

CHAPITRE I - DIAGNOSTIC

I – DONNEES GENERALES

La commune des Trois Ilets est située sur le littoral Sud de la baie de Fort de France face à la ville capitale et forme avec les communes voisines des Anses d'Arlet et du Diamant une presqu'île massive qui s'avance dans la mer des Caraïbes.

La commune couvre une superficie de 2.731 hectares

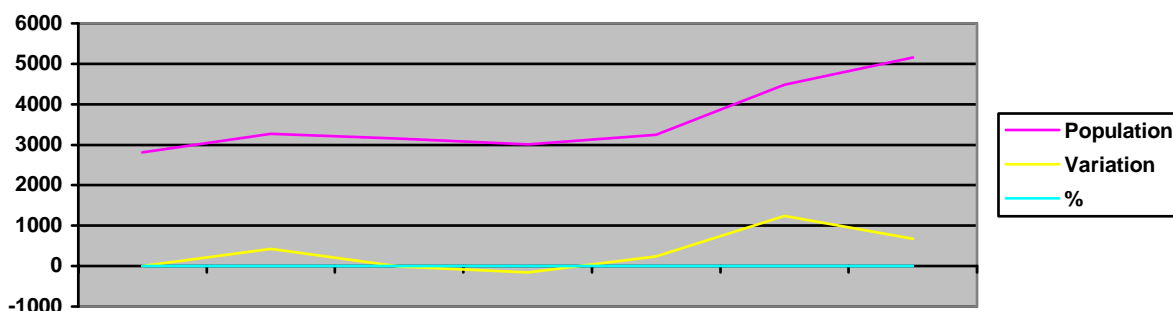
Au recensement du 8 mars 1999, les Trois-Ilets comptaient 5.162 habitants (2 385 hommes et 2777 femmes), soit une densité de 180 hab/km².

Depuis 1954, la commune a gagné 2351 habitants. 40% de la population est concentrée dans le bourg et les 60% restant étant réparties à l'Anse à l'Ane (secteur résidentiel) et à l'Anse Mitan (secteur touristique) et les quartiers d'habitat diffus.

II – DONNEES DEMOGRAPHIQUES

a. Evolution de 1954 à 1999

	1954	1961	1967	1974	1982	1990	1999
Population	2811	3268	3153	3002	3246	4484	5162
Variation	0	427	-17	-151	239	1238	678
%	0	15%	-0,5%	-3,1%	7,96%	39,06%	15,1%



L'histoire démographique de la commune à l'image de celle de nombreuses autres communes côtières du Sud de la Martinique peut-être divisée en 3 parties au cours des 45 dernières années.

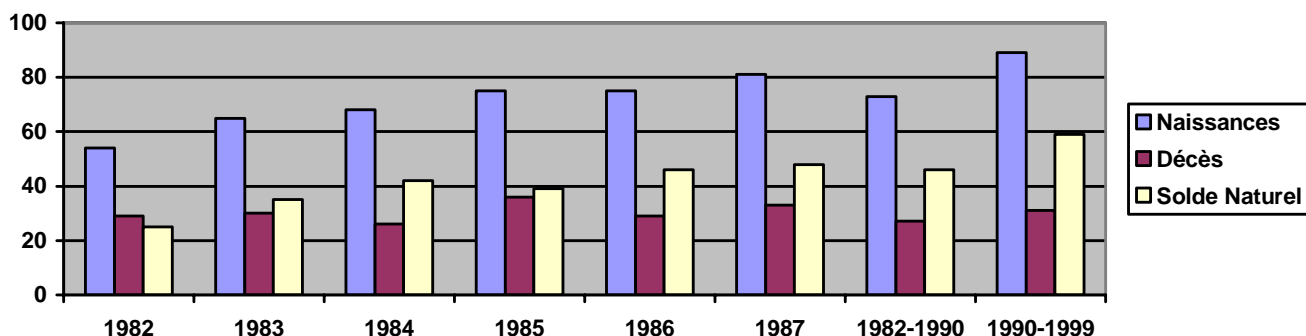
- ✓ Une phase de croissance moyenne de 1954 à 1961 : + 427
- ✓ Une phase de diminution : de 1961 à 1974 : -168
- ✓ Une phase de croissance forte : de 1974 à 1999 : + 2160.

Entre 1974 et 1982, la commune retrouve le niveau de population de 1961 et amorce une croissance importante et continue jusqu'à ce jour.

La croissance annuelle de la population s'élève à 4 ou 5 % en moyenne entre 1982 et 1999, impulsée principalement par l'arrivée de populations venant de l'extérieur. En effet, entre 1982 et 1990 le solde migratoire au bénéfice de la commune s'élève à 884 personnes contre 148 pour la période 1990- 1999

b. Mouvement naturel de la population

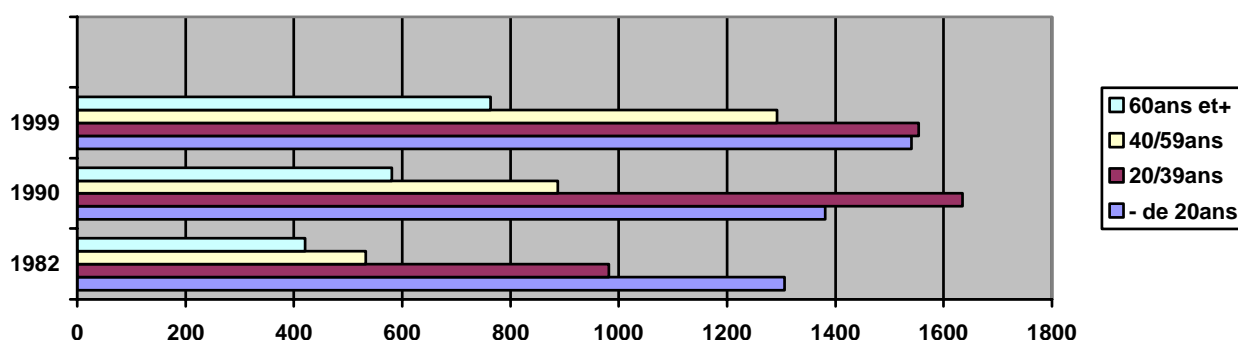
	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1982-1990	1990-1999
Naissances	54	65	68	75	75	81	587	805
Décès	29	30	26	36	29	33	223	275
Solde Naturel	25	35	42	39	46	48	364	530



La commune des Trois Ilets se caractérise par un grand dynamisme démographique. En effet, le taux de natalité est nettement plus élevé que la moyenne de l'île (18,8% contre 15,7%) et place la commune au second rang juste derrière le Diamant. Le taux de mortalité par contre est un peu plus faible que la moyenne

c. La structure par groupe d'âge en 1982, 1990 et 1999

	1982			1990			1999		
	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total
-de 20 ans	667	639	1306	700	681	1381	718	823	1541
20/39 ans	475	507	982	803	832	1635	723	831	1554
40/59 ans	244	289	533	442	445	887	604	688	1292
60 ans et+	202	219	421	269	312	581	334	429	763
total	1588	1654	3242	2214	2270	4484	2379	2771	5150

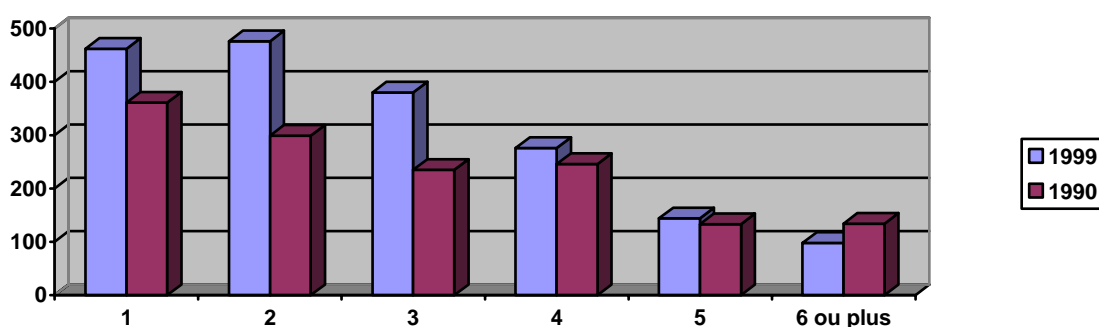


L'analyse des différentes tranches d'âge montre une évolution contrastée. :

- ✓ Les jeunes de moins de 20 ans représentent moins de 30% des effectifs contre 40% en 1982 soit – 25%
- ✓ Les jeunes adultes (20 à 39 ans) représentent le même pourcentage que la tranche précédente après un pic en 1990,
- ✓ Les 40 à 59 ans enregistrent une croissance forte avec une accélération au cours de la seconde période conséquence du fort apport migratoire
- ✓ le pourcentage des personnes âgées reste stable et proche de la moyenne de la Martinique.

d. Population des ménages

	Personnes						
	De...						
	1	2	3	4	5	6 ou plus	total
1999	462	476	380	276	144	98	1836
1990	361	299	235	246	133	134	1408



La répartition des ménages en fonction de la taille se modifie :

- la proportion de ménages de 1 personne reste stable à 25% du total
- Celle des ménages de 2 personnes et celle des 3 personnes augmentent fortement : 1/4 en moyenne,
- A l'inverse, celle des grands ménages régresse de près de moitié, évolution conforme à la tendance observée pour l'ensemble de l'île.

e. Structure de la population

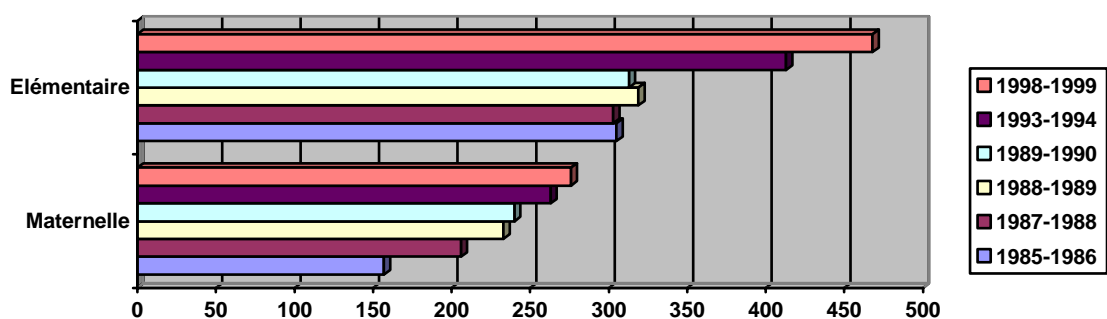
originaires	Migrants	Etrangers	Total	Année
1	1413	67		1990
	1977	86		1999
	+564	+19	Evolution	

Ces chiffres révèlent l'importance de l'attractivité de la commune puisque 98% des personnes recensées en 1999 habitaient une autre commune en 1990.

f. La population scolaire

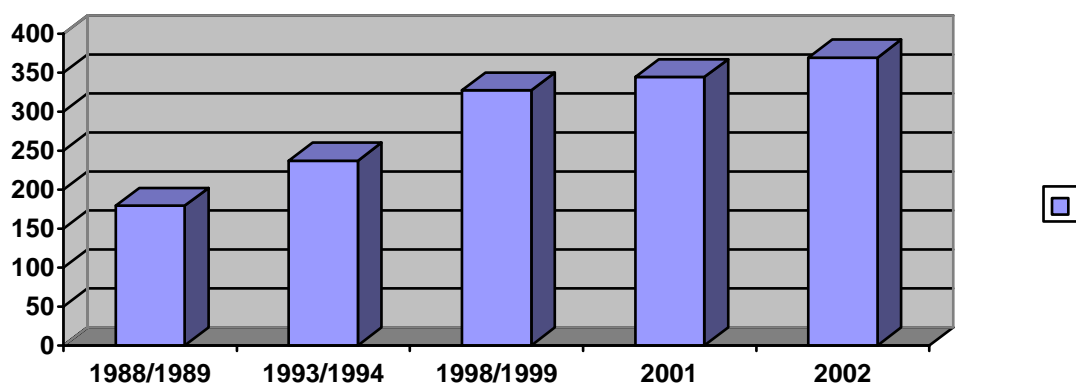
Primaires

	Maternelle		Elémentaire		Perfectionnement		TOTAL
1985-1986	6	157	17	305	1	15	477
1987-1988	7	206	16	303	1	13	523
1988-1989	8	233	16	319	1	9	561
1989-1990	8	240	16	313	1	14	567
1993-1994	10	263	17	413			676
1998-1999		276		468			744



Collège

Etablissement	EFFECTIFS				
	1988/1989	1993/1994	1998/1999	2001	2002
Collège des Trois-Ilets	179	237	327	344	369

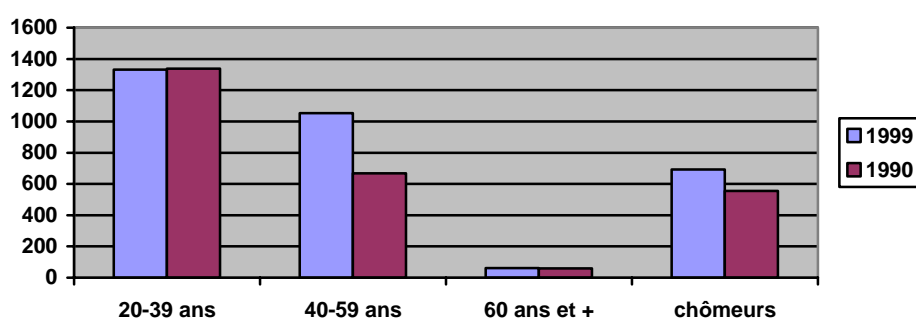


III – L'EMPLOI

En 1999, pour 2457 personnes en âge de travailler, on comptait 1764 actifs ayant un emploi (71,8%) alors qu'en 1990, pour 2107 personnes en âge de travailler, on comptait 1552 actifs ayant un emploi.(73%) il y a donc un léger recul du taux d'activité.

a. Population active par grands groupes d'âge

	20-39 ans	40-59 ans	60 ans et +	chômeurs	total
1999	1331	1054	61	693	2457
1990	1338	667	59	555	2107



		Hommes		
	Total	20-39 ans	40-59 ans	60 ans et +
1999	1195	639	518	34
1990	1169	721	382	38

		Femmes		
	Total	20-39 ans	40-59 ans	60 ans et +
1999	1262	692	536	27
1990	938	617	285	21

On constate que pour l'ensemble de l'île aujourd'hui que le chômage touche particulièrement les classes d'âges inférieurs à 29 ans (59,6% de la population active).

Le nombre de chômeurs s'élève à 693 dans la commune des Trois-Ilets. Ce chiffre représente un peu plus d'1/3 de la population active et c'est la classe des jeunes qui est la plus touchée.

On peut remarquer qu'il y a plus d'actifs femmes que d'hommes en 1999 ce qui n'était pas le cas en 1990, aussi l'augmentation des actifs femmes a été assez importante (+ 324) de 1990 à 1999 alors que pour les actifs hommes le chiffre est resté stationnaire (+ 26).

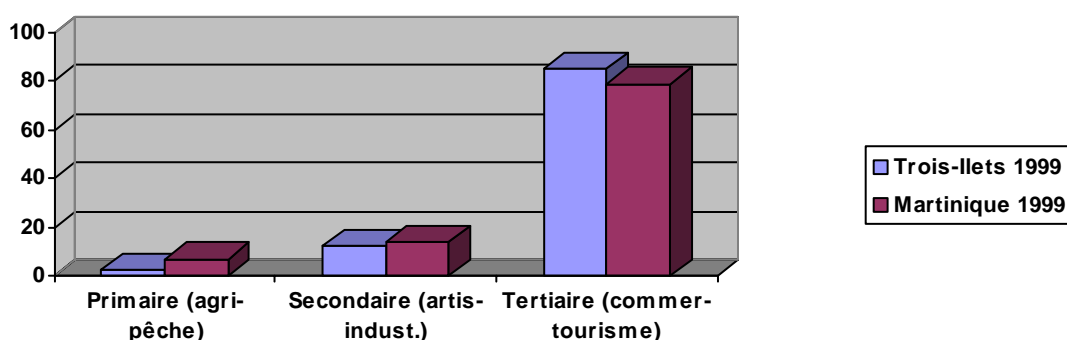
b. Effectifs de la population active en 1990 et en 1999 par catégories socioprofessionnelles

	1990			1999		
	ENSEMBLE	HOMMES	FEMMES	ENSEMBLE	HOMMES	FEMMES
ENSEMBLE	4484	2214	2270	5150		
Agriculteurs exploitants	24	20	4	12		
Artisans,comm.,Chefs entr.	220	161	59	289		
Cadres, prof.intell. Sup.	199	139	60	221		
Professions intermédiaires	315	169	146	439		
Employés	690	181	509	914		
Ouvriers	479	401	78	451		
Retraités	503	259	244	628		
Autres sans activités prof.	2054	884	1170	2196		

Les Trois-Ilets présentent un taux d'actifs en 1999 de 71,8%, ce qui place la commune dans une situation très favorable par rapport à la moyenne de l'île qui est de 58,5%.

c. Répartition de l'emploi par secteur d'activités en 1999

	Primaire (agri-pêche)	Secondaire (artis-indust.)	Tertiaire (commer-tourisme)	TOTAL
Trois-Ilets 1999	2,8%	12,5%	84,7%	100%
Martinique 1999	7,2%	13,9%	78,9%	100%

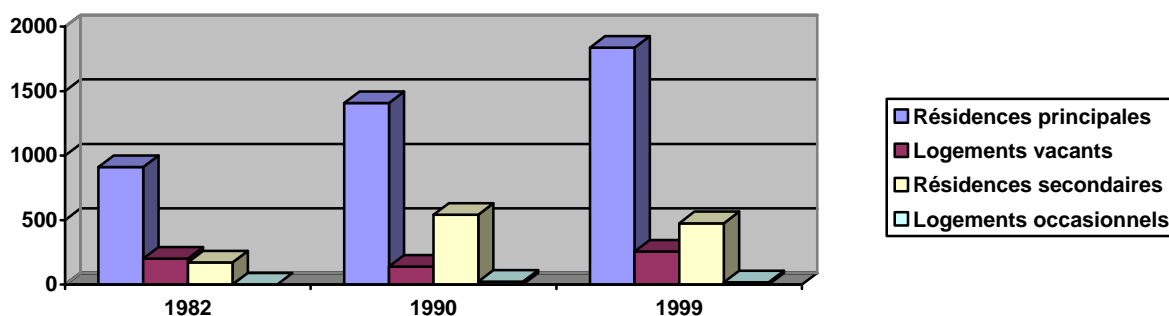


Le tableau fait apparaître le faible poids du secteur primaire aux Trois-Ilets (2,8%) comparé à la moyenne générale pour la Martinique ; on note cependant le poids du tertiaire, 84,7% des emplois du fait d'une importante infrastructure touristique dans la commune.

IV – LE PARC IMMOBILIER – LA CONSTRUCTION

a. Evolution du parc immobilier de 1982 à 1999

Année	1982	1990	1999
Résidences principales	910	1408	1836
Logements vacants	200	139	256
Résidences secondaires	172	540	475
Logements occasionnels	0	22	17
Ensemble	1282	2109	2584



La commune a enregistré un développement exceptionnel de son parc immobilier depuis 1982. Mais c'est surtout au cours de la période 1982 – 1990 que la croissance a été la plus forte (+64%) :

- ✓ Le nombre de résidences toutes catégories confondues a donc doublé en 17 ans. Le groupe résidences secondaires et logements vacants représentaient 30% du total en 1982, 32% en 1990 et 28% en 1999.
- ✓ Les résidences principales (1836) sont pour la moitié environ situées dans un immeuble construit il y a moins de 10 ans, et se partagent entre les maisons individuelles 60% et les immeubles collectifs 40%. Les habitations de fortune ont quasiment disparues.
- ✓ 44% des logements sont en location ou sous-location.

PERSPECTIVES DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Au vu des données exposées précédemment, la croissance de la population devrait se poursuivre pendant les prochaines années au rythme moyen de 4 à 5 %. C'est cette hypothèse que la municipalité a retenu. Ceci correspond à :

- ✓ 125 à 150 habitants nouveaux par an ;
- ✓ une population de 6.000 habitants en 2005-2006 - 7.000 habitants en 2010 ;
- ✓ 50 logements nouveaux par an pour absorber la croissance démographique.

Le caractère modéré de l'hypothèse retenue permettra l'adaptation progressive des équipements aux nouveaux besoins.

V - LES SECTEURS D'ACTIVITES ECONOMIQUES

LE TOURISME

La commune des Trois-Ilets est la première des communes de la Martinique sur le plan du tourisme. Elle dispose d'importantes infrastructures touristiques au niveau de l'hébergement, de la restauration, de l'animation et bénéficie de plages et de sites naturels de grande qualité.

a. L'hébergement

La fréquentation touristique des Trois-Ilets, en tant que lieu de résidence, reste assez forte en valeur absolue.

Par rapport aux chiffres rapportés dans le tableau suivant, nous pouvons remarquer que la commune des Trois-Ilets tient une place importante au niveau quantitatif au sein des principales données touristiques de l'île.

Répartition des touristes de séjour selon le lieu de résidence (ARDTM).

Communes	1992	1994	1996	2000
Trois-Ilets	25,3	23	19,3	16,6
Sainte-Luce				12,6
Sainte-Anne	15,4	14	13	11,6
Diamant				8,7

En terme d'hébergement, on peut dénombrer pour la seule commune des Trois-Ilets, 82 établissements, ce qui représente au total 1866 chambres et 3540 lits.

Répartition des établissements touristiques de la commune des Trois-Ilets (ARDTM).

Total	Hébergement	Resto	Transport	Admini	Artisanat	Animation	Logistique Voyages	Location	Activités Commerce
167	82	36	11	1	3	21	1	10	2

Le tourisme génère plus de 50% des emplois de la commune

LA PECHE

Les marins-pêcheurs actifs étaient au nombre de 22 pour l'année 2000.

Ce chiffre reste stable par rapport aux années précédentes et ne représente que 2% du total de l'Ile.(942 marins pêcheurs actifs)

Evolution du nombre de marins-pêcheurs actifs aux Trois-Ilets

1993	1998	1999	2000
18	22	22	22

L' AGRICULTURE

Du fait de conditions naturelles peu favorables l'agriculture occupe une place peu importante dans l'économie de la commune en dépit des espaces importants qu'elle occupe encore. En effet, la surface agricole utilisée représente en 2000: 457 ha ,en diminution de30ha par rapport à 1989. Sur cette superficie, 407 ha sont en herbe et destinés prioritairement à l'élevage bovin (578 unités en 2000). On note également la présence de 62 équidés liés à la présence de 2 ranchs sur la commune. Globalement cette activité représente 58 unités de travail annuel et fait peu appel au salariat (5 permanents et 12 saisonniers).

PERSPECTIVES ECONOMIQUES

L'économie de la commune de Trois-Ilets repose essentiellement sur le tourisme et les services. Ces dernières années les difficultés du secteur touristique ont mis en lumière la fragilité de cette économie avec leurs conséquences au niveau des structures hôtelières. Aussi, le PLU devra-t-il permettre le développement équilibré des différentes activités sur le territoire communal.

Parmi les axes d'actions non notera :

- ✓ la volonté de soutenir le développement de l'industrie touristique soit en rendant possible la création de nouvelles structures, soit en facilitant la réhabilitation de l'existant notamment en affectant un COS plus fort aux zones UB et UC,
- ✓ l'identification en complément des secteurs à vocation touristique, de secteurs dédiés aux sports, aux loisirs, à la culture dans les zones naturelles,

- ✓ la préservation des espaces agricoles en attendant une meilleure valorisation économique de celles-ci,
- ✓ la mise en valeur de l'ensemble économique de la « poterie »,
- ✓ l'amélioration de l'offre de transports maritimes
- ✓ l'encouragement à la modernisation du commerce et des services de proximité grâce aux actions sur l'environnement urbain (fleurissement, aménagement du front de mer, etc.).

CHAPITRE II – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

LE MILIEU NATUREL

Situation

Située dans la presqu'île des Trois Ilets, la commune occupe une partie du littoral sud de la baie de Fort- De France qui s'ouvre sur la mer des Caraïbes. Elle est bordée par les communes :

- ✓ du Diamant au sud
- ✓ de Rivière Salée à l'Est,
- ✓ des Anses d'Arlet à l'Ouest

Morphologie

Le territoire communal est caractérisé par un relief particulièrement marqué dans lequel on peut distinguer trois ensembles morphologiques principaux du Nord au Sud :

- ✓ Une zone basse composée de plaines et de collines aux formes arrondies, située en bordure de la mer. Le linéaire côtier, long de 18 Km présente deux faciès principaux /zones humides et mangroves vers l'Est, plages de sables et pointes rocheuses vers l'ouest.
- ✓ Une zone de faibles pentes, fortement anthropisée
- ✓ Une zone de massifs montagneux occupés par la forêt et qui domine au morne Gardier (401 m)



Relief limite Ouest des Trois-Ilets

Hydrographie

Une série de rivières orientées Sud Nord ont modelé le relief de la commune, peu d'entre elles sont pérennes du fait de la faible importance des nappes phréatiques et de la modestie des bassins versants.

Par contre elles jouissent dans leur cours amont de très fortes pentes d'où un régime quasi torrentiel au cours de la saison des pluies.

Les deux principales sont :

- ✓ La rivière de Vatable , la seule qui possède des affluents organisés en réseau et qui ont taillé de profondes vallées dans les massifs montagneux créant dans les zones de Fonds Mulâtre, Beaufond, Concorde, les conditions de développement d'une petite agriculture de Piémont ou de fond de Vallée. A près sa jonction avec la rivière Banane, elle dessine quelques méandres dans la plaine de Valable et va se perdre au Nord de la RD.7 dans la mangrove de Valable.
- ✓ La rivière de la Pagerie prend sa source ou Morne d'Orange à 250 m d'altitude environ. Rivière très encaissée et à faible débit, son cours a été profondément modifié par l'homme, d'abord pour le fonctionnement aux siècles derniers de la sucrerie de la Pagerie, puis dans les années 1970 du Parc des Floralties et du Golf Départemental.

Les ravines Pavée, Mathurin, Citron, Anse à l'Ane et Maudite sont en fait des torrents qui assurent l'écoulement des eaux de ruissellement dans la baie. Elles disposent chacune d'un bassin versant autonome.

- *Les mares, retenues, sources*

Du fait de l'insuffisance des eaux naturelles, les hommes ont créé de petites retenues pour assurer l'alimentation en eau du bétail, mais mise à part celle située à Poterie qui couvre plusieurs hectares, aucune n'a de réserves suffisantes pour permettre le développement de l'agriculture sous irrigation.

Une seule source a été répertoriée sur la carte I.G.N. : la source Desgrottes.

Géologie- sols et sous sols¹:

L'essentiel des formations affleurant dans la commune sont d'origine volcanique et datées du miocène. Deux grands systèmes apparaissent à cette époque :

- ✓ De 9 à 7 millions d'années ; *c'est le volcanisme fissurai* avec concentration de l'activité au niveau du Morne Pavillon. Cet appareil fissural occupa la partie centrale de la presqu'île des Trois-Ilets, autour de ses principaux reliefs (Morne Burgot, Gardier, Pavillon).

¹ : Source carte et notice géologique de la Martinique - BRGM : 1989

Au Nord-Ouest ses produits effusifs viennent buter contre un relief de faille établi aux dépens de coulées anciennes et disparaissant côté Sud sous les produits du volcanisme récent ; d'une façon générale le contact entre les coulées du Morne Pavillon et les coulées sous-jacentes correspond à la première rupture de pente nette au pied des reliefs centraux.

Sur le plan structural l'appareil du Morne Pavillon est probablement établi sur un accident majeur de direction W.N.W - E.S.E. le long duquel le socle Lavique (p m2c) s'est effondré côté Sud. (L'accident de l'anse à l'Ane en serait une manifestation).

Des brèches d'origine phréato-magmatique (Bm2f) sont liées à leur mise en place (affleurement au Sud de la commune sur les flancs de la rivière Concorde).

L'énorme majorité de l'édifice du Morne Pavillon, notamment les reliefs centraux du Morne -Burgot, Gardier et Pavillon se présente comme un empilement de coulées de laves massives à enveloppe bréchique. Ces coulées reposent sur les faciès aphyriques (m2f) au Nord Ouest.

- ✓ Vers 6.5 millions d'années, *c'est le volcanisme à grenat* de Gros-Ilet : 1ère phase fissurale transverse du Lamentin.
Après l'édification du système fissural du Morne Pavillon, l'activité volcanique se concentre au niveau du Gros-Ilet, du Petit-ilet et de la poterie industrielle.

Sur le plan pétrographique, la lave qui se met en place est une dacite de minéralogie très particulière à cause de la présence de grenat rouge de type almandin et de nombreux autres minéraux.

Ces affleurements sont sous forme de laves massives (p m2c) soit sous forme de brèches d'explosion (Bm2g) sur les coulées de laves anciennes (p m2c).
Leur mise en place est contrôlée par des accidents transverses NE - SW bien marqués sur le terrain.

Le volcanisme à grenat du Gros-Ilet est le premier connu qui soit lié à l'activité du système tectonique transverse majeur du Lamentin qui coupe la Martinique en deux.

La principale structure volcanique de dacite à grenat massive est le Gros-Ilet qui se présente sur le plan morphologique comme un dôme - coulée ; plus à l'Est le Petit-Ilet est soit le toit d'un petit dôme, soit un témoin septentrional de la coulée de la poterie industrielle.

Le long de la côte Ouest de la Pointe Vatable affleurent des laves massives sous les dépôts de brèches d'explosion (Bm2g).

Au volcan de la poterie est liée la coulée de lave largement transformée en argiles d'origine hydrothermale qui s'étend jusqu'à la Pointe et constitue le principal gisement exploité d'argile industrielle de la Martinique.

Le long de la route départementale 7 en bordure de la distillerie en ruine de Vatable dans une carrière abandonnée affleurent des dépôts bréchiques, lités à ponces de dacite à grenat dominant.

La mise en place de ces deux système est suivie d'une phase de repos de plusieurs millions d'années, la reprise de l'activité vers 2 et 1 millions d'années concerne la partie Sud et Ouest de la Presqu'île, mais pas la commune.

Les sols

Tous les sols de surface sont dérivés du substratum géologique à l'exception des sols alluviaux. D'après la cartographie au 1 /20 000 établie par l'ORSTOM, on peut distinguer trois types de sols :

- ✓ Les vertisols qui forment la quasi-totalité des sols de la commune. Ces sols se caractérisent par leur compacité, leur adhérence et le toucher gras. Ils se gonflent ou se rétractent en fonction de l'évolution de leur teneur en eau et présentent la caractéristique d'emmagasiner d'importantes quantités d'eau qui s'infiltrant par les fissures. Leur épaisseur varie de 0,20 à 0,70 m sauf sur les reliefs où l'action de l'érosion peut donner des épaisseurs moindres.
- ✓ Les alluvions continentales : Localisés dans les fonds de vallées et particulièrement au niveau de la rivière Vatable, ces sols sont argileux, gras, adhérents et plastiques. Ils sont par conséquent très peu perméables. Par endroits cependant, la présence de sables et graviers peut améliorer la structure et la perméabilité de ces sols.
- ✓ Les sols alluviaux marins .Localisés sur le littoral, ce sont des sols hydro morphes à gley ou pseudo-gley de structure variable

Les aléas naturels

Une interprétation synthétique des différentes informations en termes de risques a été réalisée pour le compte de l'état et de la Région. Les différents risques étudiés : éboulement embâcle, glissement de terrain, liquéfaction, ont été classés sur une échelle de 1 à 4. On observe que les aléas naturels sont globalement faibles sur la commune. Par contre les risques d'inondations existent aux abords immédiats de la Rivière Vatable, de la rivière la Pagerie et des deux ravines de l'Anse à l'Ane.

LES FORMATIONS VEGETALES DOMINANTES

LA MANGROVE

Cette formation couvre environ 95 Ha sur la commune, constituée pour l'essentiel de formations arborescentes qui occupent les sols salés périodiquement inondés par la marée. Les principales mangroves de la commune se sont développées au débouché des rivières.

L'analyse du littoral de la commune montre quatre sites d'importance différente :

- ***La mangrove de la poterie*** qui constitue la partie occidentale de la mangrove de Rivière-Salée. C'est de loin la plus étendue et la plus riche en espèces. Elle semble évoluer vers un enrichissement des formations arborescentes aux dépens des marais. En effet l'étude réalisée par MM. BOISSARD - IMBERT - MEDARD et CUNY montre qu'entre 1950 et 1990, ces derniers ont quasiment disparus dans ce secteur. (Carte).

3 espèces dominent et s'associent en fonction de leur plus ou moins grande proximité des cours d'eau. (*Avicennia* - *Rizophora* - *Laguncularia*). Vers l'intérieur au contact de la terre ferme dans les secteurs les plus anthropisés (*mimosa-pigra*) apparaît associé aux campêchers (*Hoematoxylon campechianum*) ; ils constituent en fait un faciès de transition entre la mangrove et la forêt semi-décidue de basse altitude.

Au niveau de la Pointe Poterie, les excavations pratiquées pour l'extraction des argiles créent les conditions d'une extension progressive de la mangrove.

La mangrove de la Pointe Vatable semble connaître une légère régression et est en effet moins étendue en profondeur, mais s'est amplifiée sur sa façade marine.

La mangrove de l'Espérance a disparu du fait des aménagements liés à la réalisation du golf départemental.

La mangrove de Pointe Bois d'Inde constitue un cas intéressant, car développée dans une dépression qui n'est alimentée en eau douce que par la pluie. Elle se maintient en étendue du fait de la faible pression anthropique, mais devrait régresser à terme.

D'autres très petites formations ont disparu au profit de marais salés, en arrière de la Pointe Angle Boeuf (à Vatable comblement par la décharge). Par contre sur la côte Est de Gros Ilet et Ouest de Petit Ilet, elles semblent n'avoir pas évolué.

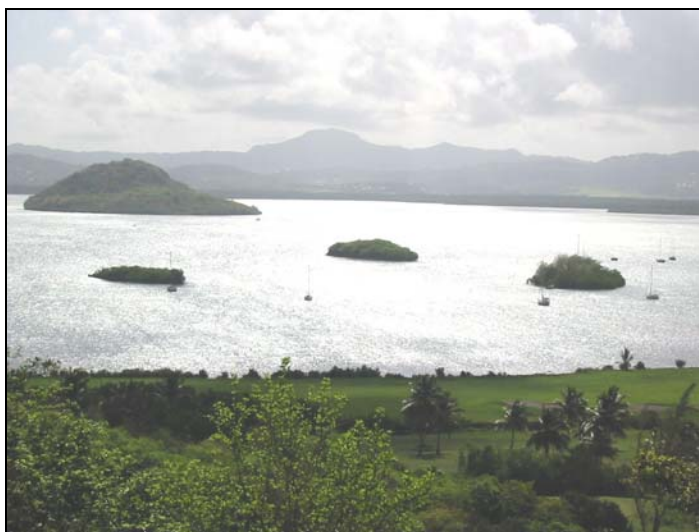


Mangroves

LES ILETS

Les Ilets de la commune constituent un milieu original. Le Gros Ilet est un dôme massif datant de 65 M années (Voir supra) culminant à 70 m présentant l'aspect d'une mandoline Cet Ilet est en partie privé (Fond dominant) tandis que la zone des 50 pas est gérée par l'ONF. La végétation y est caractérisée par une grande complexité liée à l'imbrication des essences combinées.

L'Ilet à Ramiers correspond à un petit volcan de type strombolien récent. Il est formé de coulées de lave massive et de retombées de scories. Cet Ilet de forme conique s'élève à 38 m au dessus du niveau de la mer qu'il domine par des escarpements pentus. Deux abris et un vieux fortin marquent la présence humaine. Il offre une physionomie arborée grâce à son peuplement de mapous, côtelettes, poiriers, grand cosmaya, savonnettes bois etc., cet îlet est également fréquenté par une faune aviaire typique du secteur.



LES FORETS

Constituent la première occupation de l'espace aux Trois-Ilets avec environ 1.500 Ha, elles se sont développées dans des conditions climatiques difficiles (environ 2000 mm de pluies et longue saison sèche) sur des sols pentus et peu profonds. A ce titre elles jouent ici plus qu'ailleurs un rôle fondamental pour la conservation des sols et des paysages.

On distingue plusieurs strates caractéristiques :

A partir du littoral, quelques formations d'arrière mangrove qui apparaissent à Vatable.

- ✓ En arrière de la zone de cultures c'est le domaine de la forêt sèche à gommier rouge qui est la formation de base faisant place parfois à des stades de dégradation (Ti baume) là où les cultures ont été abandonnées.
- ✓ Au sommet des mornes Gardier, Bigot, Morne des Pères, la forêt semi-humide à bois blanc occupe les terrains d'altitude supérieure à 350 m.

LES ESPACES AGRICOLES

Ce sont essentiellement les zones basses et quelques noyaux développés à l'intérieur des massifs montagneux sur les flancs des petites vallées sur des sols de qualité relativement médiocre. En effet les sols de la commune développés sur les formations volcaniques décrites plus haut sous un climat peu humide sont considérés comme ayant de faibles potentialités.

Sur la carte des terres agricoles élaborée par la DAF et qui prend en compte dans sa classification établie les deux contraintes de la pluviométrie et des pentes, la classe qui domine dans la zone basse est la classe 4 dont les caractéristiques sont les suivantes :

- ✓ présence de contraintes importantes liman tant le choix des cultures
- ✓ productivité moyenne

Vers l'intérieur et au niveau des premières ruptures de pentes, l'augmentation de pluviométrie permet de retrouver quelques tâches de sols de classe 2 , bonne productivité malgré quelques contraintes (pentes).

Au total ils couvrent 212 Ha. Dans le reste de la commune, les sols sont de classe 5 et 6 ; c'est à dire productivité faible ou très faible.

LES AUTRES ELEMENTS DU PATRIMOINE COMMUNAL

La commune dispose de deux équipements importants :

- ✓ le musée de l'Impératrice Joséphine (propriété du Département), installé sur les lieux même où vécut Joséphine ;
- ✓ la maison de la Canne installée récemment par une Association privée dans les ruines d'une ancienne distillerie en bordure de la RD.7



Musée de la Pagerie



Maison de la Canne

Ainsi que des bâtiments présentant un grand intérêt sur le plan du patrimoine historique :

- ✓ la poterie des Trois-Ilets avec ses bâtiments du 18^{ème} siècle
- ✓ ainsi que des sites archéologiques sous-marins de l'Anse Mitan ou terrestres de Fort d'Alet, dont les potentialités n'ont pas fait l'objet de mise en valeur
- ✓ l'église (bâtiment classé)
- ✓ l'hôpital.



Ruines de la Pagerie



Eglise



Hôpital

L'HABITAT ET LES EQUIPEMENTS

Pour bien comprendre l'organisation urbaine actuelle de la commune, il faut se livrer à une rétrospective des conditions de développement du tourisme à la Martinique.

C'est en effet au début des années 60 que fut prise la décision de choisir la commune des Trois-Ilets comme point d'appui pour la politique de développement du tourisme à la Martinique.

Ceci se concrétisa par deux décisions importantes :

- ✓ l'établissement de documents d'urbanisme (PUD et plan de détail) pour fournir ce cadre réglementaire aux aménagements ;
- ✓ la mission confiée à la SETMA d'aménager les terrains pour l'accueil des futures implantations.

Le parti choisi consistait à équiper et aménager le secteur de la Pointe du Bout pour la grande et moyenne hôtellerie, tandis que l'Anse à l'Ane était organisé essentiellement en lotissement résidentiel et autres aménagements destinés à la clientèle locale et à la petite hôtellerie.

En accompagnement de ces deux programmes et pour développer l'animation ont été créés :

- ✓ le Golf Départemental au sein de la réserve départementale de l'Espérance,
- ✓ le parc des Floralies.



Le golf



Le Parc des Floralies

De son côté l'initiative privée permettait la création du musée de l'Impératrice Joséphine sur l'ancienne propriété des TASHER DE LA PAGERIE où elle naquit puis très récemment la Maison de la Canne.



Maison de la canne

Conséquence de ces choix, la commune est devenue le principal pôle touristique de l'île, cette activité ayant généré un tissu commercial spécifique et dense.

Les caractéristiques de l'organisation urbaine actuelle sont donc l'éclatement en trois pôles assurant des fonctions différenciées et autonomes les unes par rapport aux autres. Il est à noter que l'absence de document d'urbanisme pour remplacer le P.U.D. devenu caduc a freiné considérablement le développement urbain de la commune.

L'ensemble Anse à l'Ane, n'a connu de réel développement que depuis une dizaine d'années, un peu comme relais de l'ensemble Pointe du Bout quasi saturé.

La transformation de cet ancien quartier de pêcheurs en zone résidentielle a démarré avec la réalisation par la S.E.T.M.A. de deux lotissements de part et d'autre de la plaine, l'un pour assurer le relogement des marins pêcheurs, l'autre à vocation résidentielle et comprenant quelques lots destinés à l'accueil de la petite hôtellerie. Ces lots acquis par des personnes à revenu moyen ont été construits peu à peu.

Le démantèlement de l'habitation Anse à l'Ane au milieu des années 70 a permis l'élaboration d'un certain nombre de projets dont la réalisation a été retardée du fait de l'absence de P.O.S. Par contre l'habitat diffus s'est fortement développé sur la partie Sud Ouest de l'Anse à l'Ane investissant les flancs abrupts des collines qui bordent la RD 7.

Aujourd'hui l'Anse à l'Ane apparaît comme un quartier animé, qui mixte résidences principales, meublés de tourisme, résidences secondaires, moyenne hôtellerie et accueille un tourisme plutôt familial pour des jours relativement longs.

La densification de ce quartier n'est pas sans poser des problèmes de structuration et d'organisation qui dès 1980 avaient interpellé les élus et les avait poussés à demander à l'ADUAM un schéma d'organisation du site.

Ces problèmes gardent aujourd'hui toute leur acuité, notamment au niveau de la voirie et de l'assainissement et de l'eau potable.

L'ensemble Anse Mitan - Pointe du Bout comprenait à l'origine deux entités distinctes :

- ✓ Le vieux quartier de l'Anse Mitan avec ses pêcheurs et les résidences secondaires.
- ✓ La Pointe du Bout, site aménagé pour l'accueil des infrastructures hôtelières autour d'une marina reliée par une navette maritime au centre de Fort-de-France.

La Pointe du Bout, conformément à sa vocation a accueilli plusieurs ensembles hôteliers (Bakoua -Méridien - Pagerie – Frantel et plus récemment le village de l'impératrice et le village créole) et des opérations de promotion immobilière (marina notamment).



Hôtel Bakoua

L'Anse Mitan par contre a reçu l'essentiel du développement "spontané" venu accompagner le développement touristique :

- ✓ Transformation des anciennes résidences en meublés de tourisme, restaurants, magasins, etc...
- ✓ Comblement des dents creuses par des constructions nouvelles
- ✓ Opérations de lotissements, permis groupés, etc. impulsés par les avantages accordés aux investissements dans le domaine touristique (exonération des B.I.C. - défiscalisation).

Aujourd'hui les opérations de tourisme et résidences gravissent les flancs du Morne d'Alet

Le bourg centre ancien de la commune est encore resté à l'écart de ce mouvement du fait de son éloignement par rapport aux deux pôles précédents : les opérations de rénovation ont cependant progressivement modifié l'aspect général du bâti notamment autour de la place de l'église ; On y note cependant la présence de bâtiments en ruines et les quartiers d'habitat pauvre de Xavier, Magasin Zéline.

Son développement s'est fait essentiellement au Sud de la RD 7, soit sous la forme de logements sociaux : L.E.S. L.L.T.S. et des lotissements privés (Desgrottes - Mario – etc.)....

LES QUARTIERS DE L'INTERIEUR ET LE VILLAGE DE POTERIE

Les conditions naturelles difficiles n'ont pas permis de véritable développement de quartiers importants à l'intérieur de la commune. Cependant, on a pu observer le récent développement du quartier la Ferme qui a bénéficié des équipements amenés par la commune, il en est de même des quartiers Desloges - Passe MonTemps et la Wallon.

Le quartier de la Poterie dans lequel on trouvait des logements insalubres connaît une évolution qui aboutira à la quasi-disparition de sa fonction habitat au profit d'activités artisanales et aux commerces liés à l'utilisation de la terre cuite.

Excepté le cas de Poterie, tous les autres quartiers subissent une forte pression à l'urbanisation et une augmentation de très fortes valeurs foncières.

Pour faire face à la forte demande "touristique" la commune a du effectuer un important effort d'équipement aussi bien des zones touristiques que des quartiers en réseaux de base, il reste que pour faire face à l'avenir elle a engagé :

- ✓ La refonte du système de traitement de ses eaux usées.
- ✓ Le renforcement du réseau d'eau potable
- ✓ La redéfinition du réseau électrique
- ✓ Et avec les autres collectivités la modernisation et l'évolution de la RD 7.

CONCLUSION : BILAN DE L'ENVIRONNEMENT

La pression exercée par les activités liées au tourisme s'est en fait concentrée sur deux zones : les Flancs du Morne d'Alet - autour du Morne Charles Pied à l'Anse à l'Ane, tandis que les lotissements à vocation résidentielle et ensemble de logements sociaux se sont concentrés au Sud du bourg.

De ce fait la commune dispose d'un environnement encore préservé, même si les opérations d'aménagement anciennes (Pointe du Bout, Anse à l'Ane, aménagement du Golf on fait disparaître quelques écosystèmes côtiers liés à la présence de mangroves de faible étendue. Les espaces agricoles ont fortement régressé. ainsi l'habitation Anse à l'Ane a été amputée de ses meilleures terres agricoles, l'habitation Espérance acquise par le département reste un espace naturel, l'habitation Desgrottes est vouée à l'urbanisation et l'habitation Vatable fortement entamée

Le secteur la Pointe Wallon présente quelques formes de dégradation dues aux défrichements et est progressivement gagné par l'urbanisation, tandis que dans la partie Est autour de Phaeton, l'extraction des argiles laisse des excavations qui marquent le paysage au Nord de la RD. 7.

Cependant les vastes espaces dégagés en piémont des mornes des Pères, Constant, Savon, Gardier, Burgot forment avec ces derniers un paysage exceptionnel qui constitue l'un des atouts de la commune

La réalisation d'une importante retenue collinaire dans le même secteur marque aussi profondément le paysage, mais sans pour autant porter atteinte aux milieux environnants.

Au niveau de l'entrée du Bourg : il faut noter la suppression récente de la décharge communale.

La qualité des eaux de baignade donne une appréciation intéressante sur l'état de l'environnement de la commune. Elle est par ailleurs essentielle pour son attrait touristique.

Sur le territoire 5 points de contrôle ont été déterminés :

localisation des points de contrôle	nombre de prélèvement s/an	qualité 1998	1999	2000	2001
Méridien près de la plage du Bakoua	25	A	A	A	B
Bakoua milieu de la plage	13	A	A	A	A
Anse Mitan face - local planches	25	A	A	A	A
Anse à l'Ane face - Nid Tropical	25	C	B	B	B
Anse à l'Ane face hôtel Frantour	25	B	B	B	B

Compte tenu de ces données une attention particulière doit être portée sur la gestion et l'entretien des stations de l'anse Marette et sur le réseau de l'Anse à l'Ane.

CHAPITRE III - LES CHOIX RETENUS DANS LE PLU POUR ETABLIR LE PADD ET LA DELIMITATION DES ZONES

I - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Le PADD se fonde sur un diagnostic qui a révélé la forte croissance démographique de la commune et ses potentialités dans le domaine du tourisme même si ce secteur a connu récemment une forte baisse. La possibilité de liaisons par la mer avec l'agglomération foyalaise a été également identifiée comme un atout.

Les Trois Ilets localisés sur la face Sud de la baie de Fort de France souhaitent affirmer leur position de première commune touristique et de premier Port pour le voyage intérieur assurant les liaisons entre les communes de la presqu'île du diamant et l'agglomération.

L'occupation par les installations humaines s'est faite prioritairement sur le littoral, dépeuplant pendant longtemps les zones rurales. L'enjeu pour la commune est de gérer la pression urbaine sur l'ensemble de son territoire en ouvrant à l'urbanisation une large gamme d'espaces autour de ses trois pôles majeurs tandis que les quartiers pourront se développer à un rythme plus lent, par le biais des partages familiaux

Le PLU traduit les orientations du PADD de la commune qui tient compte des principes fondamentaux établis par l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme :

- ✓ principe d'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels
- ✓ principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale
- ✓ principe du respect de l'environnement et de l'utilisation économe de l'espace
- ✓ prise en compte des risques.

Les objectifs du PADD sont rappelés ci-après :

- Renouvellement et renforcement des pôles urbains
- Accueil de l'urbanisation future en continuité des pôles existants
- Protection de l'environnement
- Développement du transport maritime afin de limiter la pollution par l'automobile

II - LE CHOIX DE LA DELIMITATION DES ZONES

Dans le PLU, la commune a réparti son territoire en zones délimitées en cohérence avec son projet d'aménagement. Toutefois cette délimitation s'inscrit dans la continuité des options affichées dans les documents d'urbanisme précédents.

Les zones urbaines

Elles sont réparties en un nombre limité de zones (6) pour les zones urbaines ordinaires et (2) pour les zones urbaines spécialisées.

- *Zone UA*

C'est le centre ancien du bourg, au caractère très affirmé grâce à l'utilisation des matériaux de terre cuite issus de la poterie implantée sur la commune et à la présence de l'église Notre Dame de la Délivrande, classée monument historique. Dans ce secteur, les dispositions du PLU visent à garantir les conditions du renouvellement urbain, notamment par le biais d'un COS fort (2).

Un secteur UAa a été délimité, dans lequel une hauteur moins importante est admise, afin de préserver la vue sur la mer.

- *Zone UB*

Les zones UB sont situées soit autour de la zone UA, soit constituent les parties centrales des quartiers Anse Miton et Anse à l'Ane. Elles se caractérisent par un tissu moins dense que la zone UA, des formes d'habitat plus diverses et la présence d'espaces non bâtis constituant un véritable enjeu pour la recomposition urbaine.

Les dispositions du PLU permettront d'accueillir des opérations en densification urbaine. Le PLU, par la réservation d'espace pour l'élargissement ou la création de voies urbaines ou l'institution de reculement prépare le désenclavement de certains terrains urbains.

Dans la zone UB, plusieurs coefficients d'occupation du sol ont été institués afin d'y favoriser l'implantation de constructions à usage d'habitation.

- *Zone UC*

Les zones UC sont des zones dans lesquelles l'habitat s'est développé par le biais de lotissements pavillonnaires, ce qui n'exclut pas la présence d'immeubles de logements en collectif. Les dispositions du PLU visent à conserver ce caractère, notamment en limitant la hauteur autorisée. La zone UC comprend un secteur UCa dans lequel une densité plus forte est autorisée.

- *Zones UD*

Ce sont des zones de quartiers ruraux traditionnels dans lesquels l'habitat individuel s'est développé le long des voies, à proximité des réseaux d'eau et d'électricité, au gré des partages familiaux. Le niveau d'équipement des zones UD est proche de celui des zones UC sauf en ce qui concerne l'assainissement des eaux usées. La délimitation des zones UD reprend pour l'essentiel celle figurant dans le POS précédent pour les zones NB constatant l'existence de l'urbanisation. La présence dans ces zones d'espaces non encore bâtis n'est pas incompatible avec la destination urbaine de la zone telle qu'elle est donnée par le PLU.

- *Zone UE*

Cette zone est destinée à recevoir des activités économiques qui ne sont pas normalement compatibles avec le voisinage d'habitations.

- *Zone UX*

La zone UX couvre des quartiers insalubres ou insuffisamment équipés (Magazin Zéline, Trou Etienne) qui nécessitent l'intervention de la collectivité ou de l'Agence pour la Mise en Valeur des espaces urbains ou occupés par une urbanisation diffuse sur la zone des 50 Pas. Dans ces quartiers on note en outre la présence de constructions sur des terrains exondés, ce qui rend plus complexe leur traitement. Les dispositions du PLU visent à interdire tous travaux qui rendraient plus onéreuse les interventions publiques.

Les zones à urbaniser

Zones 1 AU (102 ha et 36a)

Dans cette famille, sont regroupées toutes les zones d'urbanisation pour lesquelles les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau et d'assainissement, situés dans leur périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans chacune des zones identifiées. Les zones 1 AU sont pour l'essentiel positionnées autour du Bourg dont elles constituent l'extension naturelle, dans la continuité du mouvement d'urbanisation qui s'est développé sur les habitations Desgrottes et Vatable.

Elles seront structurées par deux axes :

- ✓ Une voie nouvelle partiellement réalisée, qui partira de la RD7 au niveau de la maison de la canne desservira les diverses opérations et rejoindra la RD7 au niveau du Golf
- ✓ Le chemin communal de la Beaufond élargi et modernisé.

Les zones 1 AU sont identifiées par des No qui ne font pas nécessairement référence à un ordre chronologique. Elles sont destinées à recevoir soit des projets privés concourant à l'objectif de développement urbain poursuivi par la commune, soit des opérations d'intérêt général (équipements collectifs, logements sociaux etc. ...).

La liste des zones 1 AU qui suit indique les objectifs principaux assignés à chacune d'entre elles. Dans le souci de mettre en œuvre la mixité urbaine le règlement d'urbanisme attribue au sein de ces zones des coefficients d'occupation des sols différenciés en fonction de la destination des constructions qui doivent y être implantées : 0,40 pour les constructions à usage de logements en collectifs- 0,30 pour les constructions à usage de logements ordinaires ainsi que pour les hébergements touristiques – 0,15 pour les autres constructions.

a. les zones d'extension du bourg

- ❖ **I AU 1** : Habitation Vatable - destinée à la réalisation d'un lotissement privé, superficie 2,63 ha – Activité artisanale et commerciale.
- ❖ **I AU 2** : Habitation Vatable- destinée à la réalisation d'un lotissement privé en contiguïté avec la zone I AU1 il s'agit de la poursuite de l'urbanisation sur un terrain partiellement bâti . Superficie 1,56 ha
- ❖ **I AU 3** : Habitation Vatable - destinée à une opération privée en arrière du lotissement à usage artisanal réalisé par la commune. Superficie 6,31 ha
- ❖ **I AU 4** : Habitation Desgrottes - il s'agit d'un terrain communal destiné à l'accueil de logements collectifs. Superficie 3,8 ha
- ❖ **I AU 5** : Habitation Desgrottes - destinée à la réalisation de lotissement privé – 7,62ha
- ❖ **I AU 6** : Habitation Desgrottes - destinée à la réalisation de lotissement privé – 7,19
- ❖ **I AU 7** : Habitation Desgrottes – Terrain communal pourrait accueillir équipements et logements : 4,15 ha
- ❖ **I AU 8** : Habitation Desgrottes -destinée à la réalisation de lotissement privé – 7 ha
- ❖ **I AU 9** : Habitation Desgrottes -destinée à la réalisation de lotissement privé – 3 ha
- ❖ **I AU 10** : Habitation Desgrottes -destinée à la réalisation de lotissement privé – viabilisation en cours .5, 13 ha.
- ❖ **I AU 11** : Habitation Desgrottes - destinée à la réalisation d'un collège et du cimetière paysager : 10, 81 ha

b. Les zones d'extension de l'Anse Mitan

- ❖ **I AU 12** : Wallon - destinée à un lotissement privé - superficie : 6,27ha
- ❖ **I AU 13** : Entrée Anse Mitan - destinée à un lotissement privé et à des équipements publics : superficie 8,65 ha
- ❖ **I AU 14** : Anse Mitan – destinée à une opération privée- superficie 3, ha
- ❖ **I AU 15** : Anse Mitan – terrain de la zone des 50 pas destinés par la commune à des équipements publics 2,35 ha
- ❖ **I AU 16** : Habitation Anse Mitan – destinée à une opération privée : 2,24 ha.

c. Les zones d'extension de l'Anse à L'Ane

- ❖ **I AU 17** : Habitation Anse à l'Ane - destinée à une opération privée 4ha 16.
- ❖ **I AU 18** : Anse à L'Ane : lotissement Papayer. Sur ce terrain, un Lotissement de 75 parcelles a été réalisé, cependant la commune estimant que subsiste un problème d'accès non résolu, a décidé de conserver le classement AU 4 ,23 ha
- ❖ **I AU 19** : Anse à l'Ane : extension d'un lotissement privé 0,6 ha
- ❖ **I AU 20** : Anse à l'Ane : destinée à un lotissement privé 5,56 ha

- ❖ **I AU 21** : Anse à l'Ane - opération ancienne, le morcellement a été partiellement réalisé, l'insuffisance des équipements internes à la zone a conduit à maintenir le classement en zone à urbaniser. superficie 0,7 ha
- ❖ **I AU 22** : Le Chalet, terrain destiné à un lotissement privé (en cours de viabilisation) superficie 2,25 ha
- ❖ **I AU 23** : Quartier Clouette : Lotissement en cours de réalisation : 33 lots 6,58 ha

Zones II AU

Pour cette catégorie de zones les voies publiques ou les réseaux d'eau et d'électricité, soit ne sont pas situés dans leur périphérie immédiate, soit n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions ou installations à planter dans l'ensemble de la zone. Leur ouverture à l'urbanisation se fera à l'issue d'une modification ou d'une révision du PLU. et dans le cadre d'une opération d'aménagement.

- ❖ **II AU 1** - Habitation Vatable : Ce terrain est destiné à l'accueil de la maison de retraite initialement prévue vers la Ferme- superficie 3,07 ha
- ❖ **II AU 3** Habitation Anse à l'Ane Terrain destiné à la construction de logements collectifs Superficie 2, 6 ha
- ❖ **II AU 4** - Habitation Anse à l'Ane, terrain destiné à une opération de lotissement ou à une opération touristique : superficie 4,18 ha
- ❖ **II AU 5** – Habitation Vatable, terrain destiné à l'implantation de la gare maritime et une zone d'activité commerciale
- ❖ **II AU 6** – Habitation Sarcelle, terrain destiné à un lotissement familial.

Les zones Naturelles

La zone Agricole (zone A)

La Zone agricole des Trois Ilets comprend essentiellement les terrains des habitations Poterie, Vatable, Sarcelle, et Château Gaillard situées entre le littoral et les contreforts de la montagne ainsi que des petits terroirs situés au cœur des mornes (Beaufond, la Ferme, Bois Carré, Passe mon Temps, et ce qui reste de l'habitation Anse à l'Ane)

Le règlement du PLU protège ces zones en raison de leur potentiel agronomique et de leur valeur paysagère en limitant les constructions et occupations du sol autorisées.

Y sont cependant admises les activités équestres ainsi que les installations liées à ces activités qui constituent une passerelle entre activités agricoles et activité touristique.

La Zone Naturelle (zone N)

La zone N comprend des terrains équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Toutefois, dans ces zones existe un habitat de très faible densité dont le maintien n'affecte pas le caractère naturel des espaces.

Le PLU permet de conserver le caractère naturel de ces espaces tout en autorisant le renouvellement de l'habitat. Dans la zone N deux secteurs Nh dans lesquels pourront être utilisés les transferts de COS des terrains de la Zone N.

CHAPITRE IV :

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Selon l'article R 123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation «**évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur**».

L'instauration d'un Plan Local d'Urbanisme à l'initiative de la Municipalité traduit une volonté de mieux répartir les fonctions spatiales et de penser l'aménagement du territoire communal dans une perspective de développement durable articulée sur les orientations fondamentales données par le schéma d'Aménagement de la Martinique (SAR)

Le P.A.D.D. expose le parti d'aménagement retenu.

Le zonage, à travers les documents graphiques, en est la traduction.

Le territoire communal est réparti en **quatre secteurs** :

1° - zones urbaines (« U »)

2° - zones à urbaniser (« AU »)

3° - zones agricoles (« A »)

4° - zones naturelles et forestières (« N »)

* Les zones urbaines représentent : 425 ha

* Les zones à urbaniser représentent : 113 ha

* Les zones agricoles représentent : 660 ha

* Les zones naturelles et forestières représentent : 1466 ha

NB : Les voies publiques, cours d'eau sont déduites de la superficie totale.

Les choix qui ont été opérés en matière de développement du territoire ne visent pas à aggraver la situation au niveau de l'environnement, mais à en limiter les dégradations.

EVOLUTION DES ZONES

	POS approuvé	PLU 2002	Evolution
Zone d'habitat U et NB	387 Ha	425 Ha	+ 38 Ha
Zone d'urbanisation future	147 Ha	118 Ha	- 27 Ha
Zone agricole	603 Ha	660 Ha 50	+ 57 Ha
Zone naturelle	1.512 ha	1.356 Ha 50	- 155 Ha 50

Structuration des quartiers

Le P.L.U. a, en grande partie, tenu compte de la situation existante, de nombreux quartiers ruraux déjà construits et habités et des formes traditionnelles d'occupation des espaces ruraux,

La restructuration des quartiers existants par l'apport d'équipements de proximité, la mise à niveau des réseaux routiers, le traitement des eaux pluviales permettra d'arrêter l'empiétement et la pression sur les espaces naturels et agricoles.

Le suivi sur le terrain de la qualité de l'assainissement individuel sera un élément fort de cette politique de préservation de l'environnement.

L'amélioration des moyens de transport, et la mise en place d'un transport maritime performant, à moyen terme, permettre d'assurer de bonnes liaisons entre la commune et l'agglomération foyalaïse ainsi qu'entre les quartiers littoraux et le bourg.

Renouvellement urbain

L'orientation « renouvellement et renforcement des pôles urbains » se traduit par des dispositions des règlements en vue de la densification du tissu urbain, et l'organisation des zones d'extension en périphérie des noyaux urbains. Sa mise en œuvre se fera dans le cadre d'actions et d'opérations d'aménagement.

Les besoins en équipements générés par cette orientation de renforcement et de renouvellement des pôles urbains sont pris en compte dans le PLU en termes de réservations d'espaces lorsque cela à paru nécessaire .Parmi les équipements nécessaires pour l'accompagnement de cette politique on peut citer de façon non exhaustive :

- ✓ La future déviation de la R.D.7,
- ✓ la création de voies urbaines de désenclavement de certains terrains,
- ✓ la création de parkings publics (notamment sur le front de mer),
- ✓ la gare maritime,
- ✓ l'amélioration des trottoirs,
- ✓ les élargissements de voies,

Ces équipements visent également à diminuer les risques de nuisances sonores et la pollution de l'air et d'une manière générale, à améliorer le cadre de vie.

L'esthétique urbaine est aussi un objectif à travers le programme d'embellissement du front de mer, de création d'espaces publics (PL. G. HAYOT), et le fleurissement de certains lieux

Ce sont toutes ces raisons qui ont poussé la Ville esquisser **un projet urbain** qui couvre l'essentiel des zones d'extension du bourg et à lancer l'étude d'un PAE afin de programmer les équipements et définir la participation mise à la charge des futurs constructeurs.

Protection des paysages

Les espaces remarquables du littoral délimités dans les documents graphiques du SMVM, les autres espaces de protection forte institués par le SAR, les milieux et espaces naturels de grand intérêt répertoriés au titre des Z.N.I.E.F.F (La Bertrand, les îlets ...) ont été classés en zone naturelle et forestière (N). Pour renforcer leur protection, une servitude supplémentaire de protection des espaces boisés a été maintenue ou étendue (Espace Boisé Classé).

Entre les agglomérations littorales, de vastes espaces naturels ont été maintenus afin qu'ils jouent le rôle de coupures d'urbanisation. De même, une zone non aedificandi de 10 mètres a été maintenue le long des cours d'eau et rivières pour protéger leurs abords.

Les espaces naturels sont classés en « N » où seule l'amélioration de l'habitat existant est autorisée.

Les espaces agricoles ont été classés dans la catégorie de zone « A » où la constructibilité est aussi très limitée.

Anticipant sur la délimitation par le Département de périmètres de préemption au titre des espaces sensibles, le PLU a institué une protection forte sur ces espaces lorsqu'ils n'étaient pas encore pris en compte à d'autres titres.

Les mangroves, qui couvrent plus de 95 ha, ont été répertoriées.

Les espaces soumis au régime forestier (76 Ha 32 a 10 ca) sont classés en « N ».

Mer et littoral

Mise en valeur de la baie

La baie de Fort- de -France est l'espace principal des enjeux majeurs du développement des communes de Fort- de- France et Trois Ilets, d'où une prise en considération particulière à travers les actions qui seront développées pour éviter d'accroître la dégradation des milieux marins.

Les usages du milieu littoral et maritime sont nombreux et sensibles : nautisme, baignade, petite pêche, pêche côtière, port de pêche, appontement commercial, promenade touristique, transport maritime.

La baie est aussi le milieu récepteur de la majorité des pollutions produites sur le territoire communal. Ces apports polluants sont de sources diverses : domestique, urbaine, et dans une moindre mesure industrielle et agricole.

Cependant, c'est une baie riche sur le plan faunistique et floristique (coraux, algues, gorgones, faune halieutique,...).

C'est pourquoi, la Municipalité souhaite traiter très en amont les eaux qui se déversent dans cette baie (bassins versants) et ralentir la disparition des espèces marines.

* Le **zonage d'assainissement** qui comporte le traitement des effluents urbains à travers les stations d'épuration va améliorer la qualité des eaux de la baie, la faune, la flore en réduisant l'apport global en nutriments.

La nécessité d'une activité touristique performante conduira tout un chacun, en particulier les professionnels à toujours viser une « **démarche qualité** » au niveau de l'environnement, et à développer des actions de sensibilisation pour le tout public.

Regroupement des activités économiques

Le regroupement des activités économiques en des lieux précis : La poterie et le lotissement artisanal de l'entrée du bourg, est de nature à mieux contrôler les sources de pollution de toutes sortes et à réduire leur dispersion.

Traitement des déchets ménagers

La Ville des Trois Ilets pourrait envisager de recevoir une déchetterie sur son territoire. Cependant la localisation n'a pas encore pu être identifiée. Dans cette attente, ce type d'installation pourrait être accepté au sein de la zone N dans la mesure où elle concourt à l'objectif de protection de l'environnement qui est celui de la zone N.

Telle est l'évaluation que nous faisons des incidences essentielles du Plan sur l'environnement.

COMMUNE DES TROIS ILETS

1ere MODIFICATION DU PLU

RAPPORT DE PRESENTATION

RAPPORT DE PRESENTATION

Le Maire des Trois Ilets a décidé de faire évoluer le PLU de la commune pour permettre d'une part la réalisation de projets importants pour l'aménagement communal, de l'autre, de porter des corrections de nature à simplifier l'application du document du PLU

Il convient de rappeler que le territoire communal est couvert par un plan local d'urbanisme qui a été approuvé en décembre 2003.

A - Objet de la procédure

La présente modification qui sera la 1^{ère} a pour objet :

- Le classement en zones 1 AU de plusieurs secteurs classés 2 AU dans le PLU afin de permettre leur ouverture immédiate à l'urbanisation
- La rectification d'une erreur relative aux pentes des toitures dans les zone UA et UB - article 11.
- L'instauration d'un COS unique de 0,70 pour la zone UB exception faite du secteur UBa où il reste fixé à 1,
- L'augmentation du cos dans les zones NH de 0,05 à 0,15,
- La délimitation au sein de la zone N d'un secteur Ne pour l'extraction de l'argile nécessaire pour l'approvisionnement de la poterie
- La réduction des hauteurs admises dans les zones UD,
- L'ajustement des limites de la zone UC de l'Anse à l'Ane
- La mise à jour de l'annexe relative aux servitudes d'utilité publique

1- Les changements de classement de 2 AU à 1 AU

Il convient tout d'abord de préciser que le PLU de la commune avait opéré initialement une distinction entre les zones destinées à l'accueil de l'urbanisation future en classant dans la catégorie des zones 1AU celles pour lesquelles la capacité des équipements publics et réseaux existants à la périphérie immédiate du terrain ou programmés, permettait la desserte de toutes les constructions envisagées dans la zone. Pour les autres il y avait lieu en application de l'article R 123-6 alinéa 3, de recourir à une modification du PLU

- **Zone 2 AU1**, terrain de 3,07 ha destiné principalement à l'accueil de la maison de retraite.

Le terrain se situe en bordure de la RD7 à proximité de Maison de la Canne et des espaces aménagés de Vatable.

Les plans communiqués par gestionnaires des réseaux montrent :

Eau potable : le long de la RD, une conduite d'adduction de 300 mm de diamètre et une conduite de distribution de 150 mm de diamètre qui desservent la maison de la Canne. Le service rappelle que le Bourg des Trois Ilets et ses extensions sont alimentés par 3 réservoirs :

- Celui du Bourg d'un volume de 550 m³ - cote 35 m
- Celui de la ferme d'un volume de 500 m³ - cote 71 m
- Celui de Grand Maison d'un volume de 300 m³ - cote 158 m

Les volumes étant juste suffisants pour l'urbanisation actuelle, le SICSM a programmé la construction d'un autre réservoir au Morne Clouette - côte 145 m - d'une capacité de 1000 m³

Par ailleurs sur le secteur *Zone artisanale, zone économique et commerciale, Gare maritime* auquel se rattache le projet de maison de retraite, il est prévu le remplacement de la conduite actuelle vétuste d'un diamètre de 150mm par une conduite en PVC de diamètre 200 mm posée sous chaussée ou accotements de la RD7 sur une longueur de 3000 mètres

Electricité

Le réseau basse tension de type aérien passe le long de la RD7 jusqu' à un poste de transformation situé à la Maison de la Canne.

Assainissement

Le réseau public d'assainissement dessert essentiellement la zone du Bourg peu éloignée. Toutefois, le zonage d'assainissement adopté par la commune prévoit que les installations à édifier dans ce secteur, reçoivent un assainissement autonome par filtre à sable vertical drainé.

Le terrain d'accueil de la maison de retraite entre bien dans la catégorie de ceux qui peuvent être ouverts à l'urbanisation dans les conditions précisées dans l' article R 123-6 alinéa 2 du code de l'urbanisme.

De ce fait il entre dans la catégorie des zones de type 1 AU sous le No 24 qui sera reporté sur les documents graphiques et dans le rapport de présentation.

Les zones 2 AU 3 et 2 AU4

D'une superficie respective de 2,6 et 4, 18 ha, ces zones sont situées en vis-à-vis le long de la RD7 à l'entrée de l'Anse à l'Ane.

La zone 2 AU 3 est destinée à l'accueil de logements, en immeuble collectif,

La zone 2 AU 4 est destinée soit à un lotissement, soit à une opération touristique.

Eau potable

Une conduite d'adduction de diamètre 250 mm longe la RD7 au droit des terrains tandis que le réseau de distribution situé à proximité peut être aisément étendu. Toutefois le service fait état d'une situation de saturation qui pourra être résorbée dès la mise en place du réservoir de Clouette à partir duquel est envisagée une extension de réseau le long de la RD7 sur environ 3000m pour répondre aux besoins de l'Anse à l'Ane et de ses extensions .

Electricité

Il conviendra d'étendre le réseau BT existant à proximité

Assainissement

Le zonage d'assainissement adopté par la commune indique que la zone 2 AU3 peut être équipée d'un assainissement par système autonome compact tandis que pour la zone 2 AU4, seule la partie située entre la rivière de l'Anse à l'Ane et la RD7 peut être équipée d'un système identique, le solde de la zone pouvant recevoir un assainissement autonome par filtre à sable vertical drainé.

Ainsi comme pour la précédente zone, ces deux zones peuvent être classées dans la catégorie des zones 1 AU sous les No 1 AU 25 et 1 AU 26

Dans un souci de simplification, le maire propose également d'appliquer le COS de 0,3 (trente centièmes) à toutes les constructions à usage d'habitation et 0,15 pour les constructions destinées à d'autres usages.

2 - la rectification de l'article 11 des zones UA et UB alinéa 11-2

L'alinéa 11-2 du règlement des zones UA et UB reprenant les anciennes dispositions du POS est ainsi rédigé : Les toitures seront en pente et doivent présenter une inclinaison de 35° à 45 ° pour les couvertures en tuiles. Leur faîtage doit être parallèle à la voie.

Cette disposition jugée trop contraignante, la collectivité souhaite ramener les pentes à la fourchette située entre 35 % et 45 % pour les zones UA et UB

3 - L'instauration d'un Cos unique fixé à 0,70 pour la zone UB

Le PLU de la commune avait instauré des COS différenciés pour les catégories de constructions à édifier dans la zone UB favorisant notamment les constructions à usage d'habitation.

L'article UB14 était ainsi rédigé

Le COS de la zone UB est égal à :

- 1 pour les constructions à usage d'habitation,
- 0,7 pour les constructions à usage d'hébergement touristique, et dans le secteur UBa
- 0,6 pour les autres constructions.

Estimant difficile l'application de cet article notamment dans les cas de programmes mixtes, la municipalité propose de fixer :

- Un Cos unique de **0,7** pour la zone UB et le secteur UBb applicable à toutes les catégories de constructions.

- Et un cos de **1** pour le secteur UBa

4 – L'augmentation du COS dans les zones Nh

Le P.L.U des Trois Ilets a institué au sein de la zone naturelle N des secteurs Nh destinés à l'accueil des transferts de COS en provenance de la zone N. Il autorise également le renouvellement de l'habitat et son extension dans la limite de 40% de la SHON existante

Afin de préserver le caractère naturel de la zone N, un COS faible a été fixé. (0,05)

Cependant le maire de la commune fait observer que dans ces zones existent des petits terrains familiaux qui constituent les seuls biens des propriétaires et par conséquent leur seule possibilité d'édifier une maison d'habitation.

Il est proposé par conséquent de porter de 0,05 à 0,15 le COS admis dans les zones Nh

5- La délimitation d'un secteur au sein de la zone N dans lequel l'extraction de l'argile est autorisée.

La poterie des trois Ilets constitue une unité industrielle de fabrication de matériaux de constructions et notamment de briques d'argile cuite. Les terrains dans lesquels l'argile est extraite bénéficient d'une protection soit fondée sur la valeur agricole des sols soit sur les Sites et paysages.

Toutefois, la ressource étant limitée il a été admis que le principe de protection de ces espaces ne faisait pas obstacle à l'extraction des poches d'argile dans la mesure où cette opération ne supprimait pas les protections de façon irréversible.

Afin de combiner le principe de protection et les nécessités du développement économique, il est proposé de délimiter au sein de la zone N, un secteur **Ne** dans lequel seront autorisés les affouillements du sol destinés à permettre l'extraction de l'argile.

6 – La réduction des hauteurs admises au sein de la zone UD

Le Plu des Trois Ilets a classé dans la famille des zones urbaines (U) les secteurs de l'ancienne zone NB qui disposaient d'un niveau d'équipement en réseaux divers comparable à celui des autres zones urbaines .

Dans ces zones l'habitat s'est développé traditionnellement sous la forme de constructions individuelles en simple ré de chaussée édifiées sur des terrains issus de partages familiaux.

Dans son article 10, le règlement du PLU admet une hauteur de 8,50 pour les constructions individuelles et 11 m pour les autres constructions.

Le maire craignant que l'application de cette règle entraîne permette l'édification de constructions qui modifieraient l'aspect général de ces zones a estimé plus prudent de limiter à 7, 00 m la hauteur admise pour toutes les catégories de constructions.

7- L'ajustement des limites de la zone UC à l'Anse à l'Ane

Il s'agit de faire passer de la zone UD à la zone UC un terrain de superficie limitée situé à l'anse à l'Ane pour permettre la réalisation d'un projet de construction.

8- la mise à jour des servitudes annexées au PLU

La servitude radio électrique incluse dans l'annexe du PLU ayant été supprimée, il convient de mettre à jour le dossier.

Les modifications qu'il est proposé de porter au PLU concernent en résumé :

Le Règlement d'urbanisme

- Zones UA et UB : articles 11
- Zone UB article 14
- Zone 1 AU article 14
- Zone Nh article 14
- Zone UD article 10

Les documents graphiques

- Extension de la zone UC de l'Anse à l'Ane
- Création d'un secteur Ne au sein de la zone N
- Changement de la numérotation des zones 1 AU de 1 à 26) et 2 AU de 1 à 2)

Les annexes

- Mise à jour de l'annexe relative aux servitudes d'utilité publiques

B- Justification du recours à la procédure de modification

Le champ d'application de la modification dans le régime des PLU, est défini à l'article L.123-13, 4^{ème} alinéa, qui indique que la modification ne doit pas :

- Porter atteinte à l'économie générale du PLU
- Avoir pour effet de réduire un espace boisé classé, une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels,
 - comporter de graves risques de nuisances,

A la lecture des éléments décrits ci- dessus, on constate que les modifications proposées par le maire se situent bien hors du champ d'exclusion du recours à la procédure de modification défini par l'article L. 123-13.

Elles sont par ailleurs compatibles avec la vocation d'espace urbanisé donnée par le SAR. et traduisent pour certaines le souci de simplification de la règle.

Incidences de la modification sur les superficies des zones

Elles sont sans effet sur l'équilibre entre les zones naturelles du POS d'une part et les zones urbaines et à urbaniser de l'autre.

PREMIERE PARTIE

PRESENTATION DU PROJET

1) Le document d'urbanisme en vigueur : Le Plan Local d'Urbanisme

Le document d'urbanisme applicable actuellement sur tout le territoire de la commune est le Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 10 décembre 2003. Il a fait l'objet d'une première modification, approuvée le 20 décembre 2004.

La modification du Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans le cadre des documents d'urbanisme prévus par :

- ⇒ La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et ses décrets d'application du 27 mars 2001,
- ⇒ La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

2) Objet de la modification

La modification proposée a pour but de faire évoluer la réglementation de plusieurs parcelles :

- ☞ Une partie de la parcelle H 187 (d'une surface de 7775 m²) située au quartier Vatable / route de Beaufond, classée 1AU-3 au PLU : l'actuel propriétaire ne possède pas de projet d'aménagement pour ce secteur et souhaite ainsi son reclassement en zone agricole. A l'issue de la modification, cette partie de la parcelle bénéficiera donc d'un classement en zone agricole A, sauf dans sa partie Nord où se localise la construction, reclassée en zone UD.
- ☞ Les parcelles I 182 et les extrémités Nord et Sud-Ouest de la parcelle I 181 à Fond Mulâtre, classées UD au PLU : à l'issue de la modification, elles seront également reclassées en zone A. Ces parcelles appartiennent à une exploitation agricole et font l'objet d'une mise en valeur agricole (élevage notamment).
- ☞ Les parcelles I 407 (qui ont fait l'objet d'une récente division et portent désormais les numéros I 647, I 648, I 649 et I 650) et I 408 classées UD au PLU : à l'issue de la modification, elles seront reclassées en zone Nh. La faiblesse des équipements aujourd'hui présents dans le secteur mais également l'environnement immédiat naturel justifient le reclassement en zone naturelle Nh, classement qui admet cependant une constructibilité (COS de 0.15).

La municipalité iléenne souhaite en effet, par le biais de cette modification, prendre en compte une réalité de terrain mais également préserver ses terres agricoles, d'autant que le Schéma d'Aménagement Régional a déterminé une vocation agricole pour certaines d'entre-elles.

Par ailleurs, la municipalité souhaite matérialiser sur les documents graphiques la réalisation future d'un carrefour à sens giratoire à l'extrémité de l'emplacement réservé n° 15 (augmentation de l'emprise) qui desservira un futur lotissement, actuellement classé 1AU-5 sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme.

Enfin, le dernier point de cette modification porte sur le règlement de la zone 1AU. La modification doit permettre la réalisation dans la zone 1AU-24 (Vatable) d'un équipement hospitalier, sans contraintes de hauteur.

3) Choix de la procédure

L'article **L.123-13** du Code de l'Urbanisme expose que le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet de révision et de modification.

« La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L.123-1
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisances. » .

En fonction des critères énoncés à l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme, le choix s'est porté sur la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme.

En effet, les projets qui sont à l'origine de cette modification répondent à tous les critères précédemment évoqués. Il ne remet pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Au contraire, il s'y insère pleinement puisque la protection des terres agricoles constitue une des orientations prioritaires de la Ville inscrite au P.A.D.D.

De plus, le reclassement en zone Nh de parties des parcelles I 407 et I 408 classées au PLU en zone UD permettra de mieux prendre en compte la réalité naturelle du terrain et de préserver les abords de la zone boisée localisée au Sud de la commune, à la lisière de l'un des plus importants massifs boisés de la partie Sud du Parc Naturel Régional de la Martinique.

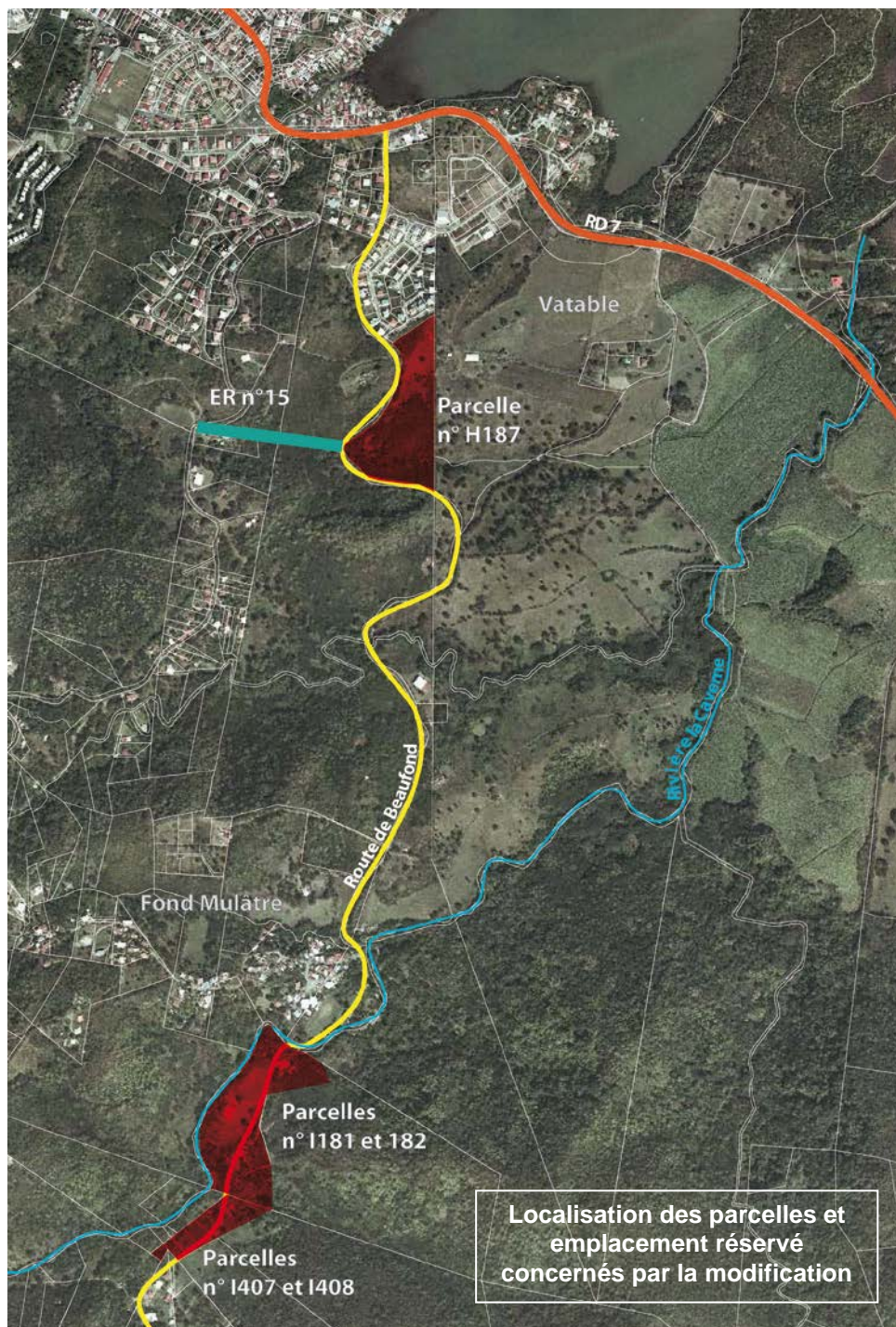
DEUXIEME PARTIE

DIAGNOSTIC

1) Présentation des sites

La modification concerne les parcelles 182, 187 et 181 section H et 407 et 408 section I, actuellement classées au Plan Local d'Urbanisme en zone 1AU-3 (autrement dit à urbaniser) pour la première et UD pour les quatre autres.

Le dernier point de cette modification consiste à définir une emprise légèrement plus importante à l'extrémité gauche de l'emplacement réservé n° 15, correspondant à la réalisation programmée d'un carrefour à sens giratoire qui desservira notamment un lotissement futur (zone 1AU-5).



2) Etat actuel des sitesAnalyse paysagère des sites :**Parcelle H 187 :**

Jouxtant au Sud le lotissement de Vatable et la route de Beaufond à l'Ouest, la parcelle H 187 possède un double aspect:

- ☞ La partie septentrionale de la parcelle concernée par cette modification est actuellement recouverte par une importante surface engazonnée entretenue, ponctuée de quelques arbres, fruitiers pour la plupart. Une construction individuelle est établie au Nord de la parcelle. Le terrain est en pente douce vers le Sud. Cette partie est classée en zone 1-AU3 au Plan Local d'urbanisme en vigueur.



Photo 1 : Vue sur la partie Nord de la parcelle H 187 concernée par la modification

- ☞ Le reste de la parcelle H 187, s'étalant au Sud du secteur concerné par la modification, correspond à une prairie destinée à l'élevage bovin (la vocation agricole de cette portion de parcelle est identifiée au plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme par son classement en zone A agricole).



Photo 2 : Vue sur la partie méridionale de la parcelle H 187 classée en zone agricole au PLU

De nombreux arbres de hauteur moyenne parsèment le secteur (forêt sèche). Depuis la parcelle, la vue sur les mornes des communes des Trois-Îlets et du Diamant (Gardier, Constant) est imprenable.

Parcelles I 182 et I 181 :

Localisées entre les quartiers de Fond Mulâtre et de la Beaufond, les parcelles I 181 et I 182 concernées par la modification se situent en bordure de la route dite de Beaufond.

Ces parcelles possèdent une vocation agricole, déterminée par la présence de savanes destinées à l'élevage bovin, parsemées d'arbres de hauteur moyenne. Quelques constructions ont été édifiées

sur le secteur, dont l'habitation Beaufond qui accueille certaines manifestations. Le secteur est délimité au Nord par la Rivière la Caverne.



Photos 3, 4, 5 et 6 : Vues sur la parcelle H 182

Parcelles I 407 et I 408 :

Les parcelles I 407 et I 408, nouvellement cadastrées I 647, 648, 649, 650 après division, se localisent entre les quartiers dit de Fond Mulâtre et du hameau de la Beaufond. Ces deux parcelles présentent la particularité d'être traversées par la route communale de Beaufond. La parcelle 407 est aujourd'hui occupée par deux constructions récentes et couverte d'une savane. Les clôtures témoignent de la présence d'une activité d'élevage (ovins/bovins). La parcelle I 408 comporte elle aussi une construction, qui semble habitée bien qu'inachevée. On note la présence de quelques arbres fruitiers.



Photos 7 et 8 : Vues sur la parcelle 407



Photo 9 : Vue sur la parcelle 408

3) Équipements et réseaux

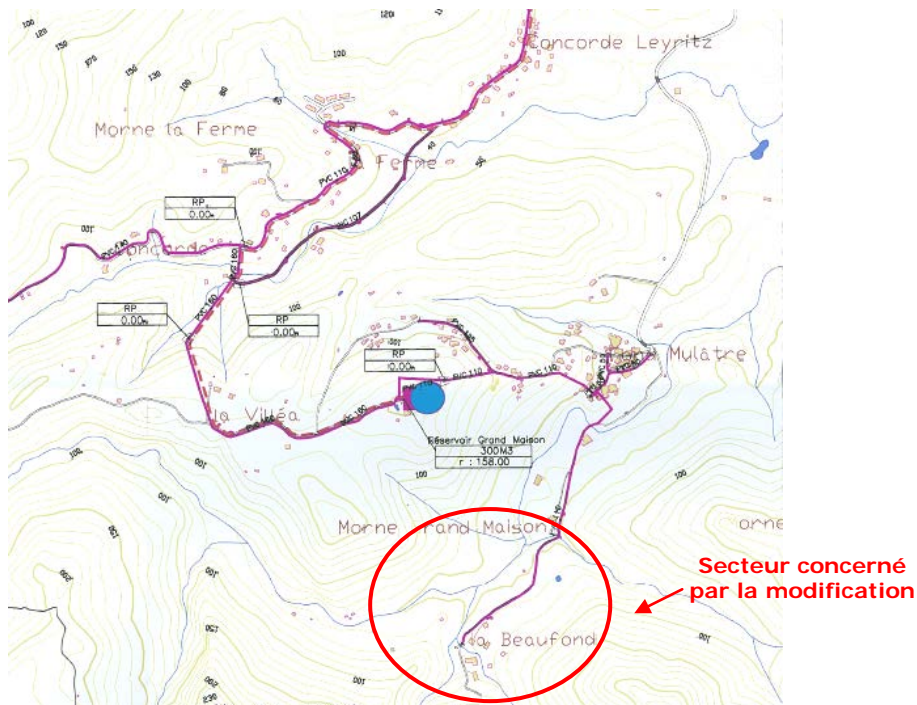
Voirie

Toutes les parcelles concernées par cette modification sont desservies par la route communale de Beaufond.



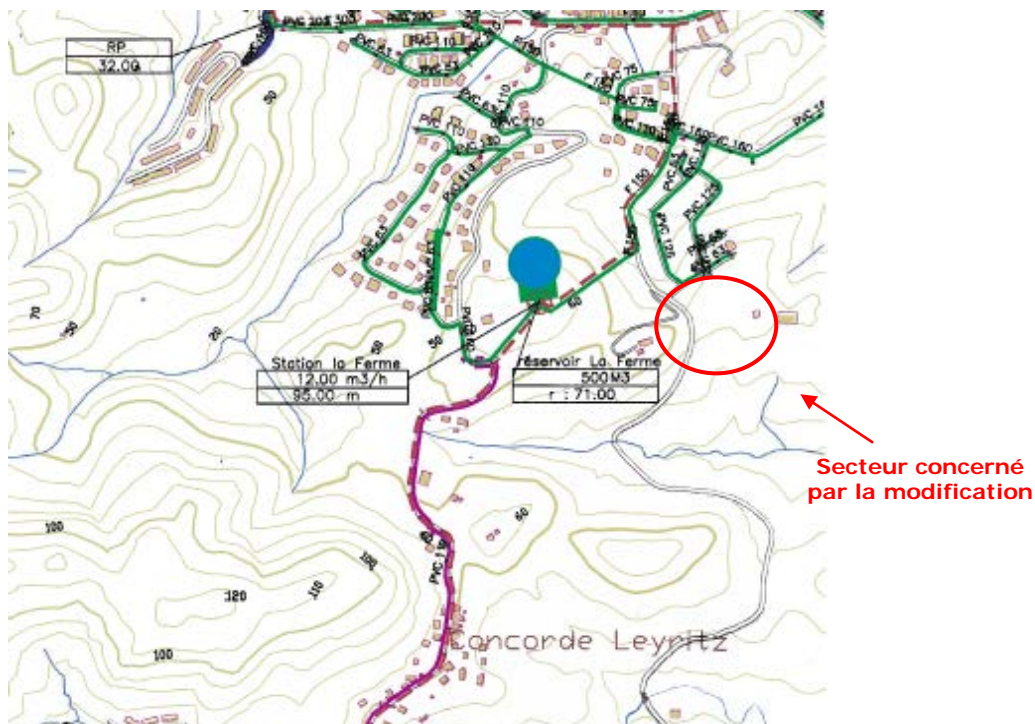
Eau potable

Les parcelles I 182, 407 et 408 sont desservies en eau potable depuis un réservoir situé à Grand Maison, d'une capacité de 300 m³ situé à une altitude de 158 m d'altitude. Ces parcelles se situent en bout de réseau.



Source : SME

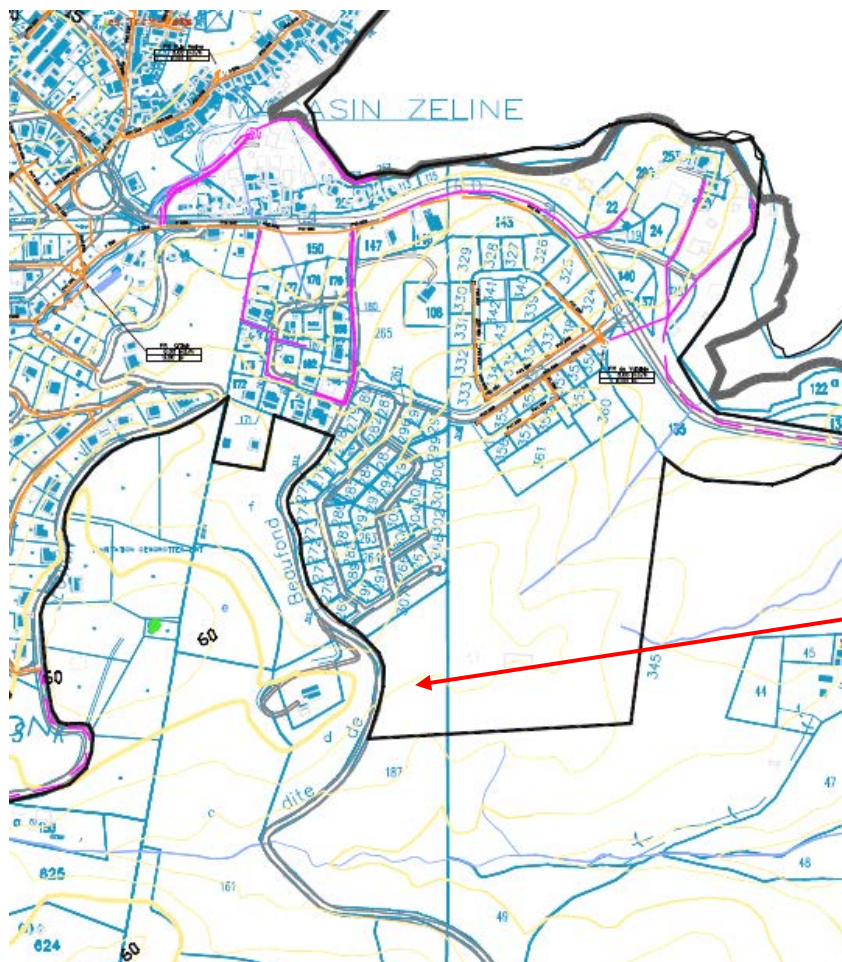
La parcelle H 187 n'est pas desservie par le réseau d'eau potable. Celui-ci s'arrête au lotissement situé en amont, desservi par le réservoir de la Ferme, disposant d'une capacité de 500 m³



Source : SME

Assainissement

La commune dispose d'un zonage d'assainissement communal (dans l'attente d'un schéma d'assainissement communautaire mis en œuvre par le SICSM). Ce dernier décrit le réseau d'assainissement collectif existant mais également les réseaux en projet. Les secteurs concernés par les modifications sont tous situés en dehors de la zone d'assainissement collectif excepté la parcelle H 187 classée 1AU-3 au Plan Local d'Urbanisme. Les constructions présentes dans les autres secteurs concernés par la modification possèdent un assainissement de type autonome.



Parcelle H 187 :
la partie
concernée par la
modification est
située à l'intérieur
de la limite de
zone
d'assainissement
collectif

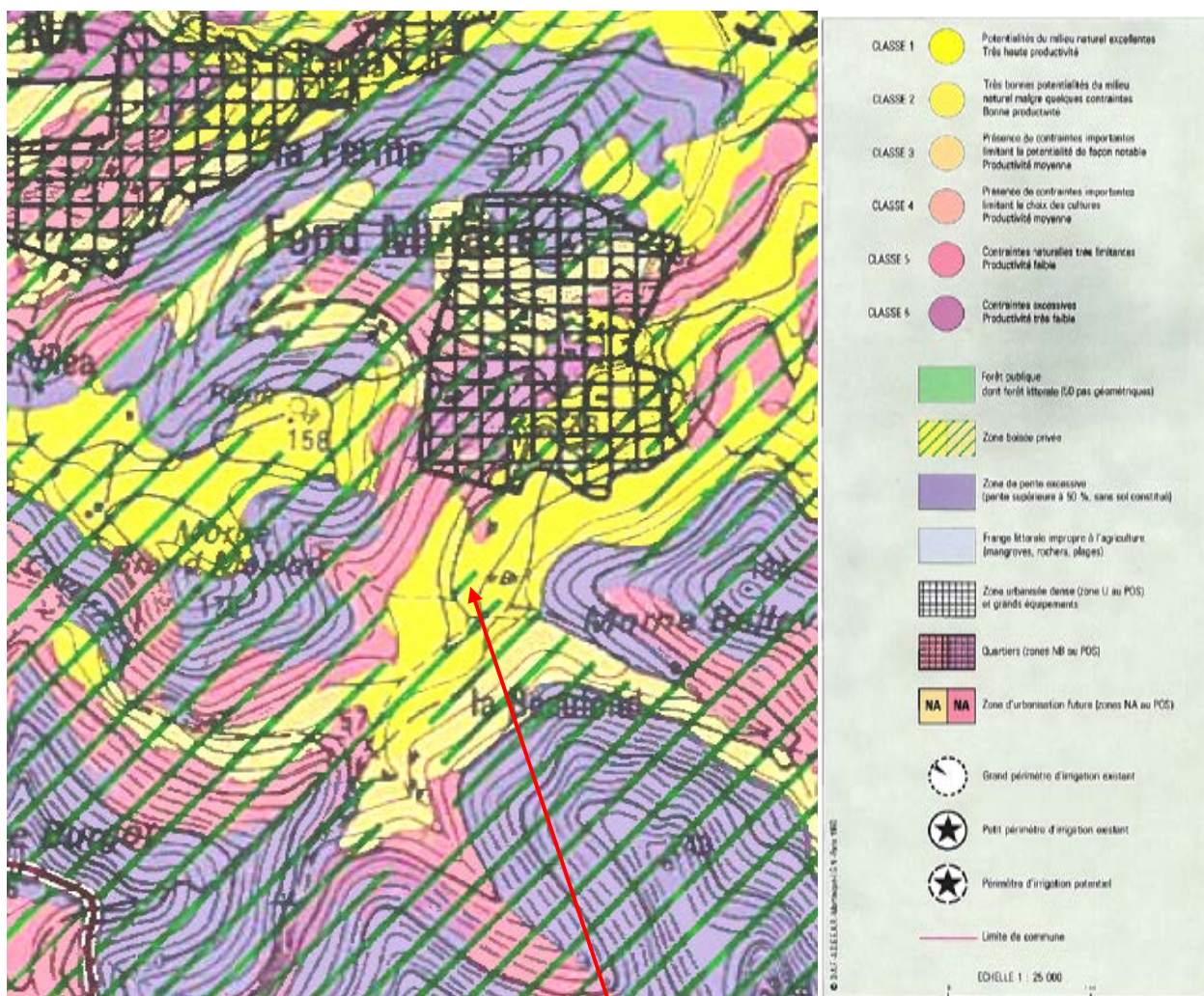
LEGENDE :

- Limite de Commune
- ▭ Limite de Zone d'Assainissement Collectif
- - - Conduite de Refoulement Existante
- Conduite Gravitaire Existante
- ⊙↑ Poste de refoulement Existant
- ◁ Station d'Épuration Existante
- - - Conduite de Refoulement Projetée
- Conduite Gravitaire Projetée
- ⊙↑ Poste de refoulement Projeté
- ◁ Station d'Épuration Projetée
- Réseau existant à modifier

Source : SICSM – zonage d'assainissement intercommunal – mise en cohérence des zonages des communes du territoire du SICSM

4) Potentialité agricole

Sur la carte des potentialités agricoles établie par la Direction de l'Agriculture et de la Forêt (DAF) en 1990, certains secteurs faisant l'objet de cette modification apparaissent comme étant particulièrement riches. Pour exemple, le secteur incluant les parcelles I 182 et I 181 possèdent une « potentialité du milieu naturel excellente garantissant une très haute productivité » (voir carte ci-après), qui justifient pleinement leur reclassement en zone agricole au terme de cette modification du Plan Local d'Urbanisme.



Source : DAF

Parcelles I 181 et I 182

Conclusion :

Les différents secteurs concernés par la modification sont relativement bien desservis par la voirie. Cependant, ils demeurent reliés de manière très insuffisantes voire pas du tout par les réseaux d'assainissement collectif et d'eau potable.

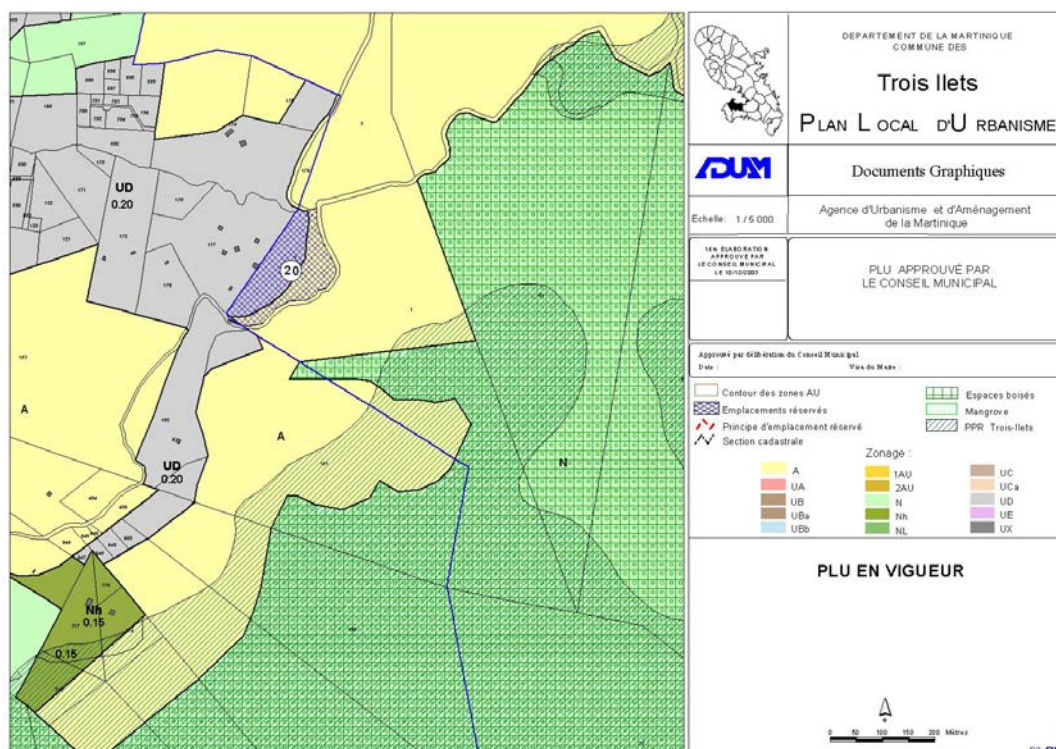
Leur reclassement en zone agricole pour certaines et en zone naturelle Nh pour d'autres et est compatible avec le niveau d'équipement des parcelles mais aussi l'occupation actuelle du sol. Pour les parcelles I 181 et I 182, une potentialité du milieu naturel excellente justifie également leur reclassement en zone agricole.

TROISIEME PARTIE

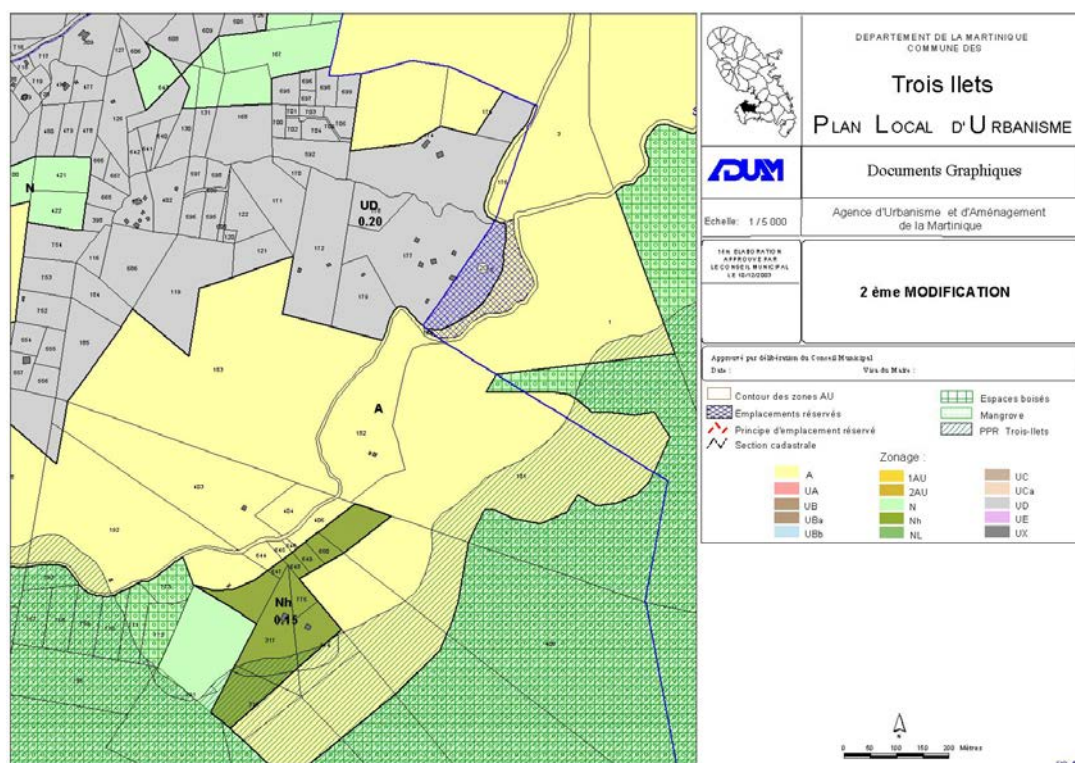
LA MODIFICATION

Secteur Fond Mulâtre

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur :



Extrait du plan de zonage du projet de PLU modifié :



☞ **Modification apportée au règlement de la zone 1AU**

La modification porte précisément sur l'article 1AU-10 et apparaît ci-dessous en orange.

« ARTICLE I AU.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol (avant terrassement).

10.1 - La hauteur de tout point d'une construction, à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder :

- ✓ **8,50 m.** habitations individuelles et les immeubles de logements en collectif de moins de 10 logements
- ✓ **10,50 m** pour les autres constructions

10.2 - La hauteur maximale des constructions annexes ne peut excéder en aucun cas **3,50 m.** »

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments hospitaliers.

2) Prise en compte des contraintes supra communales

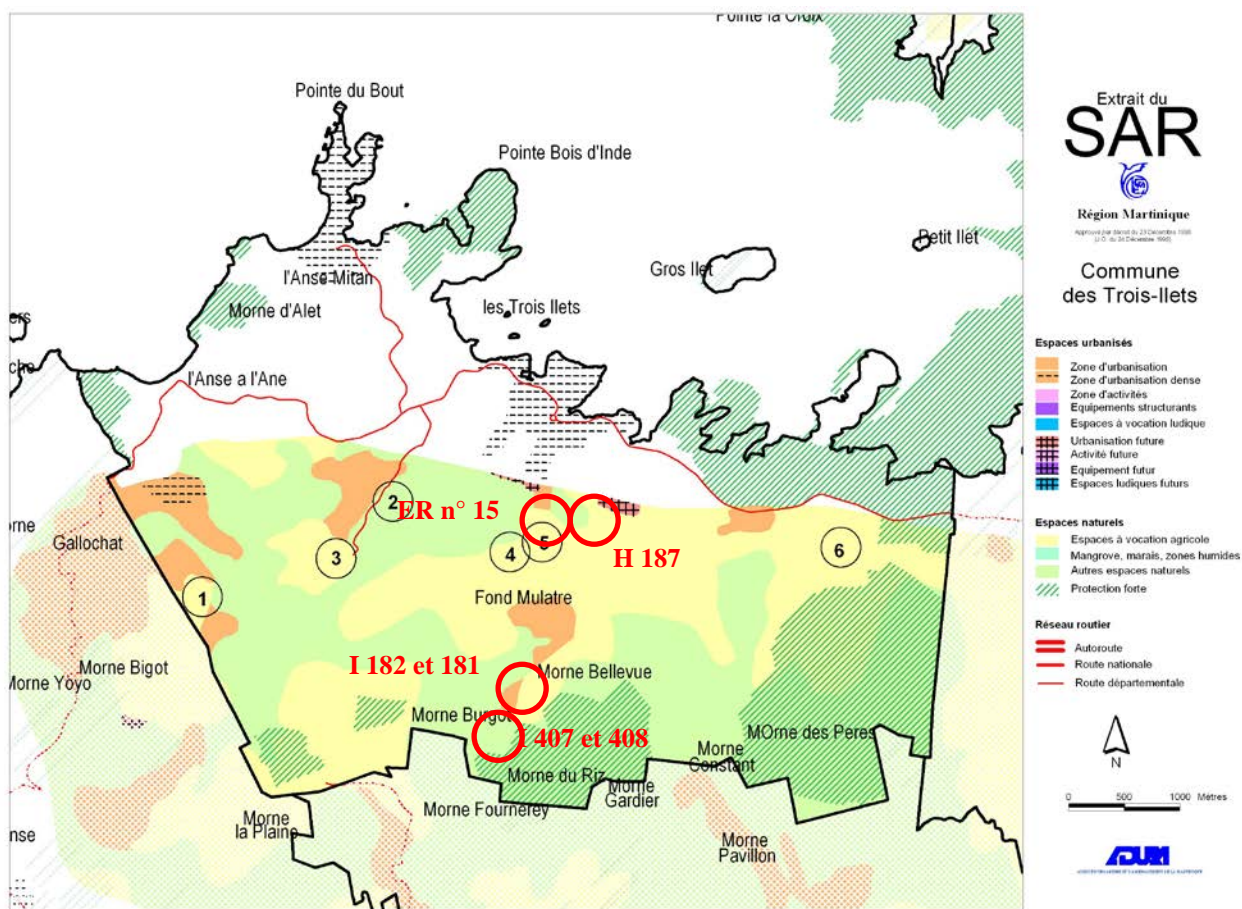
Ces différents points de la modification sont compatibles avec les différents documents supra communaux existants.

⇒ Le Schéma d'Aménagement Régional

Les parcelles concernées figurent au document intitulé « destination générale des différentes parties du territoire » du Schéma d'Aménagement Régional:

- En zone agricole pour les parcelles I 181 et 182
- En zone naturelle pour les parcelles I 407 et 408.
- En zone agricole pour la parcelle H 187

Destination générale des différentes parties du territoire – Trois-Îlets :



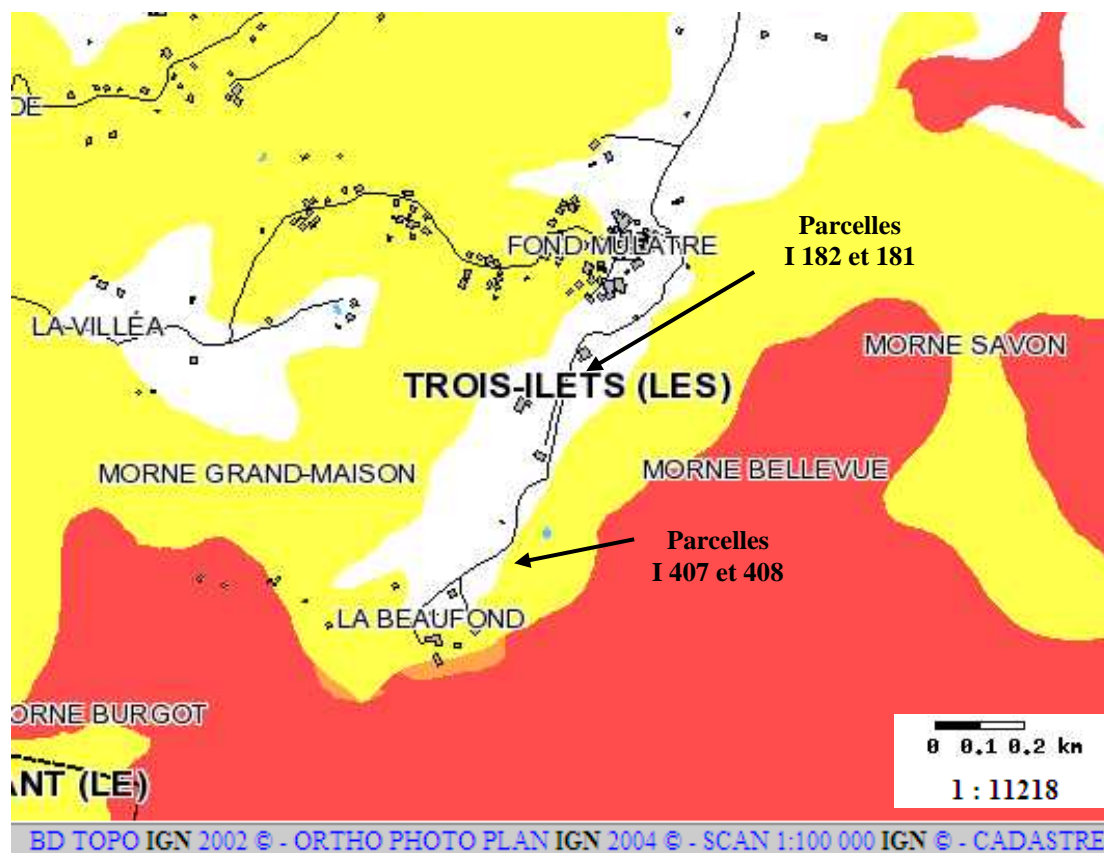
L'évolution du Plan Local d'Urbanisme sur les différents secteurs concernés par cette modification sont compatibles avec les orientations du Schéma d'Aménagement Régional (SAR).

⇒ **Le Plan de Prévention des Risques (PPR) :**

Les trois secteurs modifiés sont concernés pour partie, en zones jaune et blanche au Plan de Prévention des Risques (PPR) :

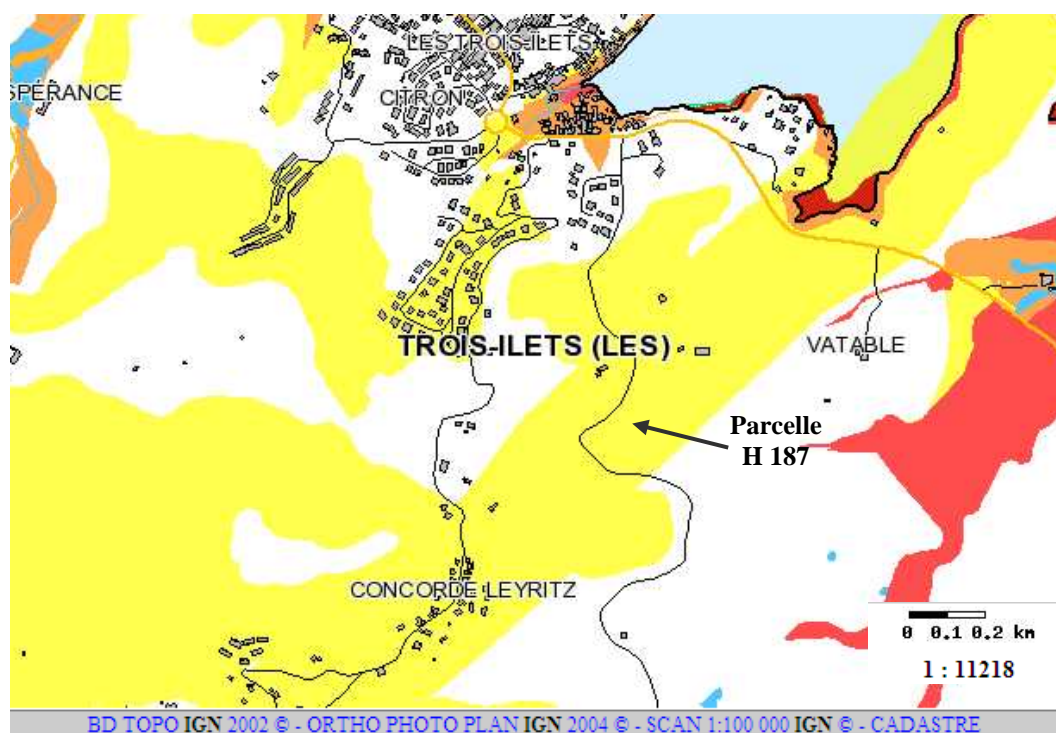
Extrait du Plan de Prévention des Risques :

☞ *Secteur Fond Mulâtre*



Sources : DDE

☞ *Secteur Fond Mulâtre*



Sources : DDE

3) Incidences de la modification sur l'état initial de l'environnement et sur le document d'urbanisme en vigueur

Les modifications opérées vont avoir des incidences positives sur le Plan Local d'Urbanisme, dans le sens où il n'est procédé à aucune réduction d'espaces naturels ou agricoles, au contraire, elles verront leurs surfaces croître au détriment des zones urbaines et à urbaniser.

La remise en zone agricole et naturelle Nh de parcelles classées à urbaniser et urbaines dans le Plan Local d'Urbanisme va permettre de limiter l'imperméabilisation des sols qu'aurait pu engendrer à plus ou moins long terme, un classement en zone 1AU-3.

Le reclassement en zone agricole aura également pour conséquence d'accroître la surface agricole de la commune et contribuer à la sauvegarde des espaces agricoles, qui constitue un des objectifs majeur du Schéma d'Aménagement Régional et à l'échelle locale, une orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le reclassement de deux parcelles classées UD dans le PLU en zone Nh (naturelle disposant cependant d'un droit à construire, toutefois limité), permettra de mieux maîtriser l'urbanisation dans un secteur où la pression foncière demeure présente, situé entre deux quartiers (Beaufond et Fond Mulâtre).

Tableau des surfaces :

	PLU approuvé	Projet de modification de PLU	
U	425 ha	419.6123 ha	- 5.3877 ha
AU	113 ha	111.8872 ha	- 1.128 ha
A	660 ha	665.5731 ha	+ 5.5731 ha
N	1466 ha	1467.173 ha	+ 1.173 ha

Conclusion :

La modification consiste à changer la réglementation en vigueur sur plusieurs parcelles, cadastrées n° H 187 (passage d'un classement 1AU-3 à A), I 407 et I 408 (passage d'un classement UD à Nh) et enfin I 182 (passage d'un classement en UD à A). Il est à noter qu'une petite portion de la parcelle H 187, comportant une construction sera reclassée en zone UD.

Cette modification ne bouleversera que très légèrement la répartition des surfaces des différentes zones du Plan Local d'Urbanisme : les zones urbaines et à urbaniser seront réduites au profit des zones agricoles et naturelles

Table des Matières

PREMIERE PARTIE

PRESENTATION DU PROJET.....	3
OBJET DE LA MODIFICATION.....	4
1 - ANSE-MITAN.....	4
<i>A/ Faire évoluer le secteur particulier de la Pointe du Bout</i>	
<i>B/ Reclassement en zone UD du secteur Glacy</i>	
2 – MODIFICATION DU TRACE DE L'EMPLACEMENT RESERVE N° 3.....	5
3 - MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 DU REGLEMENT	5
CONTEXTE REGLEMENTAIRE.....	6
<i>Le document d'urbanisme en vigueur : le Plan Local d'Urbanisme</i>	
CONDITION DE MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION.....	6
<i>Le choix de la procédure</i>	

DEUXIEME PARTIE

DIAGNOSTIC.....	7
I – ANSE-MITAN.....	8
1) <i>Présentation du site</i>	8
2) <i>Situation au regard du PLU</i>	9
1- <i>La Pointe du Bout</i>	
2- <i>Le secteur Glacy</i>	
3) <i>Etat actuel du site</i>	13
<i>Analyse paysagère</i>	
4) <i>Équipements et réseaux</i>	13
<i>Voirie</i>	
<i>Eau Potable</i>	
<i>Assainissement</i>	
<i>Déchet</i>	
II – EMLACEMENT RESERVE N° 3	17

TROISIEME PARTIE

LA MODIFICATION	18
I – ANSE-MITAN.....	19
<i>A / La Pointe du Bout</i>	19
1) <i>Modification apportée au zonage</i>	
2) <i>Modification apportée au règlement</i>	

<i>B / Le secteur Glacy.....</i>	<i>20</i>
1) <i>Modification apportée au secteur</i>	
II– EMPLACEMENT RESERVE N° 3	22
1) <i>Modification apportée au tracé</i>	
III – MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 DU REGLEMENT	22
IV – LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX.....	23
1) <i>Prise en compte des contraintes supra communales.....</i>	<i>23</i>
<i>Le SAR/SMVM</i>	
<i>Le SCOT</i>	
<i>Le SDAGE</i>	
<i>Le PPRN</i>	
2) <i>Incidences de la modification sur l'état initial de l'environnement</i> <i>et sur le document d'urbanisme en vigueur.....</i>	<i>26</i>
3) <i>Tableau des surfaces.....</i>	<i>26</i>

PREMIÈRE PARTIE

PRÉSENTATION DU PROJET

OBJET DE LA MODIFICATION

Le Maire des Trois-Îlets a décidé de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la ville au quartier Anse-Mitan sur les secteurs de la Pointe du Bout et de Glacy, de modifier le tracé de l'emplacement réservé n° 3 pour la future déviation de la RD 7, et l'aspect réglementaire de l'article 6 du règlement.

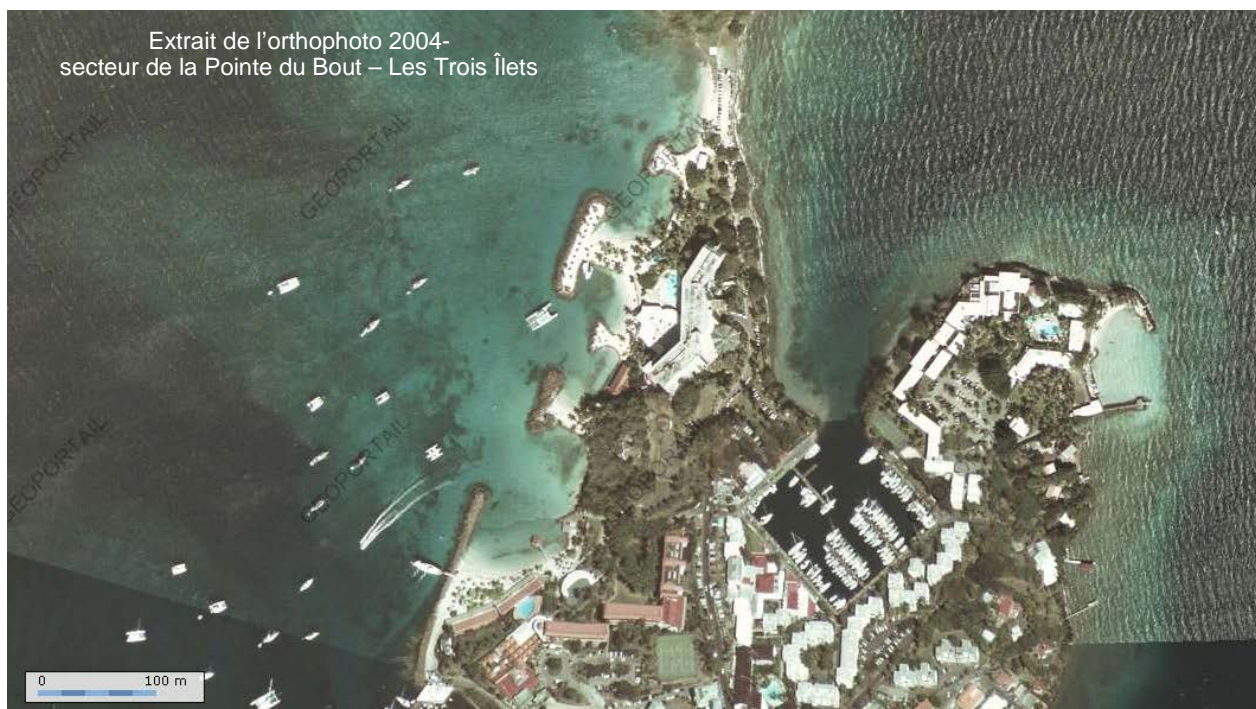
1 – ANSE-MITAN

A / Faire évoluer un secteur particulier de la Pointe du Bout réservé à l'activité touristique

Il s'agit de créer un secteur particulier englobant les structures hôtelières (hôtels Carayou, Bakoua et ancien Méridien/Kalenda) dans lequel ne seraient autorisées que les constructions à destination touristique.

La municipalité Iléenne souhaite ainsi, par le biais de cette modification affirmer la vocation touristique de cette presqu'île classée « station balnéaire », en confortant les occupations hôtelières, c'est aussi une orientation appuyée par le conseil régional (projet EMBELLIE).

Il s'agit de maintenir et sauvegarder le patrimoine hôtelier et touristique de l'île (plus précisément, l'ancien hôtel Kalenda, aujourd'hui quasiment en ruine, première infrastructure hôtelière de l'île, un des fleurons du tourisme martiniquais par le passé).



B / Reclassement en zone UD le secteur de Glacy (UX)

La commune des Trois-Îlets a affiché sa volonté de faire évoluer le quartier Glacy. Dans le cadre de la politique de restructuration des quartiers insalubres, des travaux de viabilisation ont été réalisés dans ce quartier.

Pour prendre en compte l'évolution des équipements, la commune a décidé de doter le secteur d'une réglementation autorisant la réalisation des constructions.



2 – MODIFICATION DU TRACE DE L'EMPLACEMENT RESERVE N° 3

En accord avec les services du Conseil Général une modification partielle du tracé de l'Emplacement Réserve n°3 au titre de l'article L.123-2c du code de l'urbanisme, au bénéfice du Conseil Général a été retenue.

3 – ASPECT REGLEMENTAIRE DE L'ARTICLE 6

Permettre une meilleure intégration des installations nécessaires aux équipements publics, le long des voies.

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Le document d'urbanisme en vigueur : Le Plan Local d'Urbanisme

Le document d'urbanisme applicable actuellement sur tout le territoire de la commune est le Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 10 décembre 2003. Il a fait l'objet de deux modifications :

- ✓ 1^{ère} modification approuvée le 20 décembre 2004,
- ✓ 2^{ème} modification approuvée le 14 octobre 2009.

La 3^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans le cadre des documents d'urbanisme prévus par :

- ✓ La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et ses décrets d'application du 27 mars 2001,
- ✓ La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003
- ✓ Les lois Grenelle 1 et 2 du 23 juillet 2009 et 10 juillet 2010.

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION

Le choix de la procédure

L'article **L.123-13** du Code de l'Urbanisme expose que le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet de révision et de modification.

« *La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :*

- a. Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L.123-1*
- b. Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,*
- c. Ne comporte pas de graves risques de nuisances. » .*

Aucun de ces volets n'est remis en cause, la commune a donc décidé de recourir à la procédure de modification du PLU.

En effet, cette modification répond à tous les critères précédemment évoqués. Il ne remet pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

L'article **L123-13** modifié par **LOI n°2009-179 du 17 février 2009** dans son article 2 précise :

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

DEUXIÈME PARTIE

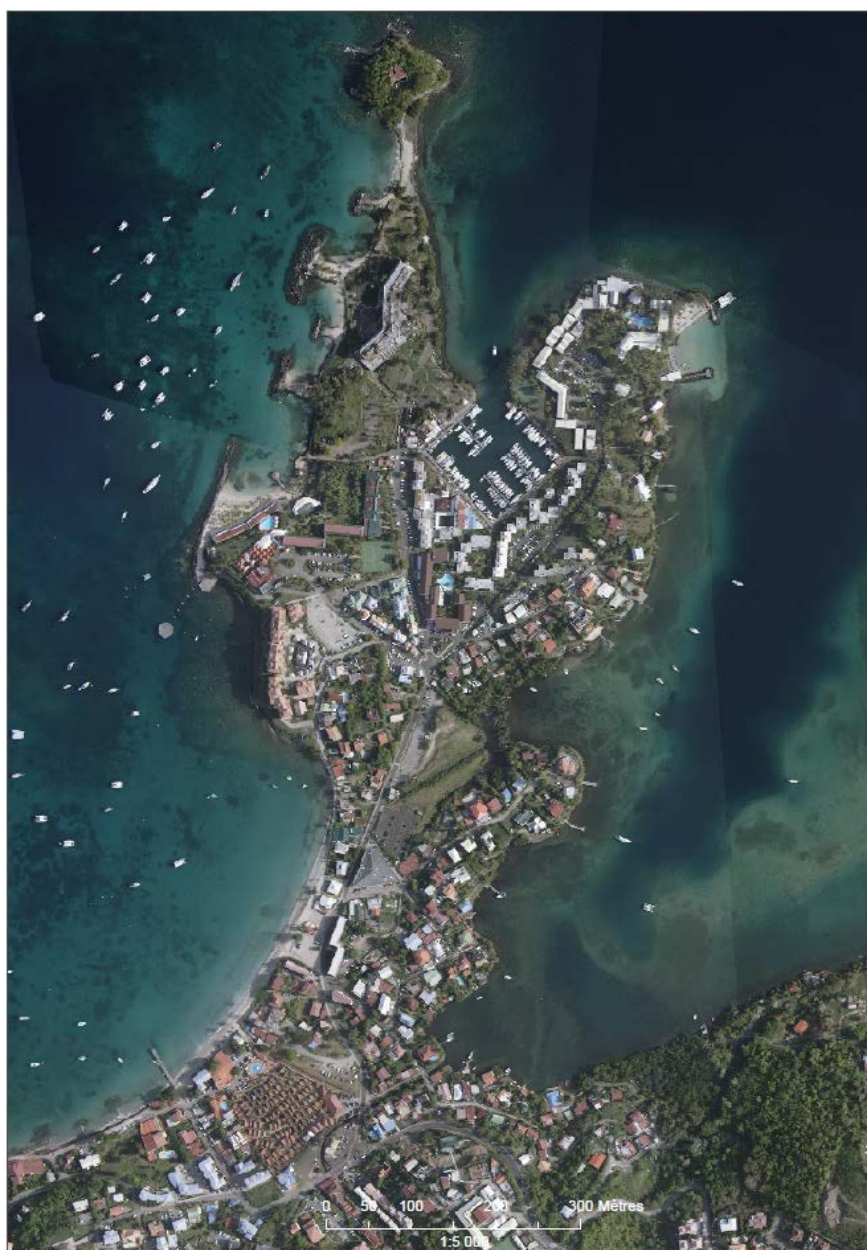
DIAGNOSTIC

I – ANSE-MITAN

1) Présentation du site

La vocation de ce quartier pour le tourisme balnéaire est confirmée. Il comprend deux entités distinctes :

1. Le vieux quartier de l'Anse Mitan avec ses pêcheurs et ses résidences secondaires, a reçu l'essentiel du développement "spontané".
2. La Pointe du Bout, site à vocation touristique est aménagé pour l'accueil des infrastructures hôtelières autour d'une marina reliée par une navette maritime au centre de Fort-de-France. On y trouve de grands ensembles hôteliers (Bakoua, ancien Kalenda/Méridien, Carayou, Pagerie, le village de l'impératrice et le village créole)) et plus récemment, des opérations de promotion immobilière (marina notamment).



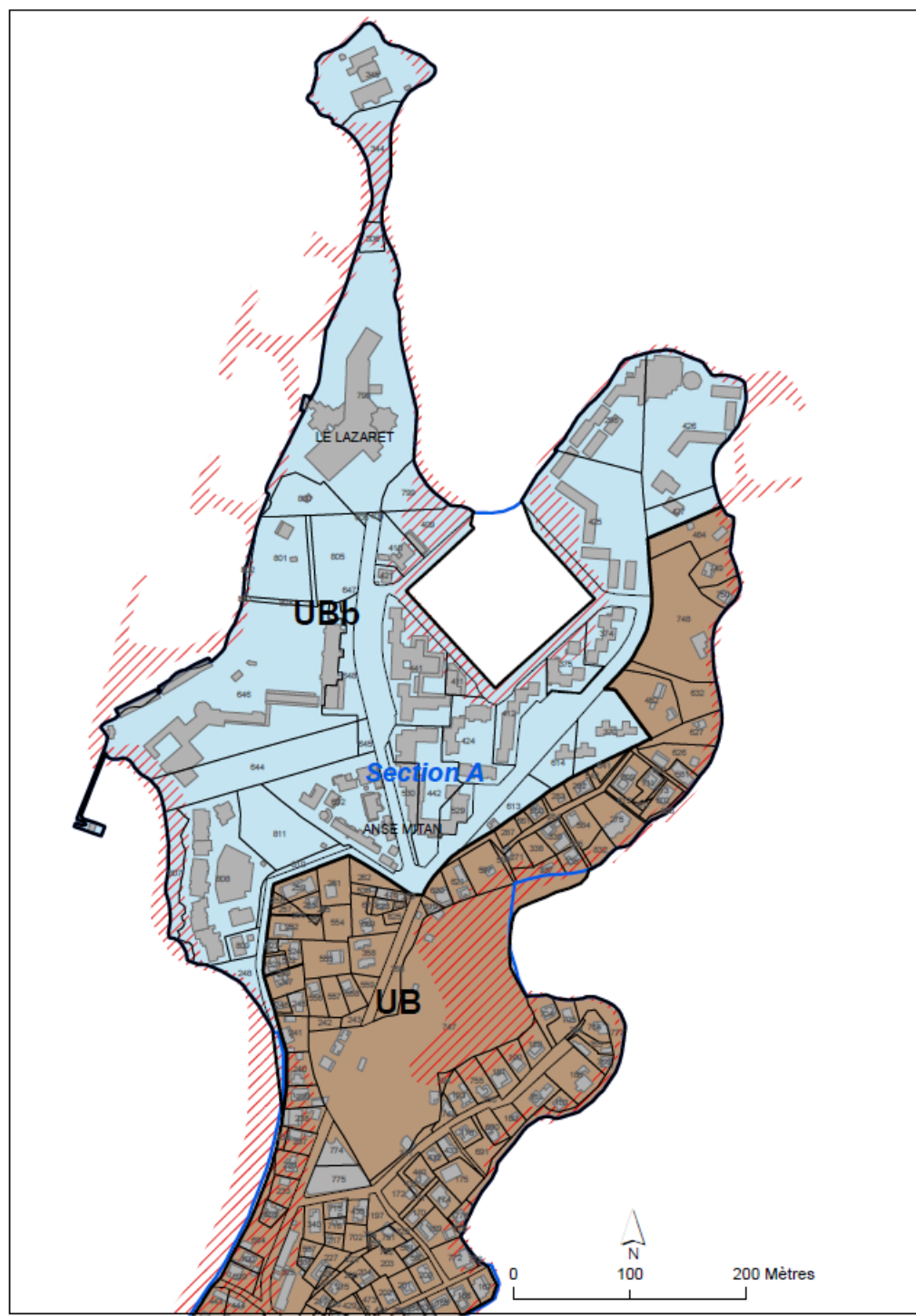
Extrait de l'orthophoto2010 de l'Anse Mitan

2) Situation actuelle au regard du PLU

1 - La Pointe du Bout

Le PLU approuvé de la commune classe le secteur de la Pointe du Bout en zone UBb destiné à accueillir des formes d'habitat divers (collectif ou individuel) ainsi que des commerces.

Sont interdits les installations classées, les constructions à usage de dépôts, le camping, les carrières et le stockage d'ordures ménagères.



Extrait du PLU approuvé

Le règlement de la zone UB

L'article **1.2 « Occupation et autorisation des sols admises sous conditions »** autorise sous conditions : les constructions à destination artisanale et de service, les établissements classés soumis à déclaration préalable, les dépôts de carburant liés à l'exploitation de station service, les salles de spectacle, de réunion, de culte à condition que leur implantation n'entraîne aucune incommodité susceptible de provoquer une gêne pour les habitations voisines.

L'article **6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »** prévoit un recul de :

- ✓ 12 mètres par rapport à l'axe de la RD 7,
- ✓ 8 mètres par rapport à l'axe des autres voies
- ✓ 10 mètres de la limite du domaine maritime naturel.

L'article **7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparative »** exige :

Sur les terrains de moins de 10 m de façade sur rue

Les constructions doivent s'implanter obligatoirement sur les deux limites séparatives perpendiculairement à la voie sur une profondeur de 12 m,

Sur les terrains de plus de 10 m de façade sur rue

L'implantation sur une seule limite séparative est autorisée sur une profondeur de 12 mètres. Au-delà de la profondeur de 12 mètres, les constructions, sauf s'il s'agit de bâtiments annexes, doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la hauteur mesurée à l'égout du bâtiment à édifier. Une distance minimale de 3 mètres est exigée.

S'il existe déjà sur une parcelle voisine une construction implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle doit, dans la mesure du possible, s'implanter sur cette limite et s'appuyer sur le pignon existant.

L'article **9 « Emprise au sol des constructions »** n'est pas réglementé

La hauteur maximale des constructions à l'article **10 « Hauteur des constructions »**, est limitée à :

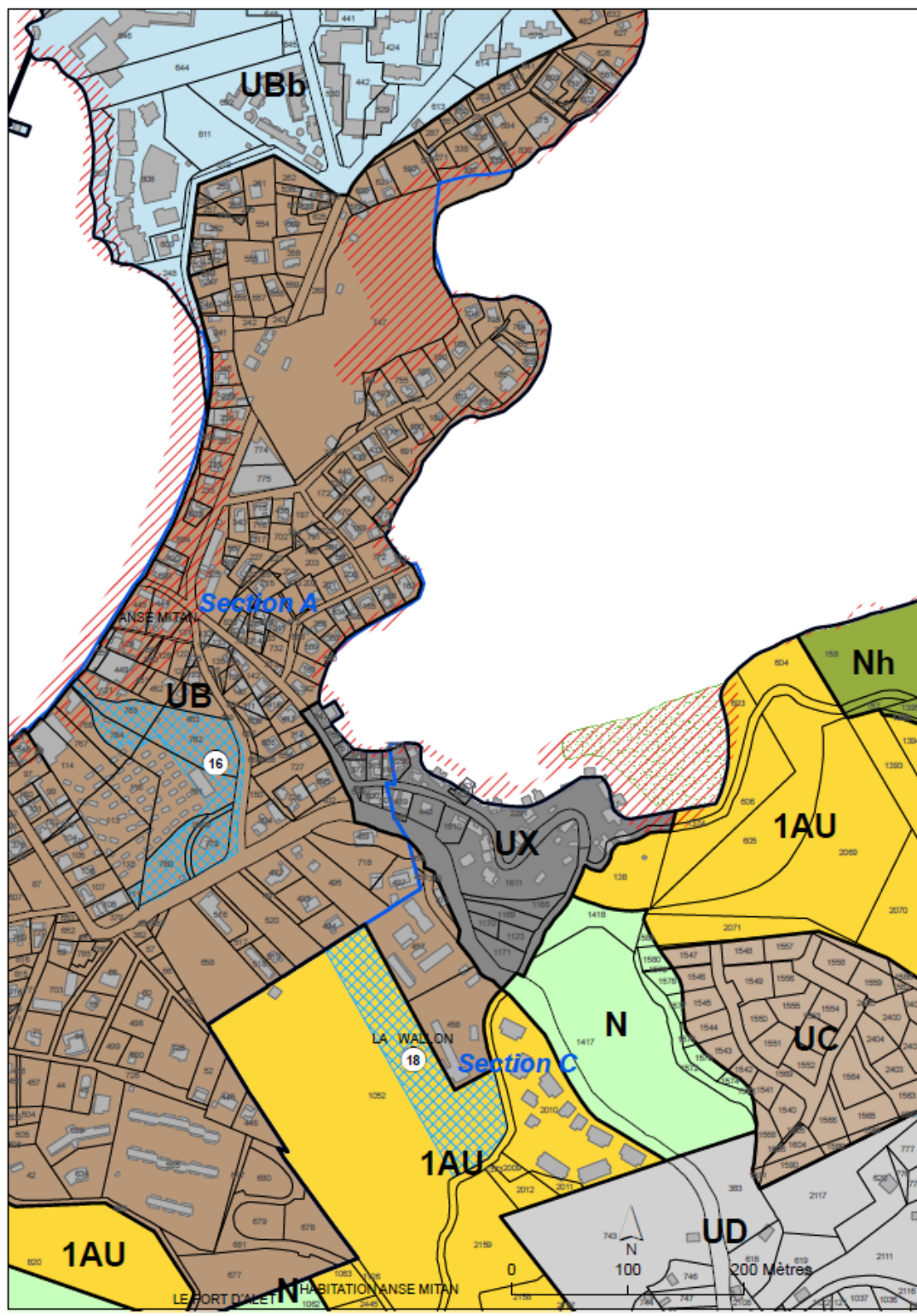
- dans la zone UB et le secteur UBb, 10,50 mètres au faîtage,
- dans le secteur UBa, 10,50 mètres à l'égout du toit et 14,50 mètres au faîtage.

L'article **14 « Coefficient d'Occupation des Sols »** fixe un COS de :

- 0,70 dans la zone UB, et le secteur UBb
- 1 dans le secteur UBa.

2 - le secteur Glacy

Le PLU approuvé de la commune classe le secteur Glacy en zone UX. Ce classement concerne les quartiers insalubres ou mal structurés qui nécessitent une intervention de la collectivité. La municipalité afin de satisfaire les besoins en logements a restructuré le secteur. Des équipements ont été réalisés, notamment en matière de voirie et réseaux divers.



Extrait du PLU approuvé

Le règlement de la zone UX

Les dispositions réglementaires visent à stopper les travaux qui par leur nature compromettraient ou rendraient plus onéreuses les interventions publiques.

Les reconstructions, reprises de gros-œuvre des bâtiments existants sont donc contrôlées, excepté le cas des travaux d'extrême urgence lorsqu'ils ont pour but de pallier un désordre immédiat qui mettrait en péril la vie ou la santé des habitants de ce quartier.

L'article 3 « **Accès et voirie** » prévoit, pour la création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile une largeur minimale de 6 mètres. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

L'article 4 « **Desserte par les réseaux** » précise pour :

1 – L'eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – L'assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). En cas d'absence de ce réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

3 – Les eaux pluviales

Les aménagements collectant ces eaux, réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales.

En l'absence de réseaux, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

L'article 6 « **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** » prévoit un recul de :

- ✓ 5 m. de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile,
- ✓ 10 m des bords des rivières et ravines, Toutefois, cette distance est ramenée à 5 m de l'ouvrage de protection pour les cours d'eau canalisés.

L'article 7 « **Implantation des constructions par rapport aux limites séparative** » exige pour toute nouvelle construction non implantée sur une limite séparative, un recul de 3 m minimum et 3,50 mètres pour les annexes

L'article 9 « *Emprise au sol des constructions* » est limitée à 50% de la superficie du terrain d'assiette.

La hauteur maximale des constructions à l'article 10 « *Hauteur des constructions* », est limitée à 8,50 mètres au faîtage. Il n'est pas fixé un COS dans la zone UX.

3) Etat actuel du site

Analyse paysagère du site :

Le site de l'Anse Mitan vue de la baie de Fort de France présente des pentes végétales avec un relief assez doux tournées sur la baie de Fort de France.



L'Anse Mitan regroupe des installations d'accueil touristique importantes. La presqu'île de la Pointe du Bout ainsi que le rivage de l'Anse Mitan sont presque entièrement urbanisés. L'urbanisation gagne les côteaux périphériques du Morne d'Alet qui surplombent l'agglomération et constituent un arrière-plan boisé, enjeu paysager important pour la perception de l'entité de l'Anse Mitan.

4) Equipements et réseaux

Voirie

Trois voies constituent la desserte du site :

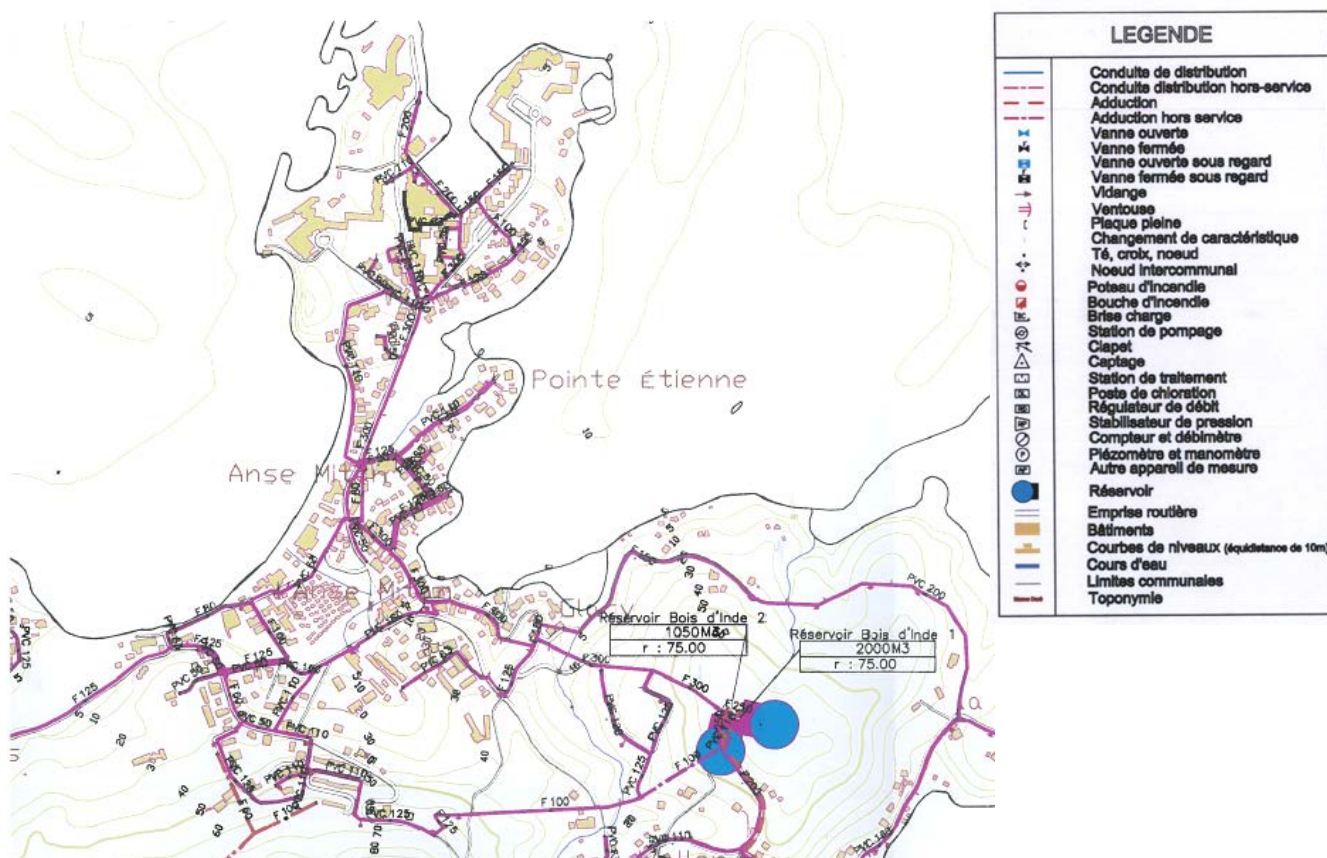
- La RD 7 en frange sud de l'anse Mitan qui relie la commune de Rivière Salée aux Anses d'Arlet

- La RD 38 qui à partir de la RD 7 relie le quartier de l'Anse mitan
- Et une voirie communale en bon état qui constitue la desserte de la Pointe du Bout à partir de la RD 38.


Voie communale de la Pointe du Bout

Eau potable

Le secteur est desservi par deux réservoirs situés à une altitude de 75 mètres au quartier Bois d'Inde (sur les hauteurs du Golf), et traversé par une canalisation DN Fonte de diamètre 200 permettant de subvenir aux besoins domestiques tant en pression qu'en débit instantané. L'alimentation est réalisée grâce à des conduites de distribution de grand calibre en PVC diamètre 110.



Source : SME - réseau de distribution d'eau potable – 2006 (échelle 1/7500)

Assainissement

Le quartier de l'Anse Mitan est situé en zone d'assainissement collectif.

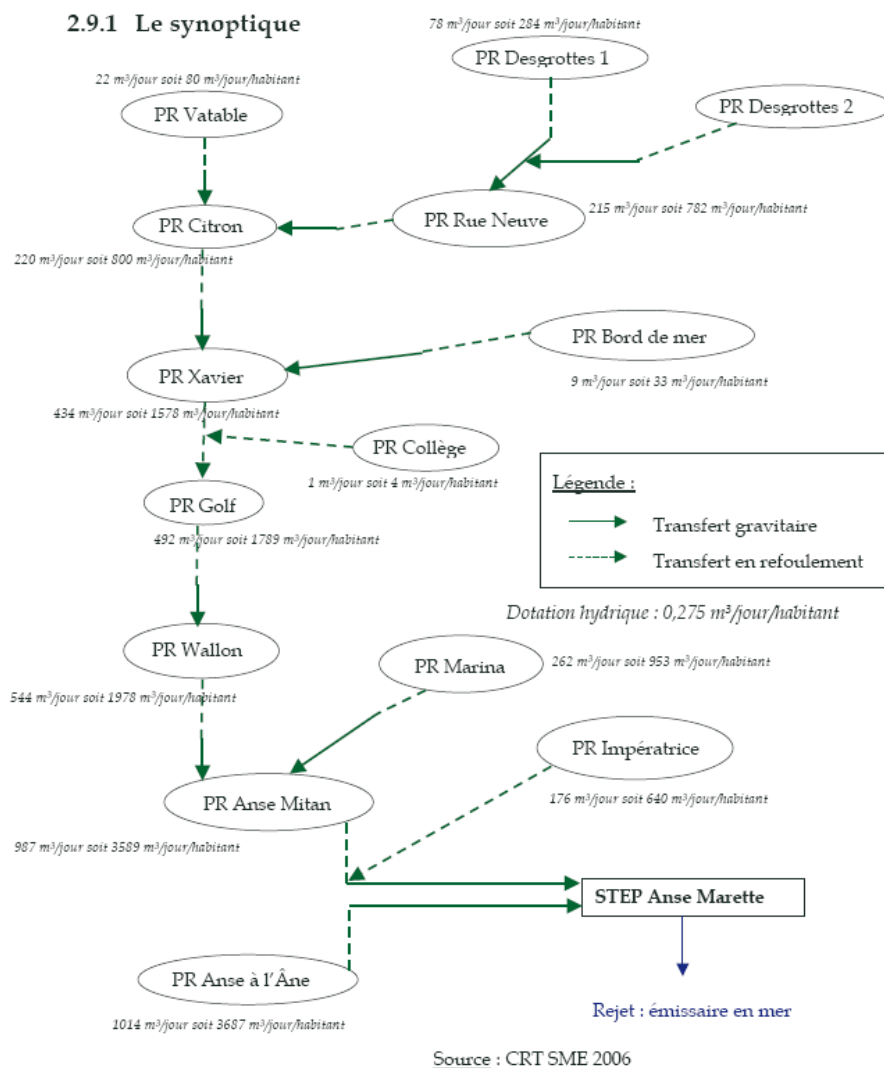
La commune dispose d'un zonage d'assainissement (dans l'attente d'un schéma d'assainissement communautaire mis en œuvre par le SICSM). Ce dernier décrit le réseau d'assainissement collectif existant mais également les réseaux en projet.

Il faut noter dans le secteur de Glacy que les nombreuses habitations construites en contrebas de la voie communale de desserte sont raccordables au réseau et que le recours à des postes de refoulement individuels est indispensable pour l'évacuation de leurs effluents.



Source : SICSM – Zonage d'assainissement intercommunal – Mise en cohérence des zonages des communes du territoire du SCICSM

2.9.1 Le synoptique

Déchet

L'organisation administrative de la gestion des déchets ménagers de la commune des Trois-Îlets relève de la compétence de Communauté de l'Agglomération de l'Espace Sud. La société SEEN est en charge de la collecte sur le territoire communal.

- **Décharge**

Les ordures résiduelles sont acheminées à la décharge de Céron situé sur le territoire de la commune de Sainte-Luce.

Les différents secteurs concernés par la modification sont relativement bien desservis par les réseaux publics (la voirie, eau potable, assainissement et le ramassage des déchets).

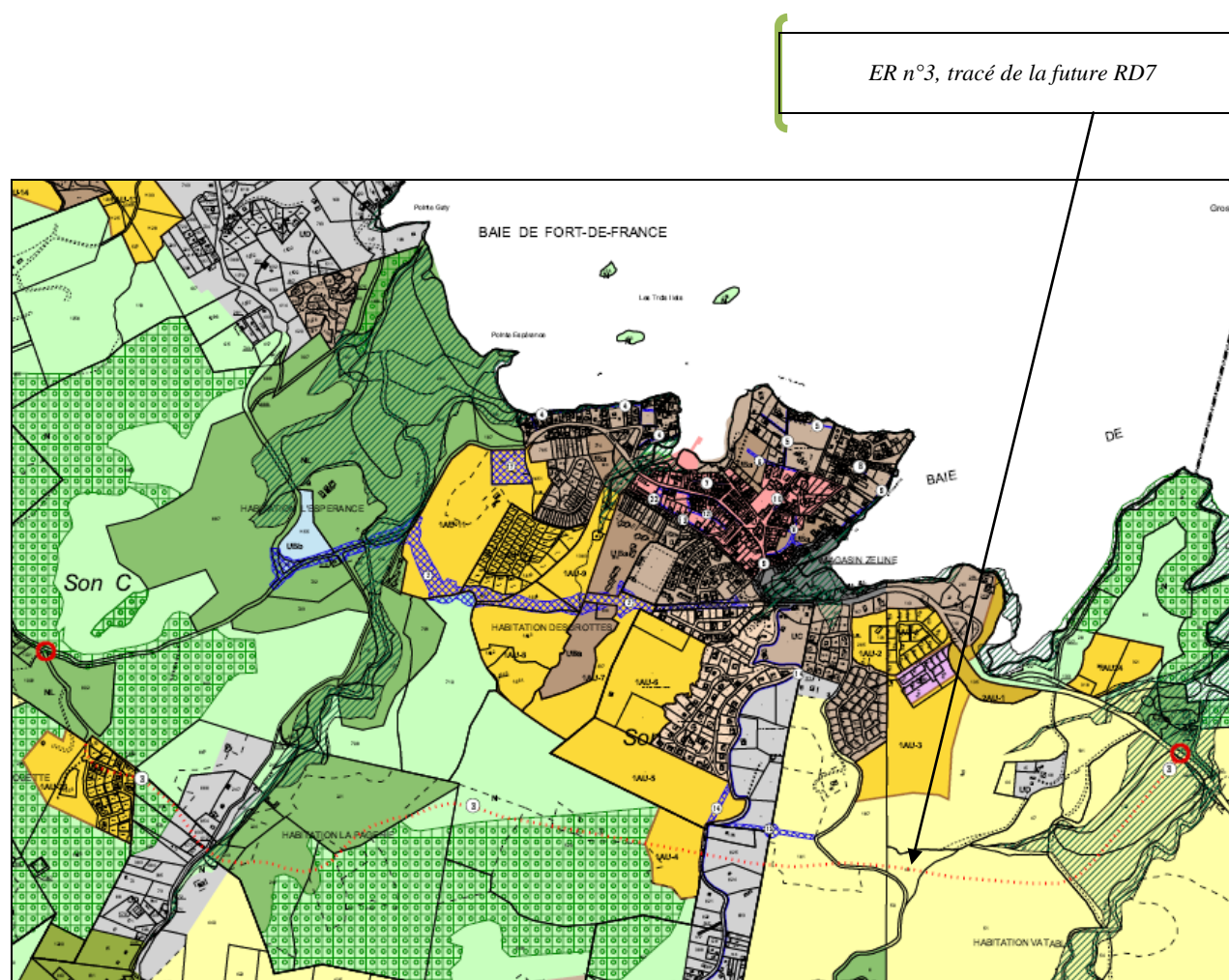
2 – EMBLEMENT RESERVE N°3

La ville des Trois-Îlets dans le cadre de son orientation d'aménagement « renouvellement et le renforcement des pôles urbains », a décidé d'organiser l'extension des zones en périphérie des noyaux urbains. Sa mise en œuvre se fera par des actions et opérations d'aménagement.

Les besoins en équipements générés par cette orientation sont pris en compte dans le PLU en termes de réservations d'espaces.

L'Emplacement Réservé n°3 au titre de l'article L.123-2c du code de l'urbanisme au bénéfice du Conseil Général pour la future déviation de la RD 7 fait partie de ces équipements nécessaires pour l'accompagnement de la politique municipale.

Cet Emplacement Réservé n°3 vise également à diminuer les risques de nuisances sonores et la pollution de l'air et d'une manière générale, à améliorer le cadre de vie.



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur :

TROISIEME PARTIE

LA MODIFICATION

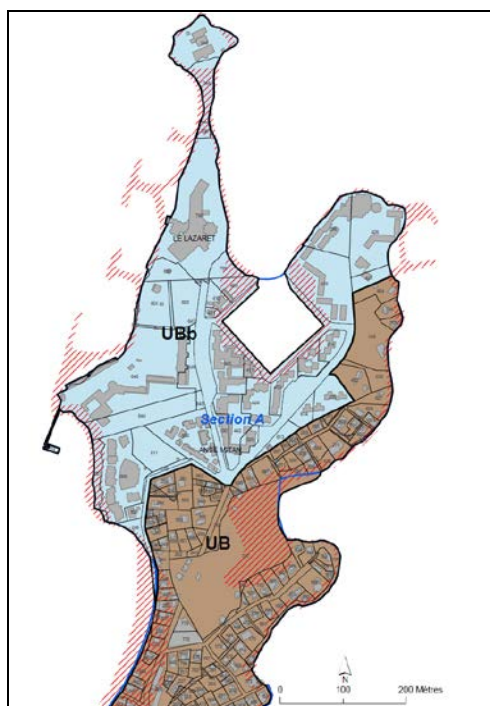
I – ANSE-MITAN

A/ Pointe du Bout

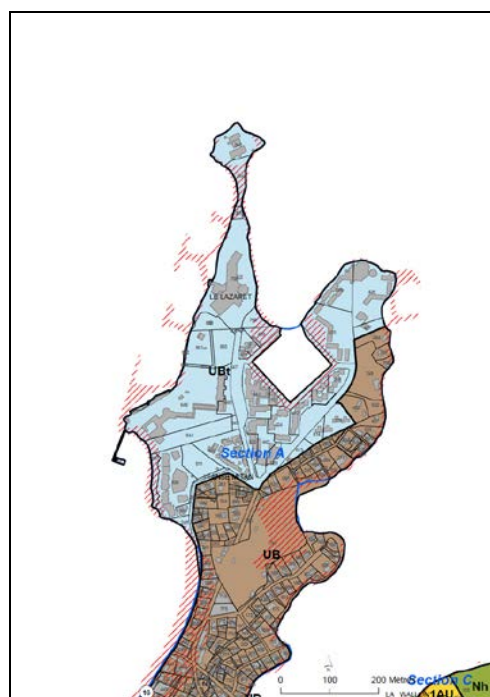
La modification concerne les documents graphiques et le règlement d'urbanisme.

1) Modification apportée au zonage

La modification concerne la création d'un secteur UBt de la zone UB dans lequel ne serait autorisées que les constructions à destination touristique.



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur :



Extrait du plan de zonage du projet de PLU modifié

2) Modification apportée au règlement de la zone UB

La modification porte précisément sur la création d'un secteur UBt de la zone UB.

L'article UB-1, « **Type d'occupation et d'utilisation des sols interdites** »

Dans le secteur UBt, interdit :

Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception des constructions à destination d'équipements et d'ouvrages publics nécessaires à l'installation de réseaux, et celles visées à l'article 2.

L'article 2 « **Occupation et d'utilisation des sols admises sous conditions** »

Dans le secteur UBt, sont admis :

- ✓ Les constructions à destination hôtelière ou para-hôtelières, les restaurants, les structures d'accueil de type meublé de tourisme et bungalows de vacances,
- ✓ Les constructions à destination de restauration, de loisirs, de sports à condition qu'ils soient intégrés aux ensembles hôteliers,
- ✓ Les commerces de détail à condition qu'ils soient intégrés aux ensembles hôteliers et ne représentent pas plus de 10 % de la surface de plancher autorisée,
- ✓ Les constructions à destination d'habitation nécessaires à l'hébergement des personnels.
- ✓ les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiement des sols à conditions qu'ils soient liés aux activités autorisées ci-dessus.

L'article 6 « **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** » prévoit pour les constructions, un recul de 12 mètres de l'axe de la Route Départementale, 8 mètres de l'axe des autres voies et 10 mètres des bords des cours d'eau.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

L'article 10 « **Hauteur des constructions** » autorise :

Dans le secteur UBt, une hauteur de 10,50 mètres à l'égout du toit et 14,50 mètres au faîtage.

Le Coefficient d'occupation du sol (COS) est égal à 0,70 (soixante dix centièmes) dans le secteur UBt.

B/ Le secteur de Glacy

1) Modification apportée au secteur

La modification concerne le reclassement de la zone UX en zone UD, afin de prendre en compte l'aménagement et permettre l'ouverture à l'urbanisation du secteur. L'évolution du classement contribuera à satisfaire la demande de logements résidentiels sur le territoire communal.

L'article 6 « **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** » prévoit pour les constructions, un recul de 12 mètres de l'axe de la Route Départementale, 8 mètres de l'axe des autres voies et 10 mètres des bords des cours d'eau.

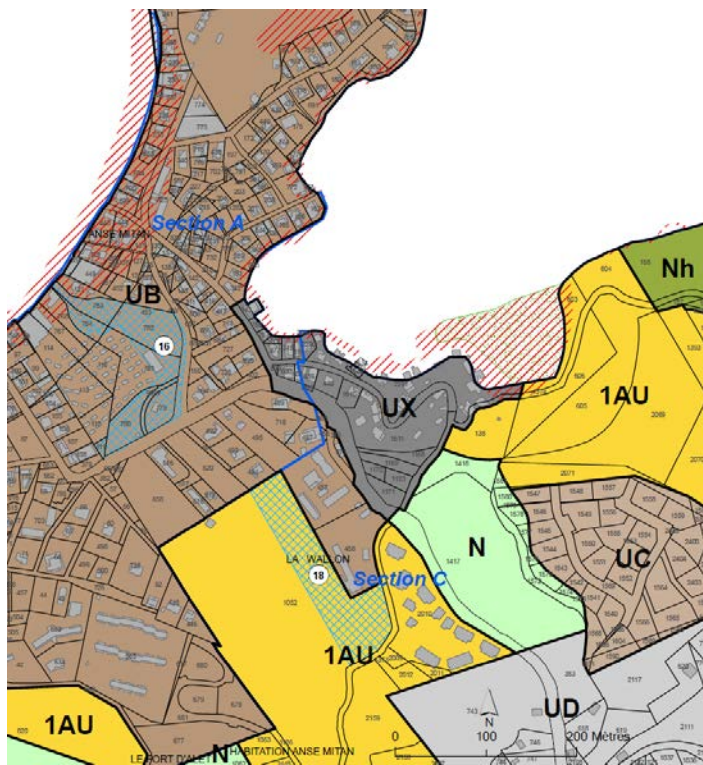
Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

L'article 7 « **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** » exige un recul minimum de 4 mètres des limites de terrain pour les constructions.

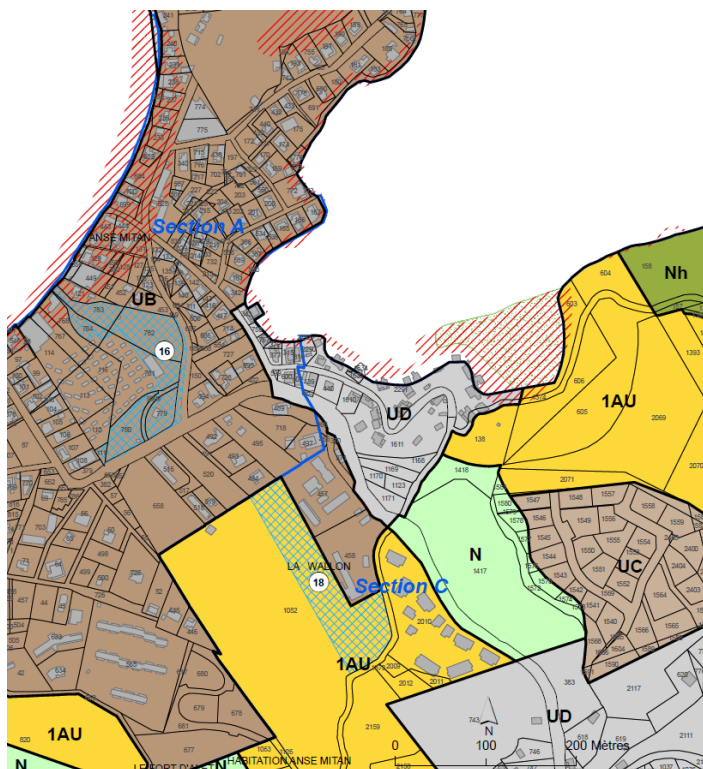
L'article 10 « **Hauteur des constructions** », fixe la hauteur des constructions :

- Pour les constructions à usage d'habitation, à 8,50 mètres en tout point,
- Pour les autres constructions, à 11 mètres en tout point.

Le Coefficient d'occupation du sol (COS) est égal à 0,20 (vingt centièmes).



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur :



Extrait du plan de zonage du projet de PLU modifié :

II – EMPLACEMENT RESERVE N° 3

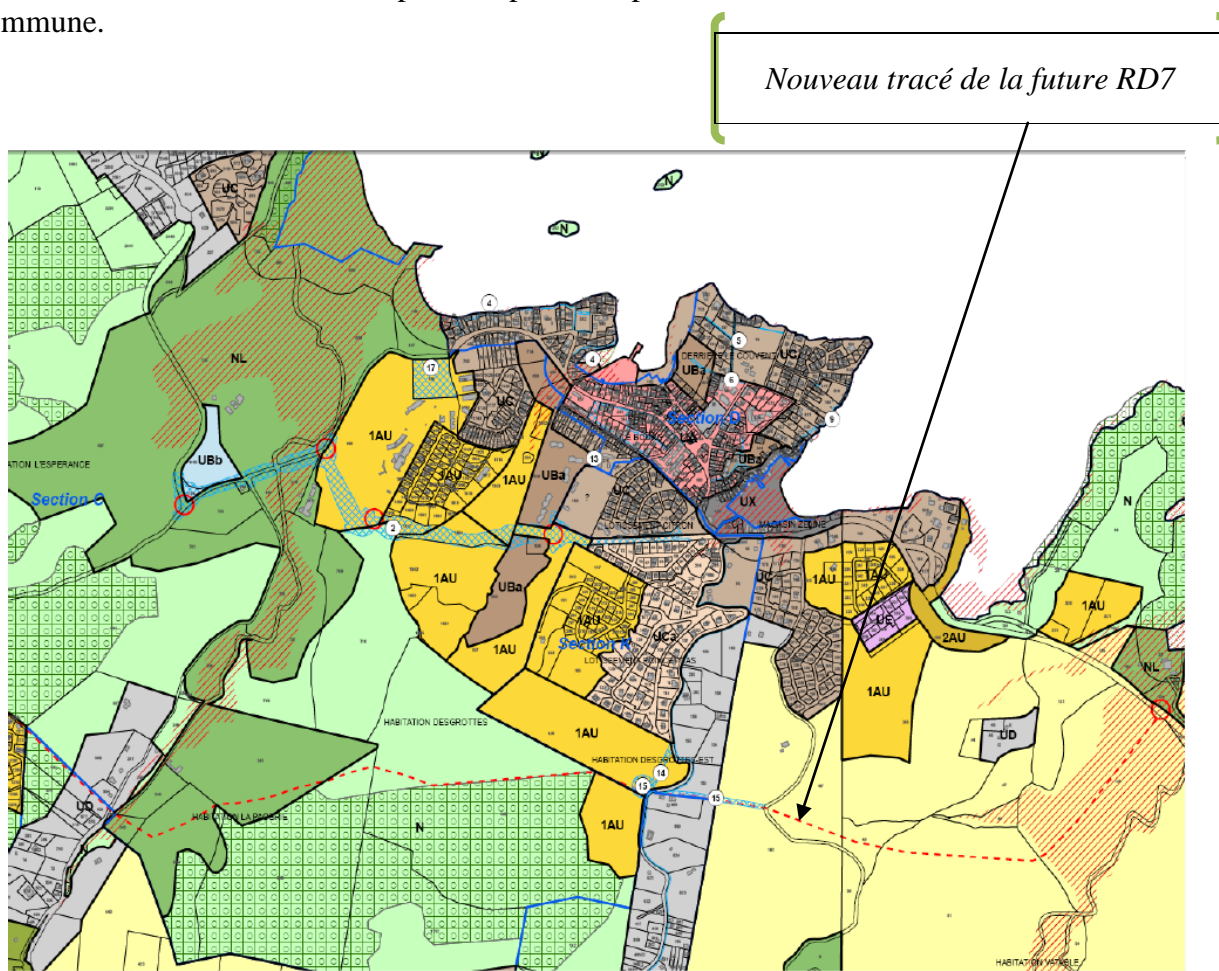
Il s'agit de modifier le tracé de l'emplacement réservé n°3 (déviation de la RD7) au titre de l'article L.123-2 c du Code de l'Urbanisme.

Les terrains intéressés par ce tracé concernent des espaces bâtis, des terrains de bonne potentialité agricole et des servitudes d'Espaces Boisés Classés (EBC).

En collaboration avec les services du Conseil Général, la municipalité des Trois-Ilets a décidé de porter des modifications mineures à la future déviation de la RD7 pour une meilleure prise en compte de la situation actuelle. Compte tenue du projet, une étude d'impact sera réalisée afin d'affiner son tracé.

1) Modification apportée au tracé

La modification du tracé permettra de réaliser la jonction entre la route dite « de la Ferme » et celle dite « de Beaufond » en passant par l'Emplacement Réservé n°15 au bénéfice de la commune.



Extrait du plan de zonage du projet de PLU modifié :

III – MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 DU REGLEMENT

Afin de permettre une meilleure intégration des installations nécessaires aux équipements publics, le long des voies, la règle de recul a été supprimée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

IV – LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

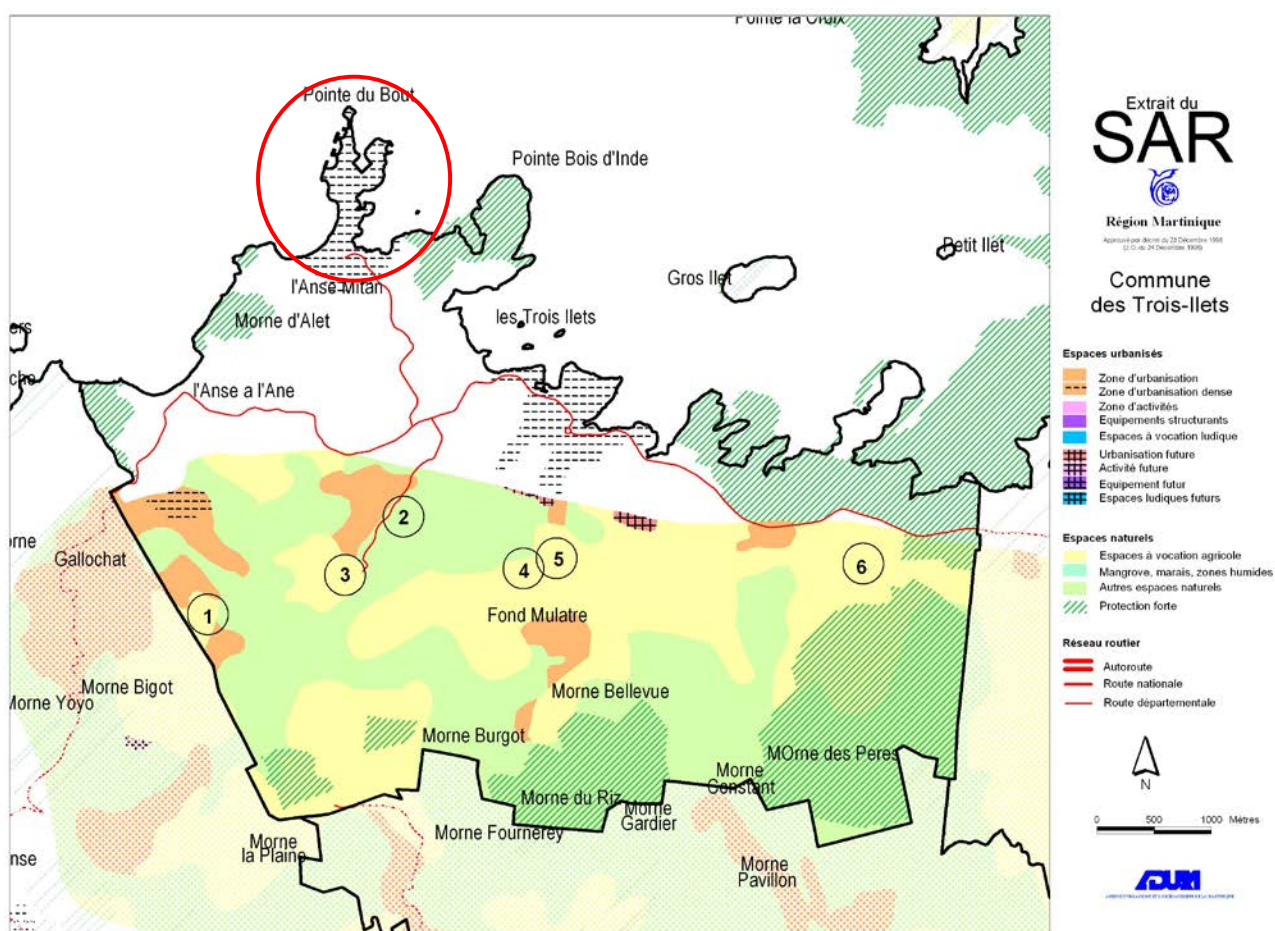
1) Prise en compte des contraintes supra communales

Les différents points de la modification sont compatibles avec les différents documents supra communaux existants.

⇒ Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) et le Schéma de Mise en valeur de la Mer (SMVM)

Trois-Ilets fait partie de la zone Sud-Caraïbe du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) constituée de sept communes (Ducos, Rivière-Salée, Saint-Esprit, Anses d'Arlet, Diamant, Sainte-Luce et Trois-Ilets).

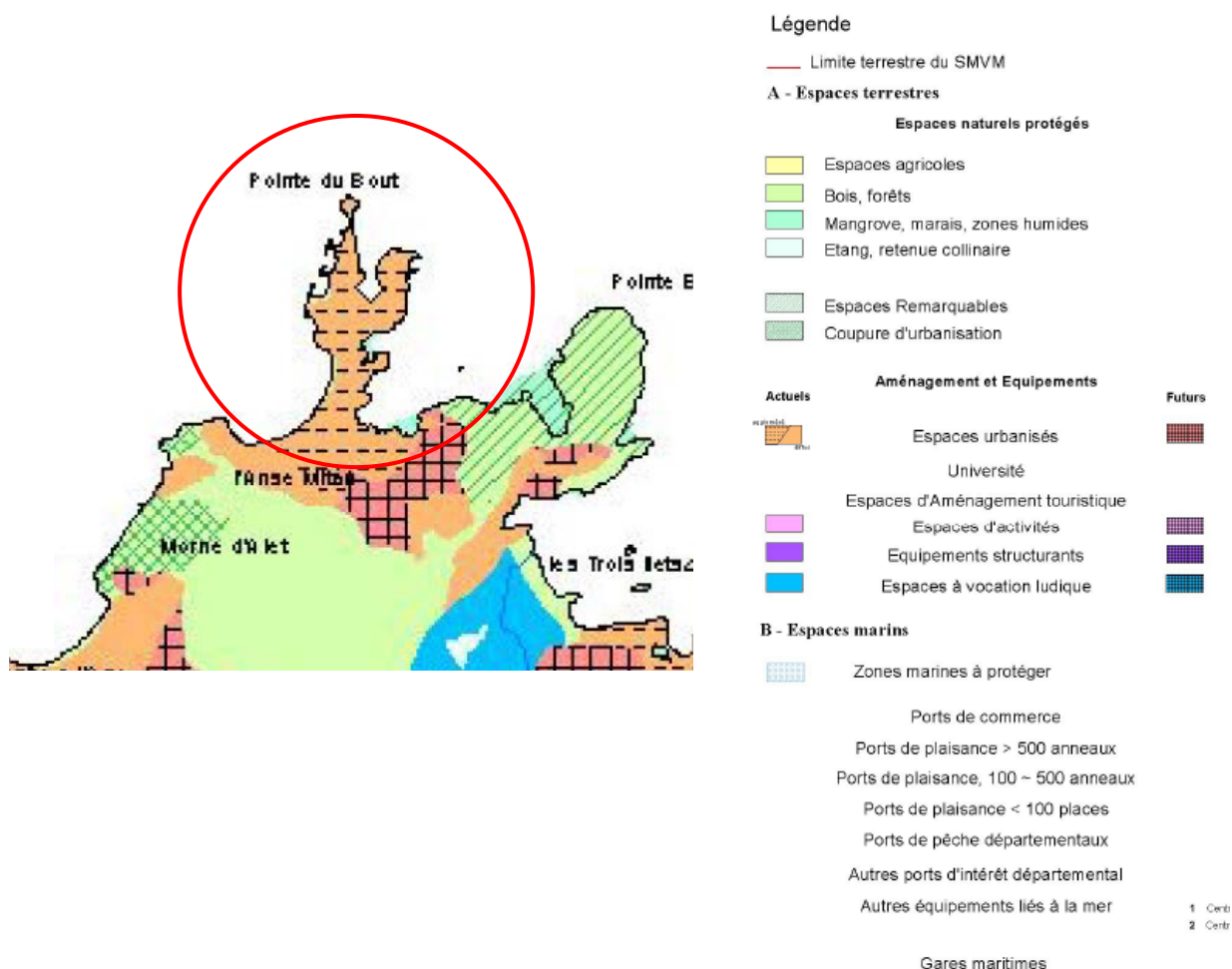
Le SAR prévoit une forte vocation touristique internationale et balnéaire pour la commune, les secteurs concernés sont classés en zone d'urbanisation dense.



Destination générale des différentes parties du territoire du SAR – Trois-Ilets

De par sa situation, ces secteurs sont également concernés par les dispositions du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) et les options de protection, d'aménagement et d'exploitation du littoral y sont développées.

Là aussi, au S.M.V.M une urbanisation dense est prévue dans ces secteurs.



Extrait du SMVM – Trois-Îlets

Vérification de la compatibilité du projet

L'évolution du Plan Local d'Urbanisme sur les secteurs concernés par cette modification cadre bien avec les orientations du SAR/SMVM, il n'y a donc compatibilité entre le SAR/SMVM et l'évolution du document.

⇒ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) en cours

La ville des Trois-Îlets n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) applicable. Trois-Îlets appartient au territoire de la Communauté de l'Espace Sud Martinique. La communauté a initié une réflexion au début de l'année 2008, afin d'élaborer le SCOT. Le diagnostic a été validé et le PADD est actuellement en cours de finalisation. Il n'y a aucune contrainte réglementaire liée au SCOT.

⇒ La prise en compte du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) :

Le SDAGE a été élaboré par le Comité de bassin de la Martinique sous la maîtrise d'ouvrage du Conseil Régional. Il a été adopté par le Comité le 05 Juillet 2002 et approuvé par le Préfet en Août 2002. C'est la Loi sur l'Eau de 1992 (n°92-3 du 3 Janvier 1992) appliquée à la Martinique qui a rendu obligatoire la mise en place de ce schéma.

Le SDAGE a vocation à prendre en compte les principaux programmes des collectivités publiques en matière d'aménagement du territoire. À ce titre les documents d'urbanisme sont les premiers concernés par le SDAGE, compte tenu de leur vocation globale relative à l'aménagement du territoire, et en particulier dans leurs modalités relatives à l'alimentation en eau, l'assainissement et les risques liés à l'eau.

Globalement, le PLU doit assurer une prise en compte effective des dispositions du SDAGE, et sur les domaines spécifiques susnommés, il s'agit d'assurer une compatibilité.

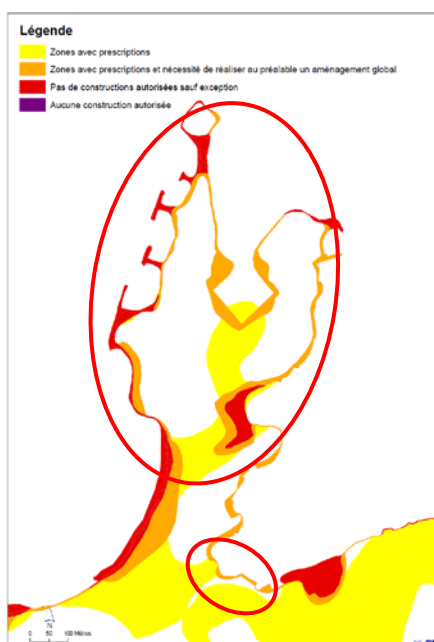
Vérification de la compatibilité du projet

Le projet de modification du PLU des Trois-Îlets porte sur un domaine directement lié à l'eau. Les constructions doivent cependant prendre en compte les dispositions du SDAGE. Intensifier la lutte contre les pollutions domestiques, notamment le rejet des eaux usées conformément aux normes afin d'améliorer la qualité des eaux dans un souci de santé publique, de qualité de vie et de sauvegarde de la vie aquatique.

⇒ Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) :

Au Plan de Prévention des Risques (P.P.R. N.) de la commune approuvé par arrêté préfectoral le 19 novembre 2004 (en cours de révision), les secteurs modifiés sont concerné par :

- Une zone d'aléa nul (zone blanche) qui concerne la partie construite de l'hôtel,
- Une zone avec prescription (zone jaune) qui concerne le secteur Glacy,
- Sur la partie littorale, une zone avec prescription qui nécessite un aménagement global et une zone d'aléa fort (zone rouge).



Extrait du Plan de Prévention des Risques :

Vérification de la conformité du projet

Le secteur modifié n'est pas concerné par des risques qui imposent une vigilance codifiée par le Plan de Prévention des Risques (PPR). Il s'agit toutefois d'une zone d'aléa nul (blanc) et d'une zone d'aléa faible (jaune) qui nécessite l'application des règles parasismiques et para cycloniques en vigueur.

Des dispositions particulières doivent être prises sur la bande côtière contre le phénomène de houles cycloniques (aléa fort).

2) Incidences de la modification sur l'état initial de l'environnement et sur le document d'urbanisme en vigueur

Les modifications ne portent pas atteinte aux espaces boisés classés du PLU, ni aux espaces remarquables du SAR. Elle entraîne :

1. La création d'un secteur dans une zone déjà qualifiée d'urbaine au Plan Local d'urbanisme, va permettre la réhabilitation d'un hôtel existant, tout en lui maintenant sa vocation initiale d'hébergement touristique, aujourd'hui en état de délabrement avancé. Cette réhabilitation s'accompagnera d'une remise en état des espaces verts environnants, ainsi que des équipements attenants (piscines...). Cependant, il faudra veiller à ce que la réhabilitation respecte l'environnement immédiat.
2. Le reclassement en zone UD de la zone UX de Glacy vise à changer les dispositions réglementaires du PLU. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur contribue à satisfaire à la demande de logements résidentiels sur le territoire communal. Une attention particulière doit être apportée à l'intégration des constructions dans le paysage afin de dégager des vues vers la mer.
3. La modification du tracé de l'emplacement réservé n°3 n'a aucune incidence sur l'environnement.
4. La modification de l'article 6 du règlement

3) Tableau des surfaces

La modification crée un secteur UBt de la zone UB, reclasse en zone UD le secteur UX de Glacy et modifie le tracé de l'Emplacement Réservé n°3, ce qui est par conséquent sans effet sur l'évolution des superficies des zones naturelles, urbaines et à urbaniser du PLU de la commune.

	PLU approuvé	Projet de modification de PLU	Evolution
U	419.6123 ha	419.6123 ha	-
AU	111.8872 ha	111.8872 ha	-
A	665.5731 ha	665.5731 ha	-
N	1467.173 ha	1467.173 ha	-

5 ème Modification



Modification du règlement de la zone UB et du secteur UBt

Rapport de Présentation

Dossier approuvé

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE : LE CHOIX DE LA PROCEDURE	2
1. Objet de la modification du PLU	3
2. Rappel réglementaire	3
3. Choix de la procédure de modification	3
4. Les étapes de la procédure	4
DEUXIEME PARTIE : DIAGNOSTIC DU SITE ET PROJET	6
1. Description du site	7
2. Etat actuel du site	8
3. Présentation du projet	11
TROISIEME PARTIE : LA MODIFICATION	15
1. Modifications apportées au règlement de la zone UB	16
2. Comptabilité de la modification avec les documents supra-communaux	20
3. Les conséquences de la modification du PLU	26

PREMIERE PARTIE : LE CHOIX DE LA PROCEDURE

1. OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU

Les élus de la ville ont souhaité faire évoluer le règlement du PLU afin de permettre la réalisation d'un nouveau complexe touristique, sur le site de l'ancien hôtel « Kalenda », situé au lieu dit « le Lazaret » à la Pointe du Bout. Ce complexe a pour vocation d'accueillir :

- Un hôtel 4 étoiles de 201 chambres.
- Un centre de conférence avec parking enterré.

Ce projet s'inscrit dans le Schéma Local d'Aménagement et de Développement Touristique de la ville.

L'objectif de cette modification est de redéfinir la hauteur des toitures, leurs formes, la dimension des clôtures, l'aspect extérieur, les espaces verts et le stationnement, sur le secteur UBt à vocation touristique.

La municipalité Iléenne souhaite ainsi, par le biais de cette modification confirmer la vocation touristique de cette presqu'île classée « station balnéaire », en confortant les occupations hôtelières.

Par la même occasion, **la municipalité profite de cette modification pour réécrire certains articles de la zone UB (article 6 et 7, 11 et 12) dont l'application s'avère complexe lors des instructions des permis de construire.**

2. RAPPEL REGLEMENTAIRE

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville des Trois-Ilets a été approuvé par délibération du conseil municipal le 10 décembre 2003. Ce document qui couvre la totalité du territoire communal a fait l'objet d'une évolution ponctuelle à travers :

- Une modification approuvée le 20 décembre 2004 pour permettre d'une part la réalisation de projets importants pour l'aménagement communal, de l'autre, de porter des corrections de nature à simplifier l'application du PLU,
- Une modification approuvée le 14 octobre 2009 pour faire évoluer la réglementation,
- Une modification approuvée le 12 décembre 2012 pour faire évoluer le PLU sur les secteurs de la Pointe du Bout et de Glacy,
- Une modification simplifiée approuvée le 16 mars 2016 pour corriger des erreurs matérielles apparues dans le règlement écrit du PLU.

3. CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Le présent projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la ville a pour objectif de permettre la construction d'un hôtel et d'un centre de conférence, sur l'actuel emplacement de l'ancien hôtel « Kalenda », situé à l'extrémité Nord de la Pointe-du-Bout.

La procédure de modification a été choisie car elle :

- **Ne change pas les orientations définies au PADD du PLU**

Le projet de modification est compatible avec les orientations qui ont été définies dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune, approuvé le 20 décembre 2004.

En effet, la **première orientation** définie dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU prévoit pour le quartier Anse Mitan, un tourisme balnéaire international.

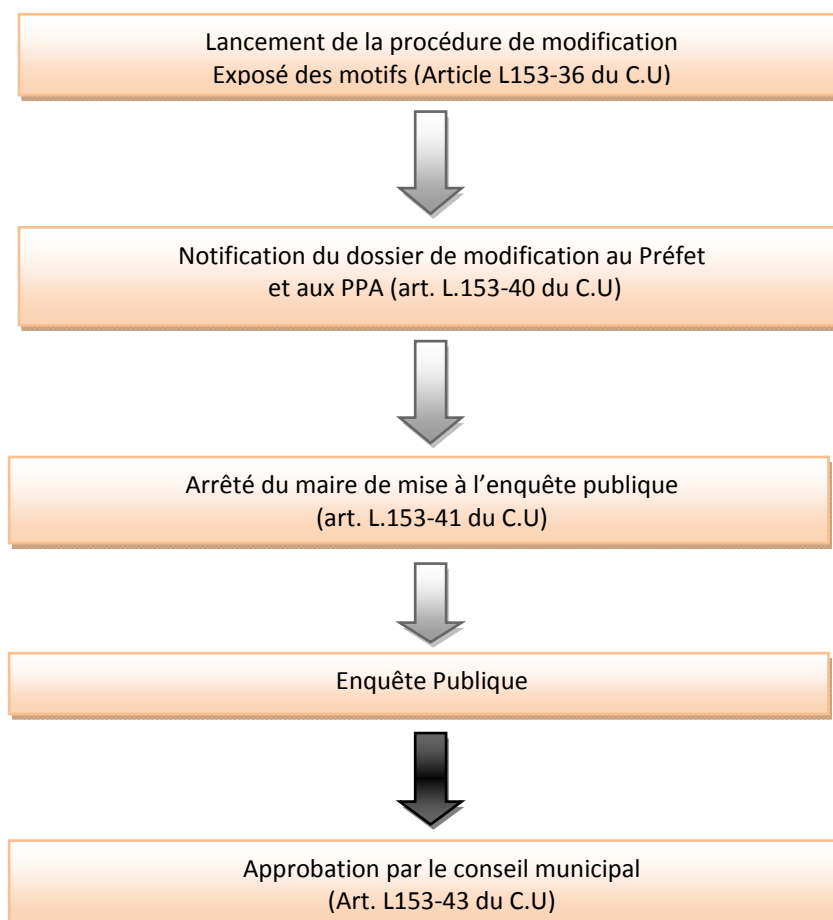
- **Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière**

- **Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.**

- **Rentre dans les cas mentionnés à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme** qui modifie le règlement.

4. LES ETAPES DE LA PROCEDURE

Le Code de l'Urbanisme précise les différentes étapes de la procédure.



Notification du dossier aux Personnes Publiques Associées

Conformément aux dispositions de l'article L.153.40 du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification est notifié avant le début de l'enquête publique au Préfet et aux Personnes Publiques Associées suivantes :

- ✓ Monsieur le Préfet de Région de Martinique
- ✓ Monsieur le Président du Collectivité Territoriale de Martinique
- ✓ Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud 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 Régional de Martinique

ARTICLES DE REFERENCE DU CODE DE L'URBANISME

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Article L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal

DEUXIEME PARTIE : DIAGNOSTIC DU SITE ET PROJET

1. DESCRIPTION DU SITE

La Pointe-du-Bout, site à vocation touristique est aménagé pour l'accueil des infrastructures hôtelières autour d'une marina reliée par une navette maritime au centre de Fort-de-France.

Elle est classée en zone UB au PLU opposable et comporte un secteur UBt à son extrémité, englobant les grands ensembles hôteliers, l'espace commercial du village créole - boutiques, restaurants et services, l'espace d'activités touristiques sur la marina, des opérations immobilières et le port de plaisance.

Ce secteur intègre également le Fort, aujourd'hui sans affectation particulière, et donne sur trois espaces de baignade aménagés.



Site de la Pointe-du-Bout

2. ETAT ACTUEL DU SITE

▪ Analyse paysagère du site :

Le site de la Pointe-du-Bout présente des pentes végétales avec un relief assez doux tourné sur la baie de Fort-de-France. Inséré dans ce cadre entre milieu aquatique et milieu végétal, l'ancien hôtel Kalenda est un repère visuel fort qui rappelle le tourisme des années 1970. Récemment démoli, il laisse aujourd'hui la place pour un nouvel élément voué à structurer le paysage, depuis l'agglomération foyalaise.

L'Anse Mitan regroupe des installations d'accueil touristique importantes. La presqu'île de la Pointe-du-Bout ainsi que le rivage de l'Anse Mitan sont presque entièrement urbanisés. L'urbanisation gagne les coteaux périphériques du Morne d'Alet qui surplombent l'agglomération et constituent un arrière-plan boisé, enjeu paysager important pour la perception de l'entité de l'Anse Mitan.

L'intégration paysagère de ces complexes hôteliers est un enjeu majeur aux Trois-Îlets, pour offrir un tourisme de qualité tout en respectant les sites avoisinants et ses habitants.

Le terrain d'assiette est une surface pratiquement plane laissée à l'abandon depuis plusieurs années. La végétation sauvage, profitant des conditions climatiques très favorables, occupe près de 90% de sa surface.



▪ Equipements et réseaux :

Voirie :

Le secteur UBT est desservi par un seul axe reliant la Pointe-du-Bout à l'Anse Mitan. Cet unique axe est la rue des Bougainvilliers qui dessert le quartier de la Pointe du Bout à partir d'un carrefour en patte d'oie duquel découlent les rues suivantes :

- La rue des Flamboyants desservant la partie Est jusqu'à l'hôtel Carayou.
- La rue des Amandiers desservant la partie Ouest jusqu'aux résidences du Bakoua.
- La rue de Chacha desservant les commerces du village créole et l'ancien hôtel Kalenda.

Le stationnement sur le secteur est permis par l'aménagement de places de stationnement le long de la Rue Chacha et de la rue des Flamboyants. Une poche de stationnement à l'entrée du secteur UBt permet aux visiteurs de se garer facilement. Un parking payant le long de la rue des Amandiers offre une alternative en cas de forte fréquentation de la zone. La friche de l'ancien hôtel Kalenda offre également des solutions de stationnement sur une vaste parcelle (vouée à disparaître avec la réalisation du projet).

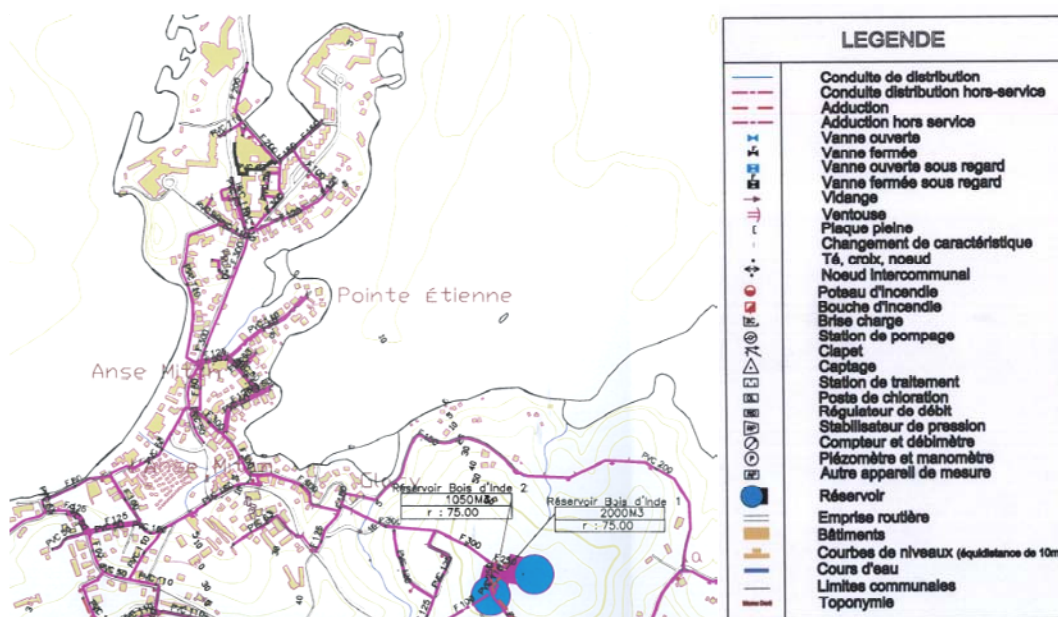
Le stationnement est une problématique importante du site qui reçoit chaque jour les usagers de la navette maritime effectuant la liaison Fort-de-France / Pointe-du-Bout et les visiteurs. Le nouvel hôtel doit en tenir compte et doit donc proposer une offre de stationnement pour l'accueil touristique. Il est également à noter que le site est desservi par un transport en commun terrestre.



Rue de Chacha, principale voie de desserte de la Pointe-du-Bout.

Eau potable :

La pointe du bout est desservie par deux réservoirs d'une capacité totale de 3050 m³, avec un radier de 75 m, situés au quartier Bois d'Inde. Le réseau d'adduction est réalisé avec des tuyaux en fonte avec de diamètre 200 et la distribution en PVC de diamètre 110.

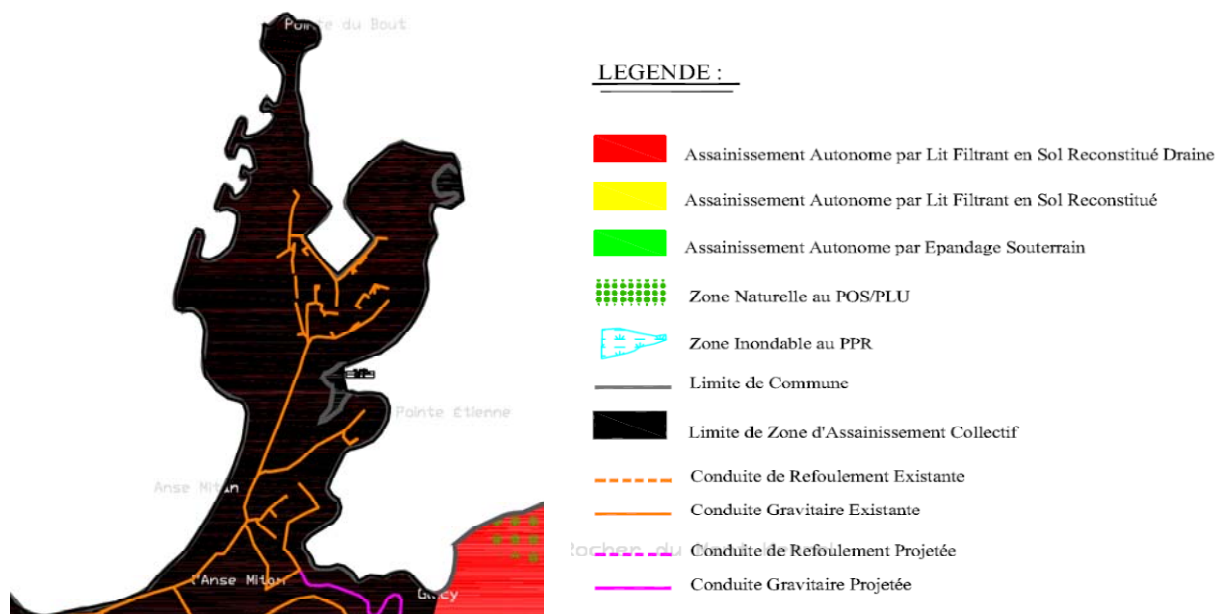


Source : SME - réseau de distribution d'eau potable – 2006 (échelle 1/7500)

Assainissement :

Le quartier de Pointe-du-Bout est situé en zone d'assainissement collectif avec un système de conduites gravitaires existantes.

La commune dispose d'un zonage d'assainissement intercommunal mis en œuvre par le SICSM). Ce dernier décrit le réseau d'assainissement collectif existant, mais également les réseaux en projet.



Source : SICSM – Zonage d'assainissement intercommunal –
Mise en cohérence des zonages des communes du territoire du SICSM

Déchets :

L'organisation administrative de la gestion des déchets ménagers de la commune des Trois-Îlets relève de la compétence de Communauté de l'Agglomération de l'Espace Sud.

La société SEEN est en charge de la collecte sur le territoire communal.

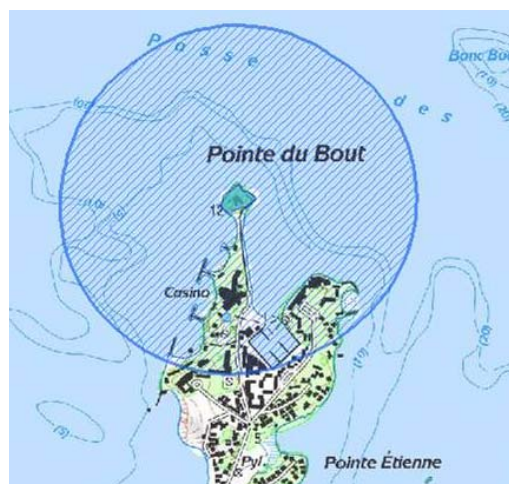
Les ordures résiduelles sont acheminées à la décharge de Céron située sur le territoire de la commune de Sainte-Luce.

Globalement, le secteur est bien desservi par les réseaux publics.

Site inscrit :

La commune des Trois-Îlets recense plusieurs monuments inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, dont un concerne directement le site de la Pointe-du-Bout. Il s'agit du fort de la Pointe-du-Bout inscrit par arrêté du 16 avril 2014.

Source : Périmètre du site inscrit – DEAL972



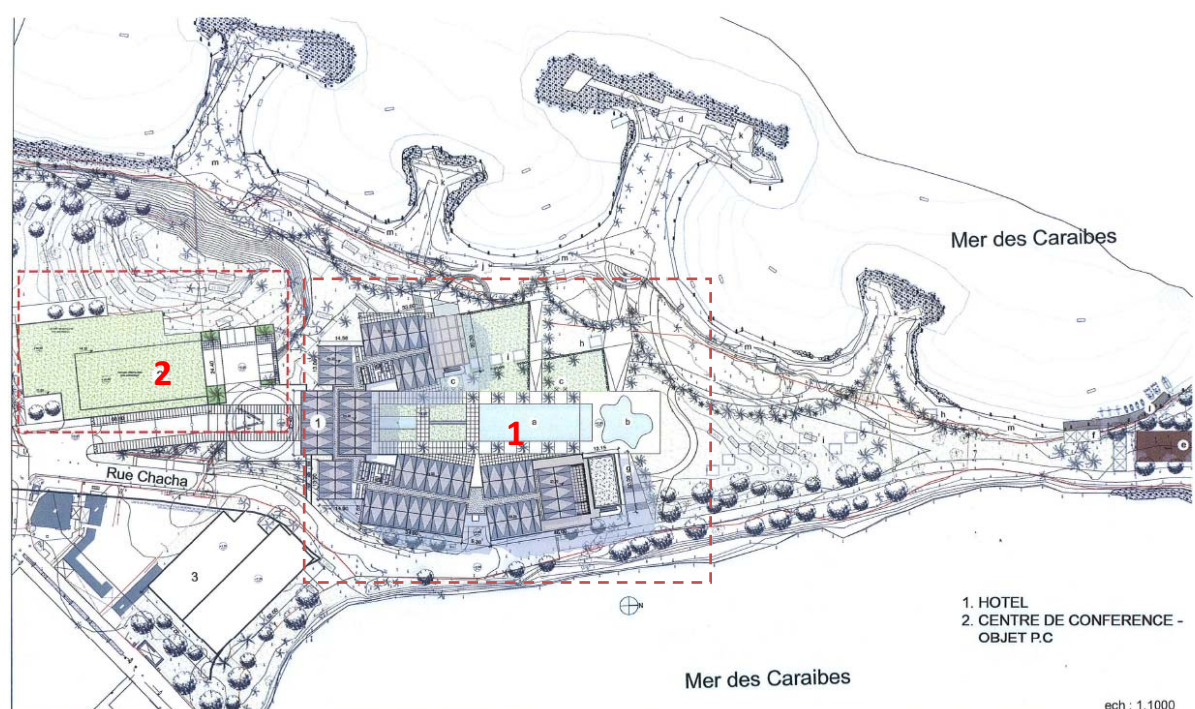
3. PRESENTATION DU PROJET

Le projet touristique comprenant un hôtel 4 étoiles et un centre de conférence est situé à la Pointe du Bout au lieu-dit « Le Lazaret ». Ce projet est composé de deux lots sur les parcelles suivantes :

- Les parcelles concernées pour l'hôtel 4 étoiles sont référencées au cadastre n° 306, 344, 408, 409, 798, 799 et 806 de la section A pour une superficie de 22.220 m², pour le lot A.
- Les parcelles concernées pour le centre de conférence sont référencées au cadastre n° 800, 801, 802, 803, 804 et 805 de la section A pour une superficie de 9.010 m², pour le lot B.

Le terrain d'assiette est, sur une grande surface, pratiquement horizontal, à la cote de +5,00 mètres au-dessus de la mer.

La plan masse ci-dessous du projet nous permet de visualiser l'implantation de l'hôtel (1) et du centre de conférence (2) sur le site de Pointe du Bout, ainsi que l'environnement du projet (plages, espaces naturels...)



Plan de masse de l'ensemble (hôtel et centre de conférences)

1) Lot A : un hôtel 4 étoiles

L'opération consiste à construire, en lieu et place de l'ancien HÔTEL « Kalenda Resort » un complexe hôtelier de 201 chambres. L'affectation principale est l'hébergement de type hôtel Resort 4*, avec restaurant, SPA, lounge bar, espaces de détente, boutiques, bureaux, salles de réunions, piscine et stationnement extérieur, est sera réalisé sur une superficie de 12 239 m².

Le projet sera constitué de plusieurs bâtiments (R+3, R+4) reliés par des circulations horizontales, pour éviter une volumétrie massive, trop lourde dans cet écrin de végétation.



Aspect de l'hôtel

Les chambres avec loggias seront disposées sur 3 et 4 niveaux et bénéficieront d'une vue sur la mer des Caraïbes.

Pour le traitement des façades, les matières suivantes seront utilisées :

- Le bois (et matériaux aspect bois),
- Le verre claire/menuiserie alu,
- L'enduit.

Toute l'enveloppe des bâtiments est conçue pour protéger l'immeuble contre les actions climatiques et les nuisances acoustiques. Sa conception intègre les principes du développement durable, par une utilisation de matériaux locaux. Les toitures des bâtiments seront composées de tuiles de poterie.

Les espaces libres seront composés de 5 jardins principaux :

- Le jardin d'accès à l'hôtel,
- Le jardin central, le jardin du cœur de la presqu'île
- Le jardin tropical,
- Les jardins des plages,
- Le jardin de l'isthme de la Pointe du Bout.



Les jardins

2) Lot B : centre de conférence

Ce centre de conférence sera réalisé à l'entrée du site, depuis la rue du Chacha sur une superficie de 9 010 m². Il servira à l'organisation de réunions, conférences, évènements locaux, présentations, expositions, etc. réparties dans les trois salles.

Le bâtiment sera réalisé sur un seul niveau avec une toiture-terrasse végétalisée dans la continuité du terrain naturel côté Ouest, pour éviter les volumes énormes de terrassement, compte tenu de la configuration du terrain dans cette zone.

Une grande salle avec son foyer sera orientée Nord-Sud et sera parallèle à l'axe de l'eau.

Les deux autres salles et les annexes seront reliées au foyer principal par deux coursives dont une, côté Est, sera ouverte.

Des espaces « traiteur », sanitaires et espaces de stockage de mobiliers seront prévus pour le bon fonctionnement.

Pour le traitement des façades, les trois matières suivantes seront utilisées :

- Le bois (et matériaux aspect bois),
- Le verre clair/ menuiserie en aluminium,
- La pierre artificielle.

Toute l'enveloppe est conçue pour protéger l'immeuble contre les actions climatiques et les nuisances acoustiques. Sa conception intègre les principes du développement durable et une utilisation de matériaux locaux.



Aspect du centre de conférence

3) Les accès au site

Les entités sont liées dans un même projet d'aménagement général disposant du même accès par la rue Chacha. Le programme comporte un parc de stationnement de 195 places réparties comme tel :

- 127 places en infrastructure sur deux niveaux situés au-dessous du centre de conférence.
- 68 places à hauteur du terrain naturel qui bénéficieront d'un traitement paysager avec un revêtement végétalisé favorable à l'infiltration des eaux de pluie.

Au sein du projet, les accès pour les livraisons et les accès pour les résidents seront différenciés. Une zone dédiée aux livraisons en R-1 sera aménagée, limitant les nuisances pour les usagers.

Afin de permettre l'accès au site au plus grand nombre, les cheminements piétons seront adaptés aux personnes à mobilité réduite.

Une servitude publique de passage doit être maintenue pour le libre accès aux plages et au Fort situés sur la pointe du Lazaret.

4) Aménagement sur la bande littorale

Les plages aménagées (structures artificielles) seront conservées. Les plantations de cocotiers seront confortées et amplifiées au cœur de la Presqu'île. Les enrochements seront requalifiés par une plantation d'espèces halophytes caractéristique de ces milieux littoraux.

Le libre passage sera facilité sur la zone basse de la plage. Une « plage haute » de sable, pelouses et plantations à l'usage de l'hôtel sera aménagée, dissociée de la plage par le mur déjà existant. Le jardin des plages

La circulation publique se fera jusqu'à l'isthme et la pointe du Lazaret. Les aménagements sportifs seront associés à « L'île du Bout » afin de préserver la relative virginité de l'isthme. L'éclairage scénographique, léger de nuit, en fera une destination pour les petites promenades depuis l'hôtel. La végétation halophyte y sera privilégiée.

A noter que le passage existant entre le futur hôtel et l'hôtel le Bakoua sera maintenu (servitude de passage)



Les aménagements et plantations sur le littoral

TROISIEME PARTIE : LA MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UB

1. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DE LA ZONE UB

La modification concerne le règlement de la zone UB et son secteur UBt :

- **Dans la zone UB, la modification concerne les articles 6, 7, 11 et 12** : leur écriture a été clarifiée afin de faciliter l'instruction des permis de construire. Le recul par rapport à l'axe des autres voies a été réduit à 6 mètres afin de permettre l'édification de nouvelles constructions sur des parcelles peu profondes.
- **Les normes de stationnement écrites en annexes du règlement du PLU ont été revues pour le secteur UBt. Un alinéa spécifique a été ajouté dans le règlement de la zone.**
En effet, le règlement actuel, qui impose une place de stationnement par chambre d'hôtel et 1 place de stationnement pour 30 m² de SHON de salle de restaurant ou salle de spectacle est difficilement applicable dans ce secteur de la Pointe du Bout.
La configuration du site et un foncier limité ne permettent pas aux nouveaux projets de prévoir les places exigées dans le règlement du PLU sur leur unité foncière. Il est à noter que les hôtels existants dans le secteur UBt ne satisfont pas cette obligation. Ils ont par ailleurs été construits avant l'entrée en vigueur du PLU.
Aussi, le secteur de la Pointe du Bout est desservi par des navettes maritimes régulières, un système de transport en commun terrestre (bus de l'Espace Sud) et dispose d'un parc de stationnement public conséquent dans un périmètre de 300 mètres, permettant de pallier un manque éventuel de place de stationnement
- **Le projet d'aménagement et de requalification du parc hôtel a nécessité la modification de l'article 2 de la zone UB et les articles 10 et 11 du secteur UBt.** L'évolution du classement contribuera à satisfaire la demande en hébergement touristique en cohérence avec la politique touristique souhaitée sur la Martinique.

Les modifications qui ont été apportées au règlement sont les suivantes : (parties modifiées en orange).

➤ L'article 2 « occupations et utilisations du sol admises sous conditions »

Sont admises sous conditions dans la zone UB et dans les secteurs UBa et UBb aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels :

- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés à la construction, à la création d'aires de stationnement et d'espaces publics.
- ✓ Les constructions à usage artisanal et de service, ainsi que les établissements classés soumis à déclaration préalable à condition :
 - Qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation.
 - Que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eue égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- ✓ Les dépôts de carburant liés à l'exploitation de station service
- ✓ Les salles de spectacle, de réunion, de culte, à condition que leur implantation n'entraîne incommodité susceptible de provoquer une gêne pour les habitations voisines.

Dans le secteur UBt et conformément aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels :

- ✓ Les constructions à destination hôtelière ou para-hôtelières, les restaurants, les structures d'accueil de type meublé de tourisme et bungalows de vacances,

- ✓ Les constructions à destination de restauration, de loisirs, de sports à condition qu'ils soient intégrés aux ensembles hôteliers,
- ✓ Les commerces de détail à condition qu'ils soient intégrés aux ensembles hôteliers et ne représentent pas plus de 10 % de surface hors œuvre nette autorisée,
- ✓ Les constructions à destination d'habitation nécessaires à l'hébergement des personnels.
- ✓ Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiement des sols à conditions qu'ils soient liés aux activités autorisées ci-dessus **et à la création d'aires de stationnement et d'espaces publics.**

➤ **L'article 6 « implantation par rapport aux voies et emprises publiques »**

- ~~12 m par rapport à l'axe de la RD.8,~~
- ~~8 m par rapport à l'axe des autres voies,~~
- ~~10 m des bords des rivières.~~

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Les constructions nouvelles seront implantées :

- soit à l'alignement de l'emprise des voies publiques avec une continuité assurée par une clôture édifiée sur au moins les 2/3 de la façade du terrain afin de conserver une continuité visuelle, à moins que la construction ne couvre la totalité du terrain sur la rue.
- soit avec un retrait d'au moins 12 m par rapport à l'axe de la RD7, et 6 m par rapport à l'axe des autres voies.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m de la limite du domaine maritime naturel.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU, l'implantation peut être réalisée dans l'alignement de l'existant.

➤ **L'article 7 « implantation par rapport aux limites séparatives »**

~~7.1 Pour les terrains de moins de 10 m de façade sur rue~~

~~Les constructions doivent être obligatoirement implantées sur les deux limites séparatives perpendiculaires à la voie sur une profondeur maximum de 12 m.~~

~~Pour les terrains de plus de 10 m de façade sur rue~~

~~L'implantation sur une seule limite séparative est autorisée sur une profondeur maximum de 12 m au delà de la profondeur de 12 m les constructions sauf s'il s'agit de bâtiments annexes, doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la hauteur mesurée à l'égout, du bâtiment à édifier. Une distance minimale de 3 m est exigée.~~

~~S'il existe déjà sur une parcelle voisine une construction implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle doit, dans la mesure du possible, s'implanter sur cette limite et s'appuyer sur le pignon existant. (distance de 5 cm)~~

~~7.2 Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport aux limites séparatives, elle doit respecter les marges de recul suivantes :~~

- ~~Façade comportant des ouvertures assurant l'éclairage ou la ventilation des pièces d'habitation ou de travail,~~

- ~~Les constructions doivent respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ($L = H/2$) avec un minimum de 4 m,~~
- ~~Façade ne comportant pas d'ouvertures, les constructions doivent respecter une distance au moins égale à 2 m.~~

~~7.3 – Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées lorsque plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet de constructions couvrant plusieurs parcelles contiguës. Dans ce cas il sera fait application de l'art. UB.8~~

7.1 - Les constructions venant à l'alignement sur la rue seront implantées soit de limites séparatives à limites séparatives, soit sur au moins une des limites séparatives, avec un retrait par rapport à l'autre limite latérale au moins égal à 3 m. L'aménagement ou l'extension à l'arrière de la construction, des bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU et ne respectant pas cette disposition, reste admis.

7.2 – Dans les autres cas, les constructions (y compris leurs extensions) situées en retrait de l'alignement peuvent venir sur une des limites séparatives. Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 m sera respectée par rapport aux autres limites. Si la construction n'est pas implantée sur une des limites séparatives, elle devra alors respecter une distance d'au moins 3 mètres par rapport à chacune des limites.

7.3 - Les constructions annexes peuvent être construites, soit le long des limites séparatives des terrains, soit à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

➤ **L'article 10 « Hauteur des constructions »**

La hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol (avant terrassement).

10.1- La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder :

- 10,50 m au faîtage dans la zone UB et le secteur UBb
- 10,50 m à l'égout du toit et 14,50 m au faîtage dans le secteur UBa ~~et UBt.~~
- 17,00 m à l'égout du toit et 19,00 m au faîtage dans le secteur UBt

10.2 - La hauteur maximum des constructions annexes ne peut excéder en aucun cas 3,50 m.

➤ **Article 11 « Aspect extérieur »**

11.1 - Les constructions sur pilotis apparents sont interdites

~~11.2 – Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison allant de 35° à 45°.~~

11.2 – Toitures

- Les toitures en tuiles sont autorisées et doivent présenter une inclinaison allant de 35° à 45°. Les couvertures métalliques ou celles traitées en béton brut sont autorisées et doivent présenter une inclinaison minimum de 15°

- Les couvertures métalliques ou celles traitées en béton brut doivent être peintes dans les tons allant du beige à l'ocre claire, rouge et/ou marron, s'insérant au mieux dans le paysage. Les couvertures en tuile sont autorisées, ainsi que celles en bardeaux de bois. Elles pourront également être végétalisées.

Dans le secteur UBt, les toitures-terrasses sont autorisées. Elles pourront être végétalisées.

~~11.3 — Les couvertures métalliques ou celles traitées en béton brut doivent être peintes de couleur marron, tuile, rouille ou grise. Les couvertures en tuile sont autorisées, ainsi que celles en bardeaux de bois.~~

11.43- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

~~11.5~~ 4- Les clôtures en tôles sont interdites, les autres clôtures sur rue, ne peuvent excéder 2m. de haut et comporter de partie pleine sur plus de 1,20 m. de haut. Les clôtures sont doublées d'une haie vive

~~11.6 — Le premier niveau lorsqu'il n'est pas affecté à l'habitation ne pourra excéder 2,10 m sous-plafond.~~

11.75 - Les façades du premier niveau sous pilotis doivent être obturées sur au moins 50 % de leurs surfaces, soit par un mur plein, soit par une cloison type claustras.

11.86 - Toute surcharge architecturale non justifiée est interdite ainsi que la mise en œuvre d'une architecture pastiche

11.97- ~~Les quatre faces~~ Les façades des constructions seront traitées en harmonie.

~~11.10~~ 8 - Les "casquettes", encadrements de baies, auvents en béton sont interdits.

~~11.11~~ 9 - Les appareils de climatisation sont interdits sur les façades principales des bâtiments

➤ Article 12 « Le stationnement des véhicules »

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses, doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions minimales données en annexe au présent règlement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à ces obligations, il lui est fait application des dispositions des articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

~~Les groupes de garages individuels ou aire de stationnement doivent être disposés dans les terrains de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.~~

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés sur les terrains de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdits terrains et de présenter au plus, deux accès sur la voie publique. D'autres options peuvent être envisagées en fonction du terrain et de la nature du projet.

Les aires de stationnement des établissements recevant du public doivent être aménagées et plantées conformément à l'article UB.13.

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou surface en « evergreen », pavés gazon de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Normes applicables en matière de stationnement en zone UB : voir annexe I du PLU

Normes applicables en matière de stationnement dans le secteur UBt :

CONSTRUCTION A DESTINATION COMMERCIALE

Pour les établissements d'une surface commerciale inférieure à 200 m², il sera créé 1 place par tranche de 15 m² de surface de vente, plus de 1 place pour les véhicules de livraison par 40 m² de dépôt.

CONSTRUCTION A DESTINATION DE SALLE DE SPECTACLE, RESTAURANT, JEUX, HOTELLERIE, CULTE, VILLAGES DE VACANCES, DANCING, CENTRE DE THALASSOTHERAPIE

Il sera créé :

- 1 place de stationnement pour trois chambres d'hôtel
- 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de plancher de bungalow, de restaurant, de salle de jeux ou de spectacle, de dancing, salle de culte, thalassothérapie.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

2. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

Les différents points de la modification sont compatibles avec les différents documents supra communaux existants, comme exposé ci-dessous.

1) Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) et le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM).

Trois-Ilets fait partie de la zone Sud-Caraïbe du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) constituée de sept communes (Ducos, Rivière-Salée, Saint-Esprit, Anses d'Arlet, Diamant, Sainte-Luce et Trois-Ilets).

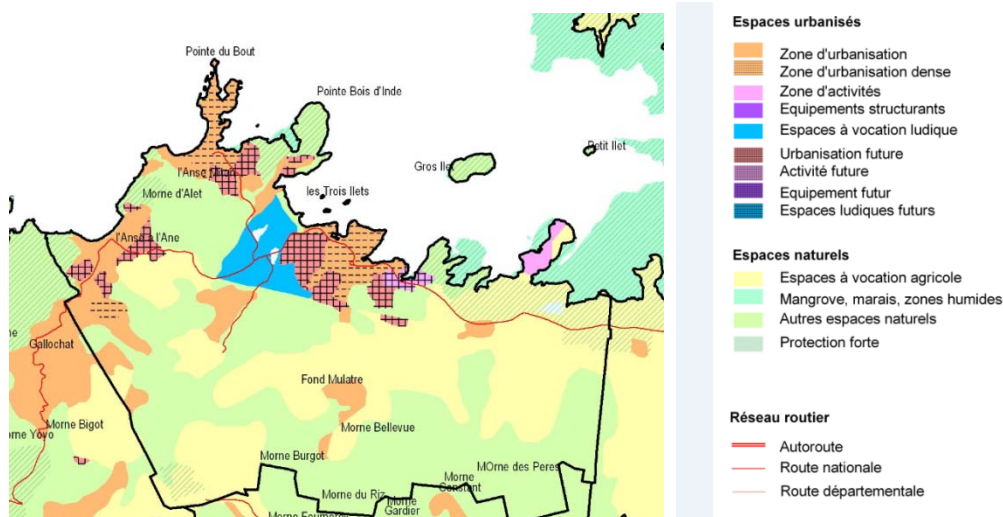
Le SAR prévoit une forte vocation touristique internationale et balnéaire pour la commune, les secteurs concernés sont classés en zone d'urbanisation dense.

De par sa situation, ces secteurs sont également concernés par les dispositions du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) et les options de protection, d'aménagement et d'exploitation du

littoral y sont développées. Là aussi, au S.M.V.M une urbanisation dense est prévue dans ces secteurs.

Vérification de la compatibilité du projet :

L'évolution du Plan Local d'Urbanisme cadre avec les orientations du SAR/SMVM dans la mesure où la zone UB et le secteur UBt concernent des secteurs d'urbanisation dense du SAR/SMVM : il y a donc compatibilité entre le SAR/SMVM et l'évolution du document.

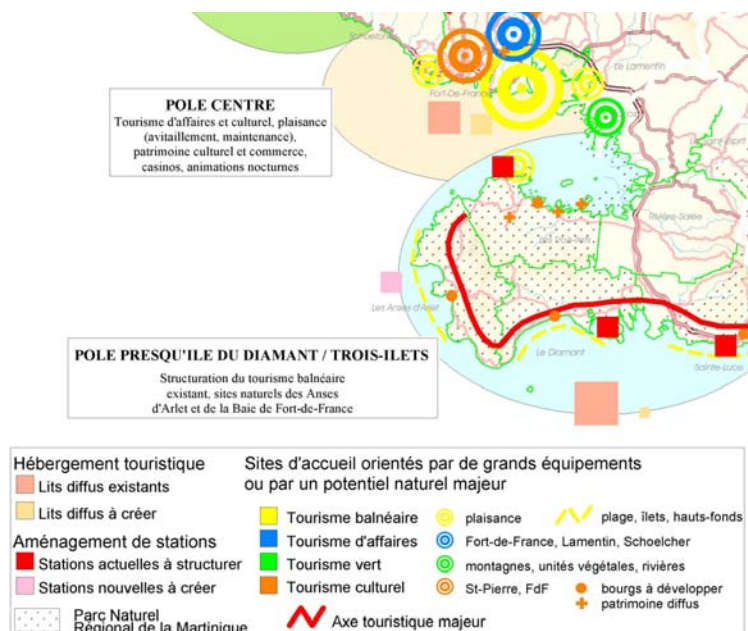


2) Le Schéma de Développement et d'Aménagement Touristique (SDAT)

Dans le cadre de la mise en œuvre du Schéma d'Aménagement Régional et du Schéma de Développement et d'Aménagement Touristique (SDAT), la Région Martinique avait retenu trois grandes orientations stratégiques :

- La création et l'équipement d'espaces d'aménagement touristiques nouveaux (E.A.T.)
- La création et l'équipement d'espaces ludiques liés à la mer
- La restructuration des zones touristiques anciennes.

Le site de la Pointe-du-Bout est identifié au SAR et au SDAT comme site de restructuration de zone touristique ancienne. L'objectif du SDAT est d'améliorer l'offre en hébergement, requalifier des espaces publics anciens et maintenir une offre de service de proximité de qualité.



Extrait de la carte du SDAT

Vérification de la compatibilité du projet :

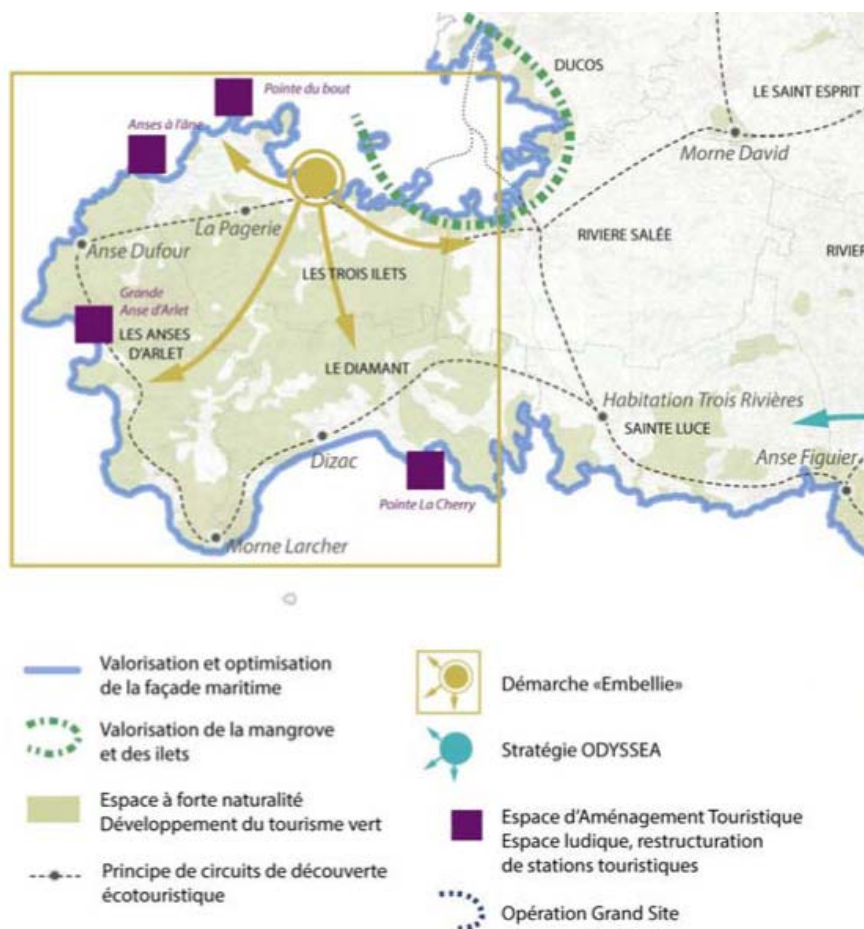
L'évolution du Plan Local d'Urbanisme cadre bien avec les orientations du SDAT dans la mesure où le règlement permet la restructuration de la zone touristique sur laquelle existe une friche hôtelière : il y a donc compatibilité entre le SDAT et l'évolution du document.

3) Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) est à l'enquête publique :

La ville des Trois-Îlets n'est actuellement pas couverte par un SCOT applicable. Toutefois le SCOT de la Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud Martinique, dont fait partie Trois-Îlets, est en cours d'approbation.

Le SCOT précise dans son PADD que la Pointe-du-Bout est un espace ludique, de restructuration de stations touristiques, auquel il convient d'intégrer une valorisation et une optimisation de la façade maritime. Ainsi le secteur UBt doit permettre de moderniser et requalifier l'important parc hôtelier de la Pointe-du-Bout.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) prévoit la création d'un équipement de Congrès sur le site de la Pointe-du-Bout, lequel est identifié au titre des Grands Projets d'Equipements et de Services (GPES).



Extrait du projet de SCOT de la CAESM - PADD

Vérification de la compatibilité du projet :

L'évolution du Plan Local d'Urbanisme cadre avec les orientations du projet de SCOT : il y a donc compatibilité entre le SCOT et l'évolution du document.

4) Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) :

Le SDAGE est le principal outil de la mise en œuvre de la politique française dans le domaine de l'eau et fait office de plan de gestion préconisé par l'Europe. Le SDAGE révisé de Martinique s'applique pour la période 2016-2021.

L'article L.212-1 du Code de l'Environnement indique que le SDAGE « fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et des objectifs de qualité et de quantité des eaux ». Les orientations sont définies à l'échelle du district hydrographique de la Martinique, les objectifs à l'échelle des 47 masses d'eau (dont 20 cours d'eau, 20 masses d'eau côtières et de transition et 6 masses d'eau souterraines).

Le SDAGE a vocation à prendre en compte les principaux programmes des collectivités publiques en matière d'aménagement du territoire. À ce titre les documents d'urbanisme sont les premiers concernés par le SDAGE, compte tenu de leur vocation globale relative à l'aménagement du territoire, et en particulier dans leurs modalités relatives à l'alimentation en eau, l'assainissement et les risques liés à l'eau.

Globalement, le PLU doit assurer une prise en compte effective des dispositions du SDAGE, et sur les domaines spécifiques susnommés, il s'agit d'assurer une compatibilité.

Vérification de la compatibilité du projet :

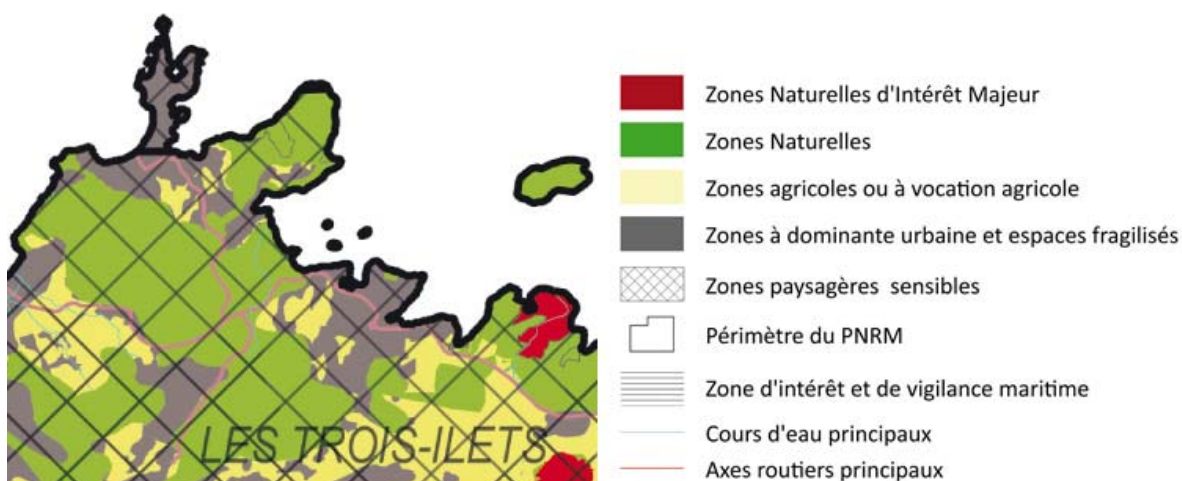
Le projet de modification du PLU des Trois-Ilets intègre les dispositions en faveur de la gestion des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des sols par l'aménagement de parkings végétalisés ou sablés. Il est également à noter que le projet de requalification de l'hôtel sera raccordé au réseau d'assainissement collectif. Les toitures-terrasses, en partie végétalisées, constituent également un outil de gestion des eaux pluviales.

L'évolution du Plan Local d'Urbanisme prend en compte les dispositions du SDAGE : il y a donc compatibilité entre le SDAGE et l'évolution du document.

5) La Charte du Parc Naturel Régional de la Martinique (PNRM) :

Dans sa cartographie, la charte 2012-2024 du Parc Naturel Régional de la Martinique a déterminé 5 grands secteurs avec lesquels le PLU doit être compatible : les zones naturelles d'intérêt majeur, les zones naturelles, les zones agricoles, les zones à dominante urbaine et espace fragilisé et les zones paysagères sensibles.

Le secteur de la Pointe-du-Bout est identifié par la charte du PNRM comme zone à dominante urbaine et espace fragilisé doublé d'une zone paysagère sensible. L'enjeu pour le Parc Naturel Régional de la Martinique sur ces secteurs est d'y exercer son savoir-faire en matière d'aménagement durable, en vue d'y encadrer le développement de l'urbanisation en lien avec ses partenaires, en étant force de proposition pour mettre en avant des alternatives au modèle de développement actuel, très consommateur d'espace.



Extrait de la charte du PNRM

L'une des orientations portée par le PNRM s'intitule : « être moteur dans le développement et la valorisation d'un espace de tourisme et de loisirs intégré, respecté par et pour tous ».

Elle consiste à développer une nouvelle culture touristique, mieux intégrée et plus respectueuse des milieux. Pour cela, il est demandé de prendre en compte et d'appliquer des principes de développement durable au sein de l'activité touristique en Martinique, notamment sur le site de la Pointe-du-Bout.

Vérification de la compatibilité du projet :

Le projet de modification du PLU des Trois-îlets porte sur un espace de tourisme balnéaire. Les constructions doivent cependant prendre en compte les dispositions de la charte du PNRM afin d'améliorer l'insertion des constructions dans le paysage et de respecter les milieux naturels avoisinants. Les modifications apportées en termes de hauteurs, de stationnement et de clôtures vont dans le sens d'une meilleure intégration des projets dans le paysage. Il y a donc compatibilité entre la charte du PNRM et la modification apportée.

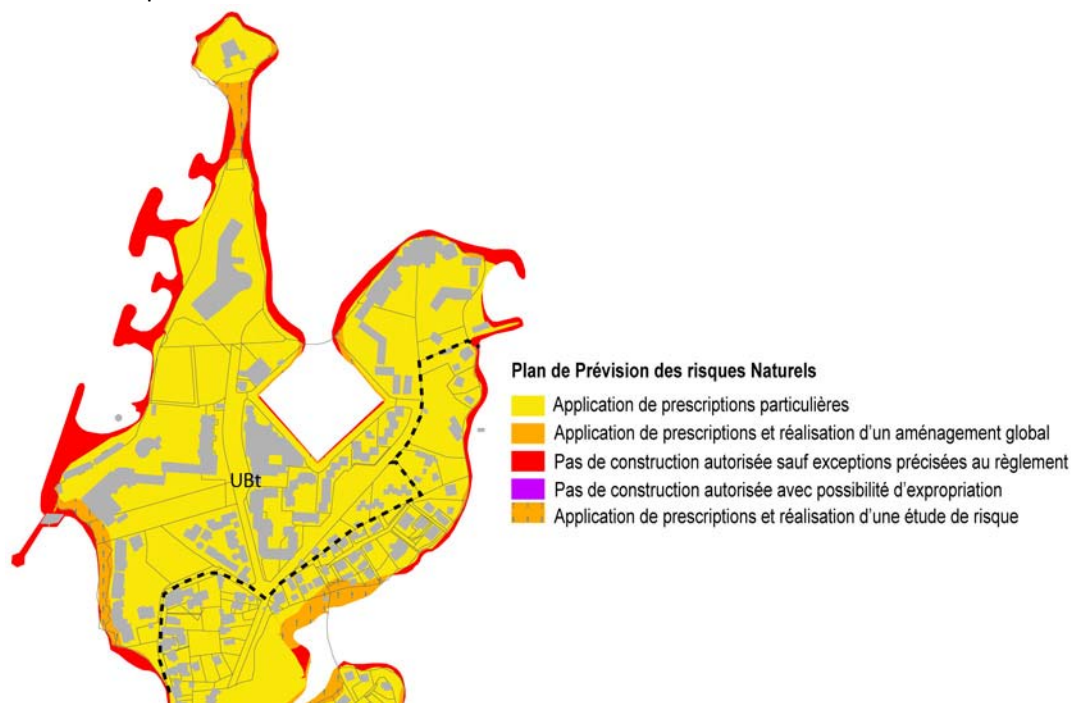
6) Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) :

Au Plan de Prévention des Risques (PPRN) de la commune approuvé par arrêté préfectoral le 19/02/2014.

La zone UB est concernée essentiellement par des zones jaunes au PPRN (aléa faible inondation) et orange bleues le long des cours d'eau et ravines (aléa fort inondation). Un aléa tsunami fort est identifié sur les parties littorales des quartiers de l'Anse à l'Âne, de l'Anse Mitan et du Bourg.

La zone UBt est concernée par :

- Sur la quasi-totalité du secteur, une zone d'aléa moyen (zone jaune) pour les aléas inondation, mouvement de terrain, submersion et houle.
- Sur la pointe du Lazaret vers le fort et le secteur Sud-ouest de la Pointe-du-Bout, une zone d'aléa fort avec application de prescriptions et réalisation d'une étude de risque (zone orange / bleue).
- Sur la partie littorale, une zone avec prescription qui nécessite un aménagement global et une zone d'aléa fort (zone rouge).
- A noter la présence d'un aléa fort tsunamis sur tout le littoral de la Pointe du Bout.



Extrait de la carte du PPRN – secteur UBt

Vérification de la conformité du projet :

En zone UB, les modifications de règlement ne donnent pas de droits à construire supplémentaires. Les zones UB sont majoritairement classées en zone jaune du PPRN. Il s'agira donc essentiellement de prendre en compte les prescriptions du PPRN en vigueur selon les aléas (constructions parasismiques notamment...).

Il en est de même pour le secteur UBt. Des dispositions particulières doivent toutefois être prises sur la bande côtière contre le phénomène de houles cycloniques, submersion, érosion et tsunami (aléa fort).

La modification du PLU a été l'occasion de préciser dans l'article 2 de la zone UB et du secteur UBt, la nécessité de se référer au règlement du PPR pour tout nouvel aménagement autorisé. La modification est donc compatible avec le PPRN.

3. CONSEQUENCES DE LA MODIFICATION DU PLU

La modification n'engendre pas une augmentation de la surface urbanisée du PLU et est par conséquent sans effet sur l'évolution des zones du PLU.

1) Le rapport de présentation :

Ce présent rapport qui explique les choix effectués et la modification introduite dans le cadre de cette procédure, complète le rapport de présentation du PLU approuvé par DCM le 10 décembre 2003.

2) Le règlement

Des modifications réglementaires apportées au PLU dans le secteur UBt, permettent la réalisation du projet, notamment:

- L'article 2 relatif aux occupations du sol admises sous conditions (qui permet la réalisation d'un parking souterrain),
- L'article 10 relatif aux hauteurs : les hauteurs maximales autorisées ont été augmentées dans le secteur UBt. Cependant, il est à noter que cette hauteur correspond à la hauteur de l'ancien hôtel Kalenda. L'impact paysager sera évidemment important mais le traitement de l'aspect extérieur des constructions (article 11) assurera l'intégration paysagère de la nouvelle structure hôtelière dans l'environnement.
- L'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions : les éléments ajoutés dans le règlement du secteur UBt permettent une meilleure gestion des eaux pluviales (parkings végétalisés, toitures-terrasses qui pourront être végétalisées...),
- L'article 12 relatif au stationnement, a été modifié afin d'adapter les besoins en stationnement à la nature des équipements qui sont projetés (hôtel, centre de congrès). Aussi, une partie du parking sera réalisé en sous-sol afin de limiter l'imperméabilisation des sols et maintenir des espaces de jardins et de parcs.

Les articles 6 et 7 relatifs à l'implantation des constructions sont corrigés afin de faciliter la compréhension de la règle lors de l'instruction des permis de construire. Ils permettront d'assurer une cohérence dans la trame urbaine.

Les autres pièces constitutives du dossier de PLU ne sont pas modifiées.