



DEPARTEMENT DE LA MARTINIQUE

COMMUNE DE BELLEFONTAINE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°3

Avril 2007

PLAN D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE
(P.A.D.D)

DOSSIER APPROUVE PAR LE
CONSEIL MUNICIPAL

EXPOSE GENERAL

Par délibération du Conseil Municipal en date du 11 Janvier 2001, la Ville de Bellefontaine a décidé de mettre en révision le POS approuvé le 16 Mars 1985. Les travaux n'ont pas permis d'aboutir à l'arrêt du projet de POS révisé avant l'entrée en vigueur des dispositions d'urbanisme de la loi SRU, la commune a pris la décision d'élaborer un PLU en prenant compte les travaux conduits depuis la mise en révision du POS.

L'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme dispose que le PLU doit être compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale ou du Schéma de secteur ; en l'absence de ces documents le PLU doit être compatible avec les directives territoriales d'aménagement ou, en l'absence de ces dernières avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral...par ailleurs l'article L.122-2 dispose que pour son application, le SAR a valeur de SCOT...

La Concertation Préalable

Le Conseil Municipal a défini les modalités de la concertation par délibération en date du 1^{er} Octobre 2002 :

- ◆ Edition d'une plaquette d'information expliquant les objectifs ainsi que les modalités d'élaboration du projet.
- ◆ Mise à disposition du public en Mairie d'une boîte à idées dans le hall de la Mairie
- ◆ Edition d'un second feuillet municipal avant l'arrêt du projet de PLU par le Conseil Municipal
- ◆ Consultation par le Maire des professionnels de l'immobilier, du logement, des milieux économiques, du milieu associatif, etc...

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D)

L'article R.123-1 du code de l'urbanisme dispose que le dossier du PLU comprend le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune (P.A.D.D).

C'est ce projet qui est traduit en termes de zonage et de règlement.

Le PADD constitue donc un cadre de référence pour toutes les nouvelles actions et opérations d'aménagement de la commune.

L'article R.123-3 du code de l'urbanisme définit son contenu.

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit (...) les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Commune ».

C'est le contenu minimal du P.A.D.D.

Le P.A.D.D peut avoir un contenu plus exhaustif. Il y a donc une partie obligatoire et une partie facultative.

Le P.A.D.D doit s'établir dans le respect des objectifs et principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme.

En fait, il s'agit essentiellement :

- ♦ Du respect des grands équilibres entre renouvellement urbain et protection des espaces ;
- ♦ D'assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural ;
- ♦ D'assurer une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.

Tout ceci dans le respect réciproque des compétences de chaque Collectivité et de l'harmonisation de leurs décisions. A cet égard, le PADD de la commune de Bellefontaine doit s'inscrire dans les orientations du SAR.

Dans sa partie facultative, le PADD peut définir des orientations et prescriptions concernant plus spécifiquement des espaces, des quartiers ou des actions publiques.

Le P.A.D.D qui est retenu par la commune s'inscrit dans la suite des travaux de réflexion sur l'aménagement et le développement communal.

Le P.A.D.D présente les objectifs retenus par l'équipe municipale issue des élections de Mars 2001, pour au moins les 10 années à venir.

RAPPEL DE QUELQUES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

En première analyse, le diagnostic de la commune de Bellefontaine a permis de recenser des éléments plutôt défavorables :

- ◆ Une population peu importante qui stagne et qui commence à vieillir (1 522 habitants au recensement de 1999) ;
- ◆ Une organisation spatiale en trois pôles qui accentue les contraintes du développement : le Bourg, Fond Boucher et Cheval Blanc ;
- ◆ Un Bourg difficilement accessible où on comptabilise de nombreux logements dégradés et inconfortables ;
- ◆ Des terres à fortes contraintes naturelles et à faible productivité peu favorables à l'agriculture ;
- ◆ Une activité économique quasiment inexistante, hormis la centrale d'EDF qui fonctionne « en vase clos ».

La commune présente cependant des potentialités environnementales à exploiter et des atouts à conforter :

- ◆ C'est une commune littorale culturellement liée à la mer et qui possède des espaces intéressants et à mettre en valeur sur sa façade maritime¹ ;
- ◆ Son relief de mornes et son climat modéré (25° en moyenne sur l'année) lui confère « une diversité paysagère et biocénotique étonnamment élevée » (voir diagnostic environnement) ;
- ◆ Bellefontaine a des réserves foncières, particulièrement à Cheval Blanc (70 hectares) où le SAR prévoit la création d'un quartier nouveau : le lycée du nord Caraïbe y est en cours de construction et on y compte 116 logements sociaux ;
- ◆ Son bourg est un de ses points faibles, mais la présence de terrains en friche et de « dents creuses » constitue un élément intéressant de reconquête urbaine.

¹ Il n'est pas utile de rappeler que le Schéma d'Aménagement Régional et notamment le chapitre particulier valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer, approuvé par le Conseil d'Etat le 23 Décembre 1998, orientent les choix d'aménagement de la commune. En effet, l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme dispose que le PLU doit être compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale ou du Schéma de secteur ; en l'absence de ces documents, le PLU doit être compatible avec les directives territoriales d'aménagement ou en l'absence de ces dernières avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral ; par ailleurs l'article L.122-2 dispose que pour son application, le SAR a valeur de SCOT...

ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable sont à débattre au cours de la séance du Conseil Municipal du 07 Octobre 2003. Elles s'organisent autour de deux grands enjeux complémentaires : favoriser le renouvellement urbain et préserver l'environnement, qui se déclineront en actions qui pourront faire l'objet

I - LE RENOUVELLEMENT URBAIN

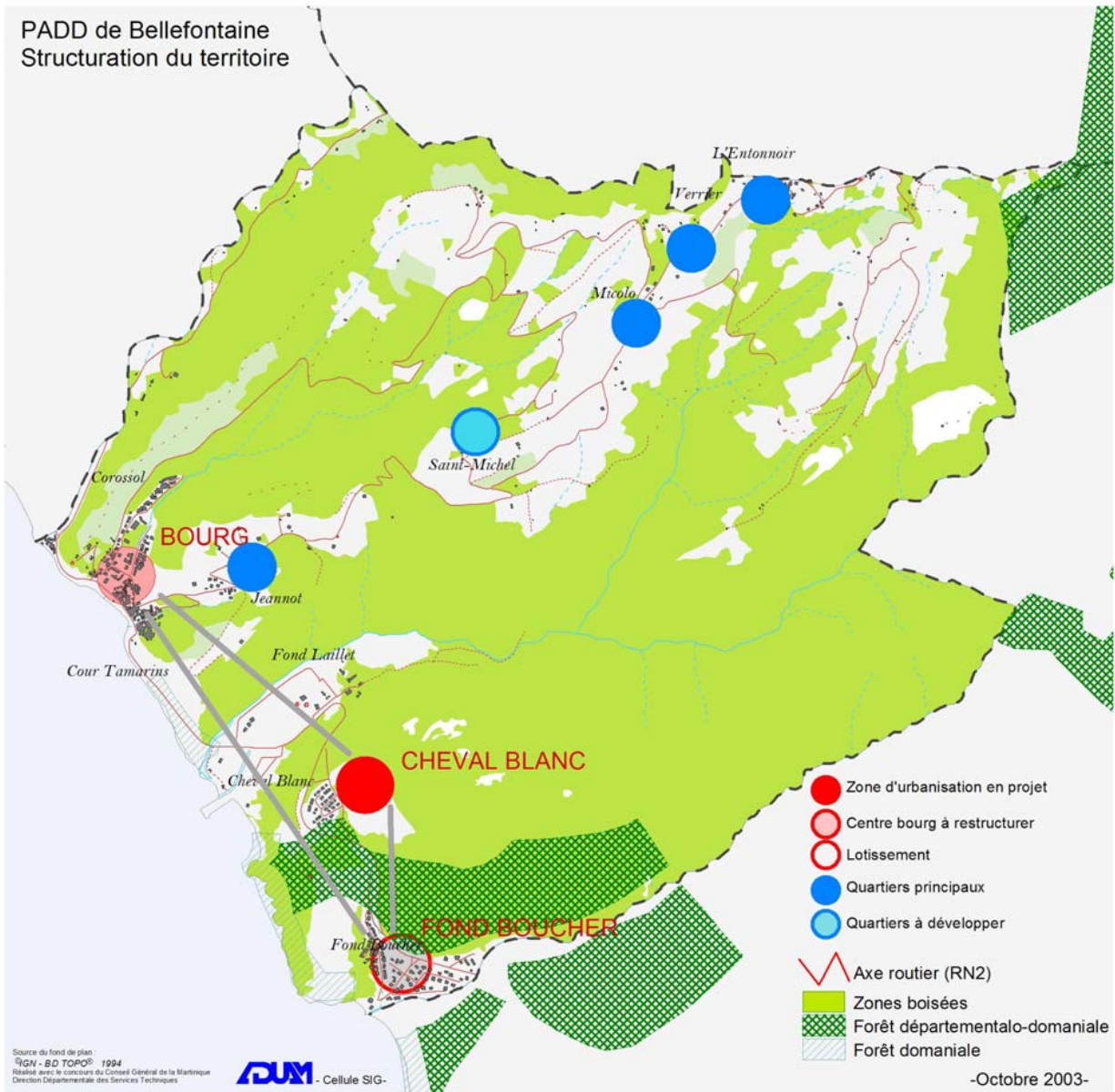
La commune de Bellefontaine est face à deux problématiques :

❖ Au sud, ses quartiers se développent, entraînés malgré eux par la poussée de l'urbanisation qui a déjà gagné la commune voisine de Case Pilote :

- Fond Boucher qui vit comme une banlieue dortoir puisque la majorité de ceux qui habitent, travaillent et consomment dans l'agglomération.

- A terme ce sont plus de 1000 logements qui seront construits à Cheval Blanc et qui risquent d'être occupés par des populations d'origine diverse, sans attachement particulier à la commune.

❖ Les orientations par ailleurs du SAR la confortent en tant que commune du nord caraïbe, en la choisissant comme site d'accueil du lycée qui accueillira nécessairement les élèves résidant plus au nord de l'île.



Bellefontaine « tiraillée » entre les effets de la conurbation de Fort de France et l'effet de polarisation de Saint Pierre veut retrouver sa propre dynamique et son identité ; elle s'engage ainsi vers un renouvellement urbain organisé autour de deux orientations :

I – LE RENOUVELLEMENT URBAIN

Premier axe : Réaffirmer la centralité du bourg au travers d'actions qui relèvent de l'article R.123-3, alinéa 1, 2 et 3

La municipalité veut retrouver **une nouvelle attractivité du centre bourg** par la mise en œuvre d'un projet concerté à partir d'un schéma d'aménagement global qui prendra en compte :

- L'assainissement et le désenclavement de l'ensemble en tenant compte des contraintes du PPR (zone liquéfiable et inondable).
- La suppression de l'insalubrité et des logements vétustes (Cour Tamarin et Autre Bord).
- La réhabilitation des constructions par leur mise aux normes et le ravalement des façades.
- Le traitement des « dents creuses » en les réaffectant à l'habitat, aux commerces de proximité et aux activités de service.
- La création d'espaces publics et en particulier le réaménagement de la place

Deuxième axe : L'organisation du second pôle urbain de la commune : création d'un nouveau quartier à Cheval Blanc (Article R.123-3, alinéa 1)

Avec l'urbanisation de Cheval Blanc, l'ambition des élus est de multiplier par trois la population de Bellefontaine en 10 ans (4 à 5000 habitants) : les programmes de logements seront favorisés en veillant à **la mixité sociale et au logement collectif (20% du parc)** afin d'une part, de retenir les jeunes ménages qui ne trouvent pas à se loger dans de bonnes conditions dans leur commune et d'autre part, à accueillir de nouveaux habitants du nord et en priorité des Bellefontains qui souhaitent revenir. Des logements spécifiques pour les personnes âgées devront également y être prévus.

L'ambition des élus est que cette ville nouvelle soit « un lieu de vie résolument tourné vers l'avenir, un quartier moderne qui mêle à la fois « **modernité, tradition et préservation de l'environnement** » ; les élus ne veulent pas y créer un ghetto, mais un espace vécu comme le prolongement du bourg, où on pourra trouver les équipements complémentaires.

Compte tenu de l'importance des enjeux, réflexion et aménagement du quartier **Cheval Blanc** devront être menées de manière concertée, notamment avec la CCNM et la Région.

Troisième axe : Accompagner le renouvellement urbain par la création des équipements nécessaires et le développement des autres quartiers

Des infrastructures :

- Avec le lycée, c'est une population d'adolescents qui fréquentera la commune, pour eux, comme pour les collégiens et les écoliers de Bellefontaine, la municipalité souhaite créer **une médiathèque** à côté de l'église qui dynamisera la politique culturelle de la commune.

- Infrastructures routières : « tout passe par la RN2 », ce qui d'une part est facteur de concentration de véhicules et de pollutions et d'autre part limite les possibilités de déplacements et de transports, accentuant ainsi la coupure entre le bourg et ses quartiers, entre la commune et le reste de l'île : la commune envisage de **repenser la traversée de cette route nationale**, interface entre le bourg et le front de mer, ainsi que les entrées de la ville.

- Par ailleurs, à moyen terme, la création d'une gare maritime favorisera la desserte vers le sud et vers le nord.

- Pour tenir compte des populations nouvelles, le projet d'**un nouveau cimetière** est envisagé.

Le développement des quartiers existants

- En liaison avec le bourg, **densification organisée et progressive des quartiers ruraux** (Jeannot et Verrier) en favorisant la construction de logements collectifs (20% du parc), tout en préservant le potentiel agricole.

L'organisation des activités

- Aménagement d'une zone d'activités à l'entrée du bourg

II – LA PRESERVATION ET LA VALORISATION DE L’ENVIRONNEMENT COMME BASE DU DEVELOPPEMENT

Bellefontaine a une grande richesse environnementale qu’elle peut utiliser comme base de son développement : la mer, le littoral, les paysages et la forêt.

Premier axe : Utiliser tous les atouts de la façade maritime

La commune a d’abord été un village de pêcheurs construit dans la plaine du Bourg au pied des mornes, et aujourd’hui encore elle reste largement ouverte sur la mer. Dans son PADD, elle redit sa volonté d’exploiter ses atouts de commune littorale en proposant de se réapproprier l’ensemble de sa façade maritime.

* Dans sa partie faisant face au bourg et en liaison avec le projet de réhabilitation, le front de mer sera réaménagé :

- Mise à disposition d’équipements spécifiques pour la profession pêche (locaux pour la protection des canots, des filets et autres matériels, halles pour la vente du poisson) venant accompagner une profession qui se développe depuis l’installation du DSP (dispositif concentrateur de poisson).
- Réalisation d’espaces publics de convivialité et de rencontre pour toute la population, y compris celle qui résidera dans le nouveau quartier de Cheval Blanc : aménagement de la plage, piste de jogging, pétanque ...
- Equipements touristiques, restaurants ...

*A Fond Boucher, création d’une base nautique qui pourra accueillir les jeunes en semaine (pas moins d’un millier avec le nouveau lycée) et les familles pendant les week-end et jours fériés pour des activités nautiques et de baignade.

Deuxième axe : valoriser et protéger les zones naturelles

L'activité agricole est en régression sur le territoire communal et mérite un regard particulier, à la fois sur le choix des terres actuellement classées en zone agricole et sur leur mode d'exploitation. En effet les pratiques agraires ont favorisé le déboisement des versants, activant les processus d'érosion. L'instabilité des sols se traduit par des éboulis et des glissements de terrain, provoquant en même temps une usure des sols.

- Il conviendrait de réorganiser le foncier afin de limiter les pratiques agricoles sur les fortes pentes, l'objectif étant de stabiliser les terrains concernés.
- Les terres cultivables devraient être disposées parallèlement aux courbes de niveaux et séparées par des coulées arborées naturelles ou plantées.
- La plantation d'herbacées fourragères de meilleure productivité, tout en réduisant le pâturage, permettra une charge animale plus élevée à l'hectare et une couverture plus importante du sol.

La valorisation des forêts existantes et le développement de l'offre en hébergements touristiques pourraient permettre à la commune de promouvoir un écotourisme de qualité.

Aménagements de sentiers jalonnés de paysages variés, pouvant pour certains s'adresser aux activités équestres

- Il existe déjà un départ d'itinéraire pédestre, celui de Verrier-Absalon, long de 6 Km, de niveau 3 et pouvant t envisagé la réouverture de l'ancien tracé qui relie Morne Rose à Fond Boucher, le long duquel on observe des espèces remarquables par leur diamètre et leur architecture.
- Il convient de noter la possibilité de baliser le sentier de crête du Morne Potin afin de relier le château d'eau du bourg au Morne Capot.

L'offre hôtelière

- Quelques gîtes existent sur Verrier et des appartements sont proposés par un particulier à Fond Capot, mais la commune devra inciter au développement de nouveaux produits.

Une protection forte sera proposée par les élus pour certains versants forestiers de grande qualité avec une option très restrictive pour la chasse : Crête de Bois La Roche, Morne Gras, La Roche Parasol et Fond Richard

