MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1
1 - NOTICE DE PRESENTATION



PLU

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Fort-de-France

Modification simplifiée n°1
approuvée le ...

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

Table des matières

1. CHOIX DE LA PROCÉDURE 2
1.1. Objet de la 1ère modification simplifiée du PLU 2
1.2. Choix de la procédure de modification simplifiée 3
1.3. Les étapes de la procédure 5
1.4. Cas par cas 6
2. PRESENTATION DES RECTIFICATIONS D'ERREURS MATERIELLES 7
2.1 Reclassement en zones constructibles de terrains classés par erreur en zone naturelle 7
2.1.1 Le cas des parcelles L 870 et L 871 7
2.1.2 Le cas des parcelles K1319 et K278 au quartier Tivoli 9
2.1.3 Correction de zonage sur le secteur ZAC Étang Z'abricot 11
2.2 Suppression d'un Espace Boisé Classé apposé par erreur 14
2.3 Suppression d'un Espace « Nature en ville » sur un secteur faisant l'objet de création de logements type LES 17
2.4 Correction de Schéma de l'OAP sur le secteur ZAC Écoquartier Cité Bon Air 21
3. BILAN DES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU 25

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Fort-de-France a été approuvé par délibération du conseil municipal le 18 juillet 2023.

Ce document de planification a fait l'objet d'une première modification approuvée en Conseil municipal, le 30 septembre 2025.

Cette procédure a permis de :

- Modifier le PLU pour accompagner la réalisation d'une résidence favorisant la mixité intergénérationnelle sur l'ilot Savon dans le secteur de la ZAC Pointe Simon (Zone UBB1),
- Adapter le PLU (zone UGm) en faveur de petites opérations de LES, notamment dans le périmètre de la RHI Trompeuse sans obligation de mixité,
- Mettre en adéquation le document avec des projets d'activités de commerce de proximité et d'espaces pluridisciplinaires de santé (Zone UGm1 et UGfl),
- Étendre de deux emplacements réservés dans le cadre de la réhabilitation de la Fontaine Gueydon,
- Étendre la destination de la zone UEm aux locaux à usage de bureaux,
- Permettre la reconstruction du restaurant Mc Donald's à Dillon,
- Modifier l'article 6 relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction des zones du PLU.

Cette 1ère modification simplifiée constitue donc la seconde évolution du PLU depuis sa révision générale.

1. CHOIX DE LA PROCÉDURE

1.1. Objet de la 1ère modification simplifiée du PLU

Les élus de la ville ont souhaité faire évoluer le règlement écrit et graphique sur plusieurs secteurs, mais également l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à valeur réglementaire sur le quartier Bon Air afin de corriger des erreurs matérielles survenues lors de la révision générale du PLU.

Il s'agit ainsi plus précisément de :

- Reclasser en zones constructibles deux terrains qui ont été classés par erreur en zone naturelle dans le PLU : ce reclassement émane par ailleurs d'une décision de justice imposant de corriger le PLU et concerne les parcelles K1319 et K278 (Tivoli Post Colon) et L 785 devenue L870/871 à Fontaine Didier,
- Supprimer un Espace Boisé Classé (EBC) qui a été apposé par erreur sur une partie de la parcelle classée urbaine à proximité du jardin de Balata,
- Supprimer un « espace de nature en ville » sur un secteur faisant l'objet de création de logements de type LES porté par la SOAME à la Pointe des Nègres
- Corriger le schéma de l'OAP réalisée sur le secteur de la « ZAC Bon Air Ecoquartier Caribéen » afin de le rendre cohérent avec le règlement de la ZAC,
- Corriger le zonage sur le secteur de la ZAC Étang Z'Abricot afin que le zonage réglementaire du PLU corresponde au périmètre de la ZAC. Cette correction entraîne un

reclassement en zone urbaine d'une zone naturelle, permettant une finalisation des opérations projetées dans le programme de la ZAC.

1.2. Choix de la procédure de modification simplifiée

L'évolution envisagée du document d'urbanisme entre dans le champ de la procédure de modification simplifiée car concerne des rectifications d' erreurs matérielles telles que définies par l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme :

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;

4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31. »

La procédure de modification simplifiée est détaillée à l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme.

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, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, 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.

À 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. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

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 Région de Martinique
- Monsieur le Président de la Collectivité Territoriale de Martinique
- Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du centre de la Martinique
- 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

1.3. Les étapes de la procédure

Le schéma ci-après reprend les principales étapes de la procédure de modification simplifiée :

Délibération définissant les modalités de mise à disposition au public

Lancement de la procédure
Article L153-37 du CU

↓

Etudes techniques (notice de présentation et pièces modifiées)

↓

Notification aux PPA
Article L153-47 du CU
+ consultation de la CDPENAF + CDNPS

↓

Affichage et parution dans un journal du département au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition

Publication et affichage des modalités de mise à disposition au public

↓

Mise à disposition du public (minimum 1 mois)
Article L153-47 du CU

↓

Délibération avec le bilan de la mise à disposition

Approbation
Article L153-48 du CU

↓

Contrôle de légalité par la préfecture

L'acte approuvant la modification simplifiée est exécutoire après publication sur le GPU et transmission au Préfet

1.4. Cas par cas

La procédure d'examen au cas par cas des projets, des plans et programmes a été mise en place par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

Une liste de catégories de projets, plans et programmes, qui doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale a été établie : respectivement dans le tableau annexé à l'article R. 122-2 et dans l'article R. 122-17 du code de l'environnement.

Cependant, l'article R104-12 du Code de l'Urbanisme exempte d'examen au cas par cas dans le cadre d'une modification simplifiée ayant pour objet de rectifier une erreur matérielle.

> *Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 6*
>
> *Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*
> *1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*
> *2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;*
> *3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.*

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

2. PRESENTATION DES RECTIFICATIONS D'ERREURS MATERIELLES

2.1 Reclassement en zones constructibles de terrains classés par erreur en zone naturelle

2.1.1 Le cas des parcelles L 870 et L 871

Par une délibération du 18 juillet 2023, le conseil municipal de la commune de Fort-de-France a approuvé la révision générale de son plan local d'urbanisme. Cette délibération a notamment eu pour effet de classer entièrement en zone naturelle les parcelles L 870 et L 871, situées au lieu-dit Fontaine-Didier, alors que ces parcelles étaient précédemment partiellement classées en zone urbaine.

Les propriétaires ont sollicité le 9 novembre 2024 une révision du PLU, afin de rétablir le caractère constructible des terrains. Face au silence du maire, une décision implicite de rejet a donc été contestée devant le tribunal administratif.

Sur la base de cet article R.151-24 du Code de l'Urbanisme, il apparaît que le classement en zone naturelle des parcelles L 870 et L 871 est entaché d'irrégularité.

> L'article R.151-24 du code de l'urbanisme stipule que : *« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N » Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*
>
> 1. *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
> 2. *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
> 3. *Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
> 4. *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
> 5. *Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».*

En effet, l'unité foncière est déjà bâtie, et est desservie par les voies de circulation et par les réseaux publics de distribution d'eau et d'électricité. Par ailleurs, ces terrains jouxtent de vastes quartiers déjà urbanisés.

Enfin, ces parcelles ne présenteraient aucun intérêt paysager ou écologique.

Par décision du 29 janvier 2026, le Tribunal administratif de la Martinique a statué sur le fait que le classement de ces dites parcelles en zone naturelle soit entaché d'erreur manifeste d'appréciation :

> *« Sur les conclusions aux fins d'injonction et d'astreinte :*
>
> *8.L'exécution du présent jugement implique nécessairement, eu égard à ses motifs, qu'il soit enjoint au maire de Fort-de-France de réunir le conseil municipal, afin d'initier une procédure de révision du plan local d'urbanisme de la commune,* ***visant au classement de la partie Est des parcelles L 870 et L 871 en zone urbaine.***
>
> *Sur les conclusions aux fins d'injonction, il est donc ordonné à la ville de Fort-de-France de procéder à la révision du PLU visant au classement des parcelles L 870 et L 871 en zone urbaine. [...] »*

➔ **Evolution du zonage**

Les parcelles L870 et L871 (anciennement L785) étaient classées en zone U5 dans le PLU de 2018.

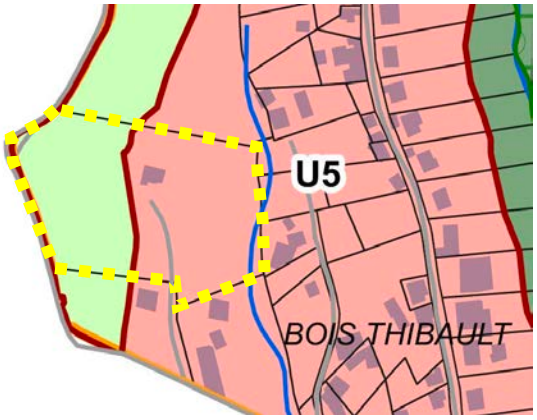


Figure 1-Extrait du plan de zonage du PLU de 2018 – parcelles L870 et L871 entourées en jaune



Figure 2-Entrée des parcelles L 870 et L 871

Ces parcelles ont été reclassées en zone naturelle dans la révision générale du PLU approuvée en 2023.

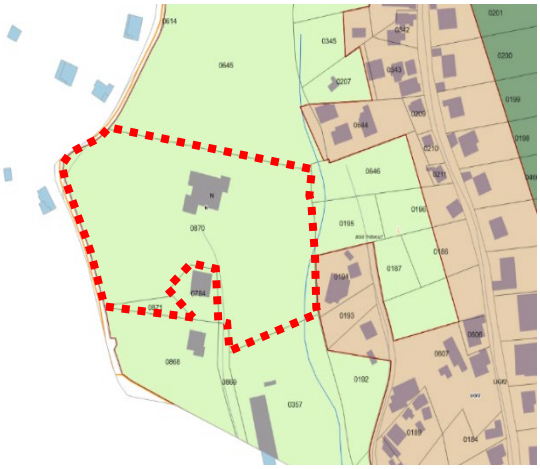


Figure 3-Extrait du plan de zonage du PLU de 2023 avant modification - Parcelles L 870 et L 871 Fontaine Didier

Suite au jugement, la modification du PLU propose le reclassement de la partie Est des parcelles L870 et L871 en UGf2, en s'appuyant sur le zonage de l'ancien PLU de 2018. Le reclassement de la zone s'étend sur 0,74 ha.

La parcelle L784 est un réservoir d'eau, elle faisait partie de l'ancienne parcelle L785 : il a donc été proposé de la reclasser également en UGf2.

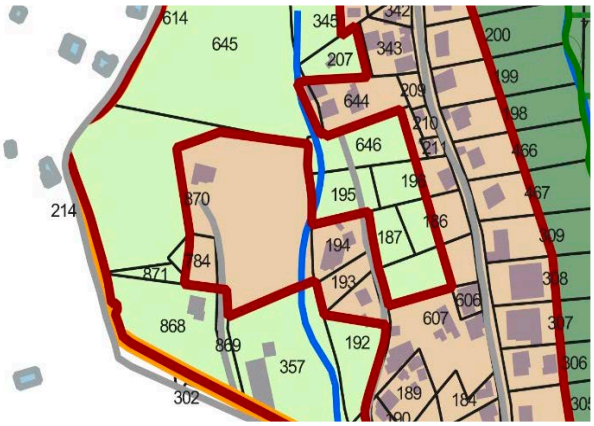


Figure 4 : Extrait du plan de zonage du PLU après modification

2.1.2 Le cas des parcelles K1319 et K278 au quartier Tivoli

Le même cas de figure s'est présenté pour les parcelles K1319 et K278 situées au quartier Tivoli Post Colon, qui ont été classées par erreur en zone naturelle lors de l'approbation du PLU du 18 juillet 2023. Ces parcelles relevaient auparavant d'un secteur constructible. La présente procédure de modification simplifiée vise donc à corriger cette erreur matérielle de classement au zonage.



Figure 5 : Parcelle K1319

Par décision du 23 décembre 2025, le Tribunal administratif de la Martinique a statué sur le fait que le classement de la parcelle K1319 en zone naturelle soit entaché d'erreur manifeste d'appréciation :

> Sur les conclusions aux fins d'injonction :
>
> 11. Selon l'article L. 911-2 du code de justice administratif : « *Lorsque sa décision implique nécessairement qu'une personne morale de droit public ou un organisme de droit privé chargé de la gestion d'un service public prenne à nouveau une décision après une nouvelle instruction, la juridiction, saisie de conclusions en ce sens, prescrit, par la même décision juridictionnelle, que cette nouvelle décision doit intervenir dans un délai déterminé.* ». Et selon l'article L. 600-12 du code de l'urbanisme : « *Sous réserve de l'application des articles L. 600-12-1 et L. 442-14, l'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale a pour effet de remettre en vigueur le schéma de cohérence territoriale, le plan local d'urbanisme, le document d'urbanisme en tenant lieu ou la carte communale immédiatement antérieur.* »
>
> 12. En l'espèce, il n'est pas contesté que le plan local d'urbanisme antérieurement en vigueur classait la parcelle K 1319 en cause en zone urbaine. Il ne ressort d'aucune pièce du dossier que ce classement ne peut plus être appliqué, conformément aux dispositions rappelées ci-dessus.
>
> Dès lors, il n'y a pas lieu d'enjoindre à la commune de réexaminer le classement des parcelles.

➔ **Evolution du zonage**

La parcelle K1319 était classée en zone U5 dans le PLU de 2018.

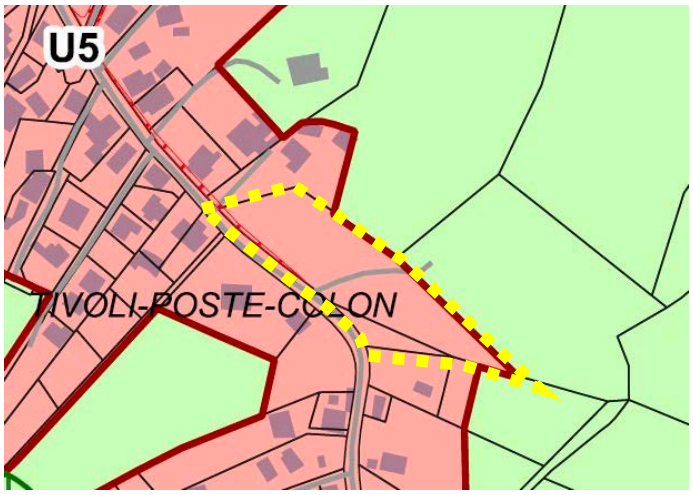


Figure 6-Extrait du plan de zonage du PLU de 2018 – Parcelles K1319 et K278 entourées en jaune

Cette parcelle a été reclassée en zone naturelle dans la révision générale du PLU approuvée en 2023 (tout comme la parcelle contiguë K278).



Figure 7-Extrait du plan de zonage du PLU de 2023 avant modification - Parcelle K 1319 et K278 entourées en rouge

Suite au jugement, la modification du PLU reclasse la parcelles K1319 en UGf2 et intègre également et logiquement la parcelle contiguë K278 au sein de la même zone, en s'appuyant sur le zonage du PLU approuvé en 2018. Le reclassement de la zone s'étend sur 0,62 ha.



Figure 8 - Extrait du plan de zonage du PLU après modification

2.1.3 Correction de zonage sur le secteur ZAC Étang Z'Abricot

L'approbation du nouveau PLU en juillet 2023 a entraîné une évolution du règlement graphique avec une extension notable des zones classées en espaces naturels principalement aux abords de la marina.

Cette évolution a des incidences directes sur les opérations en cours.

En effet, la principale modification concerne l'intégration de nouvelles zones naturelles (N) localisées en bordure de la marina et de la mangrove (Ns), ainsi qu'au cœur du quartier.

Le classement en zone naturelle en bordure de la mangrove notamment au niveau de la rue « *Moi, Laminaire* » a des conséquences significatives. Ce classement impacte des terrains jusqu'alors constructibles et remet en cause les opérations prévues au sein de la ZAC.

La justification de ce changement de zonage n'est pas établie. Par conséquent, une correction de cette erreur est indispensable, afin de respecter le programme de la ZAC.

La finalisation de l'urbanisation du quartier intègre notamment divers équipements et des offres en matière de services.



Figure 9 – ZAC Etang Z'Abricot- parcelle W455

➔ **Evolution du zonage**

La modification demandée porte principalement sur la parcelle référencée W455 d'une surface de 3 582m2. La parcelle était classée en U3Ez sur le PLU de 2018, comme tout le secteur Etang Z' abricot.

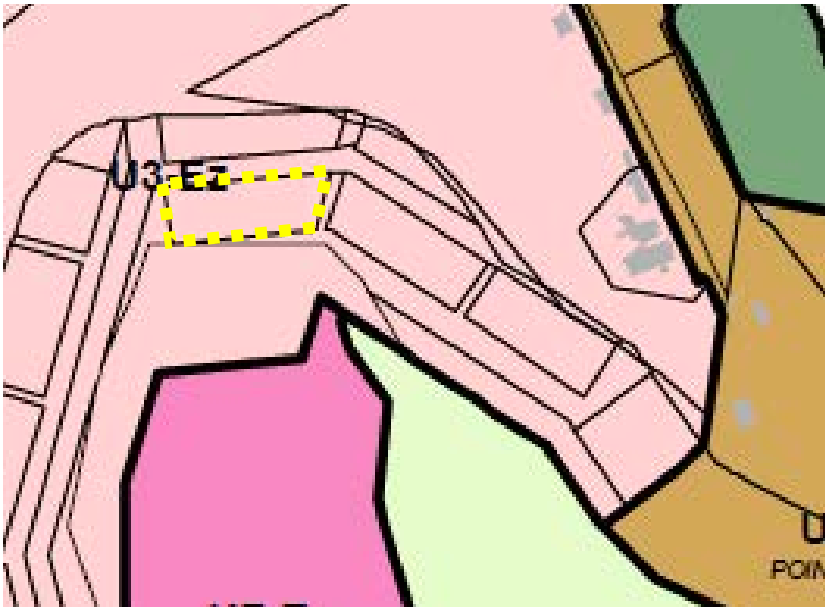


Figure 10-Extrait du plan de zonage du PLU de 2018 pour la parcelle W 455 entourée en jaune

Il s'agit également par le biais de cette modification simplifiée du PLU de faire correspondre le zonage du PLU avec le périmètre de la ZAC approuvée.

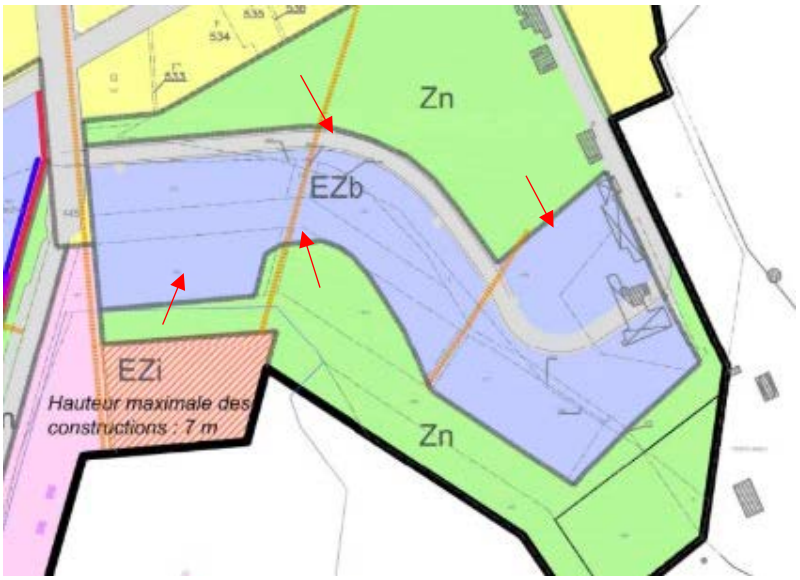


Figure 11-Extrait du plan du périmètre de la ZAC

Lors de la révision générale du PLU approuvée en 2023, la parcelle W455 a été reclassée en zone naturelle, tout comme certains espaces périphériques de la ZAC (essentiellement la voirie).

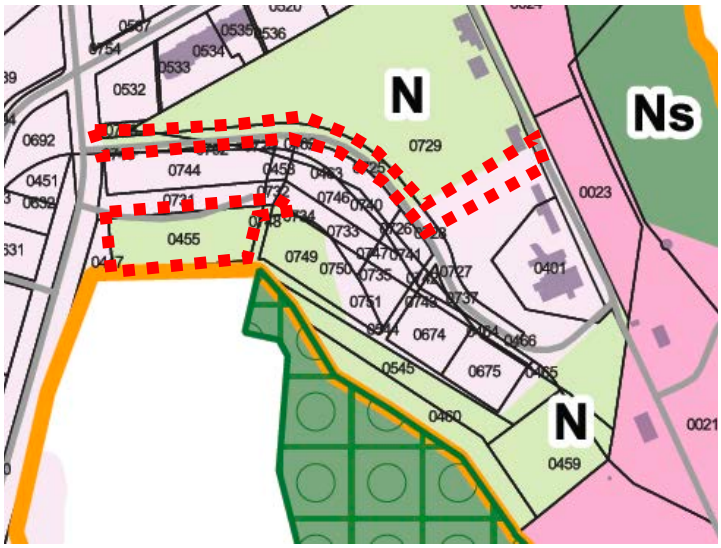


Figure 12-Extrait du plan de zonage du PLU de 2023 avant modification

L'évolution du PLU proposée permet un reclassement de ces espaces en zone UCQ1.

L'ajustement du périmètre de la ZAC augmentera la surface de la zone UCQ1 de 0,26 ha.

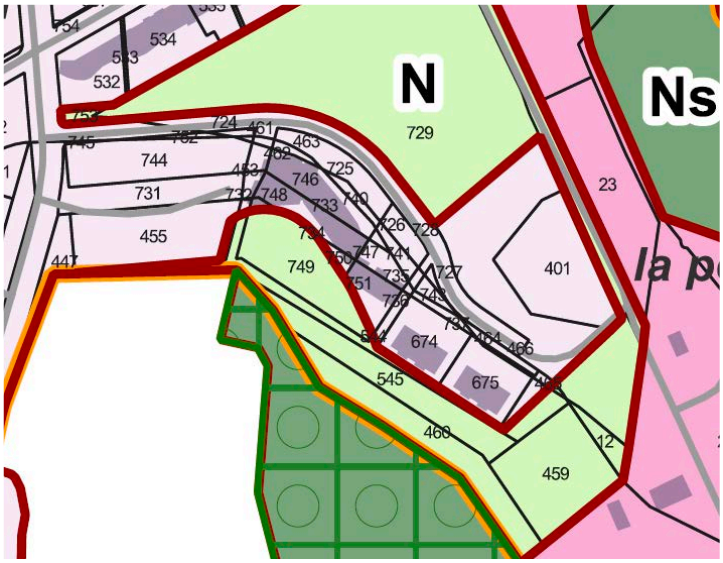


Figure 13-Extrait du plan de zonage après modification

2.2 Suppression d'un Espace Boisé Classé apposé par erreur

Lors de l'élaboration du PLU du 18 juillet 2023, le propriétaire de la parcelle B 151 a sollicité un déclassement partiel de son terrain, demande réitérée lors de l'enquête publique relative au PLU.

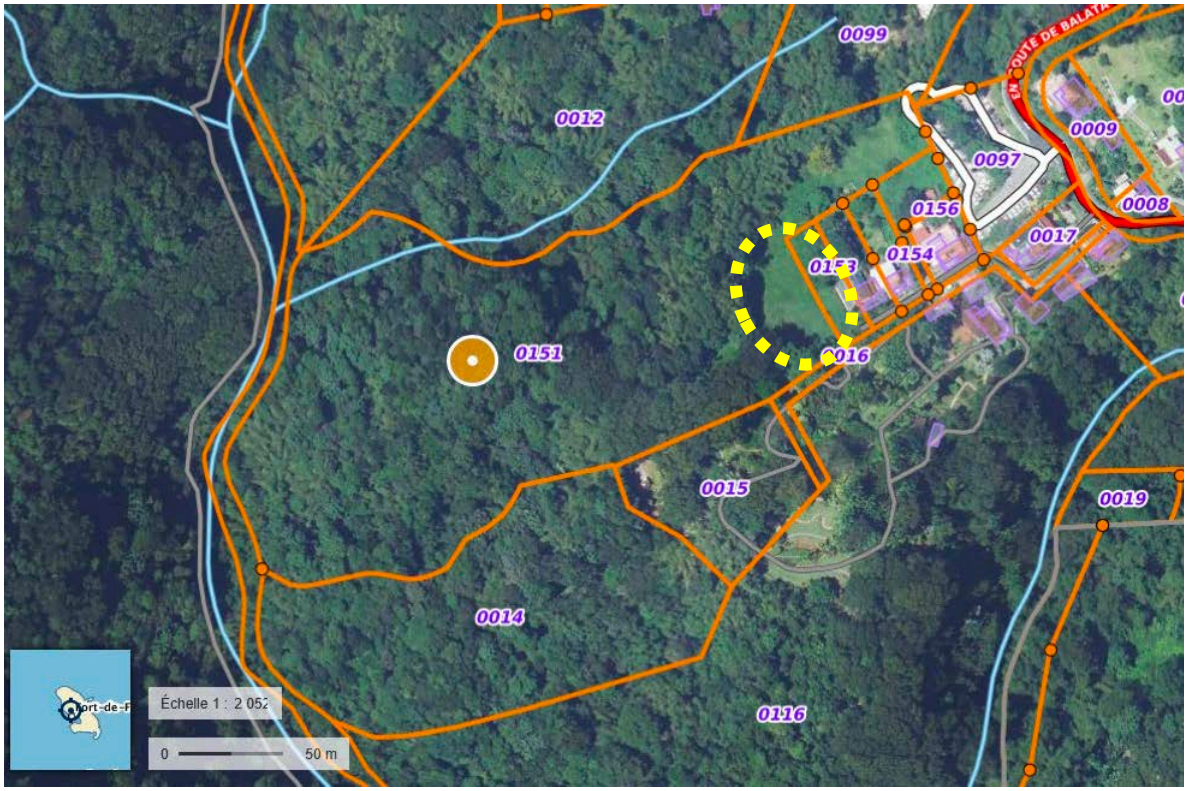


Figure 14 -Photo aérienne de la parcelle B 151 - Source : Géoportail



Figure 15 -Parcelle B 151

Cette demande a reçu une issue favorable, conduisant au reclassement de cette emprise de 680,73 mètres carrés, initialement située en zone N3 au précédent PLU, en zone constructible UGf2. Cependant, l'Espace Boisé Classé a été laissée par inadvertance sur la parcelle reclassée en zone U.

Ce secteur correspond à une « *zone regroupant des tissus urbains peu denses, composés majoritairement d'habitat individuel en R ou R+1 avec un espace de jardin* ».

Or, la superposition d'un Espace Boisé Classé sur cette même portion de parcelle empêche toute constructibilité et « *conduit donc à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan local d'urbanisme* », telle que reconnue par la jurisprudence (Conseil d'État, 31 janvier 2020, n°416364).

Espaces Boisés Classés (L.113-1 à 7)

Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (article L.421-4 du Code de l'Urbanisme)

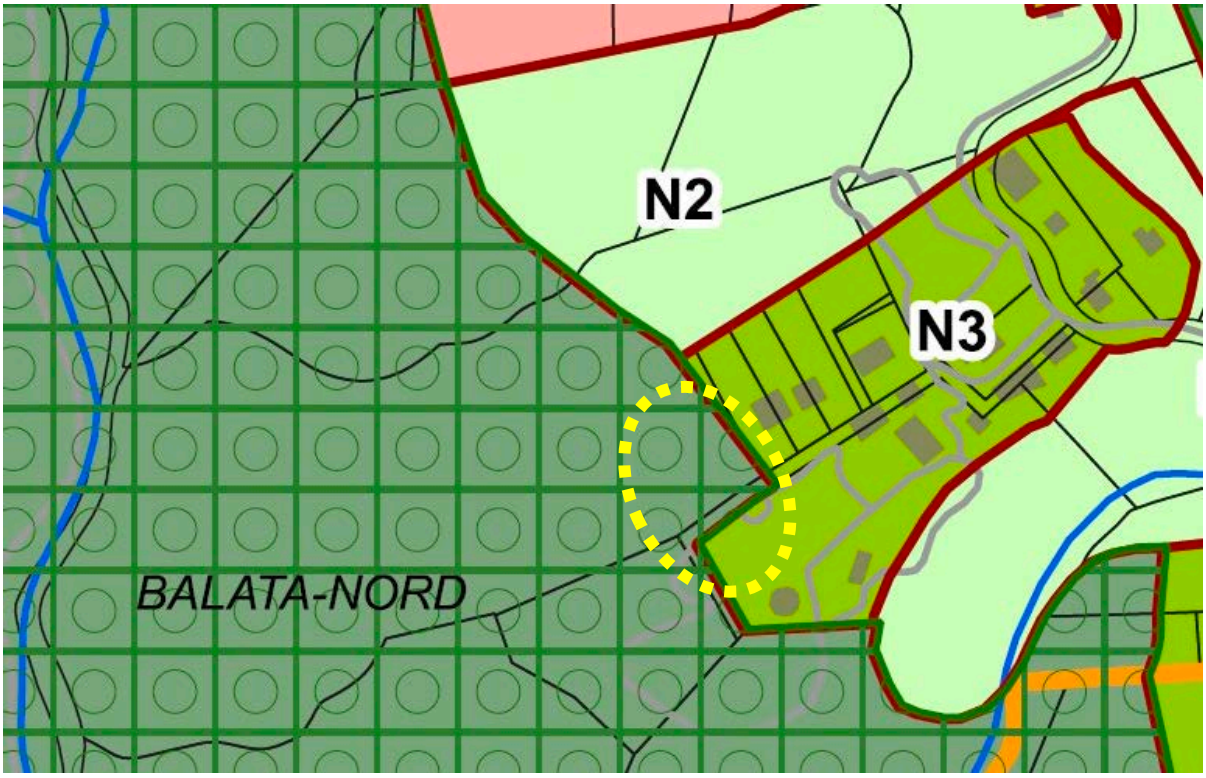


Figure 16-Extrait du plan de zonage du PLU de 2018 -Parcelle B 151

Cette situation constitue une erreur matérielle qu'il convient de rectifier par la suppression de l'EBC sur la parcelle B151, ce qui réduit les EBC de 0,08 ha sur la commune.

➔ **Evolution du zonage**



Figure 17 Extrait du plan de zonage du PLU de 2023 avant modification



Figure 18 : Extrait du plan de zonage après modification

2.3 Suppression d'un Espace « Nature en ville » sur un secteur faisant l'objet de création de logements type LES

Le PLU de 2023 indique des espaces de nature en ville au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces secteurs identifient des boisements, bosquets, ripisylves, ravines, parcs publics ou espaces cultivés représentant un intérêt particulier pour le paysage, le maintien de la perméabilité des sols et la fonctionnalité écologique du site.

Ils doivent conserver leur aspect naturel, végétalisés ou cultivés prédominant :

- leur superficie doit être maintenue en espaces libres perméables, végétalisés ou cultivés ;
- les aménagements légers et/ou réversibles en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur écologique et paysagère sont autorisés dans une limite de 3,50 m de hauteur à l'égout et 25 m^2 de surface de plancher maximum.

Un de ces espaces concerne le secteur de la Pointe des Nègres avec les parcelles BH241 et BE666.

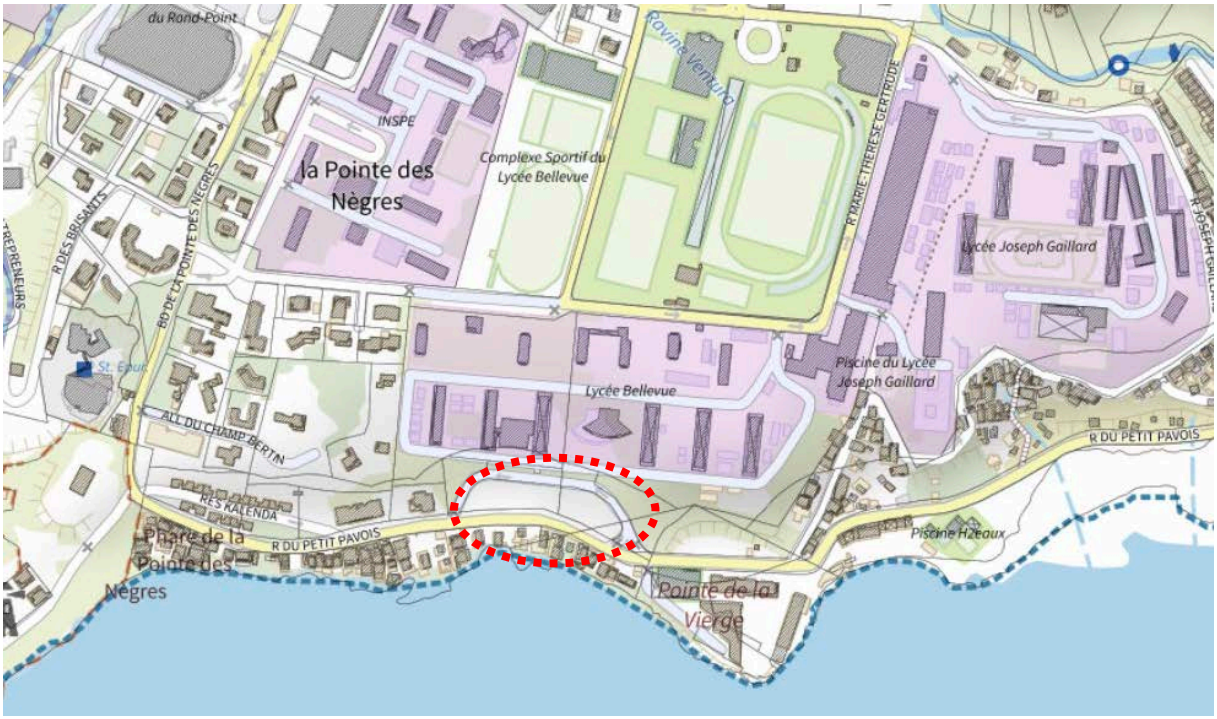


Figure 19-Localisation du projet



Figure 20-Photos de terrain des parcelles BH 241 et BE 666

La SOAME porte depuis de nombreuses années un projet de création de 12 Logements Évolutifs Sociaux (LES) sur les parcelles BH241 et BE666.

Le projet a depuis évolué : il est envisagé le maintien de la construction de 4 LES d'un espace paysager de quartier, d'un jardin partagé et d'un local à vocation économique.

Or, l'espace de nature en ville inscrit sur ce site empêche la réalisation de ce projet.

Ce secteur est déjà urbanisé et des infrastructures liées au lotissement ont déjà été réalisées (VRD). Même si le projet doit accueillir un large espace végétal, il convient de lui conserver son potentiel constructif pour réaliser le programme envisagé.

Ainsi, il est proposé de supprimer la mention espace de nature en ville sur les parcelles aux références précitées.

Par ailleurs, pour plus de cohérence, l'espace nature en ville est également réduit pour ne pas se superposer à la rue du Petit Pavois et à l'emplacement réservé adjacent.

➔ **Evolution du zonage**



Figure 21-Extrait du plan de zonage des parcelles BH 241 et BE 666 et de l'emplacement réservé, grevé de la rue du Petit Pavois (entourées en jaune) au PLU de 2018



Figure 22-Extrait du plan de zonage au PLU 2023 avant modification



Figure 23-Extrait du plan de zonage du PLU après modification

Cette modification entraine une réduction de 0,77 ha des espaces de nature en ville au titre du L151-23 du CU.

2.4 Correction de Schéma de l'OAP sur le secteur ZAC Écoquartier Cité Bon Air

La ZAC de Bon Air correspond à un écoquartier qui se situe à proximité du centre-ville. Ce projet est né de la nécessité de démolir la copropriété dégradée de Bon Air composée de trois bâtiments afin d'y engager un projet de reconstruction dans le cadre d'un périmètre élargi défini par la « ZAC Bon Air Ecoquartier Caribéen ».

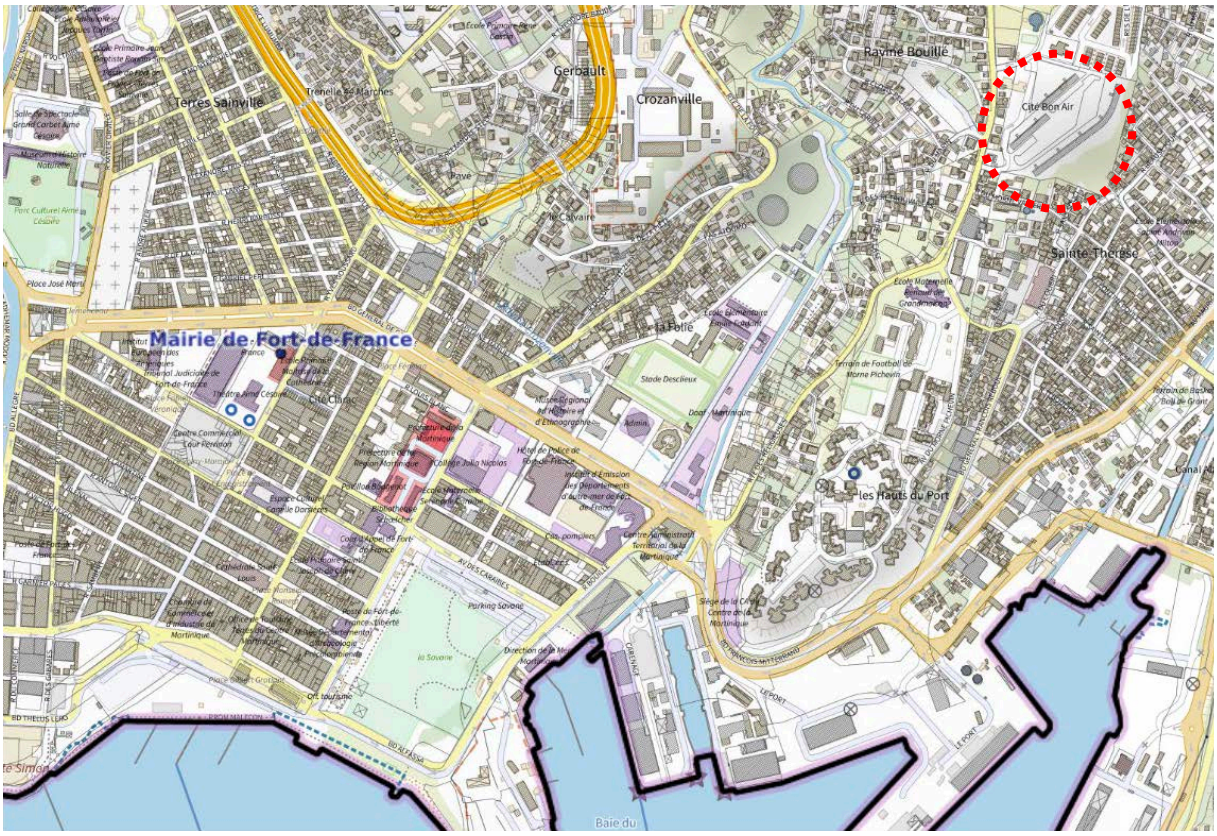


Figure 24-Carte de localisation du secteur ZAC Ecoquartier Cité Bon Air





Figure 25- ZAC Ecoquartier Cité Bon Air

La phase d'études du programme immobilier de « ZAC Bon Air Écoquartier Caribéen » (visant à définir les principaux volumes des constructions, ainsi que leur implantation sur la parcelle) démarre parallèlement aux travaux de viabilisation actuellement en cours.

Le programme se compose d'environ 450 à 500 logements sur le secteur.

Cet écoquartier fait l'objet d'une orientation d'Aménagement et de Programmation dans le PLU approuvé en 2023. Les objectifs de cette OAP sont :

- Ecologiques : en construisant avec le climat et en économisant les ressources
- Urbains : en créant un espace ouvert sur le centre du quartier et sur la ville
- Socio-économiques : en renforçant le lien social et en créant de l'emploi
- Systémique : en faisant participer les habitants et en mettant en synergie les acteurs

Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et singulièrement dans le schéma de l'OAP, les hauteurs indiquées ne correspondent pas aux objectifs initiaux validés par la collectivité et crée des incohérences avec le reste du projet urbain.

La SAS Bon Air, en charge de l'opération immobilière, a donc sollicité la ville afin de corriger cette erreur matérielle et d'amender l'OAP en conséquence.

Cette correction est essentielle pour :

- Garantir la cohérence architecturale et urbaine du projet
- Respecter les orientations stratégiques définies par la collectivité,
- Permettre l'instruction des permis de construire dans les conditions conformes.

Une adaptation des hauteurs autorisées sur deux secteurs autorisés serait nécessaire :

- Secteur Nord (A) : Lot 10 – Passer du R+3 au R+5
- Secteur Sud (B) : Lot 8 – Passer du R+6 au R+8 tel que prévu initialement dans le dossier de réalisation de la ZAC.

➔ **Evolution du schéma d'OAP**

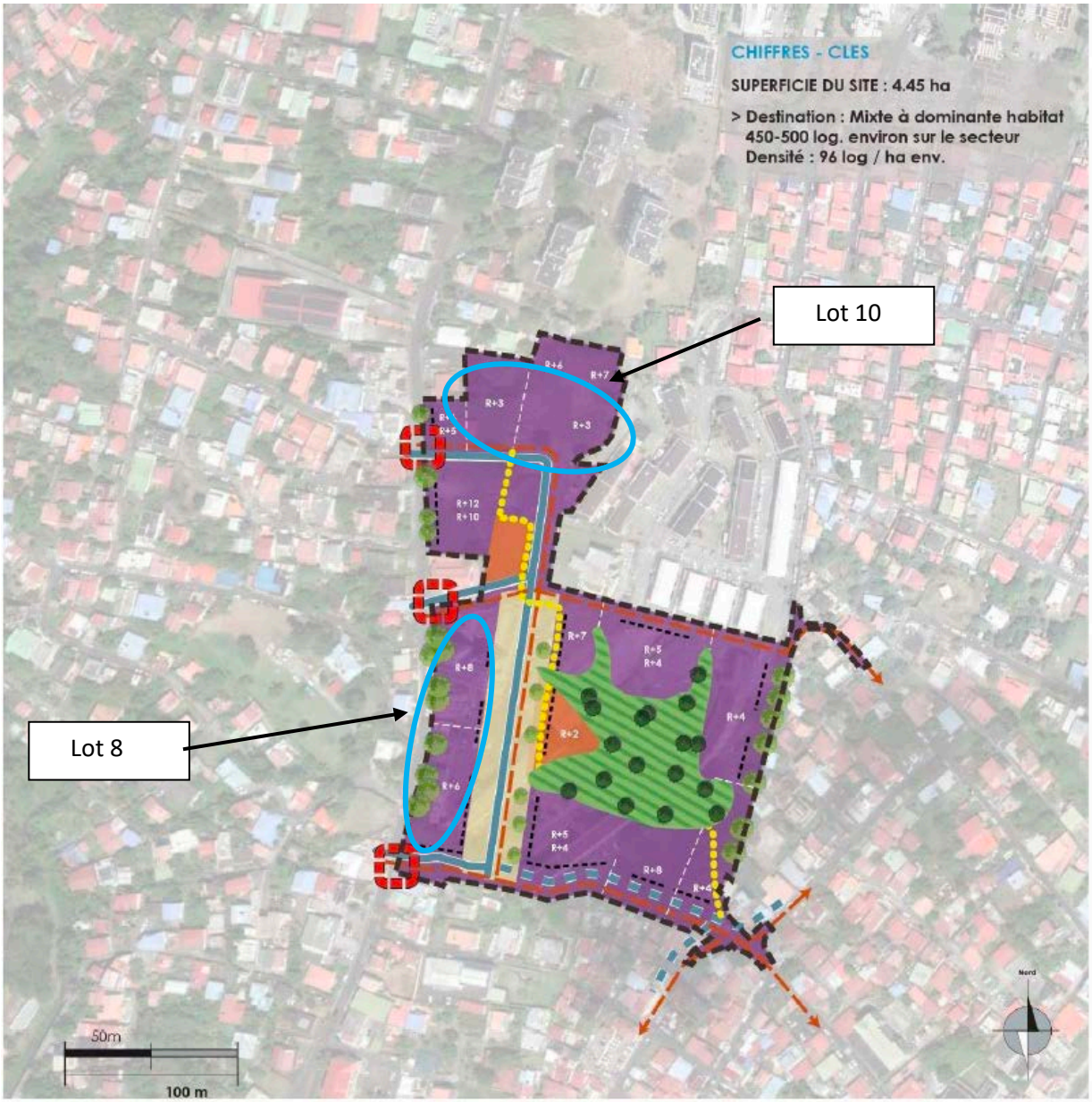


Figure 26-OAP Bon Air avant modification – PLU approuvé

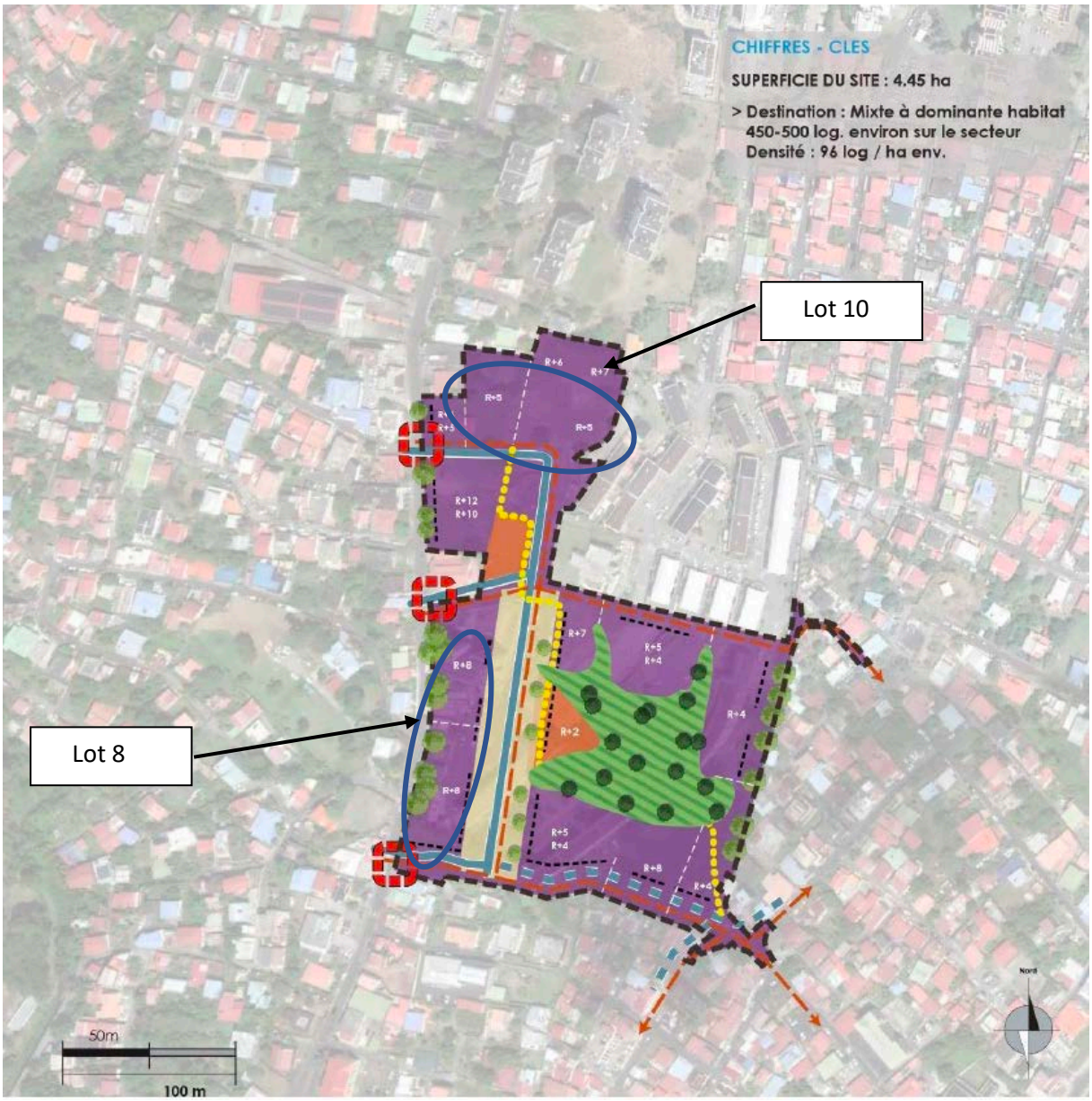


Figure 27-OAP Bon Air après modification – projet de modification simplifiée du PLU

3. BILAN DES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU

Libelle	Surface (ha) PLU approuvé 2023	Surface (ha) PLU modifié	Evolution
1AU	5,85	5,85	/
2AU	12,28	12,28	/
A	190,78	190,78	/
N	1535,35	1533,73	- 1,62 ha
Ns	262,76	262,76	/
UAC	103,12	103,12	/
UAS1	15,00	15,00	/
UAS2	5,32	5,32	/
UC	157,30	157,30	/
UCQ1	91,96	92,22	+ 0,26 ha
UCQ2	43,83	43,83	/
UEa	52,32	52,32	/
UEm	84,03	84,03	/
UGd	136,49	136,49	/
UGf1	364,81	364,81	/
UGf2	249,83	251,19	+ 1,36 ha
UGm1	414,77	414,77	/
UGm2	368,54	368,54	/
UL	23,75	23,75	/
UM	91,63	91,63	/
UP	59,46	59,46	/
USr	4,40	4,40	/
UVB1	4,94	4,94	/
UVB2	83,35	83,35	/
UVB3	19,42	19,42	/
TOTAL	**4381,29**	**4381,29**	

La surface de la zone naturelle (N) diminue de 1,62 ha au profit de la zone urbaine (UGf2 et UCQ1).

Surface EBC en 2023	1210,03 ha
Surface EBC en 2026	1209,95 ha
Evolution	**- 0,08 ha**

Espaces de nature en ville en 2023	31,22 ha
Espaces de nature en ville en 2026	30,45 ha
Evolution	**- 0,77 ha**