



**Etat  
des zones  
d'urbanisation  
future**

**ADUM**

**AGENCE D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT DE LA MARTINIQUE**

Immeuble G.A.N. - 30 Bd GENERAL DE GAULLE - 97200 FORT-DE-FRANCE

Tel. 0596 71.79.77 - fax 0596 72.59.27 - e-mail : [aduam@aduam.com](mailto:aduam@aduam.com)

## Contexte

L'Observatoire de l'Habitat et du Foncier de l'ADUAM a créé en 1997 le fichier permanent des zones d'urbanisation future (zones NA des POS). Celui-ci avait pour objectif de permettre aux collectivités territoriales et aux promoteurs immobiliers privés d'avoir une vue d'ensemble des potentialités de développement urbain grâce à une meilleure connaissance des caractéristiques de chacune des zones.

En effet, ce fichier contient des informations sur la localisation des zones NA, la superficie des parcelles, la destination des zones, les principales règles des POS/PLU, l'état de consommation, les servitudes et les contraintes de site, enfin, le niveau d'équipements primaires. La loi SRU ayant créé les Plans Locaux d'Urbanisme, le fichier intègre désormais les zones AU.

Alors qu'en 2000 le nombre des zones d'activités dans les POS était de 506 sur 4102 ha, aujourd'hui on en dénombre 397 dans les POS et les PLU des communes de Martinique correspondant à une superficie de 3180 ha. Avec le passage des POS aux PLU dans certaines communes (Fort-de-France, Trois-Ilets, Rivière-Salée, Trinité, François, Robert, Schœlcher, Lamentin, Marin et Lorrain) on constate une diminution de ces surfaces.

## Objectif

- Suivi de l'étude « Etat des zones NA et AU » réalisée en 2000 dans le cadre du contrat d'objectifs avec l'Etat.
- Avoir une meilleure connaissance des zones d'urbanisation future et une vue d'ensemble des potentialités de développement urbain dans ces zones d'urbanisation future en termes de disponibilité et de contraintes.

## Méthodologie

- Acquisition d'une base des données à partir des POS et des PLU numérisés (extraction des zones d'urbanisation future, NA et AU, étude des règlements), et du Cadastre DGI, 2008,
- Superposition des zones d'urbanisation future avec la BDOrtho 2004-IGN, l'image SPOT du 31 Mai 2007 mise à la disposition de l'ADUAM par la DDE, le bâti de la BDTopo-IGN, 2004, et le bâti du cadastre.
- Enquête de terrain pour recenser les zones d'urbanisation future qui étaient couvertes par des nuages et aussi pour connaître le niveau d'équipement.
- Réalisation d'une couche d'information **zones d'urbanisation future disponibles et consommées**
- Croisement avec le SAR-SMVM, le PPR, les potentialités agricoles,
- Classement des zones selon leurs potentialités

*Remarque : Fonds-Saint-Denis, Rivière-Pilote et Le Marin n'apparaissent pas dans l'étude.*

Ce rapport présente un ensemble de cartes décrivant ces zones en fonction de leur surface, leur distribution, leur vocation, leur état de consommation et de disponibilité. La disponibilité des zones d'urbanisation future est ensuite analysée en fonction des contraintes liées au PPR, aux bonnes potentialités agricoles, et aux espaces naturels et agricoles du SAR-SMVM.

## Constat

Entre 2000 et 2007, sur l'ensemble de la Martinique, les zones d'urbanisation future sont passées de 4102 à 3180 ha, soit 2.9% du territoire et une diminution de 922 ha. Leur surface moyenne est 8 ha mais elles sont inégalement réparties, aussi bien en nombre qu'en surface (cf. Carte 1).

### Répartition des surfaces par commune

Dans le Nord atlantique, il s'agit des petites surfaces situées le long du littoral. Ces zones sont plus importantes dans le Nord Caraïbe, l'agglomération foyalaïse, sur l'axe de la RN5 et dans le Sud Caraïbe.

La répartition de ces zones rend bien compte des tendances d'organisation spatiale de l'île, qui se caractérise par une forte attractivité de l'agglomération foyalaïse et du Sud, notamment du Sud Caraïbe.

En terme de surfaces, hormis le Lamentin qui se démarque des autres communes avec une zone de 99 ha, la moitié des zones d'urbanisation future ne dépasse pas 4 ha, 1/3 de celles-ci ont moins de 12 ha et près de ¼ ont entre 15 et 60 ha. La surface moyenne est de 8 ha.

Les surfaces supérieures à 30 ha sont présentes notamment à Saint-Pierre, Case-Pilote, Saint-Joseph, Schoelcher, Lamentin, Sainte-Luce, Rivière-Salée et Vauclin.

À l'échelle des communes, la répartition des surfaces cumulées est très contrastée. Elle varie de 4 ha pour Grand'Rivière à 404 ha pour le Lamentin (cf. Carte 2).

Dans le Nord, hormis les communes de Saint-Pierre et de Case-Pilote, ces surfaces ne dépassent pas 60 ha. Case-Pilote se démarque par la surface importante consacrée à ces zones : 245 ha pour 18 zones, ce qui représente d'ailleurs 13% de sa surface communale.

Dans le Centre, ces zones d'urbanisation future occupent entre 95 et 403 ha au Lamentin qui se distingue par le nombre important des zones d'urbanisation future.

Dans le Sud, leur surface varie entre 65 et 175 ha. C'est au Diamant, Sainte-Luce, Rivière-Salée et Vauclin que ces zones ont plus de 160 ha.

Le nombre des zones d'urbanisation future est aussi plus important dans les communes de l'Agglomération et du Sud Caraïbe (Diamant (25 zones), Trois Ilets (30)).

Le tableau suivant montre en détail la variation des surfaces suivant les communes.

C_INSEE	Commune	Nombre	Surf. cumulée (Ha)
97211	Grand'Rivière	2	4
97215	Macouba	4	59
97201	L'Ajoupa-Bouillon	3	14
97233	Morne-Vert	4	17
97203	Basse-Pointe	7	18
97210	Le François	4	101
97216	Le Marigot	6	34
97228	Sainte-Marie	7	36
97219	Le Prêcheur	9	41
97234	Bellefontaine	3	68
97204	Le Carbet	10	54
97212	Gros-Morne	11	56
97218	Le Morne rouge	11	61
97223	Le Saint-Esprit	9	66
97207	Ducos	17	68
97214	Le Lorrain	15	97
97230	La Trinité	9	76
97222	Le Robert	14	123
97202	Anses d'Arlet	14	93
97229	Schoelcher	4	95
97225	Saint-Pierre	9	103
97231	Les Trois-Ilets	30	127
97226	Sainte-Anne	15	118
97224	Saint-Joseph	14	132
97209	Fort-de-France	22	137
97206	Le Diamant	25	161
97227	Sainte-Luce	15	165
97221	Rivière-Salée	20	206
97232	Le Vauclin	26	245
97205	Case-Pilote	20	245
97213	Le Lamentin	32	404
<b>Total Martinique</b>		<b>397</b>	<b>3180</b>

Tableau 1 : Surfaces cumulées des zones d'urbanisation future par commune

Si on observe cette répartition à l'échelle des communautés des communes, on constate que c'est l'Espace Sud (CAESM) qui regroupe 42,5% des surfaces sur 1351 ha et 181 zones. La CACEM représente 24,1% avec 768 ha et 70 zones et la CCNM rassemble 33,44% avec 1061 ha et 141 zones.

### Classement des zones

- Selon le zonage

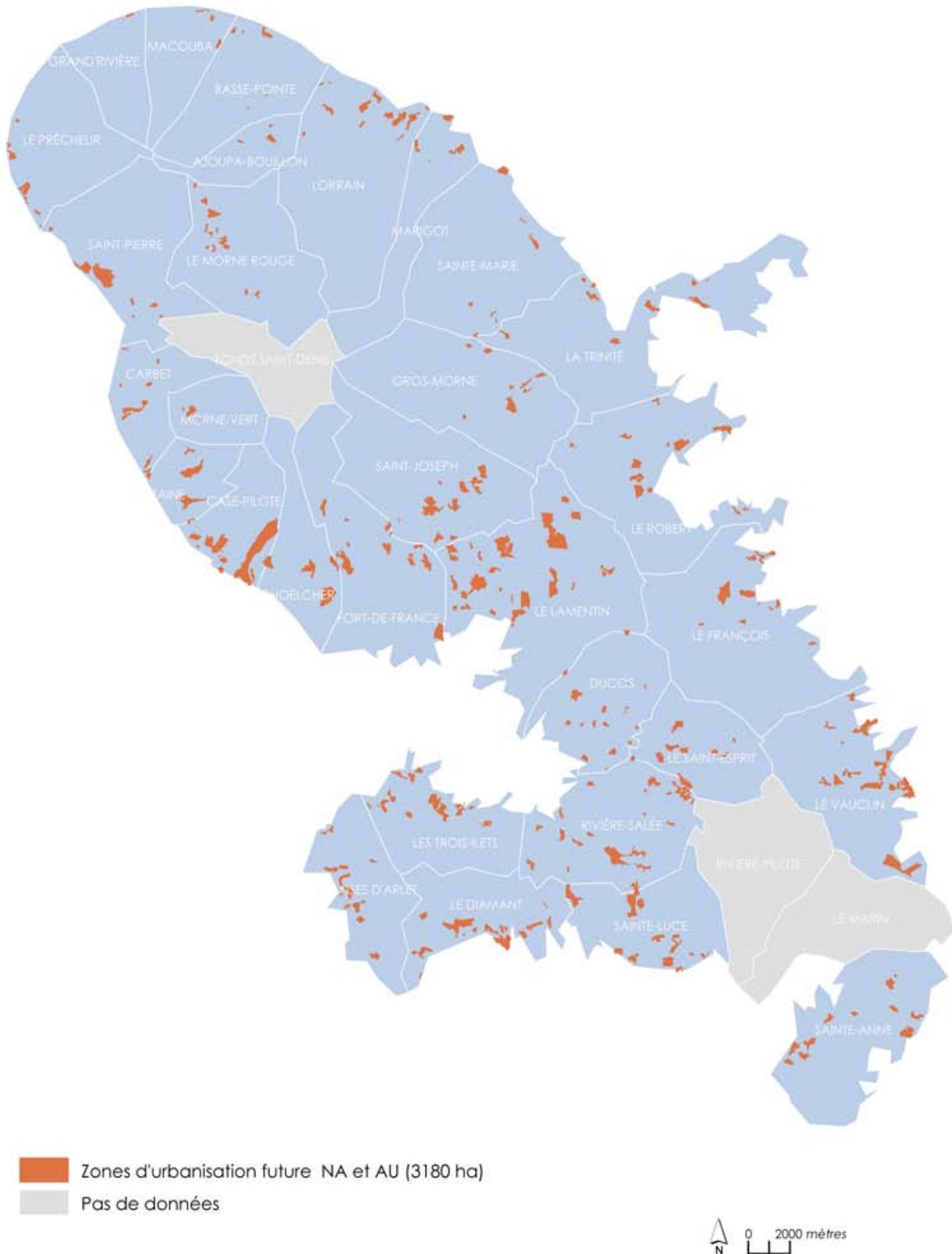
52% des zones d'urbanisation future sur 1383 ha (43%) sont classées en NA et AU. 28 % des zones et 35 % des surfaces (115 zones pour 1118 ha ) sont classées en zones d'urbanisation future à court terme 1NA et/ou 1AU. Viennent ensuite les zones en vue d'urbanisation à moyen terme, 2NA, ce qui représente 15% de la surface totale (48 zones pour 490 ha). Seul huit zones sur 97 ha concernent des zones de type 3, 4 et 5 NA, dites zones d'urbanisation à long terme.

- Selon la vocation

La vocation prédominante est l'habitat avec 68% des surfaces (274 zones pour 2194 ha).

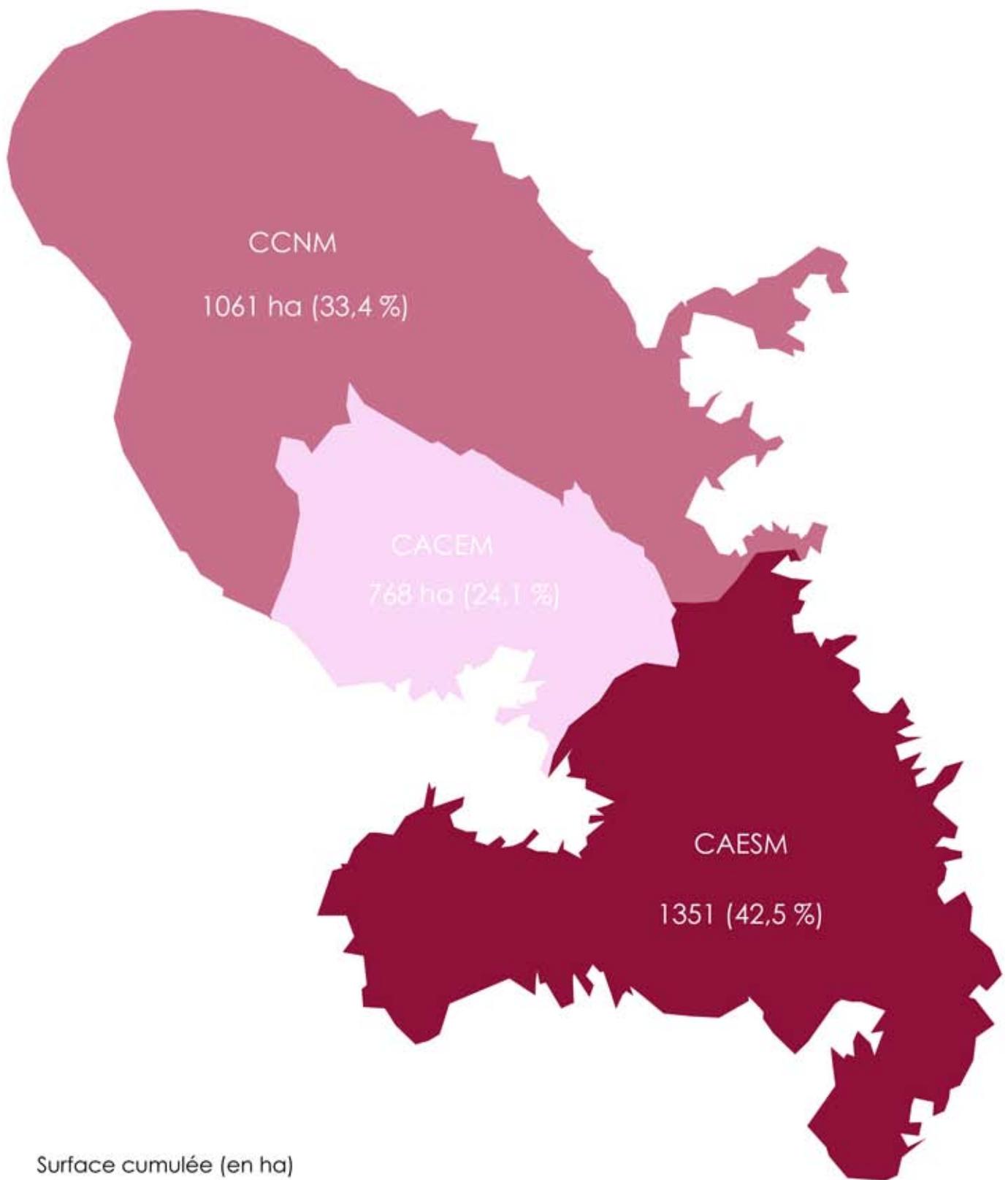
Sur les 3180 ha des zones d'urbanisation future, la surface consommée en 2007 est de **1534 ha**, soit 48%. Il reste donc **1645 ha** disponibles. Mais cette disponibilité n'est qu'apparente. En effet, lorsqu'on superpose ces zones avec les données relatives aux zones rouges et orange du PPR, les classes de sols de type 1,2 et 3 considérées comme des sols à très bonne potentialité, et les espaces agricoles et naturels du SAR, cette surface se réduit à **660 ha**.

# Les zones d'urbanisation future en Martinique dans les documents d'urbanisme



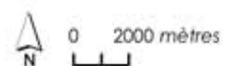


# Répartition des zones d'urbanisation future par communauté de communes

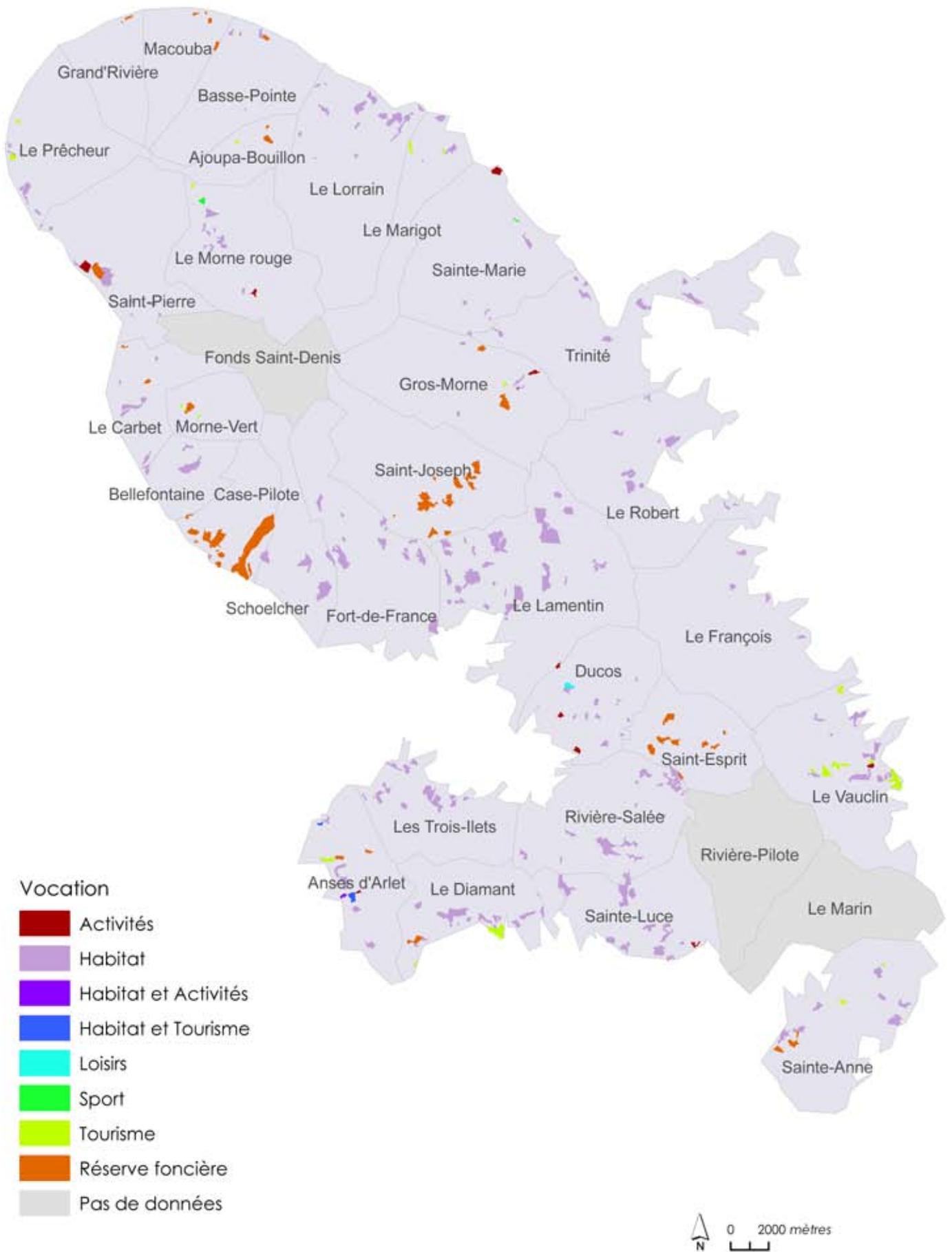


Surface cumulée (en ha)

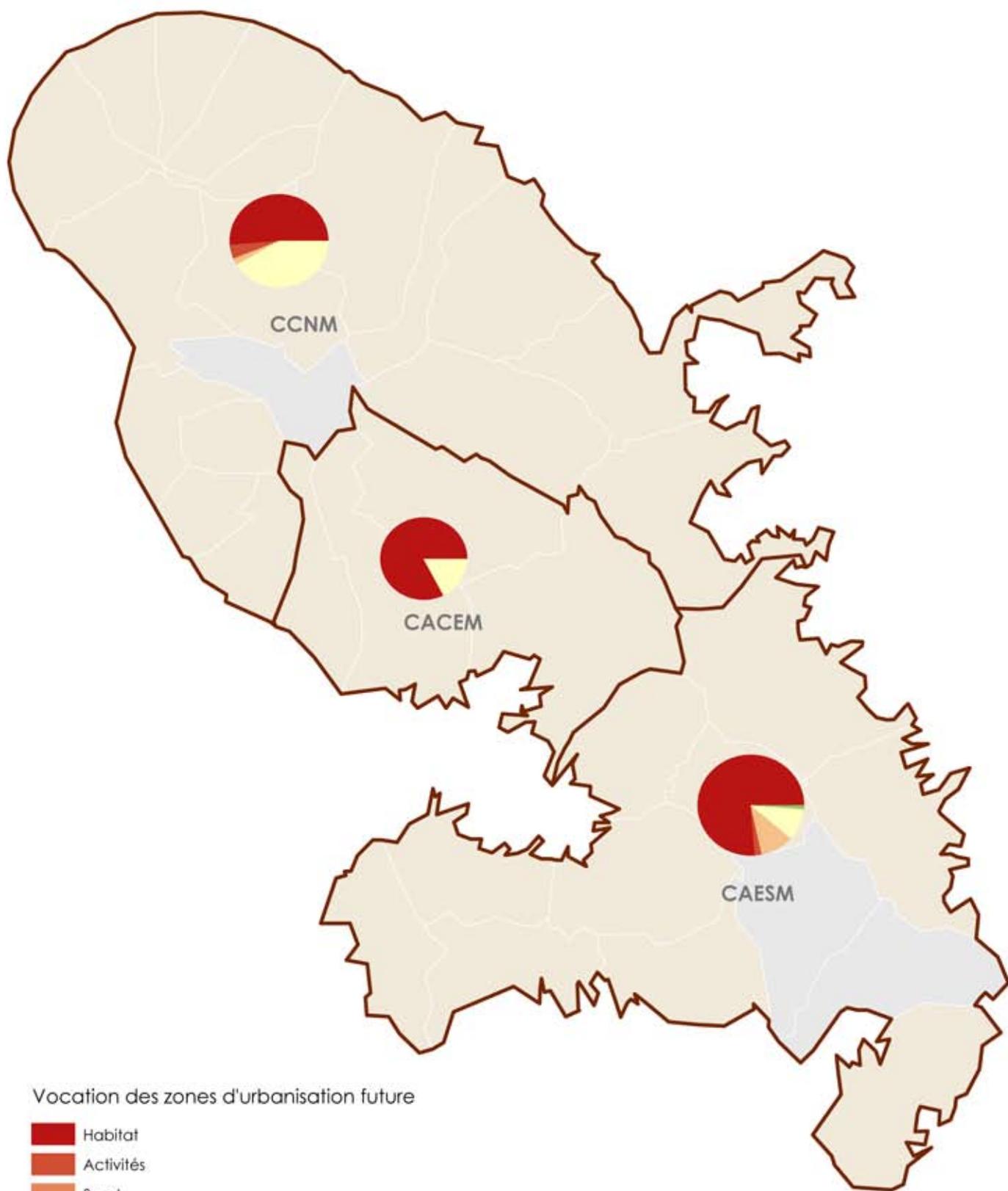
- 768 ha pour 72 zones
- 1061 ha pour 143 zones
- 1351 ha pour 182 zones



# Les zones d'urbanisation future suivant leur vocation

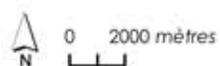


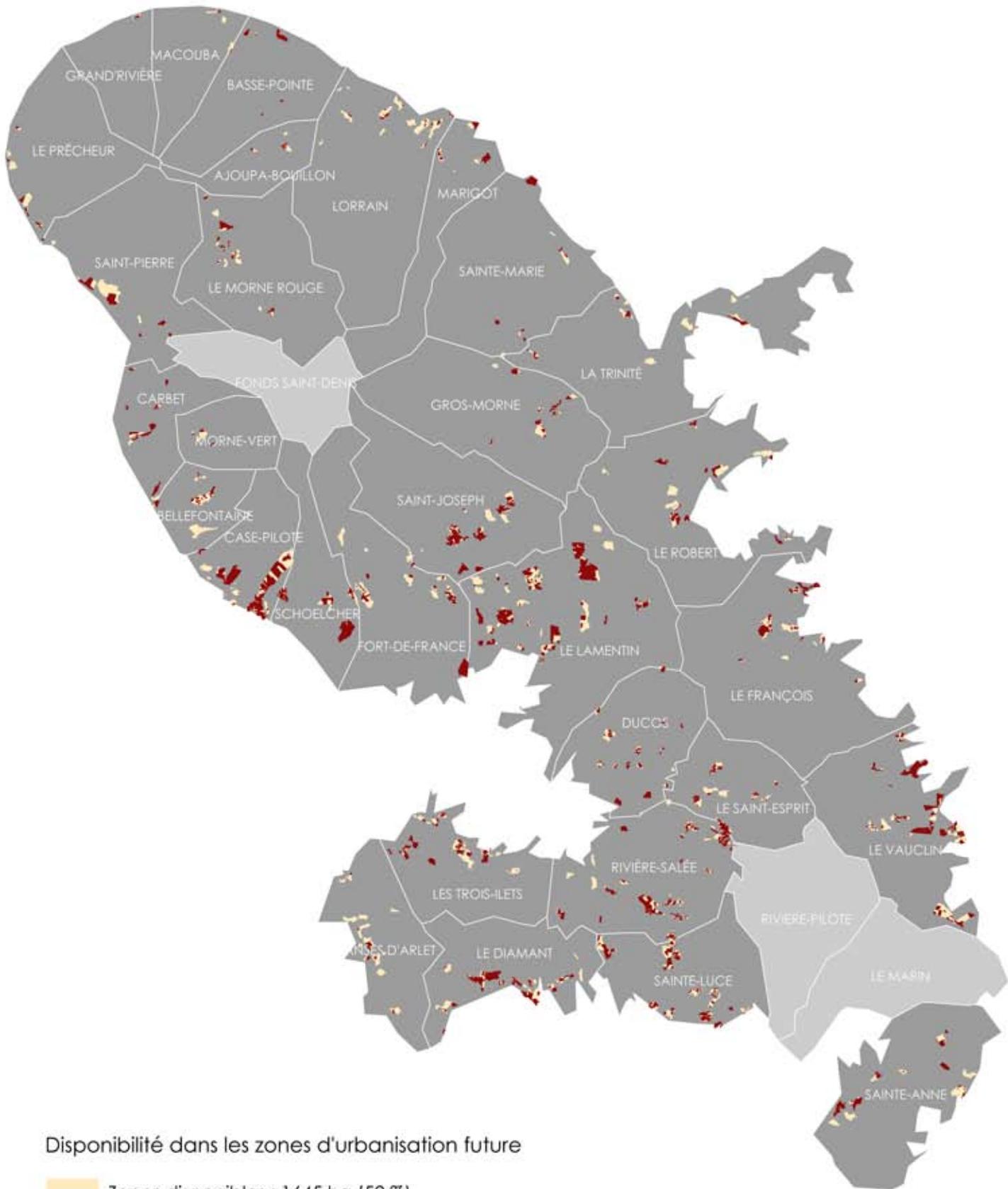
# Répartition des zones d'urbanisation future suivant leur vocation par communauté de communes



## Vocation des zones d'urbanisation future

- Habitat
- Activités
- Sport
- Tourisme
- Réserve foncière
- Habitat et Activités
- Habitat et Tourisme
- Loisirs
- Pas de données



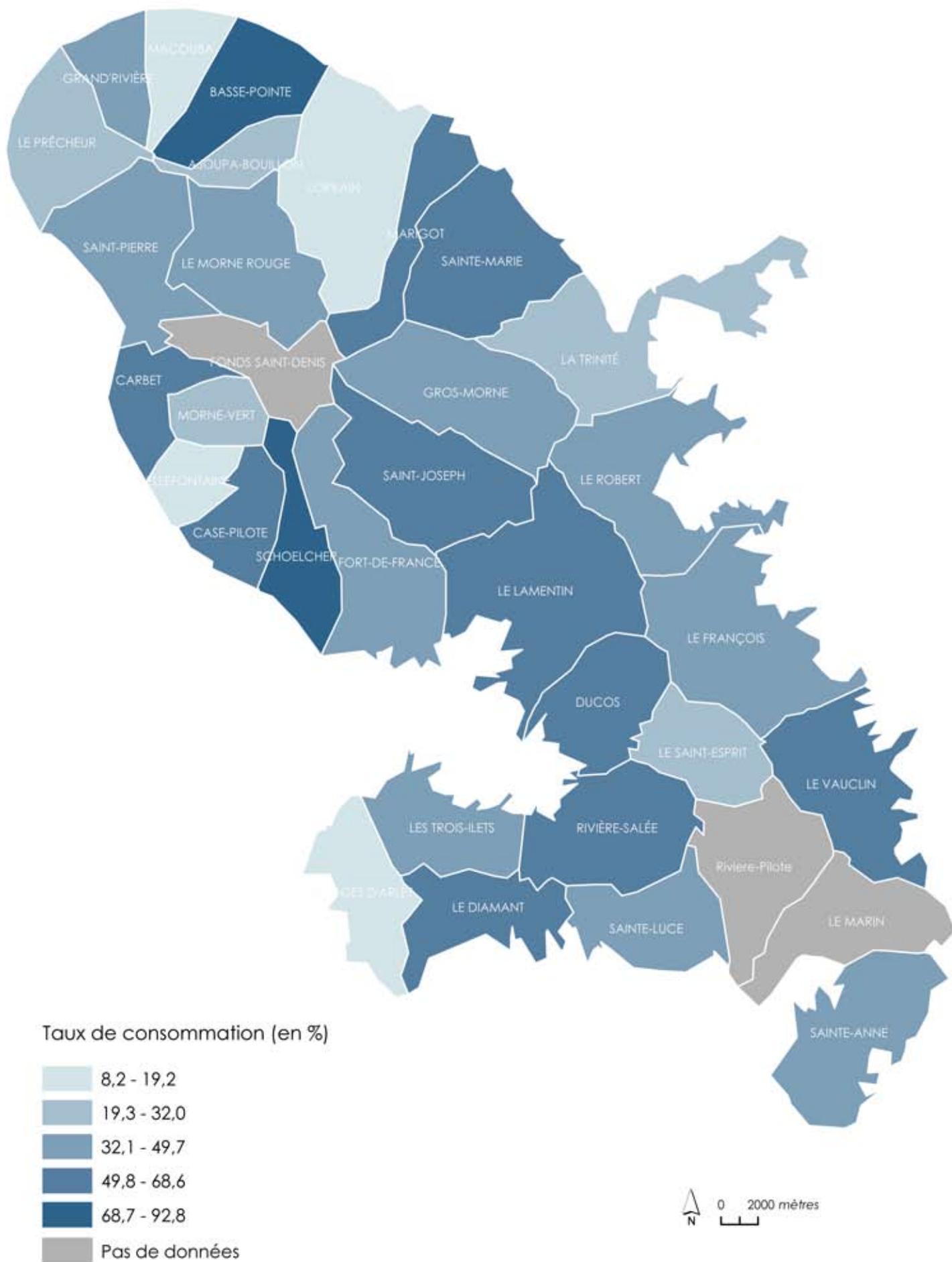


Disponibilité dans les zones d'urbanisation future

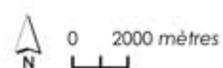
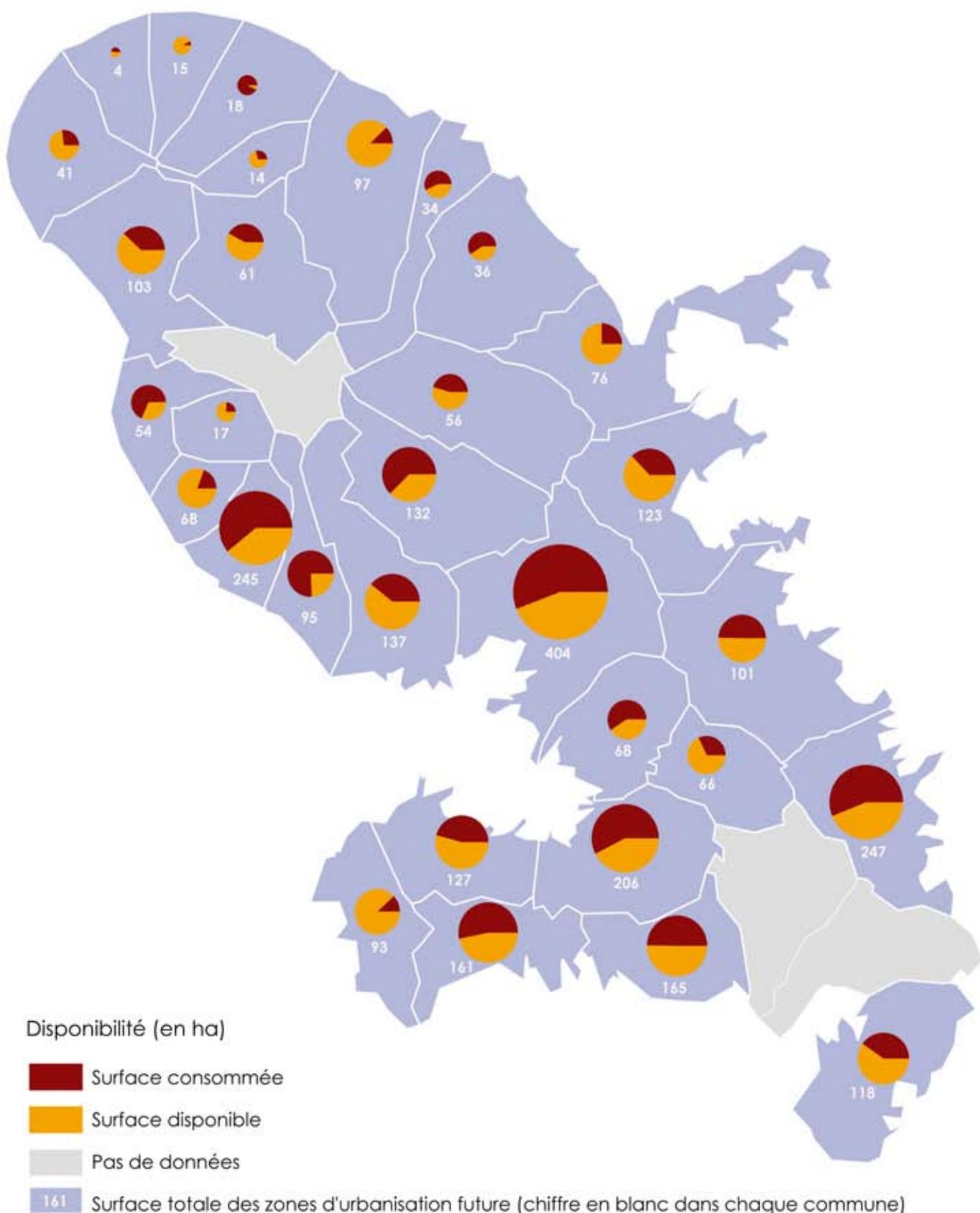
-  Zones disponibles : 1645 ha (52 %)
-  Zones consommées : 1534 ha (48 %)
-  Pas de données



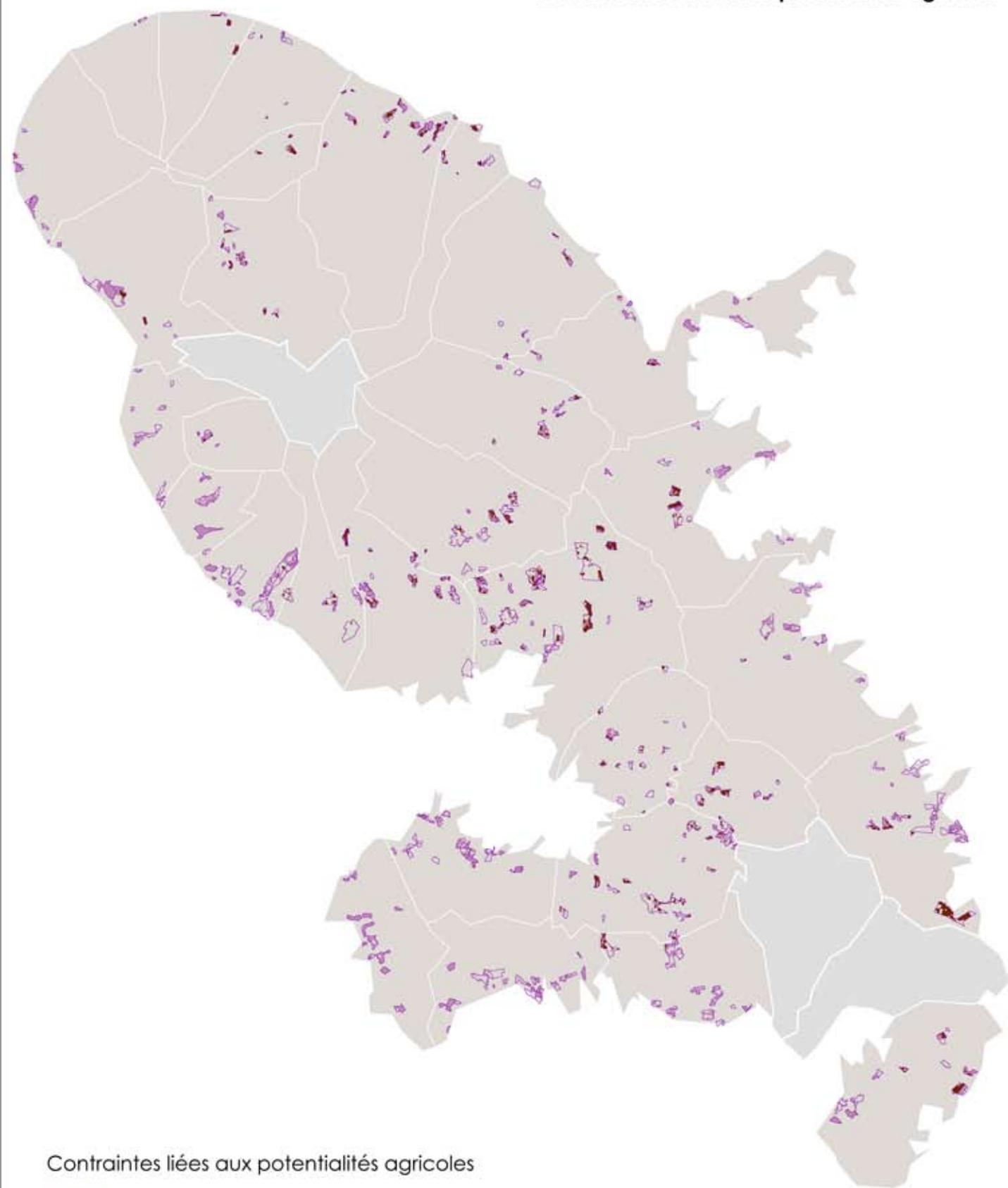
# Taux de consommation des zones d'urbanisation future



# Disponibilité dans les zones d'urbanisation future

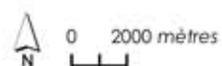


## Zones d'urbanisation future disponibles situées sur des terres à bonne potentialité agricole

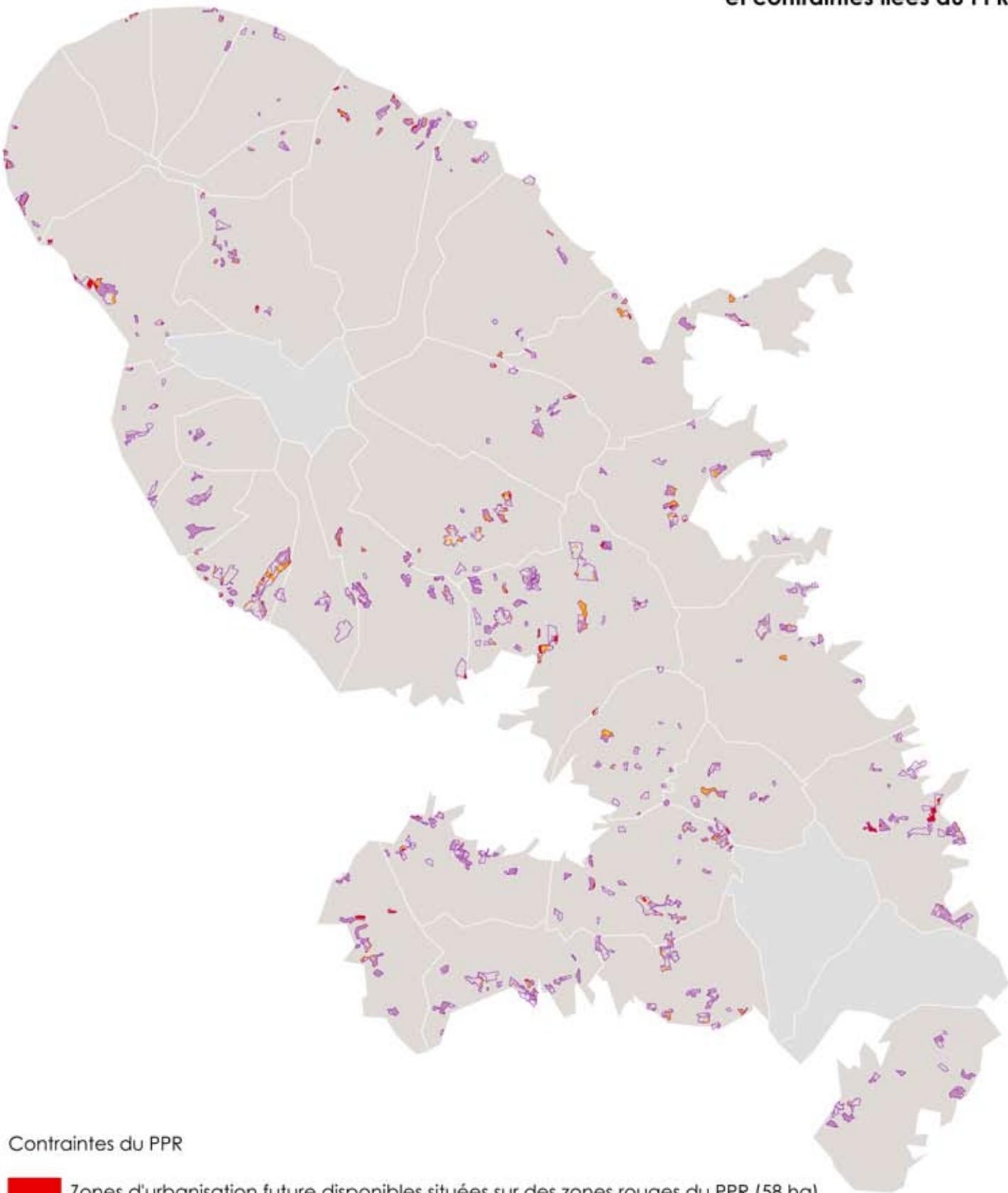


### Contraintes liées aux potentialités agricoles

-  Zones d'urbanisation future disponibles et situées sur des terres à bonne potentialité agricole (454 ha)
-  Zones d'urbanisation future disponibles (1645 ha)
-  Zones d'urbanisation future (3180 ha)
-  Pas de données

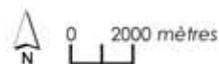


# Disponibilité des zones d'urbanisation future et contraintes liées au PPR

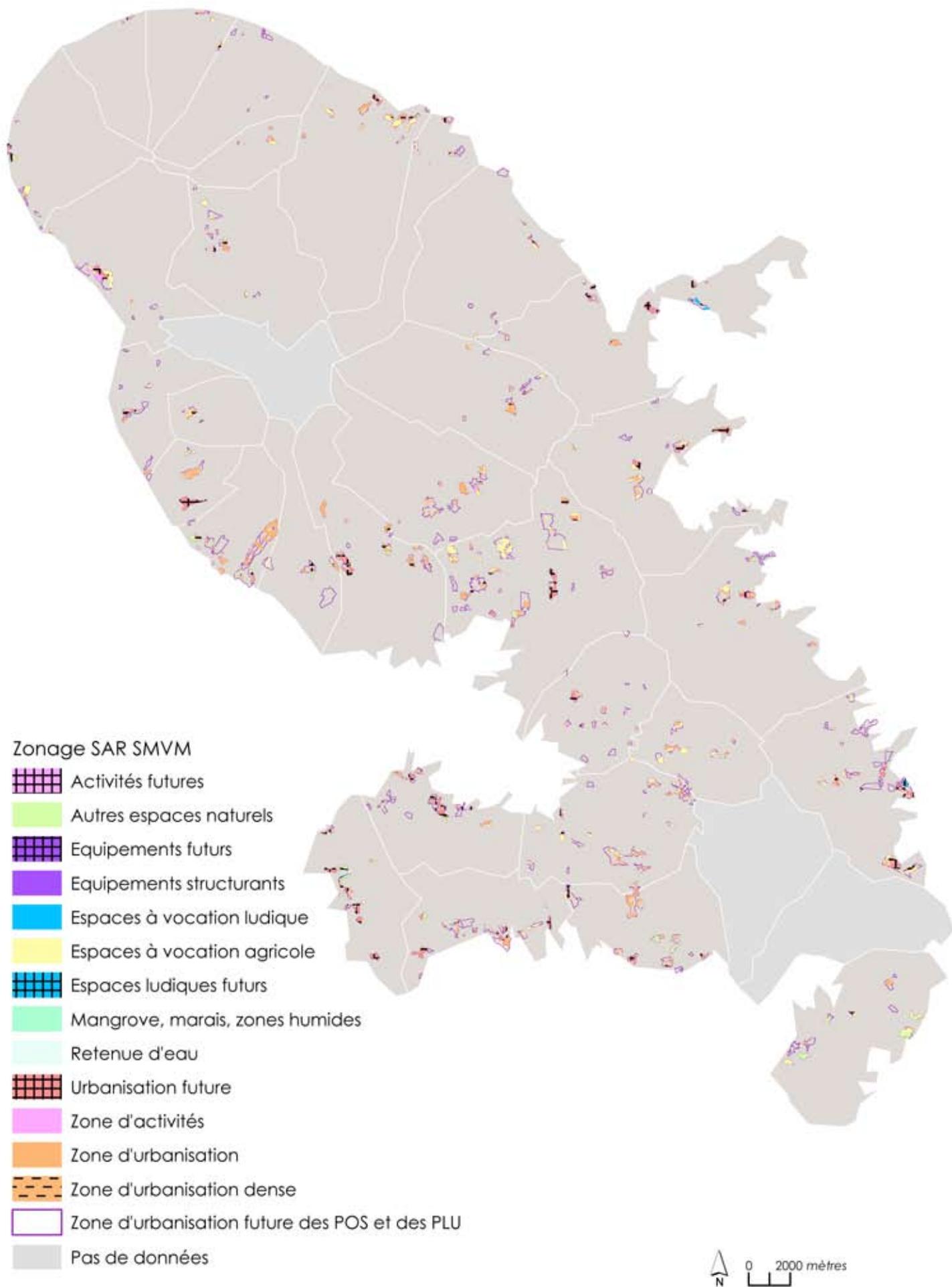


## Contraintes du PPR

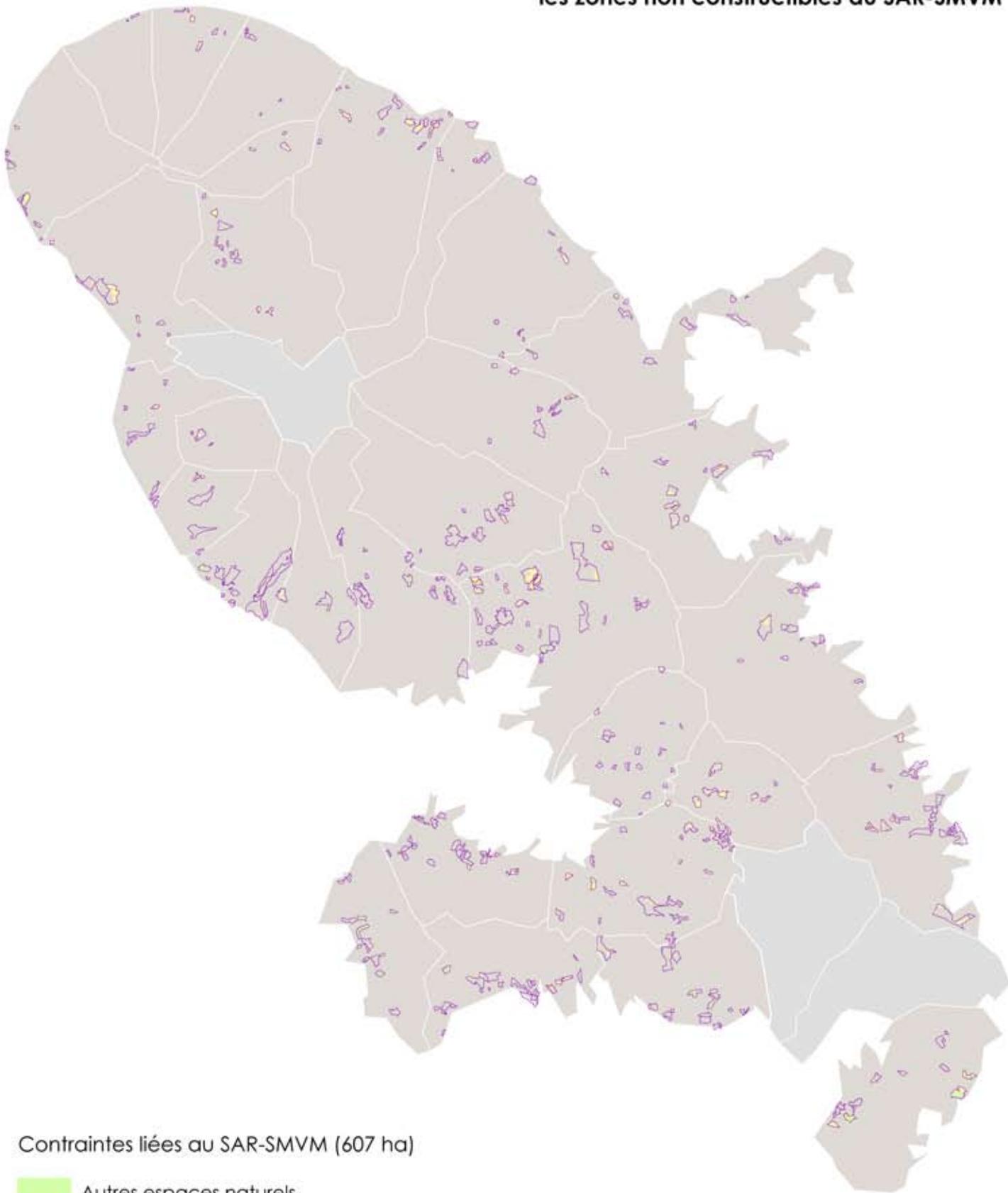
-  Zones d'urbanisation future disponibles situées sur des zones rouges du PPR (58 ha)
-  Zones d'urbanisation future disponibles situées sur des zones orange du PPR (181 ha)
-  Zones d'urbanisation future disponibles (1645 ha)
-  Zones d'urbanisation future (3180 ha)
-  Pas de données



# Zones d'urbanisation future disponibles et zonage SAR et SMVM



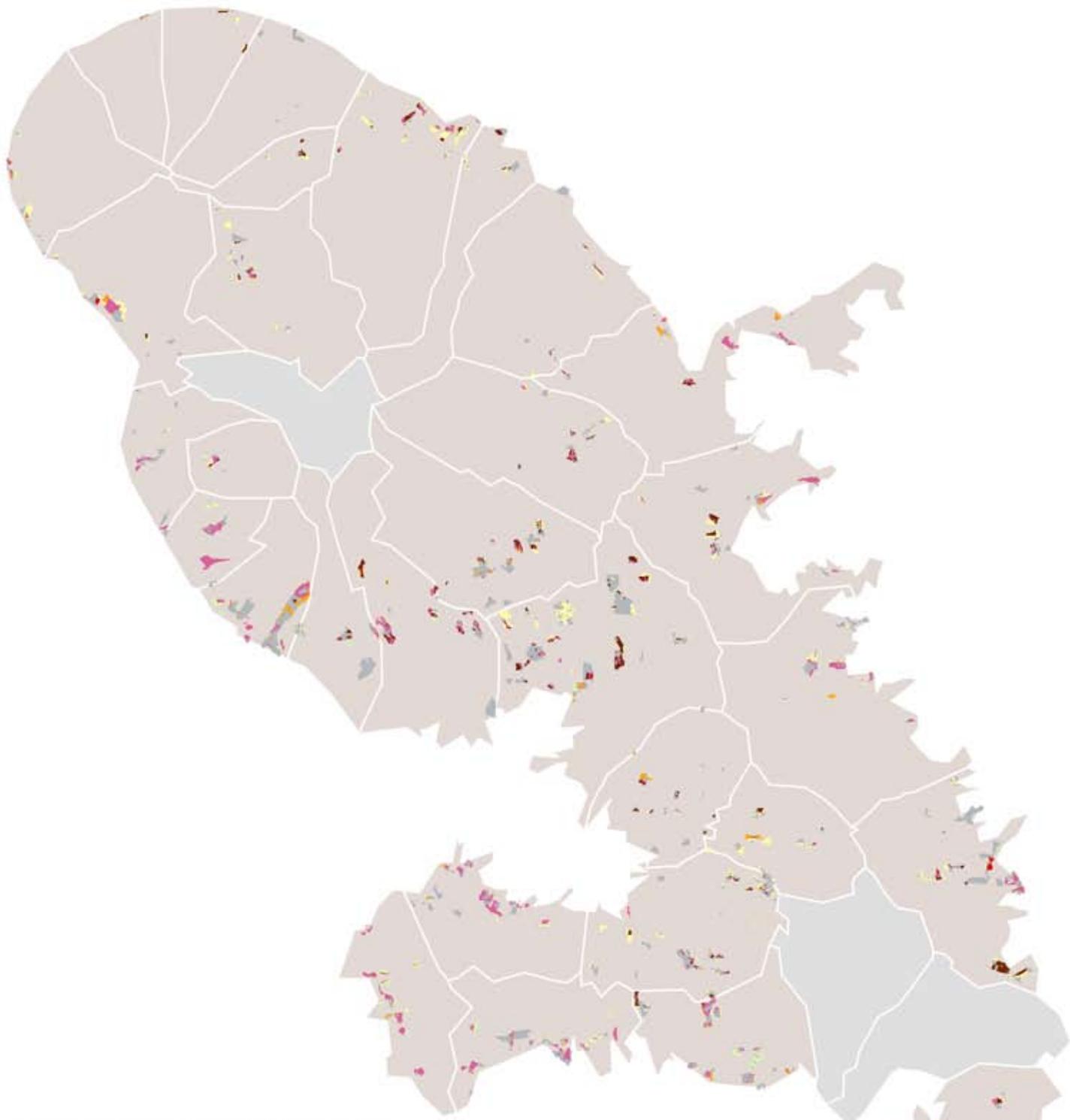
## Zones d'urbanisation future disponibles dans les zones non constructibles du SAR-SMVM



Contraintes liées au SAR-SMVM (607 ha)

-  Autres espaces naturels
-  Espaces à vocation agricole
-  Zones d'urbanisation future disponibles
-  Pas de données





Etat des zones d'urbanisation future

- zones classées en espaces naturels au SAR-SMVM ((153 ha)
- zones classées en espaces à vocation agricole au SAR-SMVM (451 ha)
- zones disponibles concernées par les terres à bonnes potentialités (454 ha)
- zones disponibles concernées par les zones rouge du PPR (58 ha)
- zones disponibles concernées par les zones orange du PPR (181 ha)
- zones consommées (1534 ha)
- zones disponibles hors contraintes (660 ha)
- Pas de données



## Liste de cartes

1. Les zones d'urbanisation en Martinique
2. Surfaces des zones d'urbanisation future par commune
3. Répartition des zones d'urbanisation future par communauté de communes
4. Les zones d'urbanisation future suivant leur vocation
5. Répartition des zones d'urbanisation future suivant leur vocation
6. Disponibilité dans les zones d'urbanisation future
7. Taux de consommation des zones d'urbanisation future
8. Disponibilité dans les zones d'urbanisation future
9. Zones d'urbanisation future disponibles situées sur des terres à bonne potentialité agricole
10. Disponibilité des zones d'urbanisation future et contraintes liées au PPR
11. Zones d'urbanisation future disponibles suivant les zones non constructibles du SAR-SMVM
12. Etat des zones d'urbanisation future en 2007

Etude réalisée par Cenia BORRERO  
sous la direction de Joëlle Tailamé

Service SIG – ADUAM  
Dans le cadre du programme partenarial

Décembre 2009

