plus, les dispositions d'urbanisme applicables aux Outre-mer emploient 4 terminologies différentes pour faire référence à des projets d'urbanisation. Ceci rend donc complexe la compréhension et l'explication des règles de la loi littoral. Aussi pour faciliter la compréhension et la mise en oeuvre de la loi littoral en Martinique, tout en conservant l'esprit de la loi, une seule définition sera retenue.

« Une extension de l'urbanisation correspond à la réalisation de toute nouvelle construction, installation ou aménagement :

- **Quelle que soit sa vocation (logement, commerce, bâtiment industriel ou agricole, parking...).**
- **Au sein ou en continuité :**
 - **Des bourgs/centres-villes.**
 - **Des quartiers « urbanisés ».**
 - **Des zones d'activités ayant « un nombre et une densité significatifs de constructions ».**
- **Au sein :**
 - **Des quartiers diffus situés au sein des EPR.**
 - **Des quartiers diffus situés au-delà des EPR à condition qu'ils disposent des réseaux, d'équipements et d'une certaine densité.**

Pour les extensions situées en continuité, elles devront obligatoirement faire l'objet d'une conception d'ensemble ».

Cette définition permet de tenir compte des dispositions d'urbanisme spécifiques au sein des EPR pour les Outre-mer et de la « récente » disposition relative aux « secteurs autres que les villages et agglomération » introduite par la loi ELAN.

- ! **La définition de l'extension pour la Martinique :**
 - **Regroupe la notion « ordinaire » d'extension de l'urbanisation, mais également les notions « ordinaires » de densification et de renouvellement urbain (Cf. annexe 5 de la fiche de cadrage).**
 - **Se distingue de la notion généralement utilisée dans le cadre de l'élaboration des règlements de PLU.** La loi littoral fait référence à l'extension réelle du bâti et non aux possibilités d'extensions permises à l'avenir par le règlement du PLU.

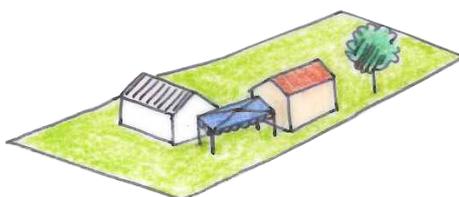
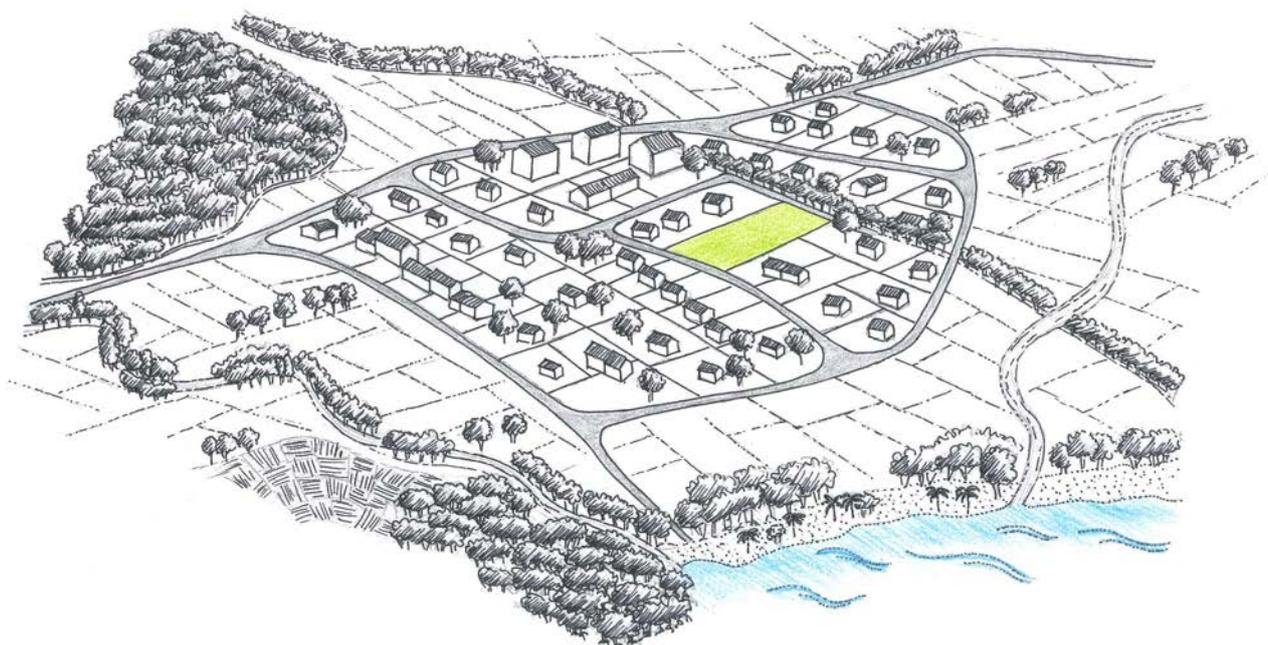
- ! **L'extension de l'urbanisation au « sens de la loi littoral » peut être assimilée à la consommation « réelle » des sols (Cf. annexe 5 de la fiche de cadrage).**

- ! Pour plus de précisions sur la définition retenue voir l'approfondissement n°2 en fin de fiche.

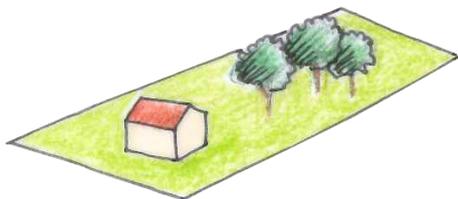
- ! Pour les autorisations du droit des sols (ADS), ne constituent pas une extension :
 - L'agrandissement d'une construction (NB: Pour évaluer l'extension, la jurisprudence prend en compte la surface de l'extension par rapport à la construction initiale, la destination des surfaces construites et le lien fonctionnel entre les deux constructions).
 - Le remplacement d'une construction par une autre.
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli dans les conditions de l'article L. 111-15 du CU.
 - Une station ou un abri de pompage.
 - Des travaux de faible importance sur une construction existante.

- ! Le principe est d'interdire les extensions qui ne sont pas en continuité des bourgs/centres-villes, quartiers « urbanisés », et certains quartiers diffus ou zones d'activités. Pour autant, certaines extensions pourront être réalisées, conformément aux possibilités prévues par le code de l'urbanisme dans le respect de la loi littoral.

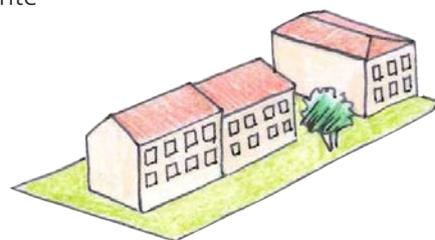
Exemples d'extension de l'urbanisation au sein de l'enveloppe



Réalisation d'une construction reliée à une construction déjà existante



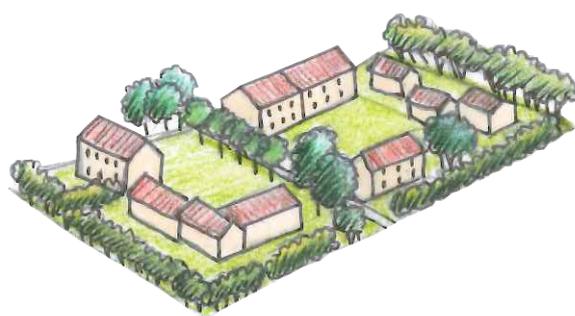
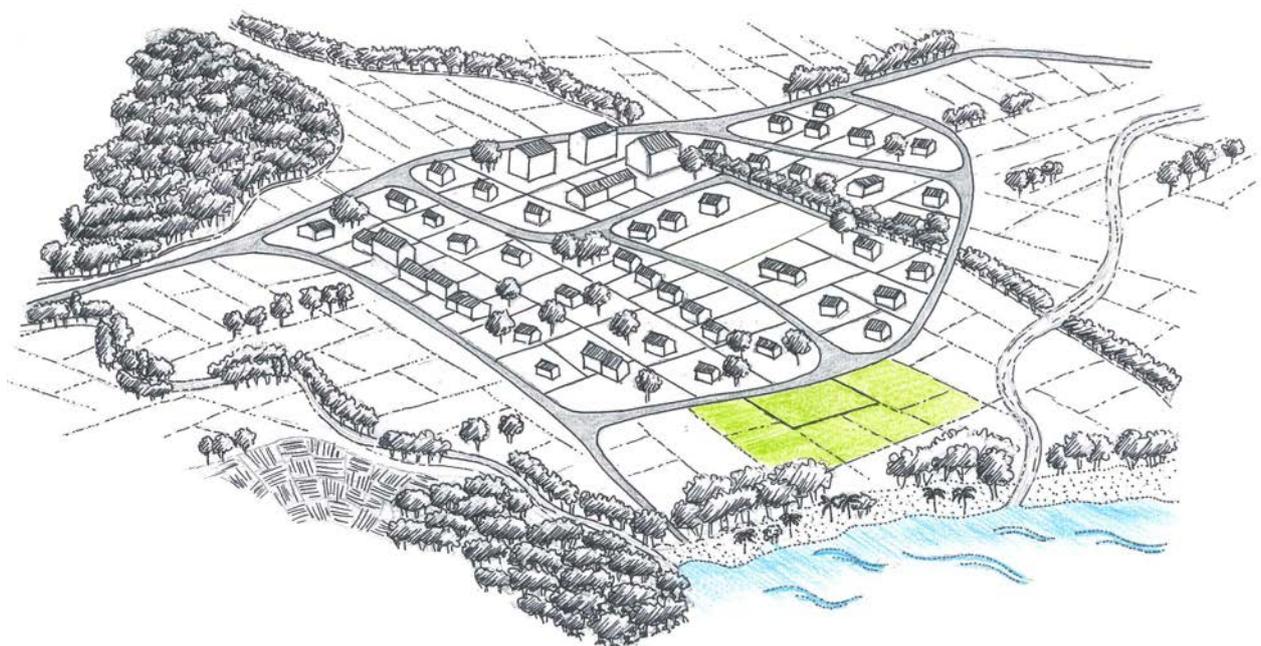
Réalisation d'une construction semblable à celles environnantes



Réalisation de constructions plus denses que celles environnantes

COMMENT COMPRENDRE CES NOTIONS ?

Exemple d'extension de l'urbanisation en continuité de l'enveloppe



Lorsque les extensions s'effectuent en continuité, elles doivent s'inscrire dans une conception d'ensemble (OAP, projets d'aménagement...)

La notion d'opération d'aménagement

Dans l'esprit de l'article L300-1 du CU, les opérations d'aménagement prévues par le SAR-SMVM correspondent à des **projets d'ensemble ayant un impact structurant pour le développement et la préservation de l'ensemble du territoire martiniquais.**

Ces dernières sont envisagées afin de permettre le développement du littoral dans le cadre d'un projet politique stratégique.

- ! Elles n'ont pas l'obligation d'être en continuité des bourgs/centres-villes, quartiers « urbanisés », et certains quartiers diffus ou certaines zones d'activités.

L'amélioration de l'offre de logement et d'hébergement et l'implantation de service public

L'amélioration de l'offre de logement et d'hébergement comprend les projets visant à :

- Améliorer les logements existants par des opérations de réhabilitation ou de destruction/reconstructions.
- Construire de nouveaux logements afin de répondre aux besoins du territoire.

Le terme d'hébergement fait référence aux foyers d'accueil, aux prisons, aux maisons de retraites, aux gîtes et hôtels...

Les services publics correspondent aux activités exercées directement par l'autorité publique ou sous son contrôle, dans le but de satisfaire un besoin d'intérêt général. Il peut s'agir de la justice, de la police, des finances publiques, de la distribution d'eau potable, de l'assainissement, de la santé...

- ! Ces notions sont comprises dans la définition de l'extension de l'urbanisation.



COMMENT COMPRENDRE CES NOTIONS ?

La notion d'EPR en Martinique

Une attention doit être portée à la délimitation des EPR car les possibilités et conditions d'extension de l'urbanisation y sont différentes (pour plus de précisions voir la synthèse de l'application P20 et l'approfondissement n°3 présent en fin de fiche). **Ainsi, bien que des critères précis soient à prendre en compte, leur délimitation relève avant tout d'un projet de territoire et d'un choix politique stratégique.**

En Martinique, du fait de la topographie, un nombre important de sites pourraient être considérés comme situés en EPR. Pour autant, **les critères suivants pourront être retenus pour la délimitation des EPR :**

- **La distance par rapport au rivage**
Les secteurs concernés ne doivent pas être trop éloignés du rivage. Cet éloignement physique pourra être appréhendé de façon sensible en tenant compte du lien avec la mer : paysage littoral climat côtier, activités liées à la présence de l'eau, implantation et construction du bâti adaptées...
- **La covisibilité**
Il est nécessaire de vérifier si le site concerné est visible depuis le rivage, mais aussi si la mer est visible à partir de ce site.
L'analyse s'effectue à partir du relief et de la perception visuelle d'un observateur en position debout à partir du site et du rivage. L'appréciation de la covisibilité s'effectue sur un ensemble urbain cohérent. Ainsi, chacune des parcelles situées au sein des EPR n'a pas à être en covisibilité, du moment qu'elle fait partie de l'ensemble concerné.
- **Les caractéristiques des espaces en continuité de la mer et du rivage**
Devront être pris en compte le caractère urbanisé ou non des espaces, l'existence d'une coupure physique (voirie, relief, cours d'eau...) et la configuration des lieux.

Ces trois critères doivent être analysés de façon combinée et non pas cumulative. Ainsi, aucun critère ne suffit à lui seul, à chaque situation s'applique plus ou moins fortement tel ou tel critère. Dans certains cas, il suffit qu'une des trois conditions ne soit pas respectée pour qu'un secteur ne soit pas qualifié d'EPR; dans d'autres cas, le respect de deux des critères suffira pour que le secteur soit qualifié d'EPR.

- ! Ces éléments ont été précisés par le Conseil d'Etat dans l'arrêt n°251524 du 3 mai 2004, par l'instruction du gouvernement de septembre 2015.
- ! Concernant la délimitation par les documents, l'instruction gouvernementale de décembre 2015 indique que les espaces proches du rivage doivent être délimités dans les PLU. Les SCoT quant à eux définissent les critères de délimitation voire procèdent à une délimitation cartographique à une échelle plus large.
- ! Il pourra être judicieux de prendre en compte l'évolution du trait de côte pour la délimitation des EPR.
- ! Pour plus de précisions concernant l'articulation entre EPR et SMVM, voir l'approfondissement n°3 présent en fin de fiche.

L'identification des EPR peut se dérouler en 3 temps :

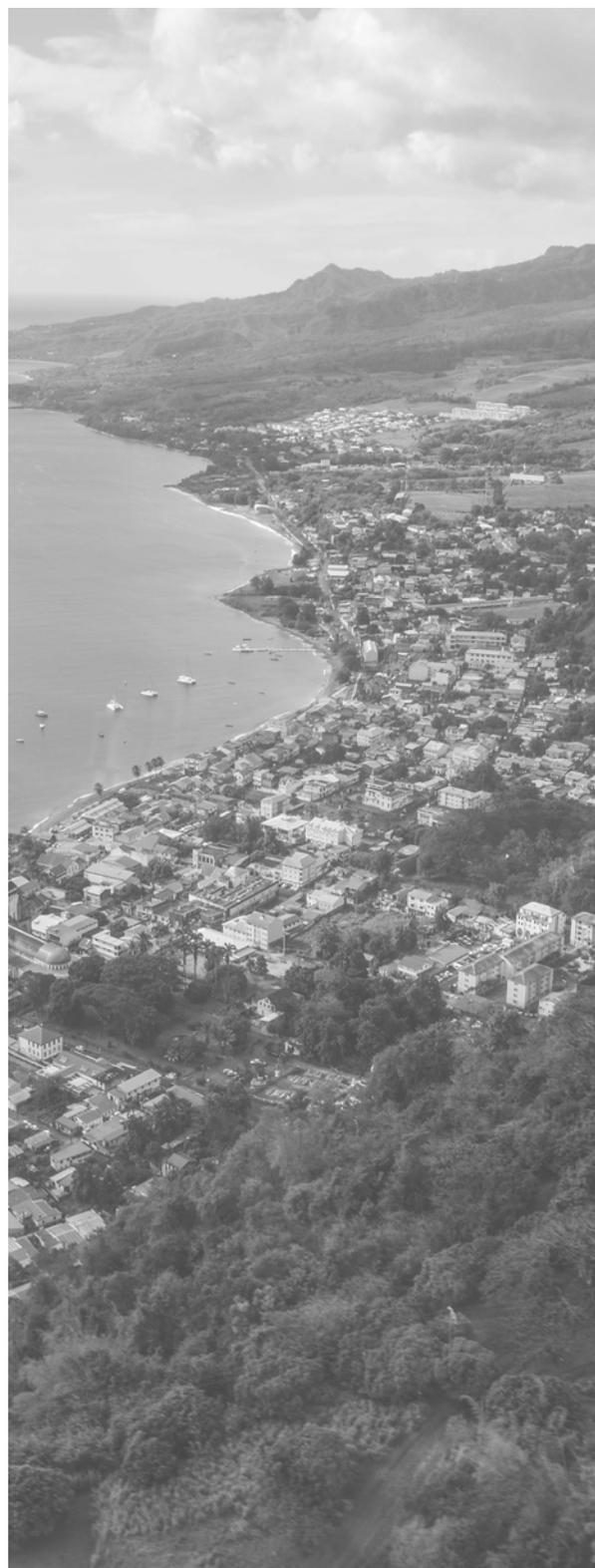
➤ **1^{er} temps d'analyse cartographique :**
Définition à l'aide de photos - aériennes, carte IGN... d'une première délimitation tenant compte des critères « distance » et « caractéristique des espaces en continuité de la mer et du rivage ».

➤ **2^{ème} temps d'analyse de terrain :**
Définition d'une seconde délimitation en tenant compte des critères « covisibilité » et de « distance ». Pour avoir une bonne compréhension de l'espace, il est nécessaire d'analyser la covisibilité depuis plusieurs points de vue. Il est également important d'avoir une bonne compréhension du fonctionnement sociologique du territoire.

➤ **3^{ème} temps d'ajustement :**
Définition d'une dernière délimitation en tenant compte des deux premières phases d'analyse.

⚠ La délimitation devra tenir compte des possibilités d'extension de l'urbanisation permises au-delà et au sein des EPR.

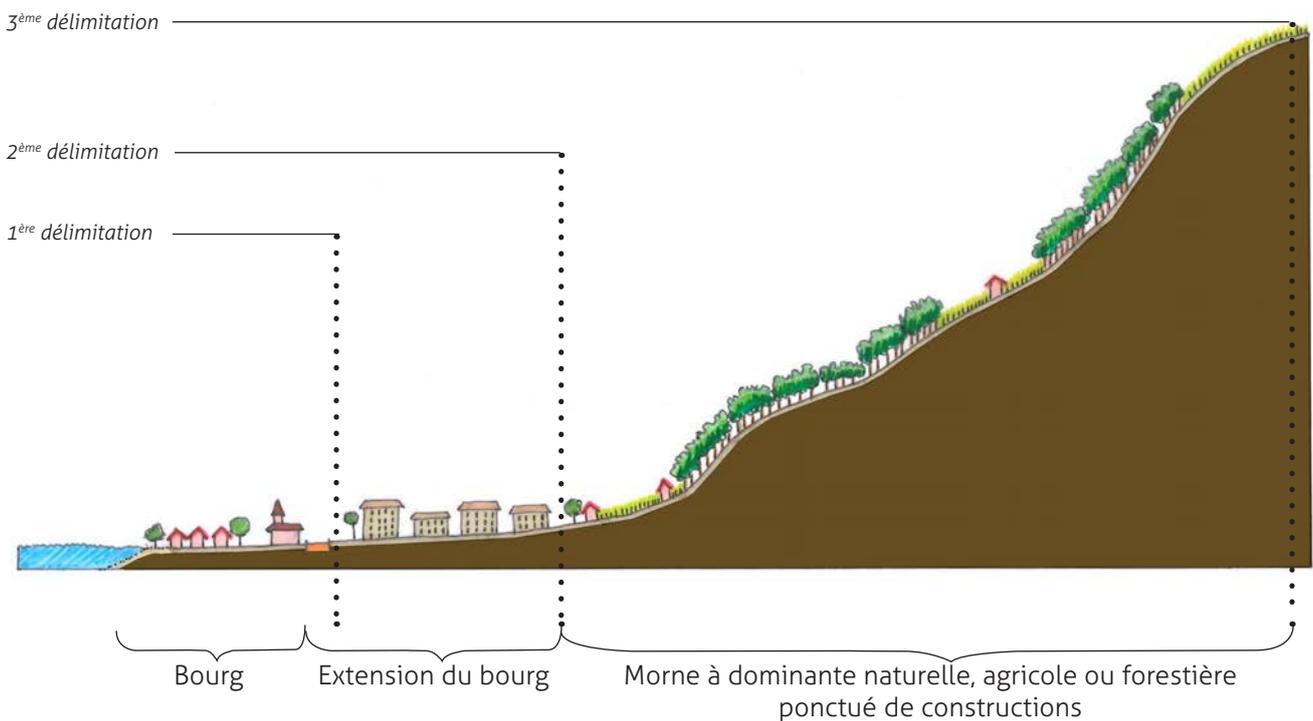
En Martinique, différents cas de figure peuvent se présenter. Quelques exemples sont présentés ci-après. Pour chacun d'eux plusieurs possibilités de délimitations sont proposées. Le choix de la délimitation finale se fera au regard de l'analyse faite depuis d'autres points de vue de la commune.



Source: Gaspard Le Roi Mage

COMMENT COMPRENDRE CES NOTIONS ?

Cas n°1 : Bourg étendu situé au pied d'un morne -> 3 délimitations envisageables



1^{ère} délimitation

L'étendue des terrains est près du rivage + il y a une covisibilité entre le rivage et les terrains grâce à différentes percées visuelles au sein de la trame urbaine + une route conséquente sépare le bourg de son extension + des bâtiments hauts marquent une rupture dans le paysage et restreignent voire empêchent la covisibilité au-delà.

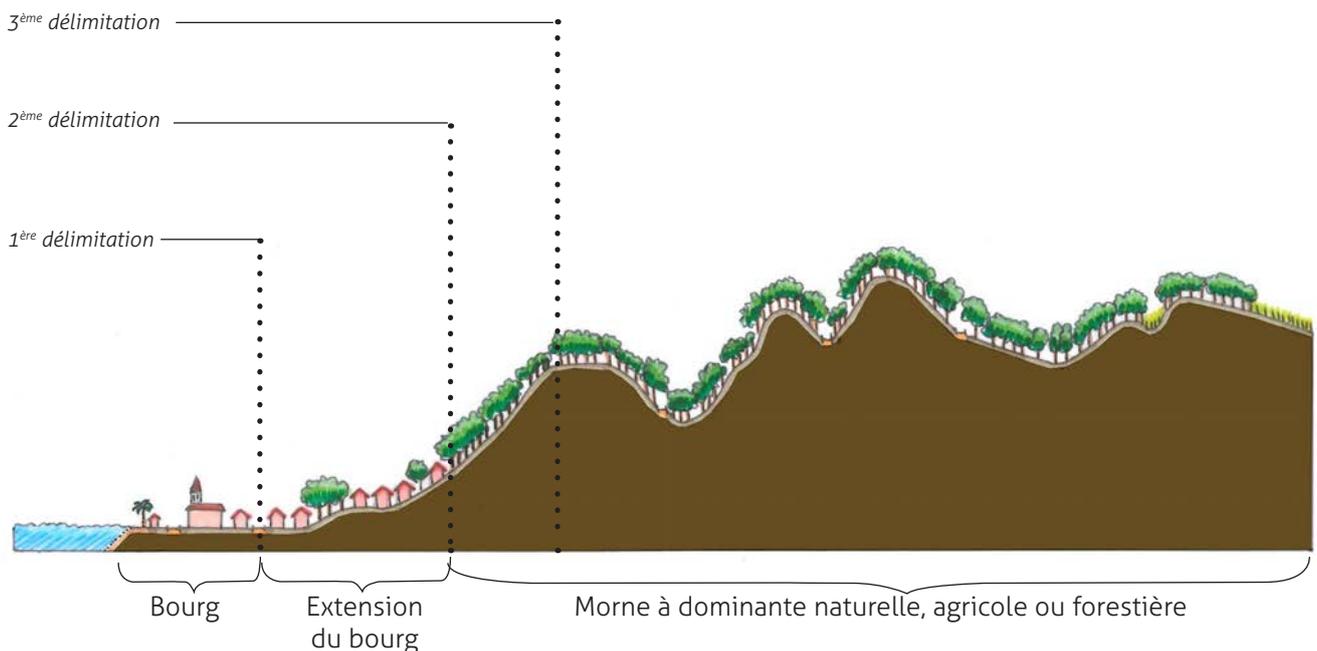
2^{ème} délimitation

L'étendue des terrains est plus importante mais la vue de l'extension du bourg reste en lien avec le rivage + la covisibilité entre le rivage et les terrains est restreinte voir absente + le relief au-delà du bourg étendu marque une rupture dans le paysage.

3^{ème} délimitation

L'étendue des terrains est plus étendue + la covisibilité entre le rivage et les terrains est globalement présente + le relief au-delà du morne marque une rupture dans le paysage (forte montée ou vallon).

Cas n°2 : Bourg étendu situé au pied et au bas d'un morne -> 3 délimitations envisageables



1^{ère} délimitation

L'étendue des terrains est près du rivage + il y a une covisibilité entre le rivage et les terrains grâce à différentes percées visuelles au sein de la trame urbaine + une route conséquente sépare le bourg de son extension.

2^{ème} délimitation

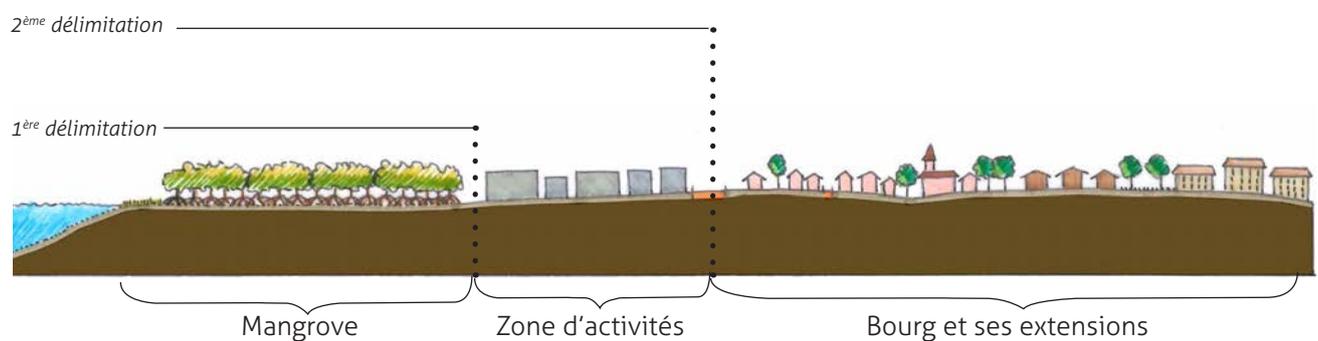
L'étendue des terrains est près du rivage + il y a covisibilité entre le rivage et les terrains grâce à différentes percées visuelles au sein de la trame urbaine + des arbres marquent une rupture dans le paysage et restreignent voire empêchent la covisibilité au-delà.

3^{ème} délimitation

L'étendue des terrains est plus importante + la covisibilité entre le rivage et les terrains est restreinte par la végétation voire absente + une première ligne de crête marque une rupture dans le paysage.

COMMENT COMPRENDRE CES NOTIONS ?

Cas n°3 : Espace de mangrove prolongé par de l'urbanisation -> 2 délimitations envisageables



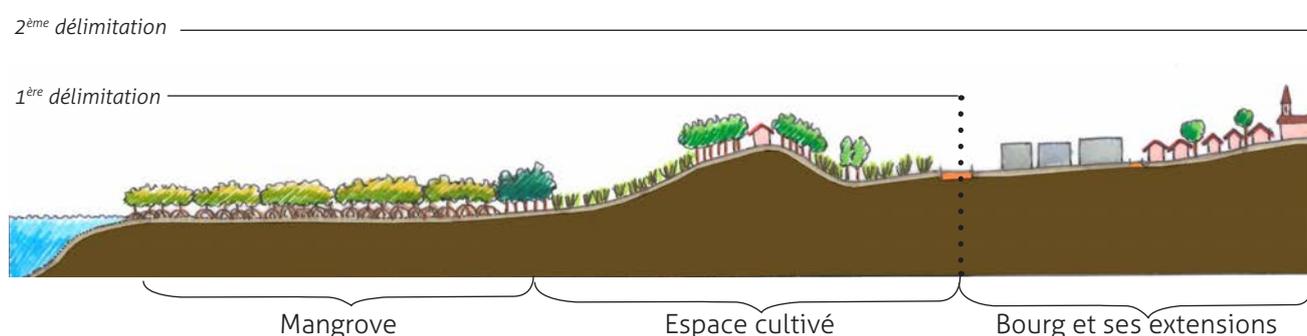
1^{ère} délimitation

L'étendue des terrains est près du rivage + il n'y a pas de covisibilité entre le rivage et les terrains à cause de la densité de la végétation + une zone fortement construite marque une rupture paysagère et fonctionnelle car elle s'oriente davantage avec l'urbanisation située dans les terres.

2^{ème} délimitation

L'étendue des terrains est plus importante + il n'y a pas de covisibilité entre le rivage et les terrains à cause de la densité de la végétation et de la zone fortement construite + une route conséquente marque une rupture physique.

Cas n°4: Espace de mangrove et de culture prolongé par de l'urbanisation -> 2 délimitations envisageables



1^{ère} délimitation

L'étendue des terrains est près du rivage + il n'y a pas de covisibilité entre le rivage et les terrains à cause de la densité de la végétation et des cultures + une zone construite marque une rupture paysagère et fonctionnelle.

2^{ème} délimitation

L'étendue des terrains est plus importante + il n'y a pas de covisibilité entre le rivage et les terrains à cause de la densité de la végétation, des cultures, du relief et de l'urbanisation + les différentes séquences demeurent en lien avec le rivage du fait de leurs usages, leur implantation.

COMMENT COMPRENDRE CES NOTIONS ?

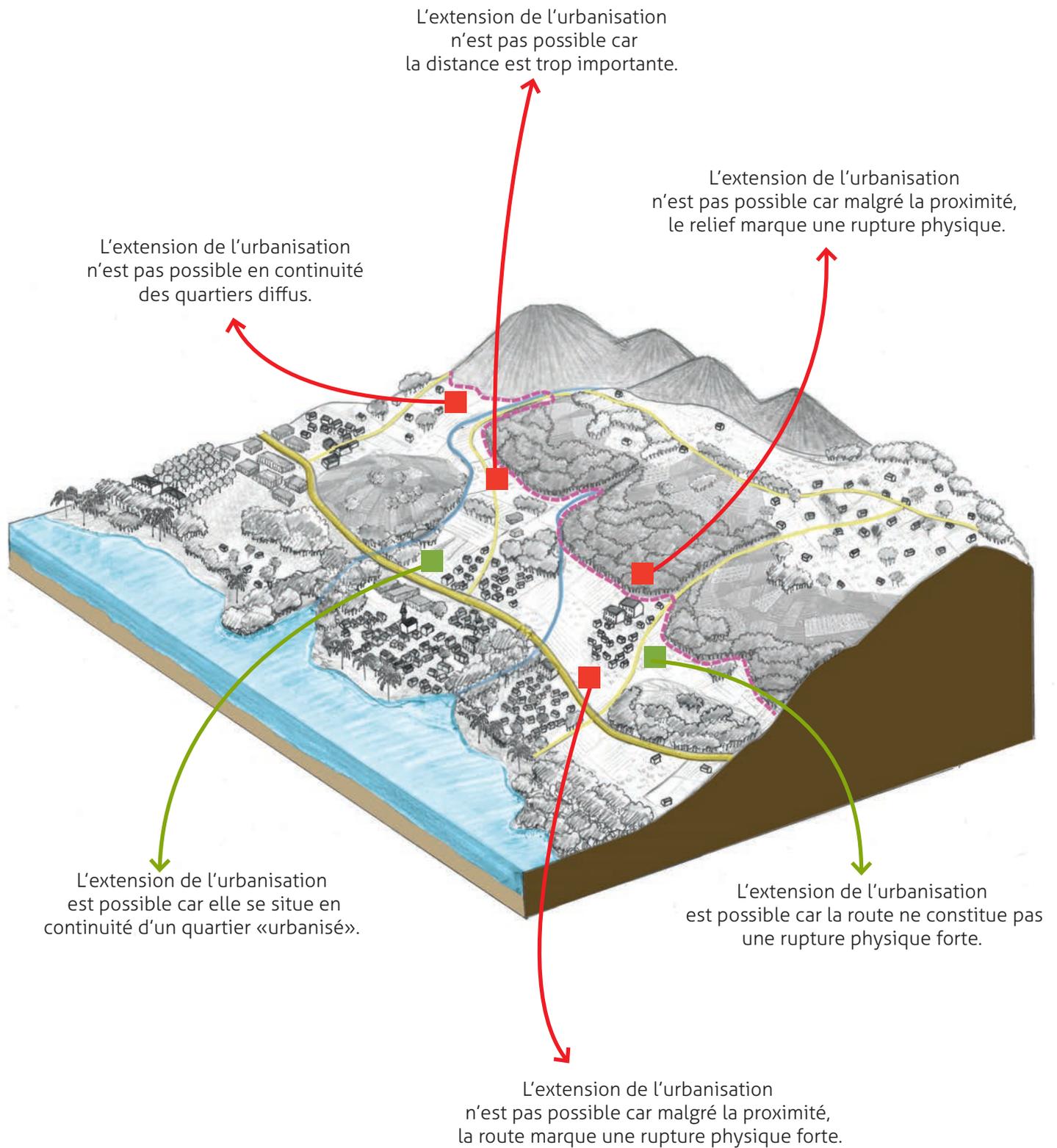
La notion de continuité en Martinique

Au regard de la jurisprudence, en Martinique un projet d'extension de l'urbanisation sera estimé en continuité si :

- **Le projet est directement contigu à l'espace urbanisé existant.**
- **La distance entre le projet et l'espace urbanisé le plus proche est limitée.** Cette distance doit être appréciée au regard du rythme d'implantation des constructions existantes sur le secteur et de l'ampleur de la tâche urbaine du secteur. Toutefois, si une rupture physique est présente (un morne, une route importante, un boisement, un cours d'eau...), la conception d'un projet urbain pourra permettre de créer une continuité (voies piétonnes, ponts, création d'un boulevard urbain...). Le projet urbain devra alors être suffisamment argumenté pour démontrer la création d'une continuité.
- **La distance entre le projet et l'espace urbanisé le plus proche est plus importante, mais que :**
 - Le projet est non loin du bourg, d'un quartier ou d'une zone d'activités.
 - Les parcelles immédiatement contiguës au projet sont urbanisées.
 - Il n'y a pas de rupture physique.

 La continuité s'apprécie par rapport aux constructions existantes et non par rapport au parcellaire ou aux zonages des PLU.

En Martinique, différents cas de figure peuvent se présenter. Quelques exemples sont présentés ci-contre.



COMMENT COMPRENDRE CES NOTIONS ?

Les notions d'atteinte à l'environnement et au paysage

Avant la loi ELAN, les dispositions d'urbanisme de la loi littoral considéraient l'atteinte au paysage uniquement sur les pentes proches du littoral. Ceci afin d'encadrer plus fortement les possibilités d'urbanisation plus importantes au sein des espaces proches du rivage.

La loi ELAN a élargi les possibilités d'urbanisation pour les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages. Ainsi, un encadrement fort a été imposé quant à la prise en compte des paysages et de l'environnement pour les constructions et installations réalisées au sein de ces espaces.

Pour autant, l'atteinte aux paysages et à l'environnement mérite d'être considérée pour l'ensemble des projets d'extension de l'urbanisation et sur l'ensemble du territoire.

Les pentes proches du littoral

Les pentes proches du littoral correspondent aux pentes situées au sein des EPR.

A noter qu'en Martinique, les espaces proches du littoral sont composés en grande partie de paysages pentus.

Certaines pentes proches du littoral seront à préserver du fait de leur intérêt paysager, d'autres pourront accueillir certaines constructions et aménagements (sous conditions et notamment le respect du caractère paysager de la pente).

! Les pentes à préserver n'auront pas forcément à être classées en coupures d'urbanisation ou espaces remarquables du littoral (Cf. fiche sur la préservation des espaces).

En théorie, toute extension de l'urbanisation porte atteinte à l'environnement et/ou au paysage. Ainsi, l'analyse de l'atteinte à l'environnement et/ou au paysage nécessite de définir un seuil d'exigence :

- Dans quels cas considère-t-on qu'une extension de l'urbanisation porte fortement et/ou irrémédiablement atteinte à l'environnement ou au paysage ?

L'analyse de l'impact sera spécifique à chaque projet. Pour autant, les éléments et questionnements suivants s'appliqueront à chacun d'entre eux.

L'atteinte à l'environnement

Il apparaît que dans 3 cas de figure, l'atteinte à l'environnement est manifeste :

- L'urbanisation d'espaces de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques).
- L'urbanisation de zones naturelles, forestières, ou agricoles.
- La réalisation d'extensions d'urbanisation vouées à accueillir des activités engendrant des nuisances (olfactives, sonores, chimiques ...).

Dans les autres cas de figure, il s'agira donc pour les projets :

- D'appliquer le principe ERC (éviter -réduire-compenser).
- D'intégrer autant que possible des critères environnementaux (limitation de l'imperméabilisation, gestion des eaux pluviales, constructions bioclimatiques, augmentation des déplacements alternatifs à la voiture, réduction du bruit...).

L'atteinte au paysage

Il apparaît que dans 4 cas de figure, l'atteinte au paysage est manifeste car elle :

- Ne respecte pas les limites paysagères.
- Prévoit une rupture de hauteur forte par rapport aux environs.
- Ne s'intègre pas dans la pente (hauteur trop conséquente, terrassement...).
- Ne prévoit pas un traitement qualitatif des lisières urbaines.

Dans les autres cas de figure, il s'agira donc, dans un premier temps, d'estimer les caractéristiques paysagères du site. Ainsi, plusieurs questions pourront être posées :

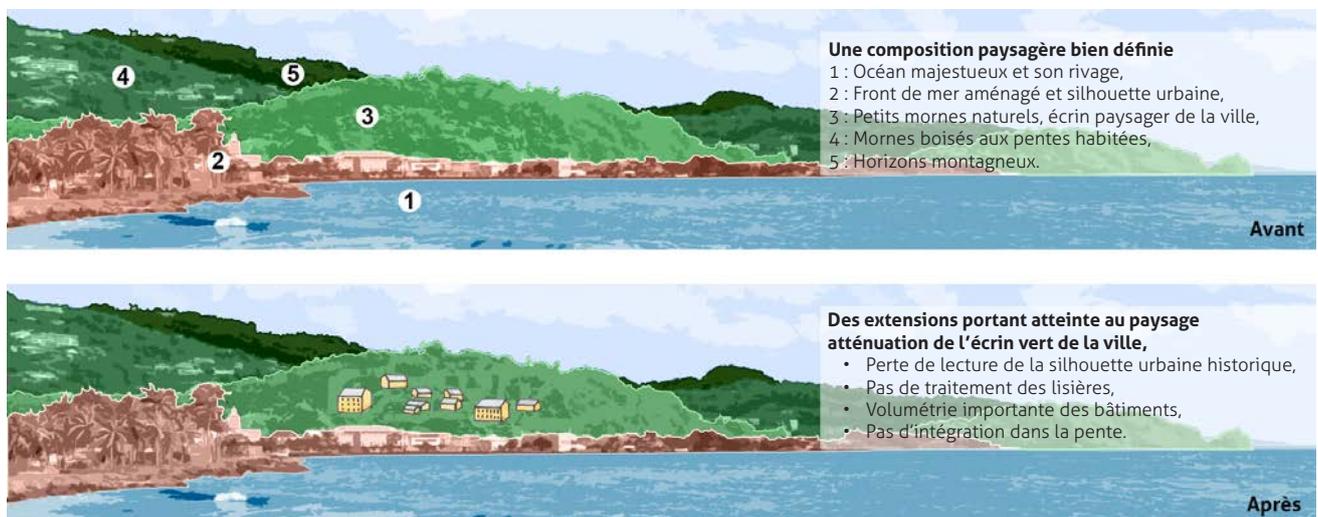
- Quelle est la qualité paysagère du site (urbaine, végétale, visuelle, agricole, patrimoniale, culturelle) ?
- La qualité paysagère du site s'apprécie-t-elle de loin ou de près, depuis la terre ou la mer ?
- Les caractéristiques paysagères du site donnent-elles de la valeur au territoire ?

Ensuite, afin de définir ce qui pourra porter atteinte aux caractéristiques identifiées, plusieurs critères pourront être pris en compte. Les questions suivantes pourront être posées :

- Dans le cas d'un espace déjà urbanisé, l'extension de l'urbanisation envisagée s'insère-t-elle au sein de la limite déjà urbanisée? Respecte-t-elle les caractéristiques architecturales déjà présentes, si ces dernières sont de qualité?
- Dans le cas d'un espace encore agricole, naturel ou forestier, comment les conceptions paysagères et architecturales de l'extension de l'urbanisation permettront-elles une insertion de qualité avec les espaces alentours ?

Dans les deux cas, il faudra définir des critères à respecter par l'extension de l'urbanisation (hauteur, aspect des matériaux, couleur, forme urbaine et bâtie, aménagement paysager...) permettant une intégration de qualité aux milieux environnants.

! Pour plus d'éléments d'analyse paysagère se référer à l'approfondissement n°4 présent en fin de fiche, à l'atlas de paysages, et aux plans communaux de paysages existants.



COMMENT COMPRENDRE CES NOTIONS ?

Synthèse de l'application en Martinique

Les projets d'extension de l'urbanisation (au sens de la loi littoral) pourront être autorisés, sous réserve :

- Des autres dispositions du code de l'urbanisme et des principes généraux d'urbanisation (limitation de la consommation des sols, desserte par les réseaux, risques...).
- De la prise en compte des risques et l'évolution du trait de côte.
- Des autres règles de la loi littoral concernant les règles applicables dans la bande des 50 pas géométriques, la préservation des espaces naturels, les règles particulières à certains ouvrages et routes, le libre accès au rivage et les servitudes de passage.
- Des orientations et prescriptions du SAR, des SCoT et des PLU.

! Pour plus de précisions concernant les conditions nécessaires à l'extension de l'urbanisation au sein des EPR, voir l'approfondissement n°3 présent en fin de fiche.

Sur l'ensemble du territoire

Pour les bourgs, les centres-villes, les quartiers « urbanisés » et les zones d'activités assimilés aux villages et agglomérations de la loi littoral, les extensions de l'urbanisation peuvent se réaliser au sein et en continuité de l'enveloppe urbaine définie par les documents de planification.

Au-delà des espaces proches du rivage

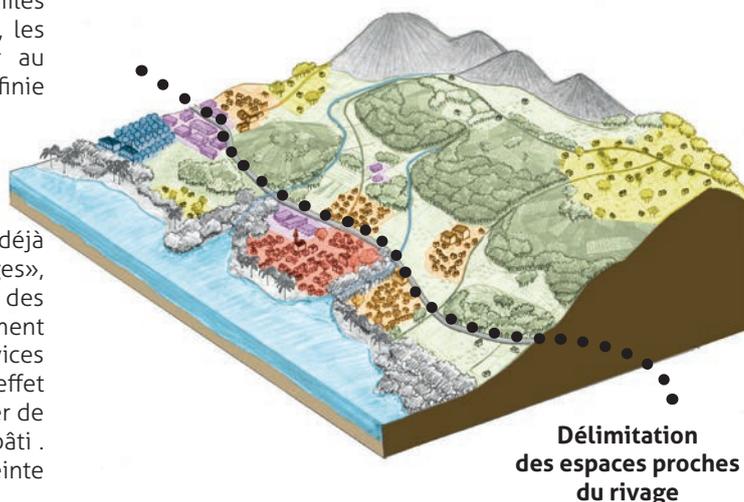
Pour les quartiers diffus assimilés aux «secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages», l'extension de l'urbanisation pourra se réaliser, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque les projets n'auront pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. De plus, les projets ne devront pas porter atteinte aux paysages et à l'environnement.

A noter que :

- Si la CDNPS juge que les SCoT et PLU traduisent correctement la loi littoral, elle pourra ne pas donner d'avis sur les autorisations d'urbanisme.
- En l'absence de SCoT et de PLU, ou si la CDNPS juge que ces derniers ne traduisent pas suffisamment ou correctement la loi littoral, elle pourra donner des avis sur les autorisations d'urbanisme.

Pour les quartiers à dominante naturelle, agricole ou forestière avec des constructions isolées, le principe est d'interdire les extensions de l'urbanisation. Cependant, il sera possible sous conditions et sans respecter le principe de continuité :

- De réaliser les installations, constructions et aménagements mentionnés aux articles L. 121-4, L121-5 du CU.
- De réaliser des terrains de camping ou de stationnement de caravanes (Art.L121-9 du CU).
- De réaliser des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines (Art. L121-10 du CU).
- De réaliser des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières (Art. L121-10 du CU).
- De réaliser des travaux de mise aux normes des exploitations agricoles (Art. L121-11 du CU).
- D'implanter des ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent (Art. L121-39 du CU).



Au sein des espaces proches du rivage

Pour les opérations d'aménagement structurantes, elles pourront être réalisées, sans respecter le principe de continuité, si elles ont été prévues par le SMVM.

Pour les quartiers diffus, l'extension de l'urbanisation pourra se réaliser, quelque soit le type de projet, au sein de l'enveloppe urbaine définie par les documents de planification et ce pour tous les quartiers.

Pour les quartiers à dominante naturelle, agricole ou forestière avec des constructions isolées, le principe est d'interdire les extensions de l'urbanisation. Cependant, il sera possible de réaliser sans respecter le principe de continuité :

- De réaliser les installations, constructions et aménagements mentionnés aux articles L. 121-4, L121-5 du CU.
- De réaliser des terrains de camping ou de stationnement de caravanes (Art.L121-9 du CU).
- De réaliser des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines (Art. L121-10 du CU).
- De réaliser des travaux de mise aux normes des exploitations agricoles (Art. L121-11 du CU).

Pour les pentes proches du littoral, les extensions de l'urbanisation devront viser une qualité architecturale et paysagère permettant de maintenir une qualité paysagère malgré la transformation.

COMMENT LA TRADUIRE DANS LES SCOT ET PLU ?

Les grands principes de répartition



Le SAR pourra traduire les mêmes éléments que les SCoT. Cependant la traduction devra se faire à l'échelle de l'ensemble du territoire martiniquais et la ventilation sera différente car les pièces constituant ces deux documents ne sont pas les mêmes.

De plus, il pourra, contrairement aux SCoT, définir au sein du SMVM des opérations d'aménagement dans les espaces proches du littoral.



Les SCoT précisent les définitions, traduisent les grands principes d'application de la loi littoral au regard des spécificités et du projet de territoire d'échelle intercommunale. Ils donnent également les grandes orientations en matière de développement et de préservation des différents espaces. Ils peuvent également comprendre des délimitations schématiques.



Les PLU comportent des délimitations précises (à la parcelle) des différents espaces et donnent les règles associées aux constructions, aménagements et installations autorisés.

Les grandes étapes méthodologiques

1- Identification des EPR

L'identification s'effectuera différemment :

- Pour le SAR ou les SCoT, ils devront à minima définir les critères d'identification. Ils pourront également délimiter schématiquement ces espaces.
- Pour les PLU, une délimitation précise devra être réalisée.

Elle pourra se dérouler en 3 temps :

- 1^{er} temps d'analyse cartographique :
Définition à l'aide de photos - aériennes, carte IGN... d'une première délimitation tenant compte des critères « distance » et « caractéristique des espaces en continuité de la mer et du rivage ».
- 2^{ème} temps d'analyse de terrain :
Définition d'une seconde délimitation en tenant compte des critères « covisibilité » et de « distance ». Pour avoir une bonne compréhension de l'espace, il est nécessaire d'analyser la covisibilité depuis plusieurs points de vue. Il est également important d'avoir une bonne compréhension du fonctionnement sociologique du territoire.
- 3^{ème} temps d'ajustement :
Définition d'une dernière délimitation en tenant compte des deux premières phases d'analyse.
- La délimitation devra tenir compte des possibilités d'extension de l'urbanisation permises au-delà et au sein des EPR.

2- Identification des différents types d'espaces

L'identification des bourgs/centres-villes, quartiers et zones d'activités pourra être réalisée sur la base d'une analyse typo-morphologique plus ou moins précise (type de constructions, localisation et implantation, usages et activités présents...). Cette analyse pourra tenir compte des définitions données pour les différents types d'espaces dans la présente fiche. L'identification devra se faire sur la base de l'existant et en aucun cas en fonction du projet de territoire envisagé.

3- Identification des pentes proches du littoral pouvant être urbanisées sous conditions.

Cette identification pourra reprendre les étapes suivantes :

- Identification des pentes situées en espaces proches du rivage.
- Identification des pentes à préserver strictement (intérêt paysager, écologique, économique, culturel, présence de risques...).
- Identification et analyse paysagère des pentes pouvant accueillir des constructions ou aménagements sous conditions.
- Définition des critères à respecter, paysager et environnementaux.

4- Identification des opérations d'aménagement prévues par le SAR-SMVM.

5- Définition des besoins et des possibilités d'extension de l'urbanisation, au regard des critères paysagers et environnementaux à respecter.

Cette définition pourra reprendre les étapes suivantes :

- Analyse des disponibilités foncières et immobilières.
- Estimation des besoins d'extension de l'urbanisation (au sens de la loi littoral).
- Définition des critères paysagers et environnementaux à respecter (spécifiquement pour les pentes proches du littoral et pour les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages).
- Définition des possibilités d'extension de l'urbanisation (au sens de la loi littoral).

 **Il est nécessaire de prendre en compte des risques et l'évolution du trait de côte.**

COMMENT LA TRADUIRE DANS LES SCOT ET PLU ?

La traduction dans les SCoT

Le rapport de présentation - La partie articulation du SCoT avec les documents et textes de rangs supérieurs

-  Justifier la compatibilité du SCoT au SAR notamment concernant les opérations d'aménagement prévues au sein des EPR.
-  Justifier les critères retenus pour définir les EPR.
-  Justifier la limite des EPR (si une localisation ou cartographie est proposée).
-  Justifier les critères d'identification et la compatibilité entre les termes martiniquais pour désigner les espaces urbanisés et ceux de la loi littoral (agglomérations, villages ...).
-  Justifier la cartographie des espaces déjà urbanisés et des secteurs d'extension, de densification et de renouvellement urbain (au sens « ordinaire »).
-  Justifier les objectifs chiffrés et les principes d'extension de l'urbanisation (au sens de la loi littoral) au regard de la capacité d'accueil du territoire.
Une attention particulière sera portée à la justification pour les quartiers diffus.
Une correspondance entre le terme « extension de l'urbanisation » de la loi littoral et les termes « ordinaires » pourra éventuellement être faite pour limiter toute interprétation.
-  Justifier le choix des pentes proches du littoral identifiées comme ayant un intérêt paysager particulier aux échelles intercommunale et régionale et qui seront préservées des extensions de l'urbanisation.

Le diagnostic territorial

-  Analyser le littoral, dans une partie spécifique ou au sein des différentes parties : occupation des sols, relief, ambiance paysagère, perception depuis la mer, dispositifs de préservation, risques, morphologie du linéaire côtier, activités ...
-  Analyser les EPR à l'instar de l'analyse globale du littoral.
-  Définir les critères permettant de définir les EPR (si le SCoT les localise ou les cartographie).
-  Localiser ou cartographier les EPR.
-  Définir et analyser les différents types d'espaces urbanisés du territoire.
Des critères d'analyse et d'interprétation, aussi bien qualitatifs que quantitatifs, devront être proposés. Ainsi, les communes bénéficieront d'un vocabulaire commun, facilitant les échanges, les comparaisons et les déclinaisons dans les PLU. Ceci permettra également de renforcer juridiquement le document en cas de contentieux.
-  Mettre des illustrations schématiques des différents types d'espaces urbanisés afin de servir de référence.
-  Cartographier les différents types d'espaces urbanisés.
-  Analyser les disponibilités foncières et immobilières et estimer les besoins d'extension de l'urbanisation (au sens de la loi littoral).
-  Identifier les pentes proches du littoral ayant un fort intérêt paysager aux échelles régionale et intercommunale. Ceci pourra être fait dans le cadre de l'analyse paysagère globale du territoire.

Extension de l'urbanisation

Comme indiqué précédemment, l'extension de l'urbanisation au sens de la loi littoral regroupe la notion « ordinaire » d'extension de l'urbanisation, mais également les notions « ordinaires » de densification et de renouvellement urbain (Cf. annexe 5 de la fiche de cadrage).

Cartographier / Localiser

Le terme « cartographier » fait ici référence à la délimitation sur une carte de secteurs ou de lieux. Ces délimitations peuvent être schématiques ou très précises selon l'échelle du document.

Le terme « localiser » fait ici référence au positionnement géographique d'un espace (Ex: au nord, à gauche, entre deux secteurs...).

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- O Présenter les grands principes relatifs à l'extension de l'urbanisation (au sens de la loi littoral).

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)

- O Déterminer les critères d'identification des EPR et la méthode à appliquer à l'échelle des PLU. Les critères de la jurisprudence pourront être rappelés et d'autres critères pourront être rajoutés.
- Re Localiser ou cartographier les EPR (il n'est pas judicieux de les délimiter à la parcelle, il est plus pertinent d'avoir une bande indicative).
- O Déterminer les critères d'identification des bourgs/centres-villes, des quartiers et zones d'activités.
- Re Localiser ou cartographier les pentes proches du littoral ayant un intérêt paysager particulier aux échelles régionale et intercommunale et qui seront préservées des extensions de l'urbanisation.
- Re Donner des prescriptions/recommandations pour les pentes proches du littoral aux échelles régionale et intercommunale ayant un intérêt paysager particulier et qui seront préservées des extensions de l'urbanisation.
- Re Recommander des critères à prendre en compte par les PLU pour identifier des pentes proches du littoral ayant un intérêt paysager particulier à l'échelle communale qui seront à préserver des extensions de l'urbanisation.
- O Donner des prescriptions / recommandations, voire des objectifs chiffrés d'extension de l'urbanisation (au sens de la loi littoral).

COMMENT LA TRADUIRE DANS LES SCOT ET PLU ?

La traduction dans les PLU

O Donner des prescriptions/recommandations et des objectifs chiffrés d'extension de l'urbanisation au sens « ordinaire ». Des éléments concernant l'usage (habitat, économie, équipements...) et le type d'espaces concernés (naturels, agricoles et forestiers) pourront être donnés. Des principes de localisation pourront également être énoncés.

Re Donner des prescriptions/recommandations d'ordre plus qualitatif (forme urbaine, densités minimales, intégration paysagère et architecturale, mobilité, franges urbaines, coupures d'urbanisation, préservation de l'agriculture périurbaine).

Re Cartographier les bourgs/centres-villes, quartiers et zones d'activités constituant l'enveloppe de départ, au sein ou en continuité de laquelle les extensions de l'urbanisation seront autorisées.

Re Cartographier les secteurs concernés par les extensions urbaines, les secteurs prioritaires de densification ou renouvellement urbain au sens « ordinaire ».

O Mentionner les opérations d'aménagement prévues par le SAR-SMVM au sein des EPR, ainsi que les orientations et localisations associées.

Re Énoncer les orientations relatives aux EPR : les espaces à préserver et mettre en valeur, les extensions de l'urbanisation possibles, les opérations d'aménagement prévues par le SAR-SMVM, les pentes proches du littoral à préserver. Ceci pourra être réalisé dans une partie spécifique ou au sein des parties thématiques.

! Une attention particulière devra être portée aux critères paysagers et environnementaux.



Le rapport de présentation - La partie articulation du PLU avec les documents et textes de rangs supérieurs

O Justifier la compatibilité du PLU au SCoT concernant :

- La délimitation des EPR.
- La délimitation des espaces urbanisés.
- Les objectifs chiffrés et les principes d'extension de l'urbanisation.
- La protection des pentes proches du littoral d'intérêt paysager intercommunal et régional et qui seront préservées des extensions de l'urbanisation.
- Les opérations d'aménagement retenues dans les EPR par leur présence au sein du SCoT.

O Justifier la délimitation des EPR.

O Justifier les délimitations des bourgs/centres-villes, quartiers et des zones d'activités constituant l'enveloppe urbaine de départ.

O Justifier le choix des pentes proches du littoral identifiées comme ayant un intérêt paysager particulier à l'échelle communale et qui seront préservées des extensions de l'urbanisation..

O Justifier les extensions de l'urbanisation autorisées sur tout le territoire et plus précisément dans les EPR (notamment au sein des quartiers d'urbanisation diffuse: présence des réseaux, utilisation des espaces déjà urbanisés...) au regard de la capacité d'accueil.

O Justifier que le règlement, notamment les dispositions dérogatoires, respecte l'esprit de la loi littoral.

- O Justifier les critères à respecter par les extensions de l'urbanisation sur les pentes proches du littoral sur lesquelles elles sont autorisés.

Le rapport de présentation - Le diagnostic territorial

- Re Analyser le littoral, dans une partie spécifique ou au sein des différentes parties : occupation des sols, relief, ambiance paysagère, perception depuis la mer, dispositifs de préservation, risques, morphologie du linéaire côtier, activités ...
- O Analyser les EPR, à l'instar de l'analyse globale du littoral.
- Re Localiser ou cartographier les EPR.
- O Analyser les différents types d'espaces urbanisés du territoire. Un travail plus poussé pourra notamment être fait concernant les quartiers sujets à interprétation (quartiers diffus et pentes proches du littoral).
- Re Cartographier les différents types d'espaces urbanisés.
Il semble important que ce travail soit réalisé le plus en amont possible afin d'alimenter les réflexions du PADD.
- O Identifier les pentes proches du littoral ayant un fort intérêt paysager à l'échelle communale et reprendre celles identifiées par le SCoT.
- O Analyser les capacités foncières et immobilières et estimer les besoins d'extension de l'urbanisation (au sens de la loi littoral).



Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- O Présenter les grands principes relatifs à l'extension de l'urbanisation (au sens de la loi littoral) : secteurs concernés, vocation des sols.
- O Cartographier les EPR.
- O Enoncer les opérations d'aménagement situées au sein des EPR prévus par le SCoT, ainsi que les orientations et localisation associées.
- Re Cartographier les espaces correspondant aux bourgs/centres-villes, quartiers et zones d'activités constituant l'enveloppe urbaine de départ.
- O Enoncer les grands principes de préservation des pentes proches du littoral.
- O Cartographier les pentes proches du littoral ayant un intérêt paysager particulier à l'échelle communale et qui seront préservées des extensions de l'urbanisation.. Et reprendre les pentes identifiées par le SCoT.
- Re Cartographier les espaces voués à connaître une extension, les secteurs prioritaires de densification et de renouvellement urbain (au sens ordinaire).
- Re Cartographier les opérations d'aménagement situées au sein des EPR prévues par le SCoT.

COMMENT LA TRADUIRE DANS LES SCOT ET PLU ?



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- O** Réaliser des OAP sur les zones à urbaniser (AU).
- Re** Réaliser des OAP sur les secteurs d'intensification, de densification et de renouvellement urbain en zones urbaines (U).
- Re** Réaliser des OAP sectorielles pour les pentes proches du rivage ayant un intérêt paysager et au sein desquelles les extensions de l'urbanisation auront été autorisées.
- Re** Réaliser des OAP sur les secteurs voués à accueillir les opérations d'aménagement prévues par le SCoT au sein des EPR.
- !** Concernant le principe d'extension en continuité, les OAP devront indiquer que les parties les plus proches des espaces déjà urbanisés devront être urbanisées en priorité. Elle pourront également prévoir un phasage de l'ouverture à l'urbanisation au sein de chacune des zones AU (1AU / 2AU).
- !** Il est possible de gérer de façon différenciée la hauteur des constructions afin d'avoir une bonne intégration dans la pente, et préserver les vues disponibles pour chaque bâtiment. L'organisation du réseau routier permet également d'atteindre ces deux objectifs.
- !** Une attention particulière devra être portée aux critères paysagers et environnementaux.



Le règlement graphique

- O** Classer en zone U les espaces correspondant aux bourgs, quartiers et zones d'activités, au sein desquels les extensions de l'urbanisation seront autorisées.
- O** Classer en zone 1AU ou 2AU, les secteurs situés en continuité des zones U, au sein desquels les extensions de l'urbanisation seront autorisées.
- O** Classer en zones N, A, les quartiers diffus et les quartiers à dominante naturelle, agricole ou forestière comprenant des constructions isolées au sein desquels les extensions de l'urbanisation seront «interdites».
- O** Cartographier les EPR à la parcelle aussi bien dans les espaces urbanisés que dans les espaces agricoles, naturels et forestiers.
- Re** Indiquer les différents zonages afin de bien distinguer leur appartenance aux EPR.
- O** Classer les pentes proches du littoral à préserver des extensions de l'urbanisation en zone N.
- Re** Indiquer le zonage des pentes proches du littoral à préserver des extensions de l'urbanisation (Ex: Np).
- Re** Indiquer le zonage des pentes proches du littoral pour lesquelles les constructions et aménagements sont autorisés (Ex: Up / Upl).



Le règlement écrit

O Définir pour chaque zone les extensions de l'urbanisation (au sens de la loi littoral) autorisées et leurs conditions de réalisation.

O Définir des prescriptions spécifiques pour les pentes proches du littoral sur lesquelles les extensions de l'urbanisation sont autorisées afin d'assurer une intégration paysagère via une qualité architecturale, urbaine et paysagère.

Il est possible de définir des règles concernant l'aspect extérieur des constructions (les couleurs, les ouvertures les ouvrages en saillie, les toitures, les clôtures), leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords. En revanche, la loi n'autorise pas les PLU à prescrire ou interdire l'emploi de certains matériaux ou leur imitation, hormis dans des secteurs nécessitant une protection particulière.

Re Au sein des zones U et AU pourront être autorisées les extensions de l'urbanisation ainsi que les installations, constructions et aménagements autorisés par dérogation (articles L121-4, L121-5 du CU).

O Au sein des zones N et A aucune extension de l'urbanisation ne pourra être réalisée, exceptées les possibilités prévues par le code de l'urbanisme dans le respect de la loi littoral :

- Les installations, constructions et aménagements mentionnés aux articles L. 121-4, L121-5 du CU.
- Les aménagements et ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes conformément à l'article L121-9 du CU.

- Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines, conformément à l'article L121-10 du CU.
- Les travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, conformément à l'article L121-11 du CU.
- Les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent conformément à l'article L121-39 du CU.
- Les constructions, installations, changement de destination et extensions permis par le CU au sein des zones N et ZA aux articles L151-11, L151-12 et L151-13 du CU.

! Concernant le principe d'extension en continuité, le règlement devra prévoir un phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU. Les zones les plus proches des espaces déjà urbanisés devront être ouvertes à l'urbanisation en priorité.

! Concernant les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines, leur analyse se fait au cas par cas par les services de l'Etat.

! Concernant les éoliennes, leur analyse se fait au cas par cas par les services de l'Etat.

! Concernant les zones A et N, le règlement graphique et écrit devra bien distinguer celles étant au sein des EPR, des autres. En effet, le règlement ne pourra autoriser certaines activités qu'en dehors des EPR (Art L121-10 et L121-39 du CU).

! Concernant l'accès au rivage et les servitudes de passage, le règlement devra rappeler les articles L121-7, L121-31, L121-34 et L121-51 du CU.

! Une attention particulière devra être portée aux critères paysagers et environnementaux.

APPROFONDISSEMENTS

- Approfondissement 1-** Les terminologies martiniquaises et celles de la loi littoral **P32**
- Approfondissement 2-** La notion d'extension de l'urbanisation **P34**
- Approfondissement 3-** La notion d'espaces proches du rivage **P36**
- Approfondissement 4-** Les principales caractéristiques paysagères de la Martinique **P38**

APPROFONDISSEMENT N°1 - LES TERMINOLOGIES MARTINICAISES ET CELLES DE LA LOI LITTORAL

Les espaces habités martiniquais

En Martinique, pour désigner les différents types d'espaces déjà urbanisés, les dénominations suivantes sont ou peuvent être employées. Chacune d'elle revêt une diversité de situations.

Les bourgs et centres-villes :

Les bourgs s'organisent entre un centre et des extensions. Les centres ont un tissu urbain dense et un réseau viaire étroit. Les constructions forment des îlots de faible dimension caractérisés par un front bâti continu. On y retrouve des maisons de ville et des petits collectifs peu élevés. Historiquement, ils rassemblent l'essentiel des fonctions urbaines structurantes et de proximité (mairie, administrations, église, marché, commerces, écoles, pharmacie, gendarmerie...). Leurs extensions sont des ensembles urbains denses qui accueillent à la fois des logements, des activités économiques, des équipements et services publics. Ils se trouvent généralement contraints par des limites physiques et paysagères fortes, excepté au niveau de la plaine du Lamentin. Leur délimitation relève d'une approche sensible basée sur une connaissance du territoire.

Les quartiers :

Ils correspondent principalement à l'urbanisation des mornes, minoritairement à celle du littoral et aux fonds de vallées. Leur implantation suit deux grandes logiques :

- Le développement le long des axes routiers.
- L'implantation de poches de logements au sein de plaines agricoles ou à mi-pente, reliées aux axes principaux par un seul point d'entrée et de sortie.

Malgré une multitude de situations, trois grandes catégories peuvent se distinguer :

- Les quartiers « urbanisés » : ils accueillent un nombre et une densité importante ou conséquente de constructions. Certains disposent d'une certaine mixité : logements, commerces, équipements publics, services publics... D'autres sont plutôt à dominante résidentielle. Ils sont desservis par la plupart des réseaux (route, eau potable, assainissement et transport en commun).
- Des quartiers diffus : ils sont entourés d'espaces agricoles, naturels ou forestiers. Ils comprennent des logements, en faible densité, répartis de façon éparse le long de voie de desserte. Ils accueillent parfois des équipements ou des lieux de vie collective. Certains quartiers disposent de l'ensemble des réseaux (route, eau, assainissement, électricité), d'autres n'ont qu'une partie des réseaux ou des réseaux sous dimensionnés.
- Des quartiers à dominante naturelle, agricole ou forestière avec des constructions isolées.

Les zones d'activités :

Elles correspondent aux zones d'activités commerciales, artisanales, industrielles, portuaires, aéroportuaires, de services ou encore aux zones mixtes.

Les villages et agglomérations de l'Hexagone

Dans le langage courant, ces termes sont employés afin de renvoyer aux différentes formes d'urbanisation présentant une certaine densité : partant des zones denses s'étendant sur plusieurs communes (les agglomérations), en passant par les villes et en allant jusqu'aux zones également denses constituant les centralités des communes (les villages).

Afin d'éviter les confusions et limiter les interprétations, le gouvernement et la jurisprudence ont proposé plusieurs définitions de ces deux notions.

Le gouvernement, dans son instruction de septembre 2015, a donné des définitions qui peuvent porter à confusion et à interprétation. Aussi, elles n'ont pas été reprises dans cette fiche.

Le Conseil d'Etat, dans son arrêt n°372531 du 9 novembre 2015, a apporté une définition plus générique s'adaptant mieux à la diversité des territoires. Il a indiqué que les agglomérations et villages correspondaient « aux zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions ». Sur la base de la définition du Conseil d'Etat, et au vu de la jurisprudence, le guide de la DREAL de Bretagne et celui de la DREAL d'Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes précisent les points suivants :

- Il n'est pas nécessaire que la zone urbanisée accueille une diversité de fonctions (logements, équipements et services publics, commerces...), ou qu'elle n'ait jamais accueillie, ni éléments de vie collective, ni commerces. Ainsi, certaines zones d'activités et quartiers uniquement résidentiels peuvent répondre à cette définition.

- Ne répondent pas à cette définition :
 - Un espace naturel même s'il a été artificialisé par la réalisation d'infrastructures, de quelques installations, aménagements, ouvrages...
 - Un espace accueillant une ou quelques constructions isolées.
 - Des constructions dispersées le long d'un linéaire.
 - Des constructions diffuses, sans organisation, de faible densité, au sein desquelles les possibilités de construire sont nombreuses.
 - Un ensemble qui accueille des résidents uniquement de façon saisonnière.

APPROFONDISSEMENT N°2 - LA NOTION D'EXTENSION DE L'URBANISATION

Les définitions hexagonales

La jurisprudence et le gouvernement ont proposé différentes définitions :

- **Concernant l'ensemble du territoire communal :**

Le gouvernement et la jurisprudence considèrent qu'une extension de l'urbanisation correspond à la réalisation d'une construction nouvelle, quelle que soit sa vocation, lorsqu'elle est réalisée en dehors d'une zone déjà urbanisée caractérisée par un nombre et une densité significatifs de constructions (arrêt n°37251 du Conseil d'Etat du 9 novembre 2015).

- **Concernant les espaces proches du rivage :**

La circulaire n°2006-31 du 14 mars 2006, a donné une définition spécifique. Cette définition indique que même les projets situés au sein d'une zone déjà urbanisée peuvent être considérés comme extension de l'urbanisation s'ils sont plus denses, plus imposants que l'existant.

Cette définition vise à tenir compte de l'objectif d'extension limitée de l'urbanisation au sein des espaces proche du rivage prévue pour l'Hexagone. Elle permet ainsi de limiter l'impact paysager des nouvelles constructions.

De plus, elle distingue les situations où les constructions sont situées au sein ou en continuité des espaces déjà urbanisés, et fait référence aux zonages des PLU.

L'interprétation martiniquaise

La définition de l'extension de l'urbanisation en Martinique est particulièrement complexe car :

- **Elle ne peut se rapprocher de celles données pour l'Hexagone :**

En effet, les règles applicables au sein des espaces proches du rivage sont différentes et les définitions apportées par la jurisprudence hexagonale et le gouvernement n'est pas totalement adaptées aux règles spécifiques pour les outre-mer.

- **Les dispositions d'urbanisme énoncées pour les Outre-mer font référence à 4 terminologies :**

L'article L121-8 utilise le terme d'« extension de l'urbanisation » au sens « classique » du terme pour les villages et agglomérations.

L'article L121-8 emploie le terme « constructions et installations » et les projets doivent se réaliser au sein du périmètre des secteurs autres que les villages et agglomérations.

L'article L121-40 utilise le terme d'« extension de l'urbanisation » dans un sens propre à la loi littoral, car il est envisagé pour des projets qui doivent se réaliser au sein des quartiers d'urbanisation diffuse.

L'article L121-43 emploie le terme « constructions et aménagements » concernant les projets envisagés sur les pentes proches du littoral.

L'utilisation de 4 termes différents, tous employés pour faire référence à des projets d'urbanisation, rend complexe la compréhension et l'explication des règles de la loi littoral.

Aussi pour faciliter la compréhension et la mise en oeuvre de la loi littoral en Martinique, tout en conservant l'esprit de la loi, une seule définition sera retenue. Cette définition tient compte des dispositions d'urbanisme spécifiques au sein

des EPR pour les Outre-mer, de la « récente » disposition relative aux « secteurs autres que les villages et agglomérations » introduite par la loi ELAN.

La définition retenue en Martinique est la suivante :

« Une extension de l'urbanisation correspond à la réalisation de toute nouvelle construction, installation ou aménagement :

- **Quelle que soit sa vocation (logement, commerce, bâtiment industriel ou agricole, parking...).**
- **Au sein ou en continuité :**
 - **Des bourgs/centres-villes.**
 - **Des quartiers « urbanisés ».**
 - **Des zones d'activités ayant « un nombre et une densité significatifs de constructions ».**
- **Au sein :**
 - **Des quartiers diffus situés au sein des EPR.**
 - **Des quartiers diffus situés au-delà des EPR à condition qu'ils disposent des réseaux, d'équipements et d'une certaine densité.**

Pour les extensions situées en continuité, elles devront obligatoirement faire l'objet d'une conception d'ensemble ».



APPROFONDISSEMENT N°3- LES NOTIONS D'ESPACES PROCHES DU RIVAGE

Les conditions d'urbanisation au sein des EPR

Les articles L121-8 et suivants du CU définissent les possibilités d'urbanisation sur l'ensemble du territoire communal.

Les articles L121-40 et L121-43 du CU définissent les possibilités d'urbanisation supplémentaires au sein des EPR en Outre-mer.

Les articles L121-41 et R121-34 définissent quant à eux les conditions nécessaires à «l'ouverture» des possibilités d'urbanisation supplémentaires au sein des EPR.

La rédaction de l'article L121-41 est confuse. Cependant, à la lecture des articles 3 et 35 de la loi littoral du 3 janvier 1986, et de l'article L121-13 du CU actuellement en vigueur relatif à l'extension de l'urbanisation limitée dans les EPR, la rédaction de l'article L121-41 est interprétée de la façon suivante : «Le principe est que les possibilités d'urbanisation au sein des EPR sont les mêmes que sur l'ensemble du territoire communal. Elles peuvent être étendues au titre des articles L121-40 et L121-43 du CU :

- Si le SAR en vigueur les a indiquées.
- Si le SAR en vigueur ne les a pas indiquées ou s'il n'y a pas de SAR en vigueur, mais que l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat est obtenu dans le cadre d'une procédure exceptionnelle précisée par les articles L121-41 et R121-34 du CU.»

L'articulation des délimitations des EPR et du SMVM

Les délimitations du schéma de mise en valeur de la mer (SMVM) et des espaces proches du rivage (EPR) sont liées mais n'ont pas les mêmes vocations :

- La délimitation des EPR est uniquement terrestre. Cette limite, d'échelle supra-communale et communale, résulte d'un choix politique. En effet, de part et d'autre de cette limite les possibilités d'urbanisation au titre de la loi littoral sont différentes.
- La délimitation du SMVM quant à elle comporte une limite terrestre et une limite maritime. Ces deux limites, d'échelle supra-communale, résultent également d'un choix politique. Elles permettent d'identifier le territoire sur lequel sera précisée la politique de développement, d'aménagement et de protection de l'espace terrestre et maritime. A noter que, le SMVM n'a pas vocation à délimiter les EPR. Il peut toutefois en donner des critères de localisation.

Si le SMVM ne donne pas de critères de localisation des EPR : les SCoT et PLU peuvent délimiter des EPR plus étendus ou moins étendus que la limite du SMVM. La délimitation des EPR doit toutefois inclure les opérations d'aménagement «dérogatoires» indiquées par le SMVM.

Si le SMVM donne des critères de localisation, les SCoT et les PLU doivent y être compatibles. La délimitation des EPR peut être à certains endroits, beaucoup plus proche du rivage ou beaucoup plus étendue dans les terres. Ces choix doivent être justifiés, notamment au regard du principe d'équilibre de la loi littoral entre aménagement et protection de l'environnement. Ces adaptations et leurs compensations éventuelles sont plus facilement justifiables à l'échelle des SCoT, qu'à l'échelle des PLU.

L'impact de la loi ELAN sur les possibilités d'urbanisation au sein et au-delà des EPR

La loi ELAN a modifié plusieurs articles relatifs à la loi littoral et notamment l'article L121-8 du CU. Cette évolution de l'article L121-8 du CU a impacté les possibilités d'urbanisation permises au sein et au-delà des EPR. Ci-dessous sont expliqués ces évolutions.

Préalablement à la loi ELAN, partout, il était possible de réaliser :

- Des extensions de l'urbanisation en continuité des bourgs/centres-villes, des quartiers « urbanisés », des zones d'activités ayant « un nombre et une densité significatifs de constructions »,
- Des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

De plus, il y avait des possibilités spécifiques au sein des EPR : réaliser des extensions au sein des quartiers diffus, ainsi que des opérations d'aménagement.

Ainsi, les possibilités d'urbanisation au sein et au-delà des EPR étaient très différentes. Et les possibilités d'urbanisation au sein des EPR étaient plus étendues.

Depuis la loi ELAN, avec la suppression des hameaux nouveaux et l'assimilation locale des « secteurs déjà urbanisés autres que les villages et agglomérations » à certains quartiers diffus, partout, il est désormais possible de réaliser :

- Des extensions de l'urbanisation en continuité des bourgs/centres-villes, des quartiers «urbanisés», des zones d'activités ayant «un nombre et une densité significatifs de constructions»
- Des extensions au sein des quartiers diffus.

De plus, il y a une possibilité spécifique au sein des EPR : réaliser des opérations d'aménagement.

Ainsi, les différences de possibilités d'urbanisation au sein et au-delà des EPR sont faibles.

	Avant la loi ELAN		Après la loi ELAN	
	Au sein des EPR	Au-delà des EPR	Au sein des EPR	Au-delà des EPR
Des extensions en continuité des bourgs/centres-villes, des quartiers «urbanisés», des zones d'activités ayant «un nombre et une densité significatifs de constructions».	✓	✓	✓	✓
Des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.	✓	✓	✗	✗
Des extensions au sein des quartiers diffus.	✓	✗	✓	✓
Des opérations d'aménagement structurantes préalablement prévues par le SMVM, sans respecter le principe de continuité.	✓	✗	✓	✗

! D'autres types de constructions, installations et aménagements sont permis au sein et au-delà des EPR. Pour plus de détails voir la synthèse de l'application de la loi littoral en Martinique P21.

APPRONDISSEMENT N°4 - LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES DE LA MARTINIQUE

27 unités paysagères

L'Atlas des Paysages de la Martinique présente :

- L'organisation des paysages,
- Les fondements naturels et humains,
- Les fondements historiques et culturels,
- Les 27 unités paysagères ainsi que leurs principales caractéristiques et enjeux associés.



CARTE DES UNITÉS DE PAYSAGE

1. La Montagne Pelée

- 1.1. La baie de Saint-Pierre
- 1.2. Les pentes boisées du Précheur
- 1.3. Les pentes boisées du Piton Mont Conil
- 1.4. La plaine de Basse-Pointe
- 1.5. La plaine du Morne-Rouge
- 1.6. Le sommet de la Pelée

2. Les Pitons du Carbet et le Morne Jacob

- 2.1. Les Pitons boisés du Carbet et du Morne Jacob
- 2.2. Les pentes agricoles de Morne-Vert
- 2.3. La côte du Carbet/Case Pilote

2.4. La campagne habitée, du Morne Capot à Saint-Joseph

- 2.5. La côte de Sainte-Marie/Le Lorrain

3. La baie de Fort-de-France

- 3.1. Les pentes urbanisées de Fort-de-France
- 3.2. La plaine du Lamentin
- 3.3. La côte des Trois-Ilets

4. La presqu'île du Diamant

- 4.1. La côte des Anses-d'Arlet
- 4.2. La côte du Diamant
- 4.3. La plaine de Trois-Rivières

5. Les mornes du sud et la presqu'île de la Caravelle

- 5.1. Les mornes du Vauclin
- 5.2. Les mornes de Bel Air/Duchêne
- 5.3. Les collines de Saint-Esprit
- 5.4. La côte de Sainte-Luce
- 5.5. La côte du Vauclin/Le François
- 5.6. La baie du Robert
- 5.7. La presqu'île de la Caravelle et la baie du Galion

6. La presqu'île de Sainte-Anne

- 6.1. Le cul-de-sac du Marin
- 6.2. Les Salines
- 6.3. Le littoral sud-est

! L'atlas est consultable sur le site : <http://atlas-paysages.pnr-martinique.com/>.

« En parcourant une superficie aussi restreinte – 70 km de long pour 12 à 30 km de large –, il est stupéfiant de découvrir des paysages non seulement divers mais très contrastés :

- Des montagnes ruisselantes de forêts humides nimbées dans les nuages... et des quasi-déserts de sable écrasés de soleil ;
- Des plages de sable blanc alanguies à l'ombre des cocotiers... et d'autres de sable noir prises entre des caps rocheux ;
- Des plaines opulentes exclusivement agricoles... et des mornes accidentés spectaculairement habités ;
- Des villes grimpaient à l'assaut des pentes... et des villages de pêcheurs blottis dans des baies ;
- Des caps audacieusement avancés dans l'océan agité... et des anses protégées, frangées de mangroves immobiles ;
- De hautes falaises qui tombent abrupement dans la mer... et des poussières d'îlots qui complexifient les rivages ;
- De grandes étendues homogènes nappées de bananiers ou de canne à sucre ... et d'autres aux cultures variées, habillées d'un manteau d'Arlequin ;
- Des canyons profonds sauvagement entaillés dans les pentes... et des collines rondes modelées en souplesse par les eaux.

On le verra, cette diversité contrastée est liée à des dispositions à la fois naturelles et culturelles, géographiques et historiques, expliquées dans la partie « Fondements des paysages » du présent Atlas. [...] Grossièrement, en première approche, on peut lire les paysages de la Martinique en deux grands ensembles : un nord, un sud. [...]. Au-delà de ce premier découpage grossier en deux grands secteurs géographiques, les paysages s'identifient plus précisément en six grands ensembles : au nord le massif de la Pelée et celui des Pitons du Carbet diffèrent, dessinant deux ensembles distincts ; au sud, quatre ensembles se dégagent (la baie de Fort-de-France, la presqu'île du Diamant, les mornes du sud et la presqu'île de Sainte-Anne). [...] En affinant encore l'identification des paysages, chacun des grands ensembles associe des unités de paysages distinctes, selon l'altitude, l'orientation, la morphologie ou l'importance de l'urbanisation. » (Extrait de l'Atlas des paysages de la Martinique, PNM, 2013).

Des traits paysagers reflètent d'une grande diversité

Paysage naturel

- Un couvert forestier, naturel et agricole prédominant.
- Une morphologie distincte entre Nord et Sud, marquée par la Pelée, les Pitons du Carbet, la plaine du Lamentin et les mornes du Sud.
- Des profils de côtes différenciés entre façade Atlantique et Caraïbe.
- Un littoral très dentelé.
- Une diversité végétale : les milieux et paysages végétaux du littoral, des basses pentes sèches, des mi-pentes, des pentes hautes et des hauts sommets, ainsi que les paysages végétaux domestiques.
- Une diversité d'espaces agricoles sur l'ensemble de l'île : les paysages des grandes cultures et des habitations ; des cultures vivrières et des jardins créoles ; de l'élevage, et des campagnes habitées.
- Une multitude de plages relativement préservées des aménagements urbains.
- Des zones humides au centre Caraïbe et au Sud.

Silhouette et trame urbaine

- Une interpénétration de l'urbain et du végétal.
- Une urbanisation éparse : diffuse sur les mornes, au sein des anses, le long des lignes de crêtes, en fond de vallée.
- Des bourgs ruraux ou littoraux structurés en damier avec le clocher de l'église comme point de repère.
- Une localisation préférentielle des bourgs dans les anses.

Motif paysager

- Une diversité des styles architecturaux.
- Une variété de couleurs sur les constructions.
- Un nombre important de constructions sur « pilotis » et plusieurs étages dans les pentes.
- De nombreux cônes de vue vers la mer et l'intérieur des terres.
- Un petit patrimoine vernaculaire racontant l'histoire du pays.
- Un paysage rythmé par des trames végétales plantées (haies) ou naturelles (ripisylves).

«Réalisé dans le cadre du programme partenarial 2019»



INTERSCOT-SAR
MARTINIQUE

Fiches d'application de la loi Littoral en Martinique

Actualisée en mai 2020

Directrice de projet : Joëlle TAÏLAMÉ

Equipe projet : Eléonore URSULET (Chef de projet), Tatiana BOUCHER, Fañch KERGUELEN, Guy LAFONTAINE, Sandra LOUISON, Stéphane MALO, Max OLINY, Anne PETERMANN, Damien THEODOSE

Remerciements pour leur collaboration aux membres du comité élargi de l'InterSCoT-SAR et tout particulièrement aux agents de la DEAL et à Mme Catherine BERSANI, ancienne directrice de l'architecture, de l'urbanisme et de l'aménagement au ministère de l'équipement et de l'environnement, inspecteur général de l'Équipement, expert LittOcéan, administrateur de l'ANEL.

Photos non créditées : ADDUAM / Gaspard le roi mage

Illustrations : ADDUAM

Impression : IPNS

Publication consultable sur le site de l'ADDUAM