

Plan

Local

Urbanisme



Case - Pilote

*Prescrit le 11 mai 2010
Arrêté le 17 octobre 2018
Enquête publique du 08/04/19 au 07/05/19
Approuvé le 15 juillet 2019*



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES
(PADD)

Le PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ...LA CLEF DE VOÛTE DU PLU

Le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable (articles L.101-1 et L 101-2) du Code de l'Urbanisme) et répond à trois principes énoncés par la législation en vigueur :

↪ **L'équilibre entre le renouvellement urbain, l'urbanisation nouvelle, la préservation des espaces naturels et des paysages**, et la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables,

↪ **La diversité des fonctions urbaines et rurales** et la mixité sociale dans l'habitat,

↪ **La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie** et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Article L.151-55 du Code de l'Urbanisme

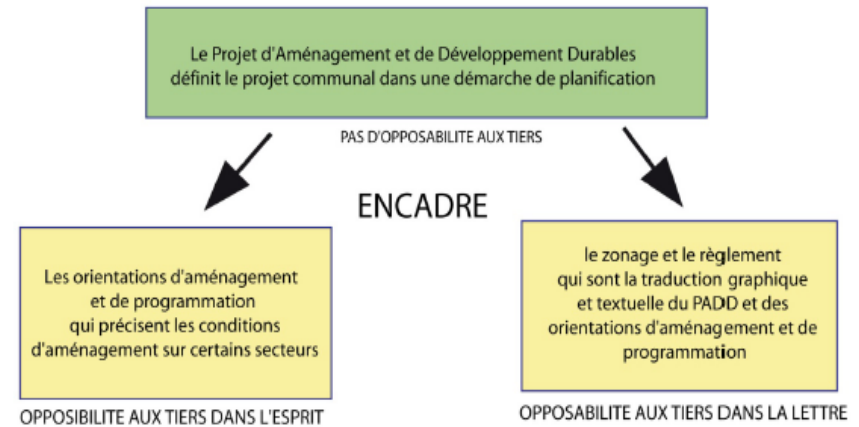
« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables n'est pas opposable au tiers. On ne peut donc pas refuser une autorisation d'urbanisme en se basant sur le PADD. Toutefois, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la réglementation graphique et écrite doivent être cohérentes avec le PADD.

La philosophie du PADD de Case-Pilote

Située sur la Côte Nord Caraïbes, la ville de Case-Pilote est une commune résidentielle « dortoir », s'appuyant sur l'agglomération foyale, et composée d'un bourg aux richesses patrimoniales, de quartiers d'habitat plus ou moins denses, et de caractéristiques paysagères et environnementales spécifiques, bases importantes pour un développement et un aménagement durables du territoire. Ces atouts sont :

- Un bourg centre et les quartiers de la première couronne avec leur façade maritime,
- Un patrimoine bâti et naturel exceptionnel (habitation, bâti traditionnel, paysage de falaises maritimes, fenêtres visuelles...),
- Des espaces naturels forestiers et de fonds de vallées qui rythment le paysage communal,
- Des activités traditionnelles (agriculture avec le cacao, pêche...) résultant de l'histoire de la ville offrant des potentialités économiques,
- Des potentialités touristiques complémentaires (balnéaire, plaisance, tourisme vert),
- Son appartenance à une structure intercommunale, porteuses de projets sur le plan économique, touristique et aménagement de l'espace.

L'avenir de Case-Pilote s'inscrit également dans le cadre du SCoT de CAP Nord, en cours de révision dont les principaux objectifs sont :

- Accueillir 5000 habitants supplémentaires à l'horizon 2020 par rapport à 2010 sur le territoire couvert par le SCoT,
- Accroître le développement économique du Nord (entreprises, ressources...),
- Garantir la pérennité des espaces agricoles, naturels et préserver les ressources,
- Assurer l'équité territoriale et sociale.

Au sein de ce projet de territoire, Case-Pilote est identifié comme une ville d'appui au développement, au même titre que les villes de Basse-Pointe, Le Marigot, Gros-Morne, Morne-Rouge et Le Carbet.

Dans ce contexte, la municipalité de Case-Pilote a défini un Projet d'Aménagement et de Développement Durables, où la population pilotine constitue le pivot central.

Le projet s'appuie sur trois grands axes :

- **Impulser une urbanisation durable, solidaire et la redynamisation du centre-bourg,**
- **Conforter l'offre en équipements et promouvoir le développement économique au service des Pilotins,**
- **Préserver les caractéristiques naturelles, patrimoniales du territoire et protéger la population.**

Axe I : Impulser une urbanisation durable, solidaire et la redynamisation du centre-bourg

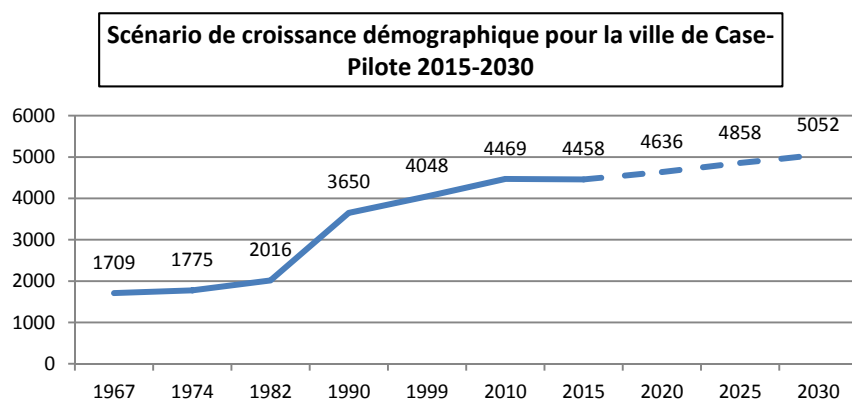
Case-Pilote est une commune qui a vu progresser sa population au cours des 40 dernières années, passant ainsi de 1709 habitants en 1967 à 4525 en 2015. Une des conséquences de cette croissance démographique est l'augmentation du parc de logements total qui a essentiellement profité au parc de résidences principales.

Bien que la population pilotine connaît un vieillissement (24.6% de la population totale en 2015 au lieu de 19.8% en 2010), elle se compose de toutes les classes d'âges et catégories socio-professionnelles.

Ces dernières décennies, la ville a vu la population s'installer au sein d'opérations d'aménagement d'ensemble sur les différents quartiers, au détriment du centre bourg, où quelques logements vacants subsistent.

I.1 - Maintenir un dynamisme démographique au bénéfice de la ville

Au cours de la période 1999-2015, la population a augmenté de 0.62% en moyenne. Compte tenu des atouts de la ville et de ses axes de développement, la municipalité prévoit de conforter sa croissance avec une augmentation annuelle moyenne de 0.8%. Ainsi la municipalité envisage d'accueillir 594 habitants à l'horizon 2030.



I.2 – Promouvoir une gestion économe du foncier

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables envisage une gestion économe du foncier. Ainsi, il est prévu de :

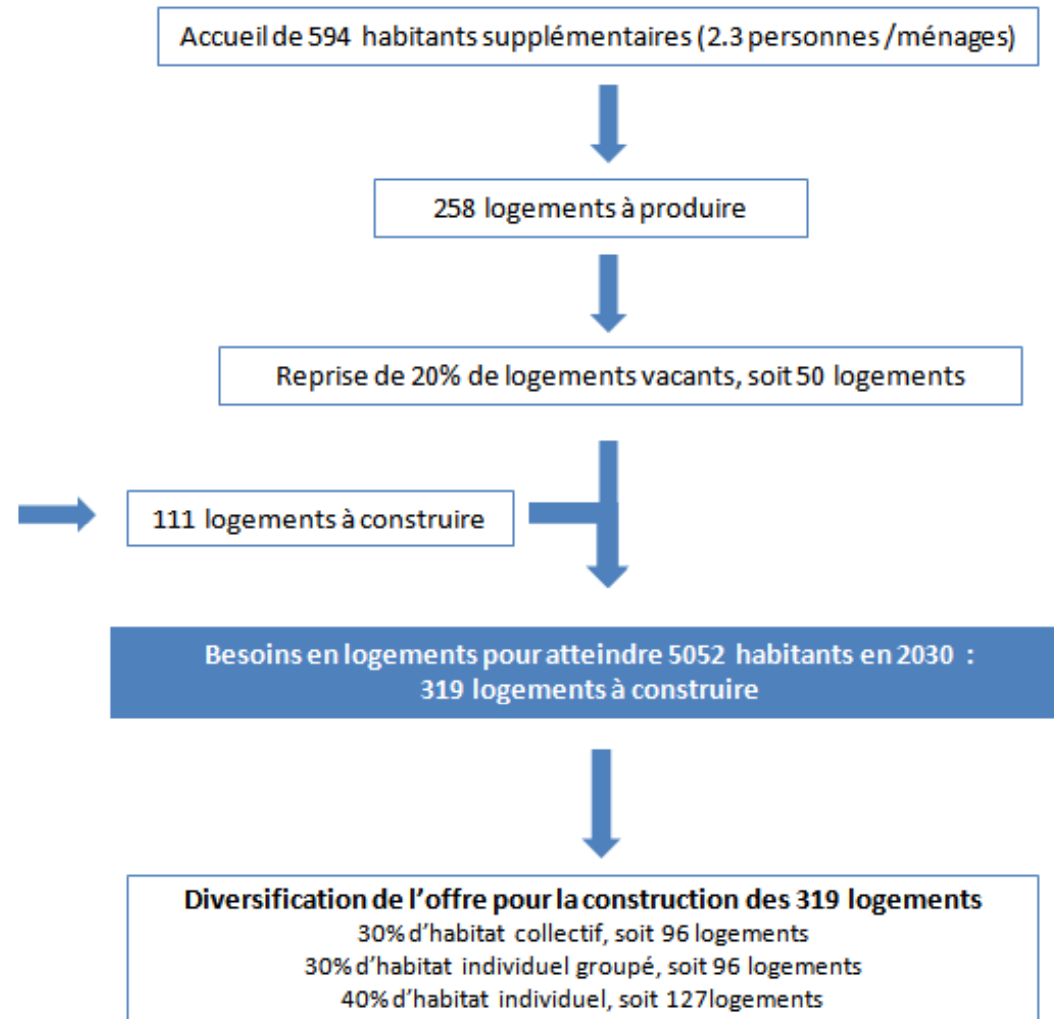
- Adapter les disponibilités foncières avec le besoin de logements à construire,
- Structurer les zones urbaines, selon des couronnes périphériques ayant pour centre de gravité le centre-bourg,
- Réhabiliter 20% de logements vacants, soit pour Case-Pilote, la remise sur le marché de 47 logements,
- Localiser 5% du foncier à destination d'habitat dans les dents creuses,
- Urbaniser avec une densité minimale de 25 logements par hectare sur le centre-bourg et les quartiers de l'Enclos, l'Autre Bord et de La Batterie,
- Urbaniser avec une densité moyenne de 15 logements par hectare pour les quartiers Petit Fourneau, Hauts de Maniba, Maniba, Derrière l'Enclos, Choiseul Vétiver et Caraïbes,
- Urbaniser avec une densité moyenne de 10 logements par hectare sur la partie haute des Hauts de Maniba et de Maniba, le Cap, Fond Boucher, Fond Bourlet, les Citronnelles, Fond Bellemare,
- Circonscrire le développement de l'urbanisation sur les quartiers ruraux déjà constitués.

Besoins en logements estimés sur la période 2015-2030

Desserrement des ménages :

Année	2015	2030
Population des ménages au sein des résidences principales	4 424	4424
Nb total de ménages	1812	1923
Nb moyen d'habitants/ménage	2.5	2.3
Nb de résidences principales	1815	1926
Nb de logements vacants	249	249
Nb de résidences secondaires	32	32
Nb total de logements	2 084	2173
Nb de logements liés au desserrement	2173-2084= 89* logements	

*Pour conserver 4 424 résidents principaux en 2030, avec uniquement des constructions neuves, la commune doit construire 111 logements.



I.3 – Redynamiser le centre-bourg

Le centre-bourg de Case-Pilote représente le cœur de vie de la commune, en regroupant notamment des équipements publics, des commerces et une navette maritime la connectant avec Fort-de-France. Il est prévu de :

- Développer une nouvelle offre de logements, en ciblant notamment les dents creuses, les propriétés vacantes ou dégradées,
- Favoriser des opérations de renouvellement urbain,
- Renforcer le tissu commercial de proximité,
- Implanter des activités liées au tourisme au centre bourg (restaurant, commerces ventes de produits locaux, artisanat...),
- Poursuivre l'aménagement du front de mer dans l'objectif de son appropriation par les riverains et les visiteurs,
- Requalifier les espaces publics en favorisant l'aménagement de petits espaces verts urbains,
- Aménager un vaste parc le long de la rue Victor Sévère dégageant la perspective entre l'habitation l'Enclos et la mairie,
- Requalifier la traversée du bourg par la RN2,
- Réaménager la place Gaston Monnerville, en réduisant le stationnement anarchique et en clarifiant ses usages,
- Réfléchir à la piétonisation d'une partie de la voirie,
- Renforcer l'offre en stationnement sur le bourg.

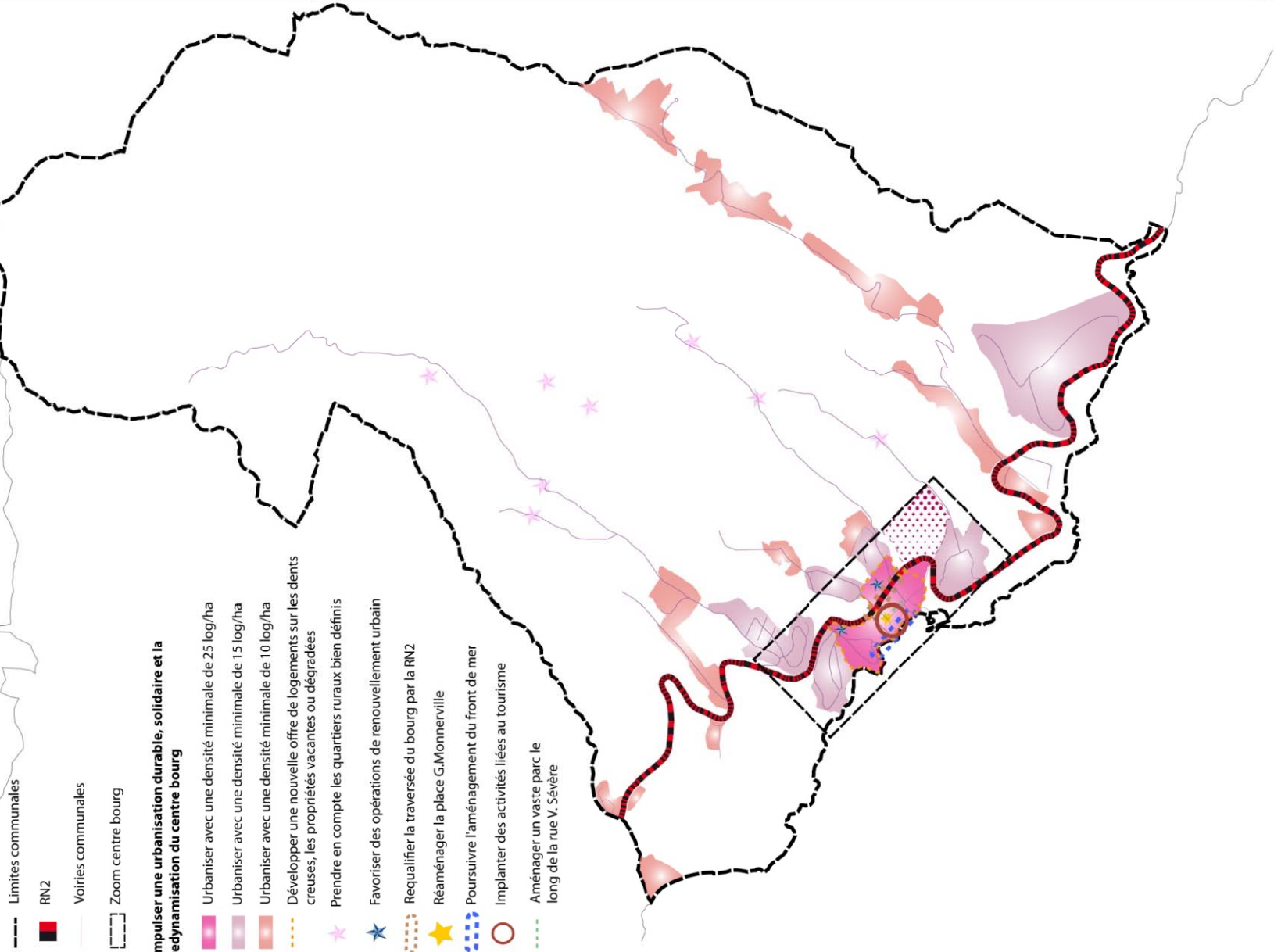
I.4 – Offrir à tout Pilotin, la possibilité de se loger

- Diversifier le parc de logements dans un objectif de parcours résidentiel et de réponse au desserrement des ménages,

Taille des logements	Part minimale de la production totale de logements
T1/T2	15%
T2/T3	45%
T4	25%
T5 et +	15%

- Produire de 30% de logements sociaux, afin de maintenir le seuil de 25% du parc de résidences principales,
- Réaliser une opération de logements mixtes au quartier Plaisance,
- Développer de petites structures sociales au niveau du bourg.

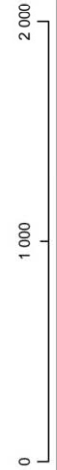
AXE 1: IMPULSER UNE URBANISATION DURABLE, SOLIDAIRE ET LA REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG



- Limites communales
- RN2
- Voiries communales
- Zoom centre bourg

Impulser une urbanisation durable, solidaire et la redynamisation du centre bourg

- Urbaniser avec une densité minimale de 25 log/ha
- Urbaniser avec une densité minimale de 15 log/ha
- Urbaniser avec une densité minimale de 10 log/ha
- Développer une nouvelle offre de logements sur les dents creuses, les propriétés vacantes ou dégradées
- ★ Prendre en compte les quartiers ruraux bien définis
- ★ Favoriser des opérations de renouvellement urbain
- Requalifier la traversée du bourg par la RN2
- ★ Réaménager la place G.Monnerville
- Poursuivre l'aménagement du front de mer
- Implanter des activités liées au tourisme
- Aménager un vaste parc le long de la rue V. Sévère



Axe II : Conforter l'offre en équipements et promouvoir le développement économique au service des Pilotins

II.1 – Aménager de nouveaux équipements en faveur des Pilotins

Case-Pilote est une commune résidentielle. Afin de répondre aux besoins de la population, il est prévu de :

- Construire un complexe sportif et de loisirs au Cap,
- Mettre aux normes des écoles par une reconstruction des bâtiments,
- Déplacer et mettre aux normes la gendarmerie et la caserne des pompiers,
- Favoriser les aménagements doux en centre bourg, afin de limiter les déplacements automobiles,
- Permettre le développement des communications numériques.

II.2 – Préserver le tissu agricole sur le territoire communal

L'activité agricole est en régression sur le territoire communal. On assiste à un délaissement des terres agricoles par les propriétaires. Il est prévu de :

- Protéger le foncier agricole à des fins de production,
- Créer une Zone Agricole Protégée,
- Mobiliser le foncier en friche,
- Relancer la culture des terres par l'implantation de nouvelles cultures (cacao...),
- Mettre en place des filières industrielles ou commerciales pour les productions agricoles (marché...),
- Limiter les possibilités de construire en zone agricole, y compris pour les exploitants.

II.3 – Développer l'activité de pêche

La ville compte un port de pêche territorial, mais on note un déclin de l'activité pêche, compte tenu notamment, du départ en retraite des marins. Il est prévu de :

- Maintenir la vocation du port de pêche,
- Implanter une usine de transformation de poissons,
- Développer des activités de valorisation des produits de la pêche (vente directe, restauration...),
- Favoriser la transmission des entreprises à des repreneurs.

II.4 – Offrir des possibilités de développement des activités économiques

Case-Pilote est une des communes de Martinique ayant un faible taux d'actifs travaillant et résidant sur la ville. Afin de réduire les impacts de cette situation, il est envisagé de :

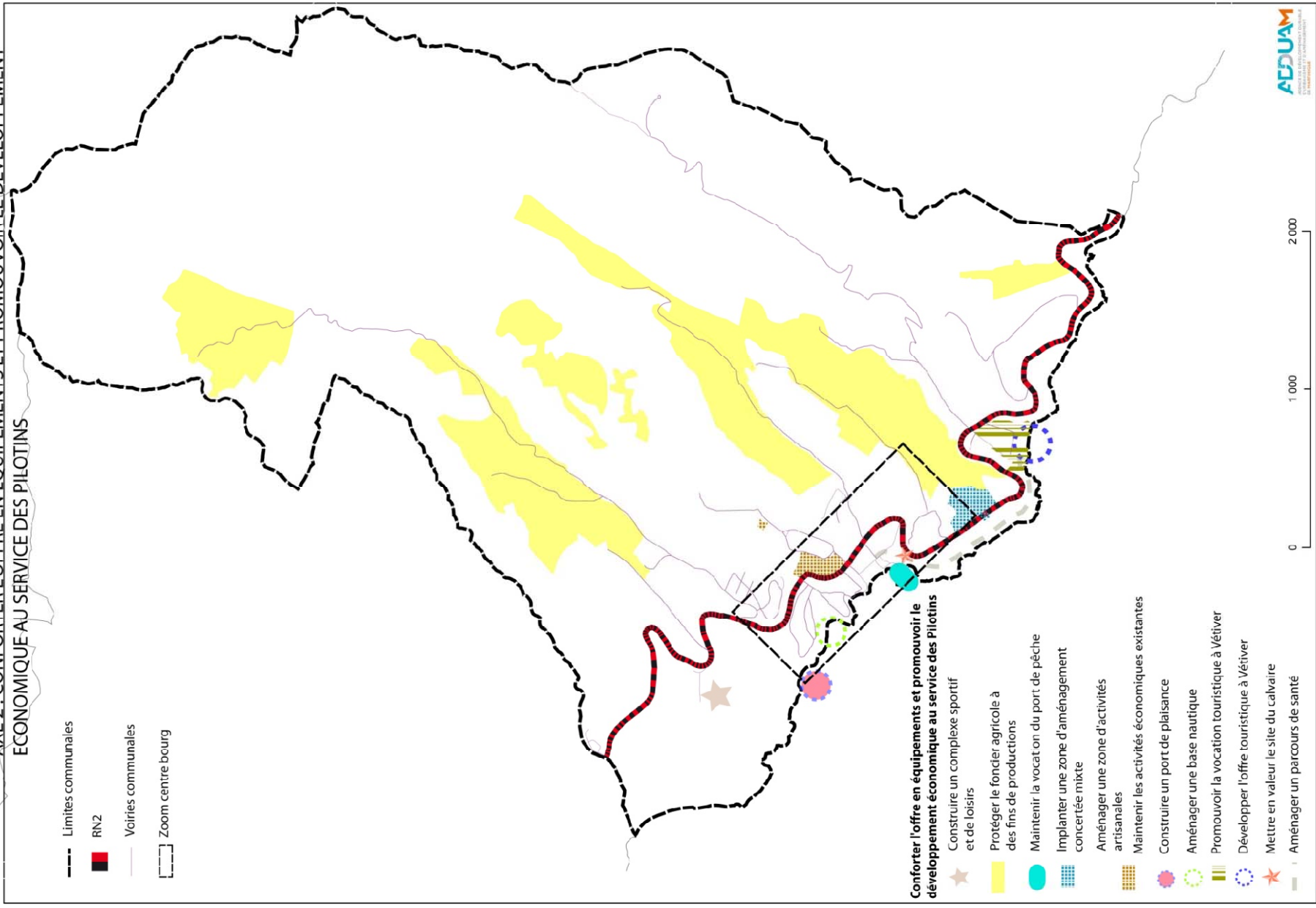
- Maintenir les activités commerciales et artisanales installées sur le territoire communal,
- Aménager une zone d'activités artisanales à Maniba,
- Implanter une zone économique au niveau du quartier Plateforme (centre commercial, cabinet vétérinaire...).

II.5 – Promouvoir un tourisme durable s'appuyant sur les atouts du territoire communal

Le territoire pilotin dispose de nombreux atouts en faveur du développement d'un tourisme qualitatif. Le PADD projette de :

- Construire un port de plaisance au quartier Grand Fourneau,
- Aménager une base nautique au quartier Petit Fourneau,
- Réaménager une zone de baignade au quartier Vétiver,
- Implanter des centres équestres,
- Développer l'offre touristique liée à l'histoire et au patrimoine (mise en valeur des anciennes ruines à Vétiver, Grand, Fourneau),
- Construire des gîtes ruraux,
- Aménager un sentier pédestre (quartier Grand Fond),
- Réaliser un parcours de santé entre Vétiver et le bourg,
- Mettre en valeur le site du Calvaire.

AXE 2 : CONFORTER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS ET PROMOUVOIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE AU SERVICE DES PILOTINS



- Limites communales
- RN2
- Voiries communales
- Zoom centre bourg

Conforter l'offre en équipements et promouvoir le développement économique au service des Pilotins

- ★ Construire un complexe sportif et de loisirs
- Protéger le foncier agricole à des fins de productions
- Maintenir la vocation du port de pêche
- Implanter une zone d'aménagement concertée mixte
- Aménager une zone d'activités artisanales
- Maintenir les activités économiques existantes
- Construire un port de plaisance
- Aménager une base nautique
- Promouvoir la vocation touristique à Vétiver
- Développer l'offre touristique à Vétiver
- ★ Mettre en valeur le site du calvaire
- Aménager un parcours de santé

Axe III : Préserver les caractéristiques naturelles et patrimoniales du territoire, protéger la population

III.1 – Protéger la trame verte et bleue

L'alternance de mornes et de ravines intégrés à l'urbanisation permet d'imaginer un schéma écologique structurant le développement de Case-Pilote. La trame verte et bleue construit un maillage écologique qui organise et traverse l'urbanisation pour offrir fraîcheur et ventilation dans la ville.

- Protéger les espaces naturels remarquables, la trame verte et bleue,
- Préserver les massifs boisés, en particulier sur les crêtes,
- Développer des coulées vertes le long des ravines limitant le bâti à proximité des ravines et rivières, véritables corridors écologiques favorables au maintien et au développement de la biodiversité,
- Favoriser le maintien et le développement de la trame verte en ville,
- Protéger strictement les cours d'eau et ravines et de leurs abords,
- Favoriser l'infiltration des eaux pluviales, afin de préserver la quantité de la ressource,
- Réduire les dysfonctionnements du réseau d'assainissement collectif et contrôler les systèmes d'assainissement individuels.

III.2 – Préserver les paysages pilotins

Case-Pilote, de par sa topographie et de son occupation du sol, offre de multiples entités paysagères, constituant une mosaïque de très grande qualité. Le projet de territoire envisage de :

- Préserver les paysages agricoles et de prairies,
- Protéger les paysages forestiers et de falaises,
- Sauvegarder les paysages de plage en encadrant le développement des équipements liés à la valorisation du littoral,
- Requalifier les entrées de villes, en s'appuyant sur des espaces publics de qualité, et en traitant l'interface public/privé,
- Améliorer le cadre paysager à Fond Bellemare,
- Instaurer des prescriptions architecturales et des couleurs de toitures pour les nouvelles constructions et les réhabilitations,
- Adapter la hauteur des constructions selon la topographie et la localisation du terrain.

III.3 – Préserver et valoriser le patrimoine naturel et bâti

Case-Pilote est une commune qui dispose d'un patrimoine bâti important et diversifié : église, anciennes habitations, fortin, constructions anciennes... Il est prévu de :

- Réhabiliter les anciennes constructions situées au centre-bourg et au sein du quartier Autre Bord,
- Réhabiliter l'office de tourisme,
- Valoriser l'habitation l'Enclos en centre culturel,
- Rénover l'habitation Monnerville.
- Identifier les bâtiments privés intéressants sur le plan patrimonial et architectural et établir des prescriptions architecturales dans le cas de rénovation.

III.4 – Gérer les risques

Case-Pilote est une ville soumise à de nombreux risques naturels, avec des aléas plus ou moins forts. Il est donc prévu dans le projet de territoire de :

- Prendre en compte les risques (Plan de Prévention des Risques Naturels) avec un classement inconstructible strict sur les secteurs les plus exposés,
- Limiter les phénomènes de ruissellement en imposant en amont des taux d'imperméabilisation des sols maximum et, en aval, par des mesures de stockage et de rétention des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle et du quartier dans les nouvelles opérations d'aménagement.

III.5 – Participer à la maîtrise du réchauffement climatique

Le réchauffement climatique est constaté à l'échelle de la planète. Afin de réduire son impact, il est préconisé d'intervenir à des échelles plus restreintes, à l'image des villes. Ainsi, il est prévu de :

- Développer les énergies renouvelables, à l'échelle des constructions individuelles (chauffe-eau solaires...),
- Limiter la consommation énergétique des nouvelles constructions, notamment en réfléchissant sur leur implantation (éclairage et ventilation naturelle).

Objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le SCoT de CAP Nord établit qu'à l'échelle de son territoire, au moins 75 % des développements urbains relatifs aux fonctions habitat et équipements de proximité sont localisés (pour les 10 années à venir) dans les espaces urbains de référence, soit respectivement 50 % dans les espaces urbains existants et à densifier et environ 25 % dans les espaces d'urbanisation prioritaire (zones à urbaniser).

Il établit également la possibilité pour les communes « villes d'appui au développement » de déclasser en totalité entre 15 et 20 hectares en totalité pour les six villes d'appuis au développement, au titre des « extensions urbaines potentielles » (soit une moyenne de 2.5 ha à 3.3 ha pour chaque commune).

Ces extensions urbaines potentielles peuvent être utilisées pour moitié par des usages résidentiels, équipements et services de proximité et pour autre moitié par des grands équipements, zones d'activités et services correspondants à la mise en œuvre des foyers du développement tels que définis à l'objectif 6 du PADD du SCoT.

La commune de Case-Pilote n'est concernée par aucun équipement ou zones d'activités définies dans le PADD du SCoT et ne peut donc pas prétendre à des déclassements pour ce type de projets.

L'objectif retenu dans le cadre du PLU est de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels ou agricoles : en effet, la municipalité entend s'appuyer sur des possibilités de construction identifiées à l'intérieur des zones déjà urbanisées et de ses zones d'urbanisation future pour répondre aux besoins identifiés à l'échéance du PLU.

Ces objectifs se concrétisent par une baisse globale des espaces constructibles entre le POS et le PLU et un accroissement des zones agricoles et naturelles.

Cependant :

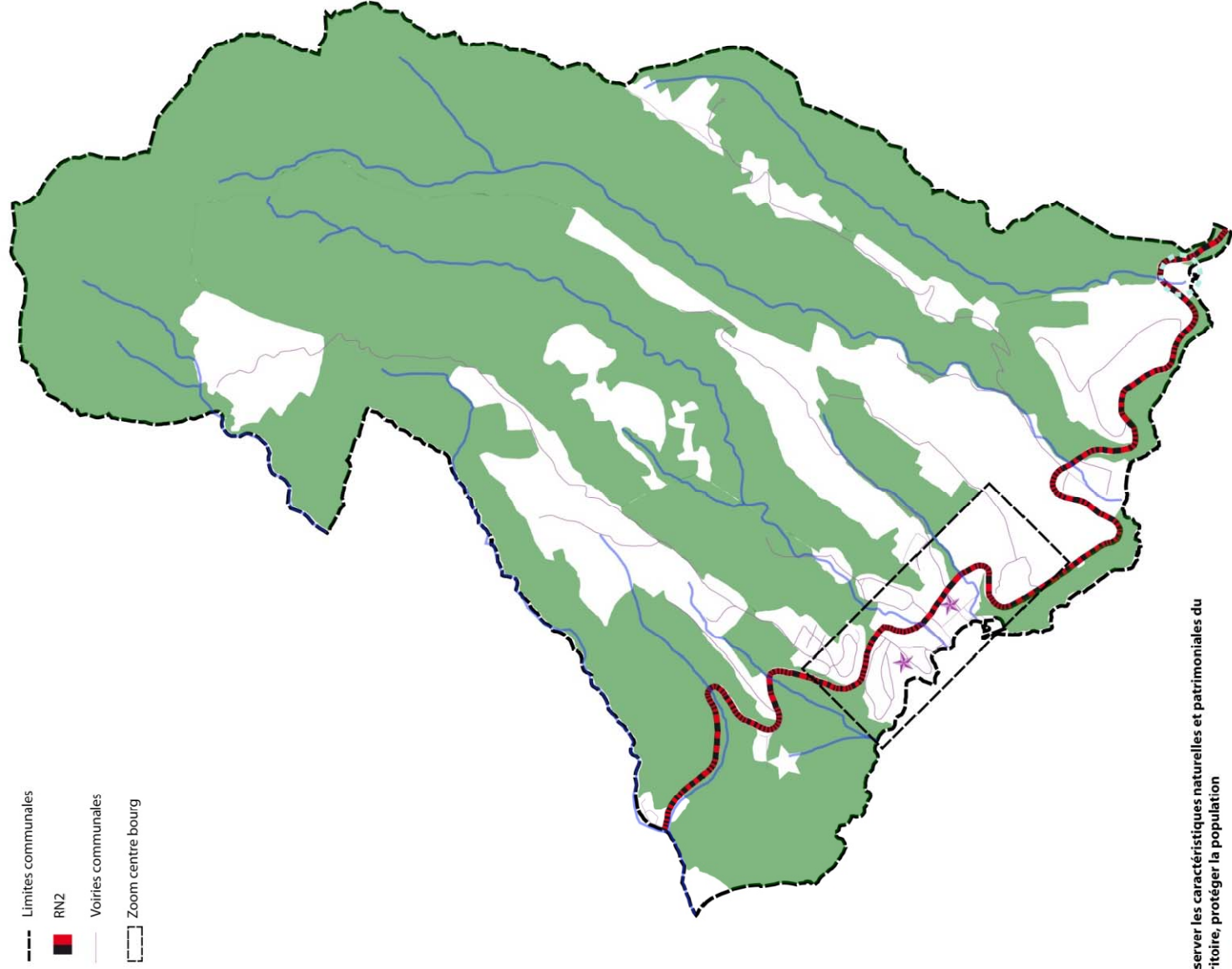
Il est à noter que le PLU intègre des petites parties de parcelles classées naturelles ou agricoles en zones urbaines (concerne 4.53 hectares) en marge de zones urbaines déjà définies : il s'agit de secteurs sur lesquelles des constructions sont déjà existantes ou des morceaux de parcelles pour lesquelles les réseaux sont localisés à proximité et pour lesquelles il n'y a pas de forts aléas naturels identifiés.

Aussi le PLU définit 5 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) classés A2 et A3 offrant de faibles possibilités de constructions nouvelles: ces zones couvrent au total une surface de 17.7 hectares. Elles étaient classées pour majeure partie (14.23 hectares) en zone NB dans le POS (ouvrant donc un droit à construire). Seule la zone A2 de Cafetière (2.54 hectares) était classée dans le POS en zone agricole.

Il s'agit donc près de 7 hectares (en comptant les 2.54 hectares de la zone A2 de Cafetière) qui constituent une consommation foncière. Cela représente à peine 3.1 % de la zone urbanisée du PLU de Case-Pilote .

Le PLU de Case Pilote reverse en contrepartie près de 22 hectares d'espaces constructibles dans le POS en zones naturelles ou agricoles, dont 14 hectares issus de zones U dans le POS, 110 hectares issus de zones NA et 102 hectares issus de zones NB du POS.

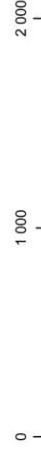
**AXE 3 : PRÉSERVER LES CARACTÉRISTIQUES NATURELLES ET PATRIMONIALES DU TERRITOIRE,
PROTÉGER LA POPULATION**



- Limites communales
- RNZ
- Voiries communales
- Zoom centre bourg

Préserver les caractéristiques naturelles et patrimoniales du territoire, protéger la population

- Préserver les espaces naturels, la trame verte et bleue
- Protéger les cours d'eau et les ravines et leurs abords
- ★ Rénover, valoriser les anciennes habitations
- Améliorer le cadre paysager à Fond Bellemeire



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE CASE-PILOTE

