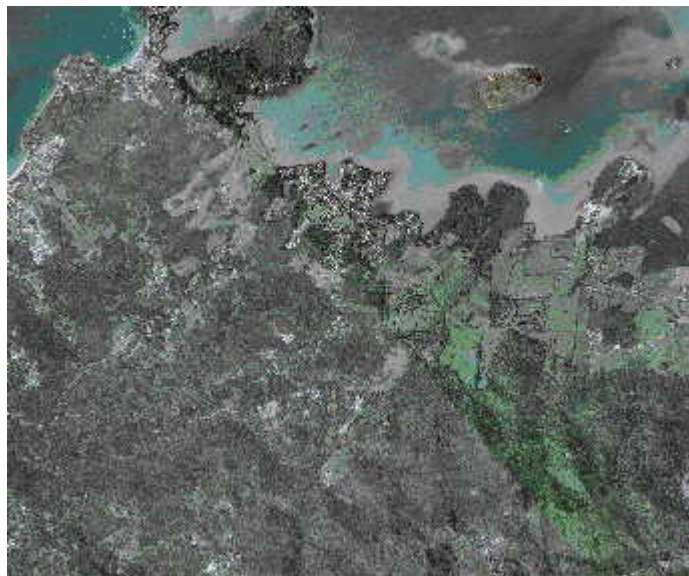

PRESENTATION GENERALE

C'est en septembre 1997 que le Conseil Municipal des Trois Ilets prenait la décision de mettre en révision le POS de la commune, approuvé depuis le 20 sept. 1993. Les travaux n'ont pas permis d'aboutir à l'arrêt du projet de POS révisé avant l'entrée en vigueur des dispositions d'urbanisme de la loi SRU, la commune a pris la décision d'élaborer un PLU en prenant en compte les travaux conduits depuis la mise en révision du P.O.S.

A - La concertation Préalable

L'édilité a opté pour une concertation, élargie. Des panneaux illustrant les projets structurants que la municipalité souhaitait inclure dans son PLU, ont été exposés dans les locaux de la mairie et ont servi de base de discussion lors des séances d'information organisées dans les principaux quartiers. A ces occasions un dépliant explicitant l'objet de la concertation a été distribué aux participants

A partir des documents préalables, enrichis par les suggestions issues de la concertation, ont été présentées et débattues au sein de C.M. les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui sera développé ci-après.



Le PADD

L'article R.123-3 du C.U. indique que le PADD définit dans le respect des équilibres résultant des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune notamment en vue de favoriser le **renouvellement urbain** et de **préserver la qualité architecturale** et **l'environnement** et liste à titre indicatif les éléments qu'il peut contenir.

L'article L121-1 réunit les principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme :

Principe d'équilibre. Le PLU doit déterminer les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages.

Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale.

Principe de respect de l'environnement. le PLU doit veiller à l'utilisation économe de l'espace, à la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, à maîtriser l'expansion urbaine et à prendre en compte les risques de toute nature.

De son côté l'article L110 rappelle les notions qui doivent guider l'élaboration de documents d'urbanisme responsabilité collective harmonisation des décisions d'affectation et d'utilisation du sol.

Le développement durable se veut un processus de développement qui concilie le respect des ressources naturelles et des écosystèmes, l'efficacité économique, sans perdre de vue les finalités sociales que sont : la lutte contre la pauvreté, les inégalités, l'exclusion, et la recherche de l'équité.

Il y a lieu, par conséquent de s'interroger sur la signification du concept de développement durable appliqué à la commune des trois Ilets en s'appuyant sur les grands traits de la commune soulignés dans le diagnostic résumés ci-après :

- ✓ La commune des trois Ilets est une commune littorale qui occupe la partie sud de la Baie de Fort-De-France. La ville centre ainsi que les principaux secteurs agglomérés sont situés sur le littoral.
- ✓ C'est une commune dont l'économie repose sur le tourisme (1^{er} rang)
- ✓ Elle possède un patrimoine historique riche et des espaces naturels de grande valeur
- ✓ Elle jouit de bonnes liaisons par la mer avec la capitale
- ✓ Elle a connu depuis deux décennies une croissance démographique régulière
- Du fait de l'effet combiné de la forte concentration des entreprises liées au tourisme et de la tendance de la population à s'installer plus volontiers dans les communes du sud, elle connaît une forte pression foncière tant sur les espaces urbains que sur les espaces naturels .

En s'appuyant sur le diagnostic réalisé, et sur les tendances de l'évolution, le PADD des trois Ilets présente les choix et objectifs retenus par l'édilité pour les 5 à 10 prochaines années.

Les projets communaux s'organisent autour de plusieurs enjeux complémentaires :

La préservation de l'environnement, le renouvellement urbain, le développement économique

En effet, le tourisme qui constitue le moteur du développement de la commune nécessite pour prospérer un environnement de grande qualité.

LES TENDANCES RECENTES DE L'EVOLUTION COMMUNALE

- Evolution démographique :

la population communale s'élevait en 1999 à 5150 personnes contre tout juste 3000 en 1974. La croissance exceptionnellement forte entre 1982 et 1990 s'est ralentie tout en demeurant élevée la commune ayant enregistré un solde migratoire fortement positif ce qui a gonflé la tranche adulte.

- Economie :

le tourisme constitue le moteur de l'économie communale. Avec les services et le commerce, il fournit 85% des emplois contre moins de 3% au secteur primaire.

- Urbanisation :

entre 1982 et 1999 la commune a connu une forte poussée de l'urbanisation. Si on se réfère aux données des recensements de la population, le parc total a doublé (1282 à 1584 logements) de même que les résidences principales (910 à 1836). Il convient de souligner que les logements vacants, secondaires ou occasionnels représentent en 1999, 30% environ du parc.

I - LES ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

Les opérations de renouvellement urbain

La structure urbaine des trois Ilets héritée du passé s'organise entre des ensembles urbains littoraux d'une part et des quartiers d'habitat dispersé sur les mornes d'autre part. Le passage de l'économie de plantation liée à la canne à sucre à une économie axée sur le tourisme a entraîné la promotion de l'ensemble Pointe du Bout – Anse Mitan (Tourisme hôtelier dominant) puis de l'Anse à l'Ane (prédominance de la para-hôtellerie) tandis que le Bourg proprement dit conservait son rôle de lieu de l'administration communale, de centre de services avec le développement de groupes de logements sociaux et de lotissements à usage d'habitation.

Les secteurs de développement touristique construits sur la base de concepts mis au point par la SETMA au début des années 60 s'adaptent mal aux évolutions de la demande malgré les efforts considérables déjà consentis, tandis que l'espace du bourg doit être structuré afin de fournir aux populations résidant dans la commune le niveau de service correspondant à son statut de première commune touristique de la Martinique

Pour chacun des espaces urbains, en s'appuyant sur les potentialités identifiées dans le diagnostic, le PADD de la commune des trois Ilets propose des actions ou opérations d'aménagement visant à permettre le renouvellement et la croissance.

A-LE BOURG

Le vieux bourg de la commune possède cachet architectural reconnu et qui a fait l'objet d'actions qui ont permis de sauvegarder les témoins les plus significatifs (Eglise, Mairie, Maison de retraite, marché couvert) d'aménager les espaces publics en mettant en valeur les matériaux de terre cuite produits dans la commune même, tandis que la construction neuve est soumise à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France du fait même du classement de l'église des Trois Ilets.



Mairie



Marché couvert



Maison de retraite (Anc Hospital)

La politique d'aménagement du Bourg s'inscrit par conséquent dans la continuité des actions déjà engagées et identifie un certain nombre d'axes :

A-1 : Les interventions sur le tissu existant

Le diagnostic a révélé l'existence d'une importante proportion d'habitat insalubre ou vétuste soit disséminés dans la trame urbaine, soit sous forme de quartiers ou d'îlots.

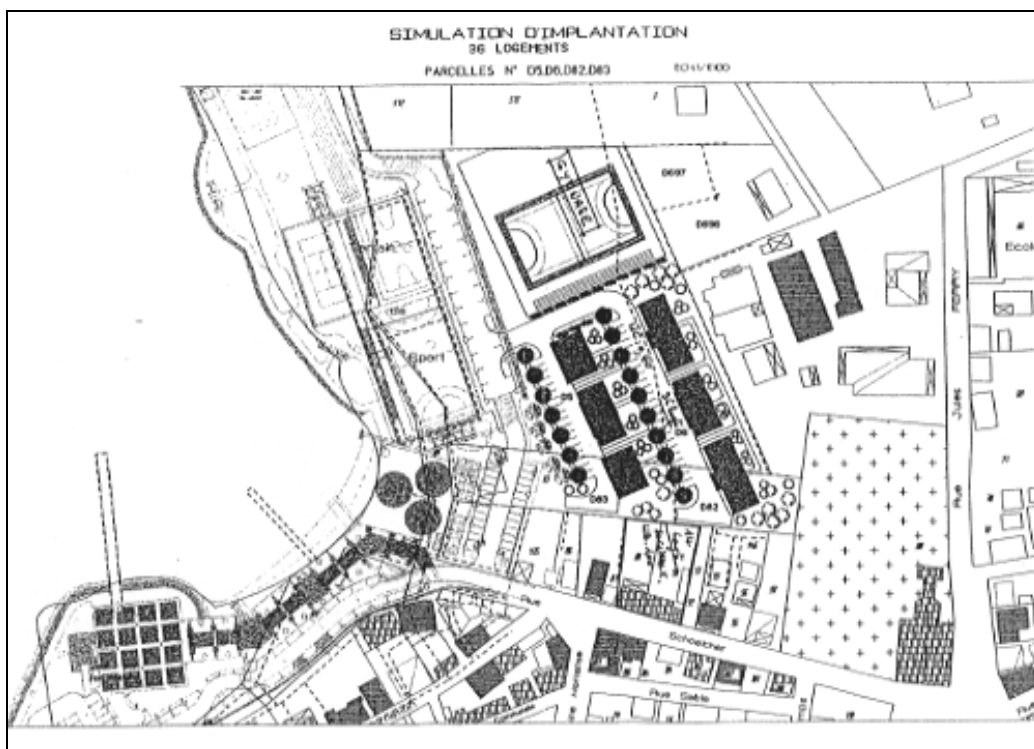
- Les constructions vétustes isolées seront traitées dans le cadre d'une OPAH



- Les secteurs **Rue Neuve** (46 constructions) et **Magasin Zéline** (33 constructions) nécessitant une intervention lourde seront traités dans le cadre d'une RHI tandis que **La**

xavier fera l'objet d'une intervention visant la mise à niveau des équipements, la création d'espaces publics

- Les terrains No 5, 6, 8, 82, et 83 de la section D recevront un ensemble de 36 logements sociaux en collectif cette opération s'inscrit dans le cadre la structuration du centre ville en complément de l'aménagement du front de mer



- La relance de la construction dans le Bourg sera également facilitée par l'augmentation du COS qui répond ainsi à l'orientation visant la densification des tissus urbains.

A-2 : le renforcement de la fonction de centralité

Les extensions du bourg sur l'habitation Des Grottes ont dessiné les contours de la ville. Dans cet espace ainsi délimité il s'agit désormais d'assurer le développement harmonieux des fonctions centrales et d'animation en réalisant :

- ✓ - La construction d'un espace culturel (salle de 300 à 400 places)
- ✓ - L'aménagement du front de mer : l'objectif de cet aménagement est de d'ouvrir le bourg sur la mer et de constituer un espace public de rencontre et d'échange. Les éléments principaux de cette opération d'aménagement seront :
 - La gare maritime urbaine et son aire de stationnement paysagée
 - La place Paul Thévenard
 - Les espaces sportifs.
- ✓ La construction d'un gymnase
- ✓ L'aménagement de la place Gabriel Hayot

- ✓ L'aménagement du nouvel hôtel de ville
 - ✓ La rénovation de l'hôpital
 - ✓ La réalisation d'une piste d'athlétisme en complément du stade de foot
 - ✓ La création d'un espace inter génération
- La construction d'un collège 400 à la sortie Ouest : Il s'agit de la mise en œuvre d'un projet déjà prévu dans le POS.



Etat actuel place Gabriel HAYOT

A-3 : Les actions d'accompagnement

De nombreuses actions concourent à la mise en œuvre de cet objectif du PADD. Notamment :

- ✓ La création d'aires de stationnement ou l'aménagement d'aires existantes (Place G. Hayot, front de mer)
- ✓ L'aménagement du marché couvert (vente de produits artisanaux – diversité commerciale)
- ✓ L'amélioration de la voirie urbaine et des trottoirs, de l'éclairage public
- ✓ Les aménagements paysagers des entrées et sorties de la ville



Entrée Est du bourg

B – L'ANSE MITAN

La vocation de ce quartier pour le tourisme balnéaire international est confirmée. Les actions envisagées devront par conséquent permettre d'améliorer le cadre général. Elles concerneront en particulier le cadre de vie et l'environnement tant naturel que construit.

Parmi celles-ci on peut noter :

- ✓ La restructuration du secteur de Glacy (35 constructions) en agissant sur la voirie, les espaces publics et les équipements publics
- ✓ L'aménagement d'un plateau sportif polyvalent,
- ✓ La construction d'une maison des associations
- ✓ L'aménagement du Trou Etienne (cf. Plan)

C - ANSE A L'ANE

La vocation de ce quartier s'affirme comme lieu de résidence dans lequel sont étroitement imbriquées des petites structures touristiques type meublé, et de l'habitat sous une forme permanente ou saisonnière. Le PLU prend en compte les objectifs déjà traduits dans le POS en termes d'extension de l'urbanisation mais prévoit l'affectation d'espaces pour :

- ✓ L'aménagement d'un terrain de football
- ✓ La création d'une maison des associations

Il confirme également la vocation des zones d'urbanisation futures à accueillir des opérations mixtes tourisme habitat tout en évitant que l'implantation de structures importantes vienne troubler la quiétude des habitants

D - LES AUTRES QUARTIERS RURAUX

Les quartiers ruraux sont le lieu d'expression d'une forte pression foncière du fait de la proximité des zones de développement touristique, des liaisons avec l'agglomération de Fort-de-France et de l'environnement naturel de qualité. La volonté communale exprimée dans le PLU est d'assurer le maintien de l'équilibre entre la protection des espaces naturels et le nécessaire développement de l'habitat dans ces quartiers.

Dans les limites existantes ou en favorisant une extension limitée, les actions d'aménagement projetées par la commune visent à doter les quartiers principaux d'équipements de proximité en fonction des insuffisances mises en lumière dans le diagnostic.

D-1 - La Ferme

Le PLU confirme la vocation de ce quartier à recevoir des opérations nouvelles de logement en maintenant les secteurs d'extension prévus dans le POS et en prévoyant des espaces pour la réalisation d'équipements socio-éducatifs ainsi qu'un plateau sportif.

D-2 -La Pagerie

Ce quartier s'est développé dans un lieu chargé d'histoire à proximité du parc des floralies et du musée départemental de la Pagerie. La volonté municipale est de voir se développer des activités touristiques en liaison avec ces deux structures.



D-3 - La Poterie

Le quartier Poterie présente la particularité d'avoir maintenu des liens très forts entre l'industrie de la terre cuite et l'habitat qui s'est développé sur le site. A la fabrication de matériaux pour la construction, est associée une production artisanale d'articles en terre cuite que la commune souhaite mettre en valeur. Le POS avait pris en compte cet objectif en prévoyant une zone d'extension en continuité avec le secteur bâti pour l'accueil d'un village artisanal. Tout en conservant cet objectif, le PLU prend en compte le besoin de l'industrie de la terre cuite de disposer d'un espace vitrine le long de la RD7 en délimitant un secteur AU à l'intersection du chemin d'accès à la poterie.

En fait il confirme un usage qui a pris forme depuis déjà quelques années.



D-4 La Pointe Bois d'inde et la Wallon

Le secteur de « la pointe » constitue une zone d'enjeux dans laquelle il est nécessaire de concilier les intérêts des propriétaires et la protection de l'environnement. En effet la Pointe dans le SAR/SMVM a été élevée au statut d'espace naturel remarquable du littoral. Le PLU délimite en continuité d'un îlot d'habitat existant une zone AU qui permettra d'y regrouper les constructions et classe en zone naturelle les autres terrains.

D-5- Passe mon Temps – Papias – La Plaine - La Bigote – Desloges

Dans ces quartiers ruraux longtemps désertés du fait de l'absence de desserte routière s'est développé un habitat récent sur des lots issus de partages familiaux. La pression à l'urbanisation y est forte menaçant les espaces naturels. Pour concilier la protection des espaces naturels et la demande des habitants, le PLU délimite en bordure des voies publiques, des secteurs d'ampleur limitée pour l'accueil des constructions.

Dans ses dispositions relatives au contenu des PLU, la loi SRU a supprimé la catégorie des zones NB dans laquelle étaient classés les terrains constituant ces quartiers. Le PLU de la commune des Trois Ilets, prenant acte des nouvelles modalités de définition du Zonage a choisi de classer la plupart de ces quartiers dans une catégorie de zone urbaine (UD). Ceci est rendu possible dans la mesure où, l'article R 123-5 ne définit plus les zones urbaines par la seule référence aux équipements publics existants ou à construire, mais prend en compte l'existence d'un bâti. En conséquence, dans ces zones le permis de construire pourra toujours être refusé sur le fondement de l'article L.421-5 (équipements insuffisants).

Ces quartiers recèlent des capacités d'accueil en logements nouveaux très importantes, aussi la politique communale vise-t-elle à les optimiser en transformant les principaux quartiers en véritables secteurs urbains dotés de tous les équipements d'accompagnement.

Dans l'immédiat, l'effort communal portera sur l'amélioration de la voirie et de la desserte des terrains. Cette action n'entraînant pas nécessairement le transfert au profit de la collectivité de l'assise foncière des voies, le recours à l'institution d'emplacements réservés n'a pas toujours paru utile. Par contre, le règlement du PLU instaure un reculement des constructions par rapport aux voies de toutes natures de façon à disposer ultérieurement des espaces nécessaires à leur incorporation dans la voirie communale.

II – L'ACCUEIL DE L'URBANISATION NOUVELLE

Description des zones AU, taille, localisation, objectifs, modalités d'ouverture à l'urbanisation, capacité d'accueil

Le PLU ne crée pas de nouvelles zones d'urbanisation, celles-ci étant largement dimensionnées dans le POS en vigueur. Il faut en effet rappeler que les zones NA au nombre de 29, couvraient 155 ha (année 1997).

L'élaboration du PLU a donc été l'occasion de réexaminer les différentes zones en fonction de leur niveau de consommation et de l'existence des contraintes (SAR, aléas, pentes). Ainsi, celles qui ont accueilli des opérations d'aménagement sont classées dans la catégorie de zone urbaine correspondant au type d'urbanisation, tandis que pour d'autres un reclassement en zone N ou A est proposé.

Les zones d'urbanisation future qu'il est proposé de maintenir sont regroupées en 3 catégories :

- ✓ *Les Zones spécialisées* : Tourisme, activités économiques
- ✓ *Les zones d'accueil de l'habitat dense*
- ✓ *Les zones d'accueil mixte habitat pavillonnaire/ activités touristiques.*

Les zones sont également distinguées en fonction des modalités d'ouverture à l'urbanisation.

On distingue ainsi des zones AU de catégorie 1, c'est-à-dire celles pour lesquelles l'existence de réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement à leur périphérie rend possible une ouverture à l'urbanisation.

La seconde catégorie regroupe celles pour lesquelles, soit il n'y a pas de réseaux d'eau, d'électricité ou d'assainissement, soit que ces réseaux sont insuffisants pour l'accueil des constructions envisagées. L'ouverture de ces zones à l'urbanisation sera subordonnée à une révision ou une modification du PLU

III - LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

La municipalité des Trois Ilets, consciente que l'environnement de qualité dont elle bénéficie, constitue une ressource naturelle incontestable, met au cœur de l'élaboration du PLU la préoccupation de préservation de l'environnement, et des équilibres écologiques. Cet objectif se traduit dans les documents graphiques et leur règlement d'urbanisme.

Les terres agricoles.

S'appuyant sur le schéma d'aménagement Régional, Le PLU délimite un secteur à vocation agricole (élevage et canne à sucre) qu'il classe en A. Dans la zone A, il convient cependant de distinguer les espaces agricoles littoraux qui bénéficient d'une protection renforcée en application des dispositions du SMVM. Toutefois, dans ces espaces (Poterie) la protection édictée par le SMVM ne fait pas obstacle à l'extraction de l'argile pour les besoins de l'industrie de la terre cuite.

Les espaces naturels

La commune présente une diversité d'espaces naturels. Le PLU de la commune reprend pour l'essentiel les terrains qui étaient classés dans le POS en zone ND.

Sont classés en zone N :

1- En raison de la qualité des milieux

- ✓ les Ilets (Gros îlet, les trois îlets)
- ✓ les mangroves (Génipa, Pointe Vatable)
- ✓ Les secteurs du littoral bénéficiant du statut d'espace remarquable (Pointe Bois d'Inde, Anse Mathurin, Vatable)



Gros îlet

Dans cette catégorie d'espace seront cependant admis en application de l'article R.146-2, les chemins piétonniers et objets mobiliers destinés à l'accueil et l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces.

2 - En raison de leur intérêt écologique et paysager :

- ✓ le site de la Bertrand qui a fait l'objet d'un inventaire ZNIEFF
- ✓ les principaux mornes ainsi que les espaces forestiers tant privés que ceux soumis au régime forestier et gérés par l'ONF. (Morne des Pères).
- ✓ Les espaces naturels de la zone des 50 pas géométriques

Se superpose parfois à la zone N une servitude de protection des espaces boisés les plus significatifs

Le patrimoine architectural

Sont protégés au titre de législations spécifiques :

- ✓ L'église Notre Dame de la Délivrande, monument classé
- ✓ Les ruines de la sucrerie de la Pagerie, inscrites à l'inventaire des monuments historiques
- ✓ Le village de la Poterie inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments naturels et des sites.



Eglise



Ruines de la pagerie



Village de la poterie

Le règlement d'urbanisme prescrit un certain nombre de règles (art 11) notamment dans la zone UA afin de garantir l'insertion architecturale des constructions nouvelles.

En outre du passé sucrier ou historique de la commune subsistent de nombreux vestiges localisés sur les documents graphiques du PLU. Dans ces secteurs s'applique la législation sur les découvertes archéologiques fortuites rappelée dans le titre I du règlement.

Les actions complémentaires

- L'assainissement

En complément des mesures précédentes la commune a mis en place un schéma d'assainissement visant le traitement de toutes les agglomérations littorales (voir annexes)

- La charte paysagère

La commune a confié au Parc Naturel Régional l'élaboration d'une charte paysagère.

- La prise en compte des aléas

A la demande de l'Etat, le BRGM a réalisé un atlas communal des aléas.

D'après ce document :

l'aléa mouvement de terrain de niveau élevé concerne essentiellement les parties du territoire non habitées en limite de la commune du Diamant ;

les secteurs contenant des formations liquéfiables se situent : à l'anse à l'Ane (plaine alluviale), à la Pointe du Bout, à Magasin Zéline, sur la frange maritime du quartier Poterie et sur certains secteurs naturels : Golf, Vatable, Pointe Bois d'Inde.

Par ailleurs les travaux réalisés sur les ravines et rivières ont quasiment supprimé le risque d'inondation.