



Recensement et analyse des DÉCLASSEMENTS

Evolution des documents d'urbanisme
entre 1998 et 2007
sur douze communes de Martinique



AGENCE D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT DE LA MARTINIQUE

Immeuble G.A.N. - 30 Bd GENERAL DE GAULLE - 97200 FORT-DE-FRANCE - Tel. 0596 71.79.77 - fax 0596 72.59.27 - e-mail : aduam@aduam.com

Table des matières

p. 3 Contexte de l'étude

p. 4 Communes étudiées

p. 6 Méthodologie - Identification des déclassements

p. 8 Methodologie - Analyses des déclassements

p. 9 Quelques exemples

p. 12 Analyse des déclassements par communes

p. 12 COMMUNES DONT LE PLU EST APPROUVE

p. 13 LE ROBERT

p. 17 LES TROIS ILETS

p. 21 RIVIERE SALEE

p. 25 SCHOELCHER

p. 28 BELLEFONTAINE

p. 32 LA TRINITE

p. 36 COMMUNES DONT LE PLU EST ARRETE

p. 38 FORT-DE-FRANCE

p. 42 LE FRANCOIS

p. 46 COMMUNES DONT LE PLU EST PRESCRITS

p. 48 LES ANSES D'ARLET

p. 52 SAINTE-LUCE

p. 56 SAINT-ESPRIT

p. 60 SAINTE-ANNE

p. 64 Conclusion

p. 78 Table des illustrations

Introduction

Cette étude inscrite dans le cadre du programme partenarial a pour objectif, au regard des espaces agricoles du Schéma d'Aménagement Régional (SAR), de la carte des potentialités agricoles et des espaces agricoles littoraux, de quantifier les superficies de terrains naturels affectés à l'urbanisation et d'identifier les zones de forte pression dans les communes qui ont fait évoluer leur document d'urbanisme depuis 1998 (année d'approbation du SAR).

Contexte de l'étude

En dépit de son exiguïté, le territoire martiniquais est hétérogène. Il présente des sous-espaces aux fonctions très diversifiées, allant de l'agriculture d'exportation, de la petite agriculture, des zones naturelles boisées, aux zones densément agglomérées où les fonctions urbaines sont fortement affirmées.

Cette hétérogénéité liée au cadre naturel environnant est menacée par l'urbanisation croissante et la répartition spatiale des activités humaines. Pour préserver ce cadre, le SAR prévoit l'aménagement rationnel du territoire et prime pour l'équilibre global de l'espace martiniquais. Il insiste sur l'affirmation des potentialités de développement propres à chaque zone du SAR.

Ces principaux objectifs s'articulent autour de trois grands axes :

- La nécessité de préserver la ressource première que constituent les terres agricoles : leur sous utilisation et leur mitage croissants risquent de conduire à terme à une crise quantitative et qualitative du potentiel de production face aux exigences du secteur.
- La protection et la valorisation de l'environnement et des patrimoines naturels : la pression foncière est un phénomène complexe et préoccupant qui se traduit par de multiples morcellements de terrains naturels.
- Le développement de l'armature urbaine : pour désengorger le centre et resserrer l'habitat vers les zones urbaines, renversant la tendance au mitage et à l'habitat diffus.

Le défi du SAR consiste donc à soutenir et développer la croissance économique de l'île tout en protégeant l'environnement et en respectant les besoins déterminants liés aux perspectives démographiques.

Cette étude vise à analyser les documents d'urbanisme qui ont été élaborés, révisés ou modifiés entre 1998 et 2008. Son but est de quantifier les surfaces des terrains naturels, agricoles et d'identifier les formes de déclassements (ou de demandes de déclassements dans le cas des PLU en projet), c'est-à-dire les terrains naturels ou agricoles devenus urbains ou à urbaniser lors du passage du POS au PLU. Cette étude doit permettre de localiser les zones de pression susceptibles de subir d'importants changements.

Communes étudiées

Sont concernées par l'étude les communes qui ont fait évoluer leurs documents d'urbanisme entre décembre 1998 (date d'approbation du SAR) et décembre 2007. Afin de compléter cette analyse, nous avons également analysé quelques communes dont les documents d'urbanisme sont actuellement à l'étude.

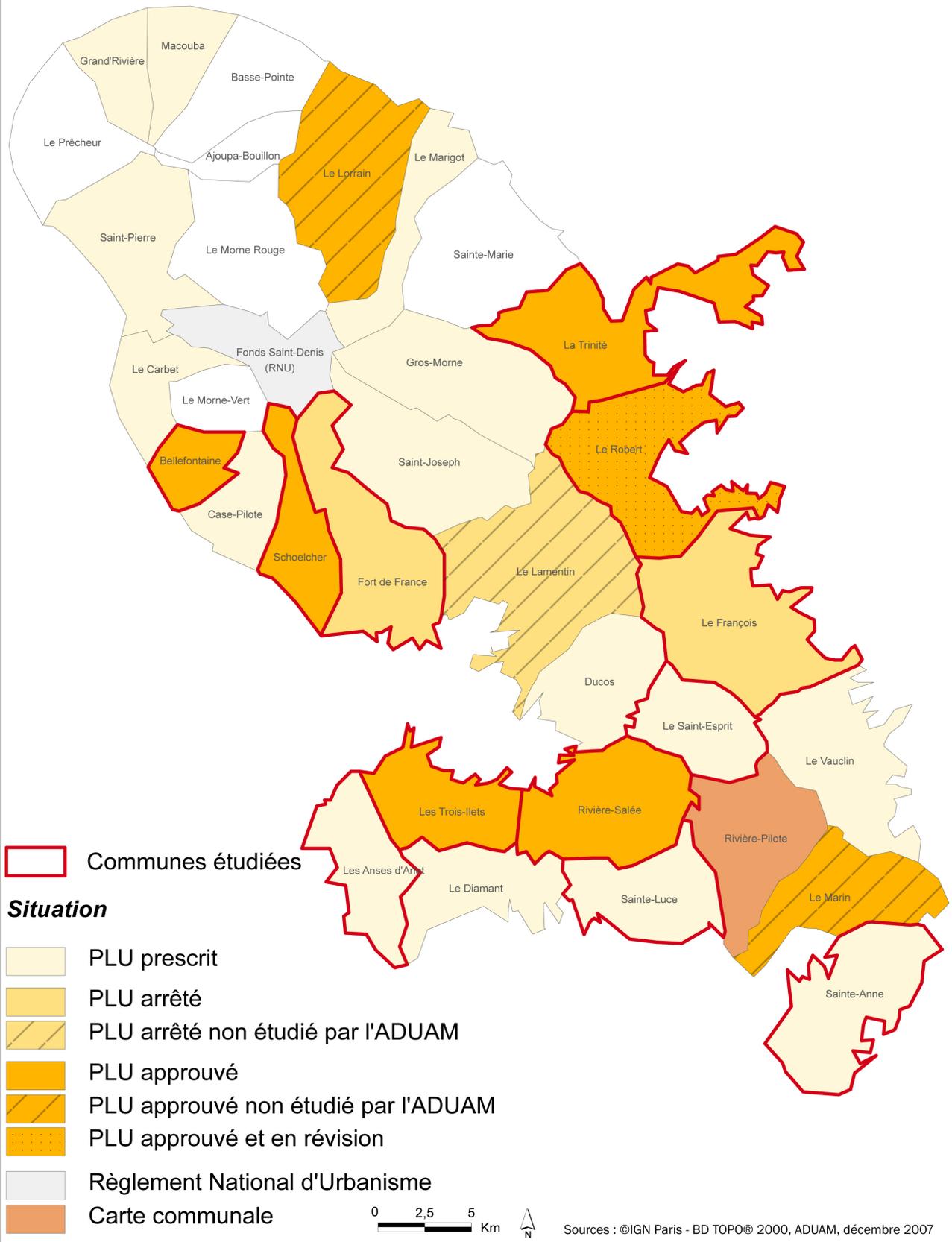
Nous avons choisi de travailler sur un échantillon de douze communes pour lesquelles nous disposons des documents d'urbanisme et tout d'abord les communes ayant approuvé leur PLU : Rivière Salée, Le Robert, Les Trois Ilets, Schoelcher, Bellefontaine et Trinité.

Les communes du Lorrain, du Lamentin et du Marin ont également des PLU approuvés, mais non étudiés par l'ADUAM. Ne possédant pas ces documents au format numérique, les déclassements dans ces communes ne seront donc pas abordés dans notre étude.

Nous nous attacherons également à l'étude des communes dont le PLU est arrêté à ce jour : Fort-de-France et Le François.

Les communes de Sainte-Luce, des Anses d'Arlets, du Saint-Esprit et de Sainte-Anne, dont le PLU est en projet seront également analysées mais les conclusions avancées pour ces communes seront à considérer avec prudence, plutôt comme une image à un instant donné susceptible d'être modifiée, et non comme définitive.

SITUATION DES PLU AU 01/12/07



Carte 1 - Situation des PLU au 29 février 2008

Méthodologie - Identification des déclassements

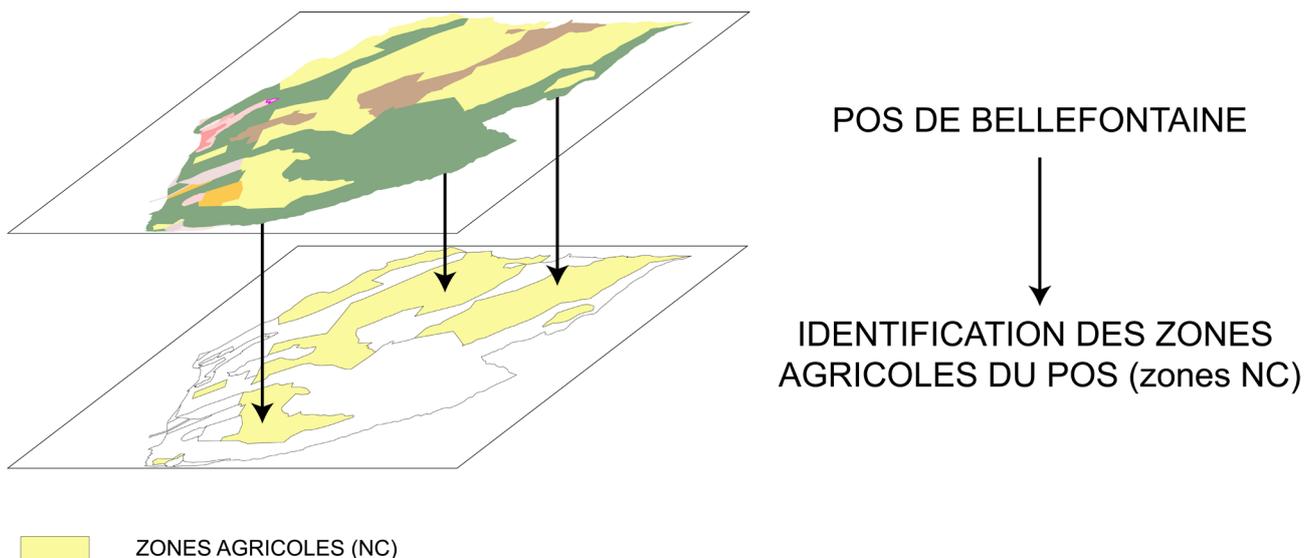
Différentes étapes d'analyse spatiale ont été nécessaires afin d'identifier et d'analyser les zones déclassées.

Pour les besoins de notre étude, nous avons simplifié chaque document d'urbanisme en deux zones distinctes :

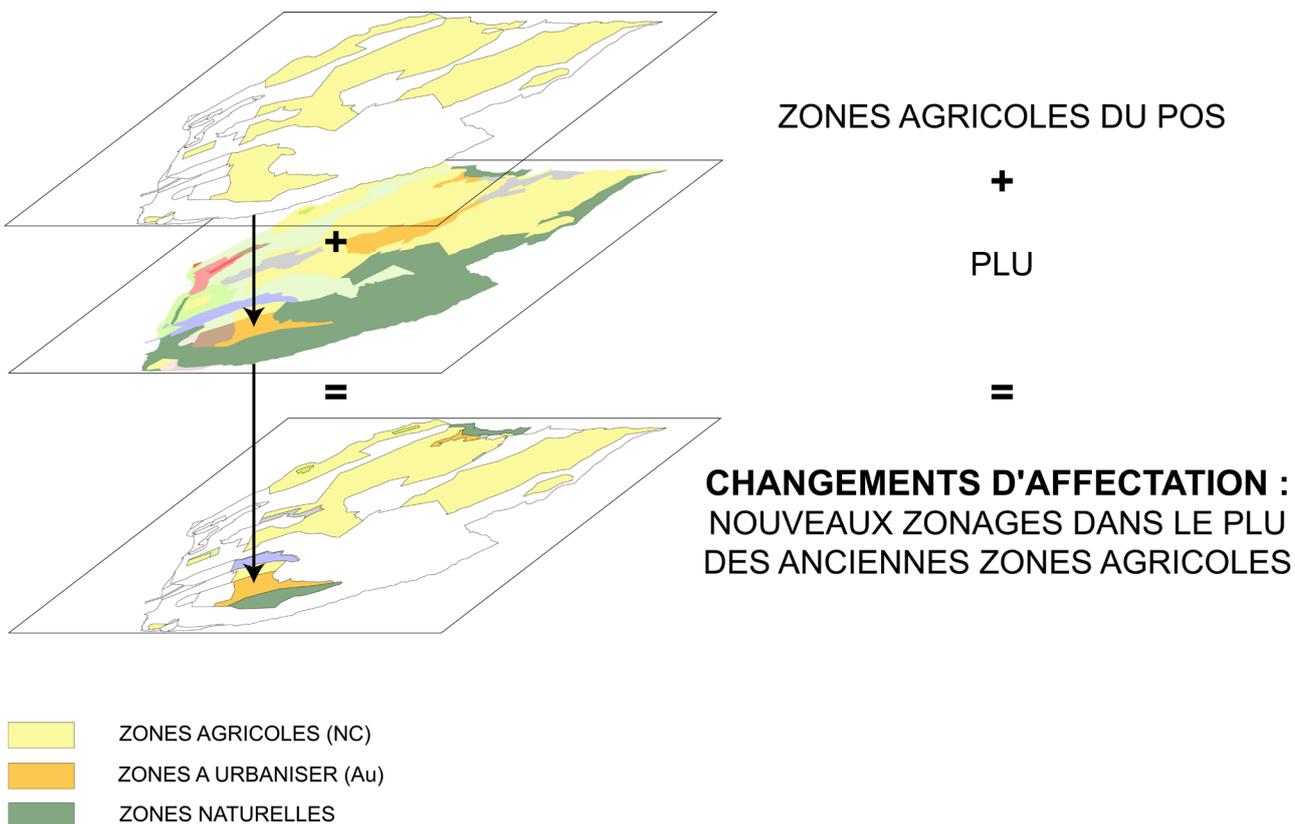
- Les zones naturelles correspondent aux zones ND dans les POS et N dans les PLU.
- Les zones agricoles correspondent aux zones NC dans les POS et A dans les PLU.

Nous prendrons ici l'exemple de Bellefontaine pour illustrer ces différentes étapes.

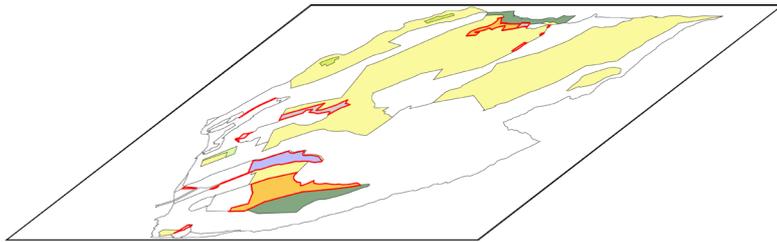
Nous avons dans un premier temps identifié et effectué une extraction des zones agricoles (NC) du POS de Bellefontaine.



Une fois les anciennes zones agricoles du POS identifiées, nous les avons croisées avec le PLU afin de voir les changements d'affectation de ces zones.



Une majeure partie des zones qui étaient agricoles dans le POS sont restées agricoles dans le PLU, mais certaines parcelles agricoles sont devenues naturelles, d'autres sont devenues urbaines.

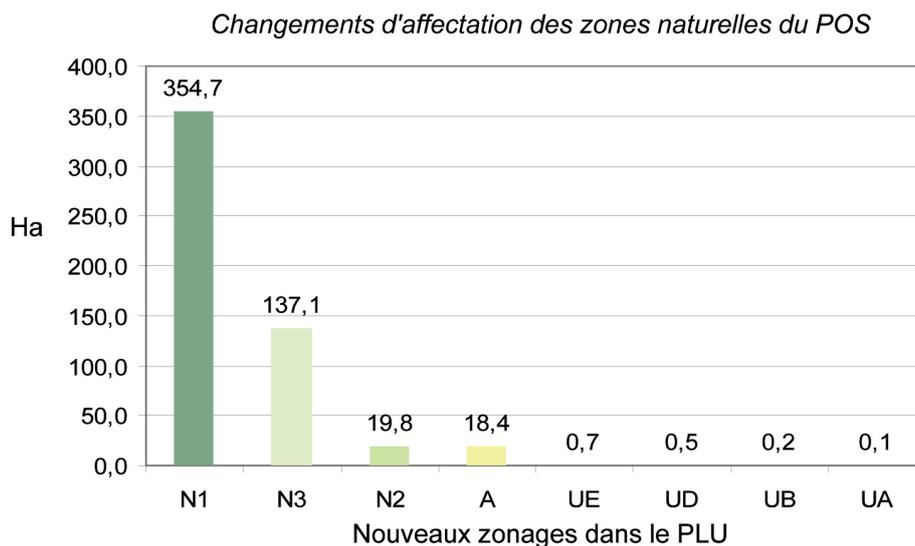


DECLASSEMENTS :
IDENTIFICATION DES ANCIENNES
ZONES AGRICOLES DANS LE POS
DEVENUES ZONES URBAINES OU
A URBANISER DANS LE PLU

C'est ce dernier cas de figure qui nous intéresse plus particulièrement : les déclassements des anciennes zones agricoles dans le POS en zones urbaines ou à urbaniser dans le PLU.

La même analyse a été menée pour les zones naturelles du POS. Pour chaque commune, les superficies des zones déclassées ont été calculées, ainsi que la part qu'elles représentent par rapport à la superficie totale de la commune.

La superposition du POS et du PLU nous a permis de calculer les surfaces des zones naturelles et agricoles ayant changé d'affectation. Ce diagramme montre que 354,7 ha de zones ND dans le POS de Bel-lefontaine sont devenues N1 dans le PLU, 137,1 sont devenues N3, etc.



REMARQUE : Nous ne nous sommes pas attardé sur le cas des zones NB car elles ont été traitées dans le cadre d'une autre étude.

Toutefois, ce travail de calcul de surface n'a pas pu être effectué pour toutes les communes.

En effet, pour les communes du Robert, des Trois Ilets, de Rivière Salée et de Schoelcher, nous ne disposons pas de POS numérisé. Nous avons donc superposé les planches scannées du POS et le PLU numérisé afin d'identifier visuellement et de numériser les zones déclassées.

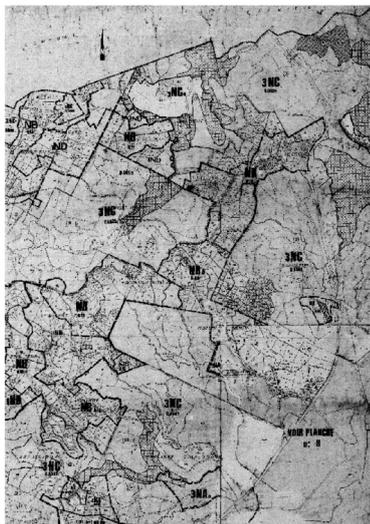
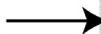
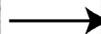


PLANCHE SCANNEE DU POS



SUPERPOSITION
DU POS SCANNE
ET DU PLU NUMERISE



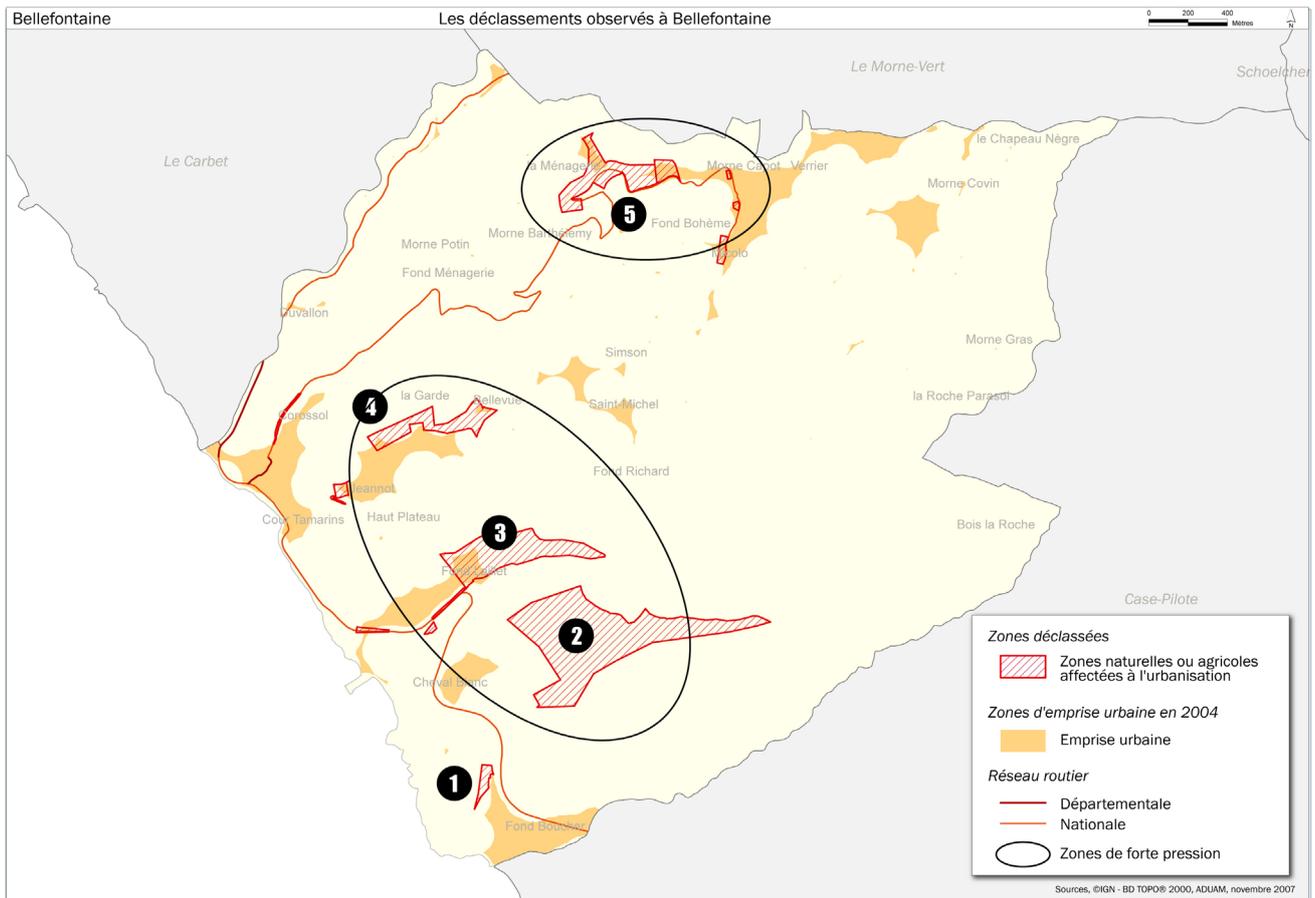
NUMERISATION DES ZONES
AGRICOLES ET NATURELLES
DANS LE POS ET DEVENUES
URBAINES OU A URBANISER
DANS LE PLU

Methodologie - Analyse des déclassements

Les zones de déclassements ont été confrontées à un certain nombre d'informations :

- les principaux axes routiers, afin de dégager l'existence ou non de zones d'extension, de « mitage » de l'espace le long de ces axes ;
- l'emprise urbaine (une zone coalescente de 5 mètres autour des bâtiments, se basant sur les données de l'IGN de 2004), afin de voir si les déclassements correspondent à une régularisation du bâti déjà existant ou à des projets d'urbanisation future ;
- les zones rouges du PPR, afin de mesurer leur impact sur la localisation des déclassements ;
- les zones à hautes et très hautes potentialités agricoles, ainsi que les espaces agricoles littoraux, afin de quantifier les espaces agricoles ayant subi les plus fortes pressions urbaines (Attention toutefois, ces zones sont à une échelle différente de notre échelle d'analyse : au 1:50 000e et non à la parcelle).

Une carte de synthèse finale présente, pour chaque commune, l'ensemble des déclassements croisés avec ces informations.



Carte de synthèse finale

Quelques exemples

Déclassements observables à travers les photographies aériennes de 1988 et 2004.

Agricole vers Urbain

1988



2004



Déclassements de zones agricoles en zones urbaines - Les Trois Ilets (Quartier Fond Mulâtre)

Les Trois Ilets - les deux photos ci-dessus mettent en évidence un exemple de reclassement d'une zone agricole en zone urbaine. Sur la photo de 1988, on remarque que la zone agricole est totalement boisée. Elle n'avait aucune utilisation agricole. La photo de 2004 permet de voir qu'elle a été en partie déboisée et que 2 maisons y ont été bâties. Cette zone, une extension de quartier, est prête à accueillir d'autres constructions.

1988

2004



Déclassements de zones agricoles en zones urbaines - Rivière Salée (quartier Là-Haut)

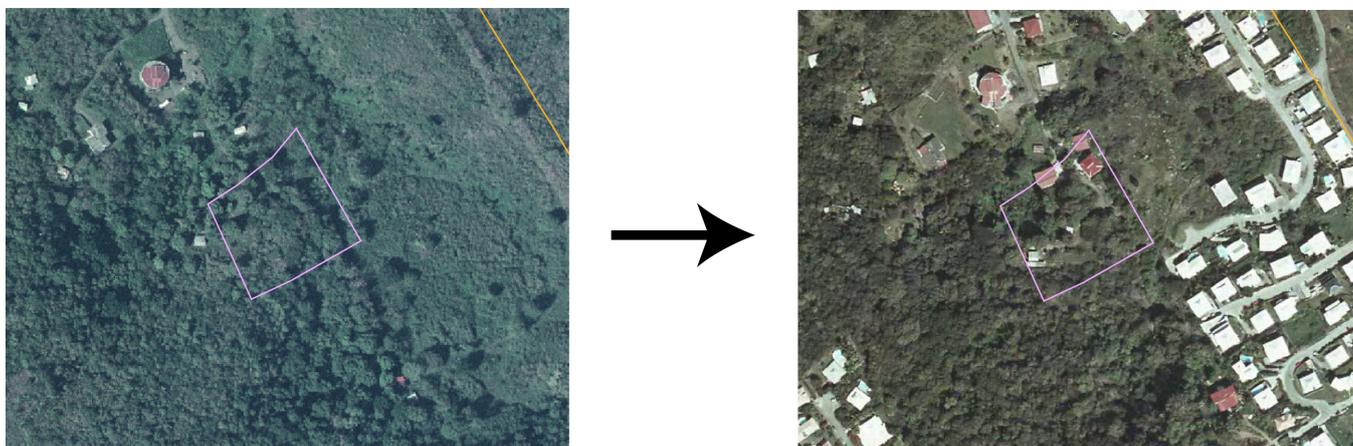
Rivière Salée - Autre exemple d'extension de quartier : sur la photo de 1988, nous distinguons entre 4 et 5 maisons construites à l'intérieur de la zone rouge qui correspond à une zone agricole. Sur la photo de 2004, cette zone est devenue urbaine. Plusieurs maisons ont été construites tandis que certaines ont été agrandies. Cette urbanisation s'est faite sur plusieurs endroits, on distingue même des zones en cours de construction.

Naturel vers Urbain

Le Trois Ilets - ce phénomène plus rare existe tout de même en Martinique. Lorsque certaines zones naturelles ne font pas l'objet d'une protection particulière ou n'ont aucun intérêt floristique ou faunistique, elles peuvent être reclassées en zones urbaines. Ces zones correspondent à des endroits où la pression foncière est très forte.

1988

2004



Déclassements de zones naturelles en zones urbaines - Les Trois Ilets (Quartier Cour Boulé)

PLU APPROUVES

CHIFFRES CLES

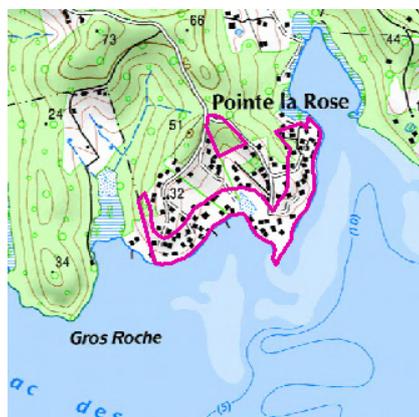
Zones déclassées : 284 ha
=

. 6,5 % de la superficie totale de la commune

. 106 ha d'anciennes zones naturelles

. 178 ha d'anciennes zones agricoles

. 49 % en zones déjà bâties



Pointe La Rose constitue un exemple d'espace agricole déclassé afin de régulariser le bâti existant.

Les zones déclassées

Quelques exemples de déclassements

1 - Au Vert Pré, la zone déclassée correspond à un projet d'équipement scolaire.

2 - A l'ouest du bourg du Robert, une zone de 15 ha est destinée à une opération privée pour des logements.

3 - Au Nord, une extension de 8 hectares a été créée pour permettre l'implantation du supermarché Géant.

4 - Jouxant le Géant, une zone de près de 6 ha est destinée à la création de logements sociaux (en cours de construction).

5 - La zone de 2 ha à la suite correspond à la création d'une maison de retraite.

6 - Au niveau de Pointe Lynch, une zone de plus de 17 hectares est destinée à l'implantation d'équipements sportifs, culturels, d'enseignements et de loisirs.

7 - L'espace adjacent de 3 ha est prévu pour la création de logements privés.

8 - A Pointe Rouge, une zone importante de plus de 15 ha a une vocation touristique ou résidentielle (hôtels, restaurants), et devrait accueillir le Centre Caraïbéen de la mer.

9 - La frange littorale de près de 7 hectares allant de la Baie du Petit Galion à la Pointe Jean-Claude a été déclassée pour la réhabilitation de zones d'habitats insalubres.

10 - Quant à la frange littorale de plus de 3 hectares située le long du bourg du Robert, elle a été déclassée pour l'aménagement du front de mer.

11 - En longeant la mer, entre les quartiers de Courbaril et Pontaléry, une zone de 5 ha correspond à la construction du collège de Pontaléry.

12 - Entre cette zone et l'axe de la RN1, les zones déclassées correspondent à l'implantation d'activités artisanales et de services.

Le reste correspond généralement à des régularisations permettant de prendre en compte l'habitat existant, ou à des extensions de quartiers.

Déclassements et emprise urbaine

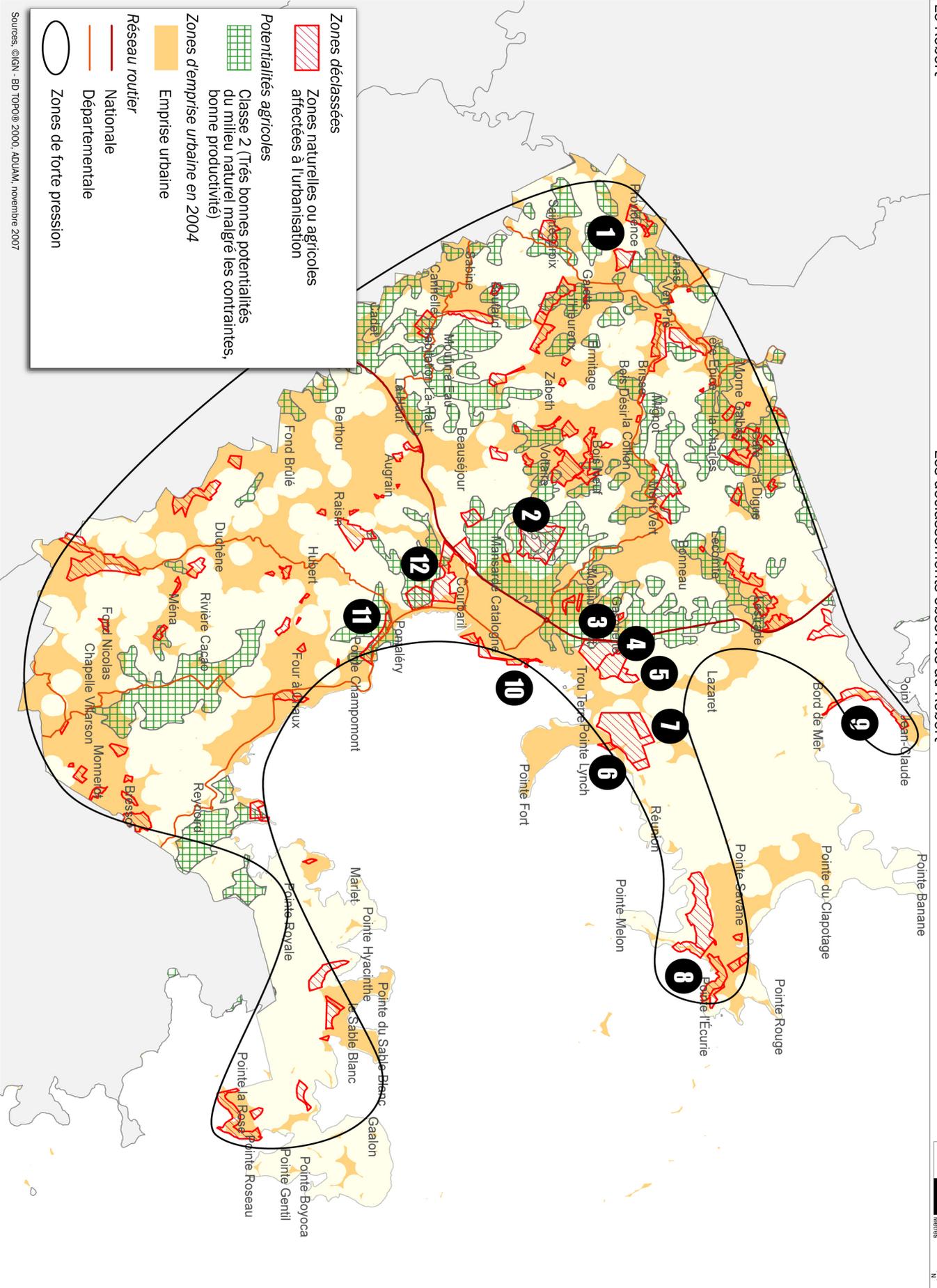
Si l'on superpose ces zones et l'emprise urbaine en 2004, on constate que 153 ha sur 284, soit 54 %, se situent dans des zones déjà urbanisées.

Déclassements et potentialités agricoles

53 ha, soit 19 % de ces zones urbaines ou à urbaniser se situent sur des espaces à très bonnes potentialités agricoles.

Conclusion

De par leur multiplicité et leur éparpillement au sein de la commune, il est particulièrement difficile de dresser une typologie de ces zones. On les retrouve en effet aussi bien sur le littoral qu'à l'intérieur des terres, en plaine ou sur les mornes, dans des zones déjà bâties, à la périphérie des quartiers ou dans des zones actuellement non urbaines. Ces zones ne se situent pas particulièrement à proximité de la RN1 qui ne semble donc pas dans ce cas constituer un axe structurant dans l'implantation des zones déclassées. La pression foncière est forte sur l'ensemble du territoire de la commune.



Carte 3 - Le Robert - Synthèse



LES TROIS ILETS



PLU approuvé le 20/12/04

REMARQUE : Certaines opérations (calcul de superficie) n'ont pas pu être effectuées car nous ne disposons pas du POS des Trois Ilets au format numérique.

Les zones naturelles dans le PLU

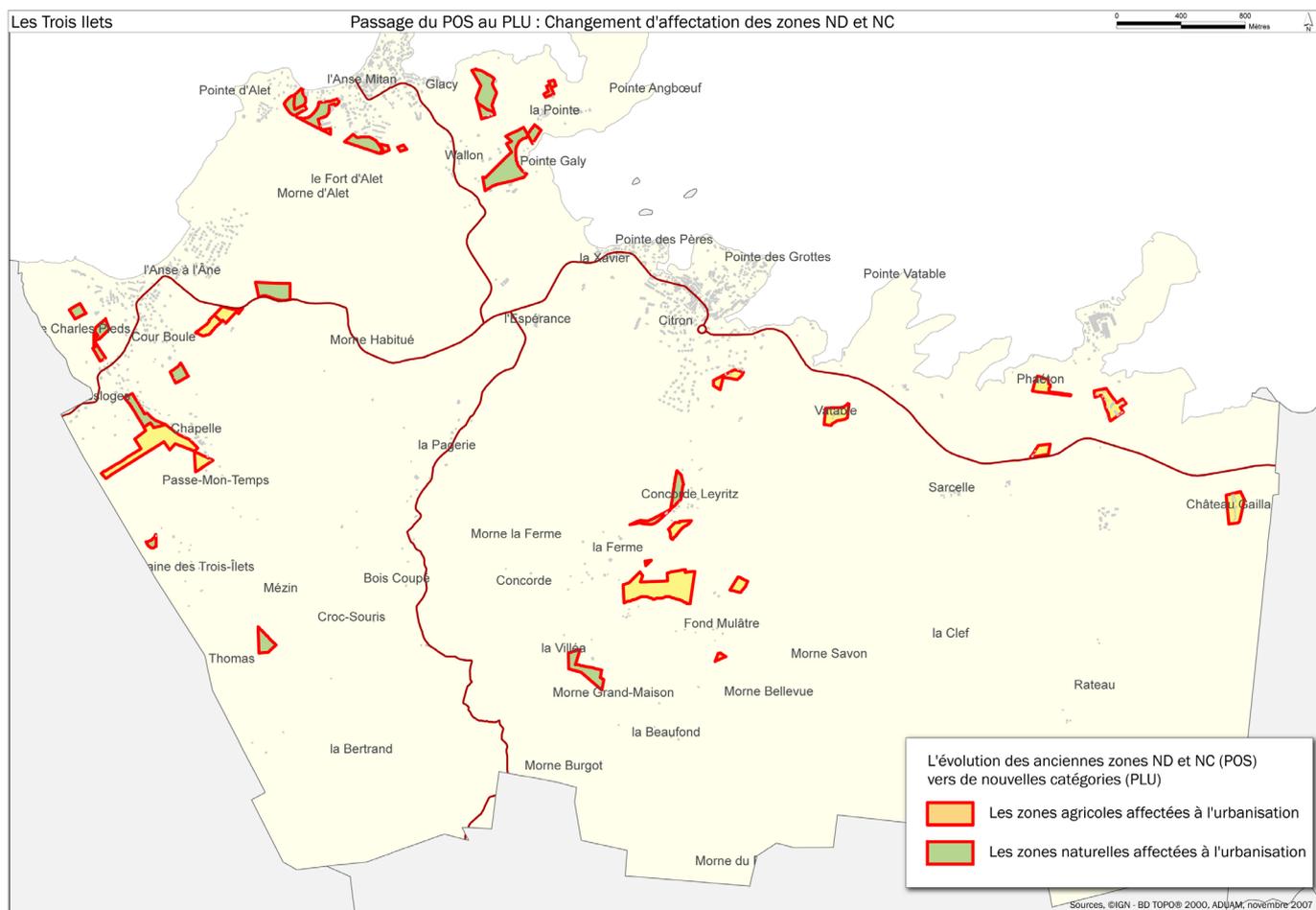
23 ha des terrains naturels dans le POS ont été reclassés en zone urbaine ou à urbaniser.

Les zones naturelles (zones N, NL, Ne, Nh) des Trois-Ilets représentent aujourd'hui 1 535 hectares.

Les zones agricoles dans le PLU

22 ha des terrains agricoles dans le POS ont été reclassés en zone urbaine ou à urbaniser.

Les zones agricoles (zones A) des Trois-Ilets représentent aujourd'hui 675 hectares.



Carte 4 - Les Trois Ilets - Zones déclassées

CHIFFRES CLES

- Zones déclassées : 45 ha
=
. 1,6 % de la superficie totale de la commune
. 23 ha d'anciennes zones naturelles
. 22 ha d'anciennes zones agricoles
. 29 % en zones déjà bâties



Ces zones de part et d'autre de la RD7 (Château Gaillard) sont destinées à prendre en compte le bâti existant.

Les zones déclassées

Quelques exemples de déclassements

Certaines zones déclassées correspondent à des projets précis.

1- Ainsi, une zone d'un peu plus d'un hectare dans le quartier de Vatable correspond à la création d'une zone d'activité, tandis que les zones proches de la commune de Rivière Salée (Château Gaillard, Phaéton) correspondent à la volonté de prendre en compte le bâti existant (2).

3 - En dehors de ces terrains, la quasi totalité des anciennes zones naturelles et agricoles déclassées correspondent ici à des extensions de quartiers.

4 - A l'exception d'une zone de plus de 6 ha à l'ouest (quartier Chapelle et Passe-mon-temps) et de quelques terrains regroupés autour de Fond Mulâtre (5), elles se situent généralement dans une bande littorale n'excédant pas 500m.

Contrairement à d'autres communes où les zones déclassées sont éparpillées sur tout le territoire, ces dernières peuvent-être ici regroupées autour de plusieurs « pôles » structurants :

- Près de 45 % des zones déclassées de la commune des Trois Ilets se situent au bord ou aux environs immédiats (100-200m) de la RD 7, l'axe routier principal.
- Plus d'un quart (27 %) se situent à la périphérie de l'Anse Mitan et le long de la route reliant l'Anse Mitan à la RD 7 (Pointe Galy, Glacy).
- Enfin, 22 % se situent dans la zone du quartier Fond Mulâtre et le long de la route reliant Fond Mulâtre à la RD 7.

Déclassements et emprise urbaine

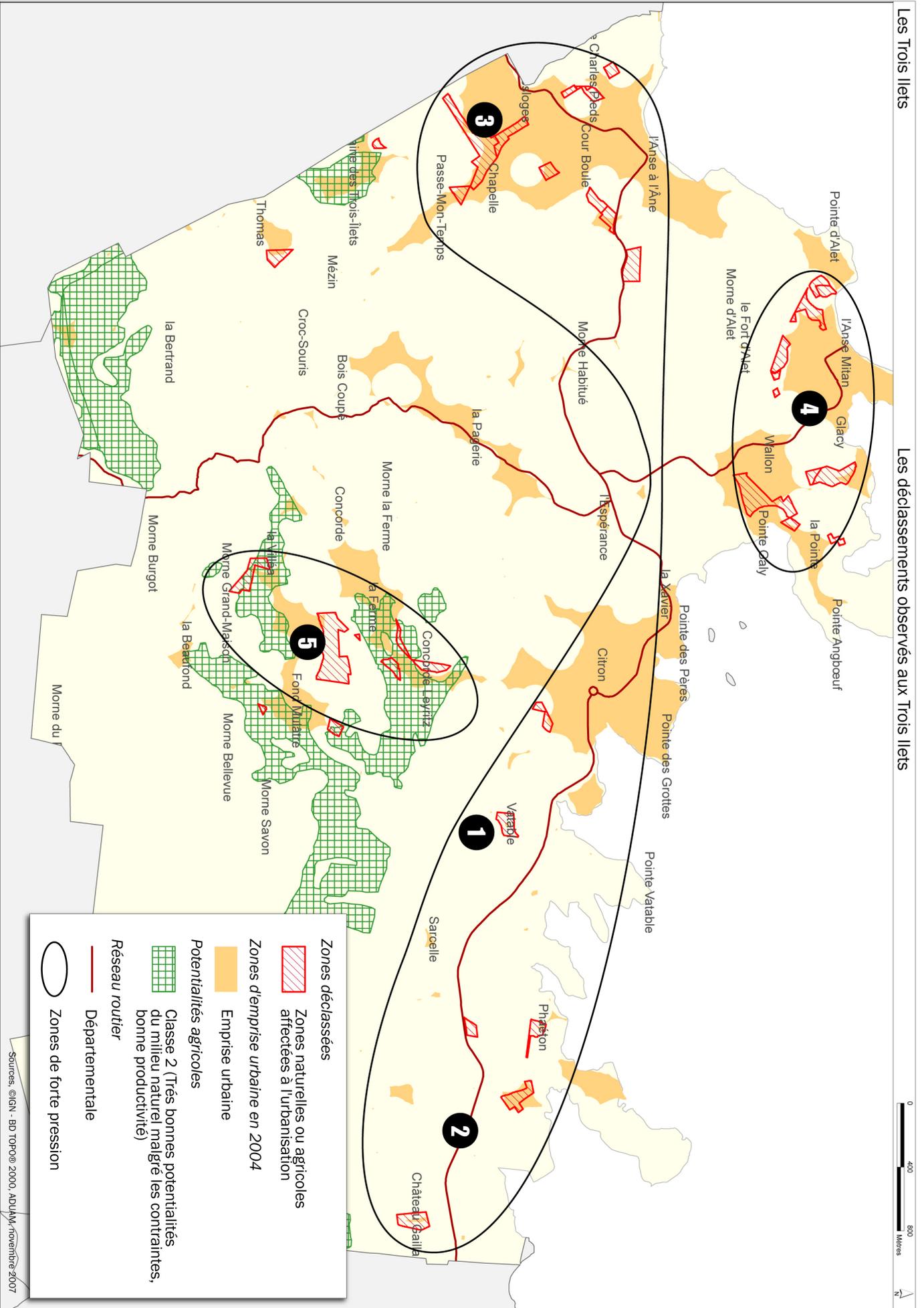
Si on les superpose à l'emprise urbaine en 2004, on constate que 15,6 ha sur 45, soit près de 35 %, se situent dans des zones déjà urbanisées.

Déclassements et potentialités agricoles

A Fond Mulâtre, près de 3 ha de ces zones déclassées se situent sur des espaces à très bonnes potentialités agricoles.

Conclusion

La route départementale N°7 semble constituer ici un axe structurant dans la répartition des anciennes zones naturelles ou agricoles devenues urbaines. La consultation du PLU montre qu'un nombre important de parcelles bordant la D7 sont classées en zone agricole (de Rivière Salée à Trois Ilets) ou naturelle (de Trois Ilets à l'Anse à l'Ane). Nous pouvons en déduire que ces espaces pourraient continuer à constituer à l'avenir une cible privilégiée pour de futurs déclassements.



Sources, @IGN - BD TOPON® 2000, ADUAM, novembre 2007

Carte 5 - Les Trois Ilets - Synthèse



RIVIERE SALEE



PLU approuvé le 15/12/04

REMARQUE : Certaines opérations (calcul de superficie) n'ont pas pu être effectuées car nous ne disposons pas du POS de Rivière Salée au format numérique.

Les zones naturelles dans le PLU

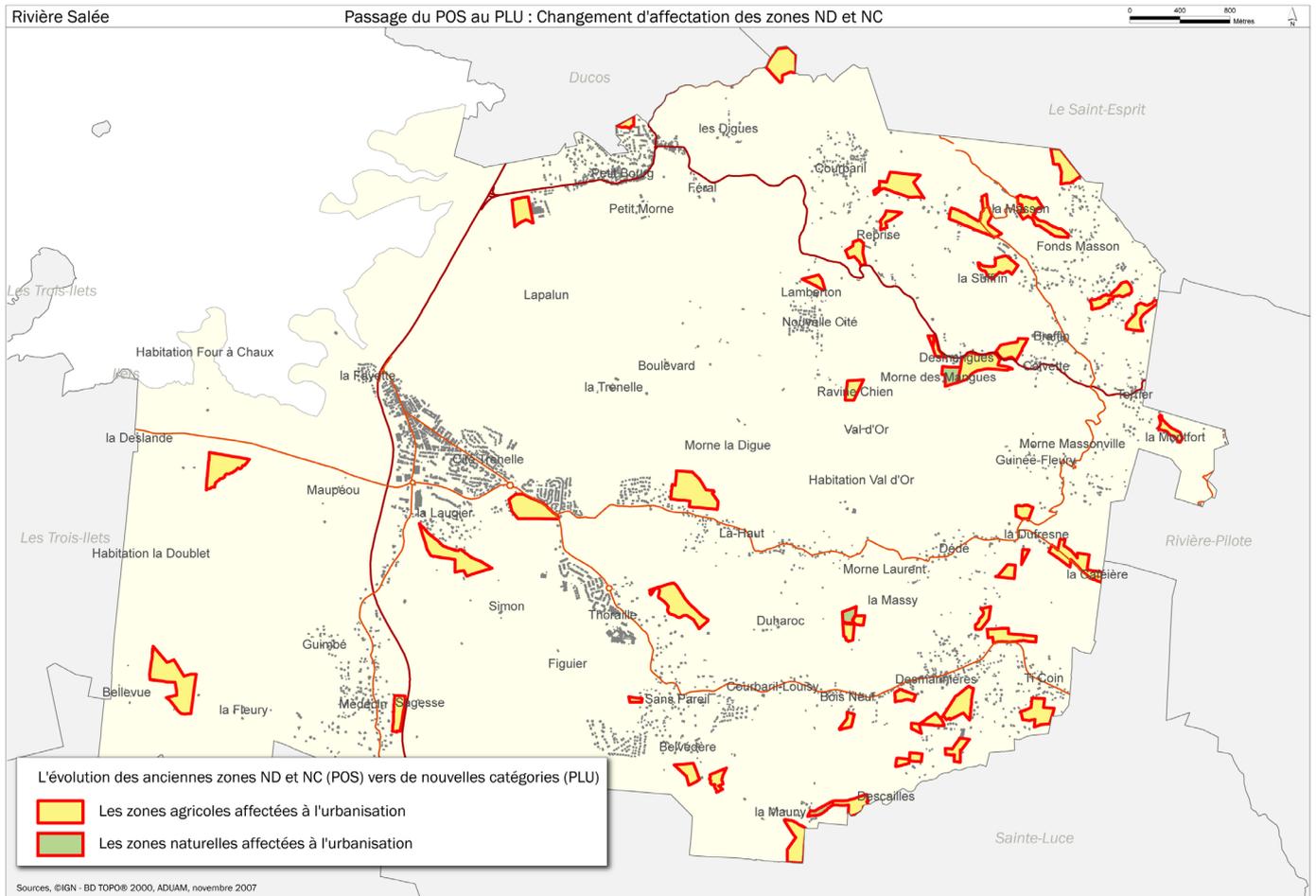
4 ha des terrains naturels dans le POS ont été reclassés en zone urbaine ou à urbaniser.

Les zones naturelles (zones 1N, 1NA12, 2N, Nr) de Rivière Salée représentent aujourd'hui 812 hectares.

Les zones agricoles dans le PLU

123 ha des terrains agricoles dans le POS ont été reclassés en zone urbaine ou à urbaniser.

Les zones agricoles (zones 1A, 2A) de Rivière Salée représentent aujourd'hui 2 640 hectares.



Carte 6 - Rivière Salée - Zones déclassées

CHIFFRES CLES

Zones déclassées : 127 ha

=

. 3,2 % de la superficie totale de la commune

. 4 ha d'anciennes zones naturelles

. 123 ha d'anciennes zones agricoles

. 39 % en zones déjà bâties



Quartier La Laugier : exemple d'anciennes parcelles agricoles dans le POS devenues zone «à urbaniser» dans le PLU, bien que situées dans une zone de très bonnes potentialités agricoles, et classées en «espaces à vocation agricole dans le SAR.

Les zones déclassées

Quelques exemples de déclassements

Ces zones sont réparties à l'intérieur de la commune, à l'écart de la frange littorale et de sa mangrove.

1 - A l'ouest, sur le site des ruines de Mareuil, une zone de 5 ha a été déclassée afin de répondre à un projet touristique : la restauration d'un vieux moulin et la création d'un musée.

2 - Le long de la RN5, une zone de 2 ha environ a servi à la création d'équipements sportifs dans le quartier Medecin.

3 - Les deux zones de 11,5 ha au sud de Rivière Salée (quartier La Laugier) sont destinées à l'extension du bourg.

4 - A Petit Bourg, une zone de près de 3 ha correspond à la création de nouvelles activités sur le site de l'ancienne usine.

5 - Plus au nord, une zone de 5 ha est destinée au projet de construction d'une maison de retraite.

Les autres déclassements de la commune sont «emmiettés» sur le territoire de la commune en une multitude de petites parcelles de un à quatre hectares en moyenne. Elles correspondent globalement d'une part à des régularisations, et d'autre part aux extensions des quartiers situés le long des axes routiers secondaires pénétrant à l'intérieur des terres depuis la RN5 (RN8, D35 et D8).

Déclassements et emprise urbaine

Si l'on superpose ces zones et l'emprise urbaine en 2004, on constate que 60 ha sur 127, soit près de 47 %, se situent dans des zones déjà urbanisées.

Déclassements et potentialités agricoles

Près de 33 % de ces zones urbaines ou à urbaniser se situent sur des espaces à très bonnes potentialités agricoles).

Notons que sur les 127 Ha de terrains déclassés, 123 (97 %) étaient auparavant des terrains agricoles.

Cela s'explique par l'importance des zones agricoles en terme de superficie, par rapport aux zones naturelles (2640 Ha pour les une, 812 pour les autres).

Conclusion

Les zones déclassées de la commune de Rivière Salée, en raison de leur répartition éparpillée sur tout le territoire de la commune, sont difficiles à caractériser. On les retrouve en effet aussi bien dans la plaine (Rivière Salée, Petit Bourg) que dans les hauteurs (Morne de Mangues, Desmarinière, La Caféière), à proximité des axes routiers structurants mais également dans des zones moins bien desservies.

Il est à prévoir que les espaces agricoles de Rivière Salée continueront de représenter un fort «réservoir» d'espace pour les zones déclassées à venir.



CHIFFRES CLES

Zones déclassées : 8,8 ha
= . 0,4 % de la superficie totale de la commune
. 8,8 ha d'anciennes zones naturelles
- 48 % en zones déjà bâties

Les zones déclassées

Quelques exemples de déclassements

Les zones déclassées se situent toutes sur le littoral, dans une bande distante de moins de 500m de la mer.

1 - La seule zone se trouvant à l'intérieur de la commune, dans le quartier Didier, correspond probablement à des régularisations, de même que la bande côtière se situant près du quartier Batelière, sur le front de mer (2).

3 - La zone située à l'embouchure de la rivière Case Navire (quartier Anse Madame) correspondrait à un aménagement de la ville.

Déclassements et potentialités agricoles

4 - La zone déclassée la plus importante en terme de superficie (4 hectares) suit le tracé de la RN2, traverse le lit de la rivière Fond Nigaud et empiète sur des espaces à très bonnes potentialités agricoles.

5 - Une autre zone d'un hectare suit le tracé de la RN2, à la limite avec la commune de Case-Pilote).

Déclassements et emprise urbaine

Si l'on superpose ces zones à l'emprise urbaine en 2004, on constate que 4,8 ha sur 8,8, soit près de 55 %, se situent dans des zones déjà urbanisées.

Conclusion

On peut voir apparaître une typologie des zones déclassées de la commune de Schoelcher :

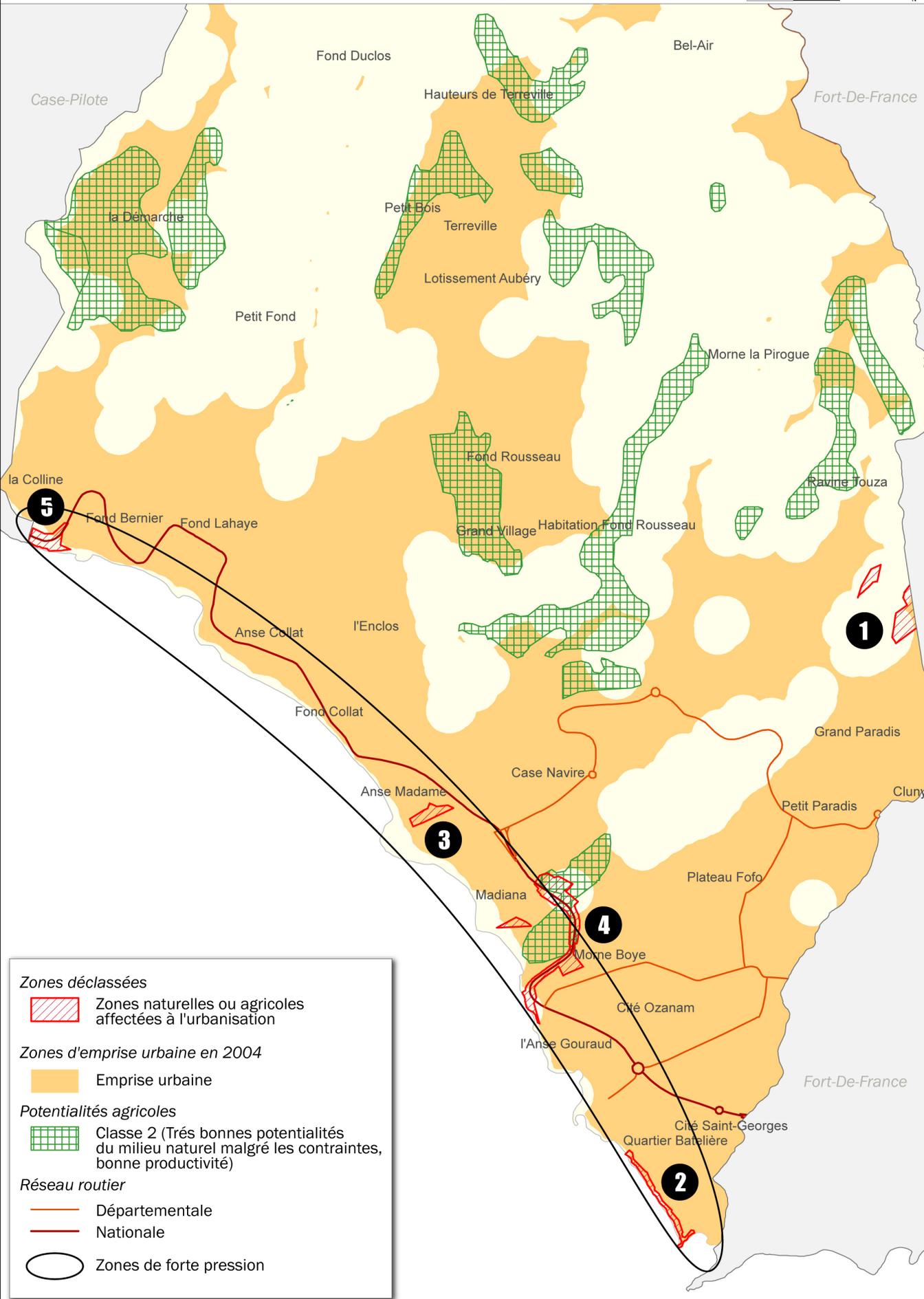
- Plus de 80 % de ces zones sont ainsi à moins de 500 m de la mer, à moins de 350 m de l'axe routier principal de la commune (la RN2)

- Elles se situent à 55 % dans des zones déjà urbanisées.

Seules deux zones de près de deux hectares dans le quartier Didier ne correspondent pas à cette typologie : ce sont des zones éloignées de la mer et de l'axe de communication structurant et elles ne se situent pas dans la zone d'emprise du bâti.



Anse Madame : exemple d'anciennes parcelles naturelles dans le POS devenues urbaines dans le PLU afin de prendre en compte le bâti déjà existant.



Sources, ©IGN - BD TOPO® 2000, ADUAM, novembre 2007

Carte 9 - Schoelcher - Synthèse

BELLEFONTAINE



PLU approuvé le 04/12/06

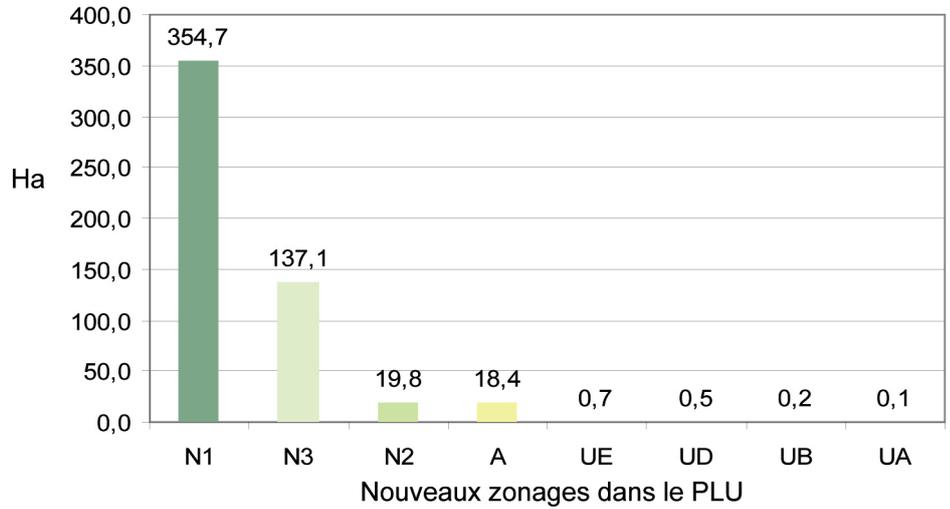
ZONES NATURELLES Evolution + 42 Déclassées : 1,5 ha

nouveau zonage	Ha	%
N1	354,7	66,75
N3	137,1	25,8
N2	19,8	3,72
A	18,4	3,46
UE	0,7	0,14
UD	0,5	0,10
UB	0,2	0,03
UA	0,1	0,02
Total	531,4	100

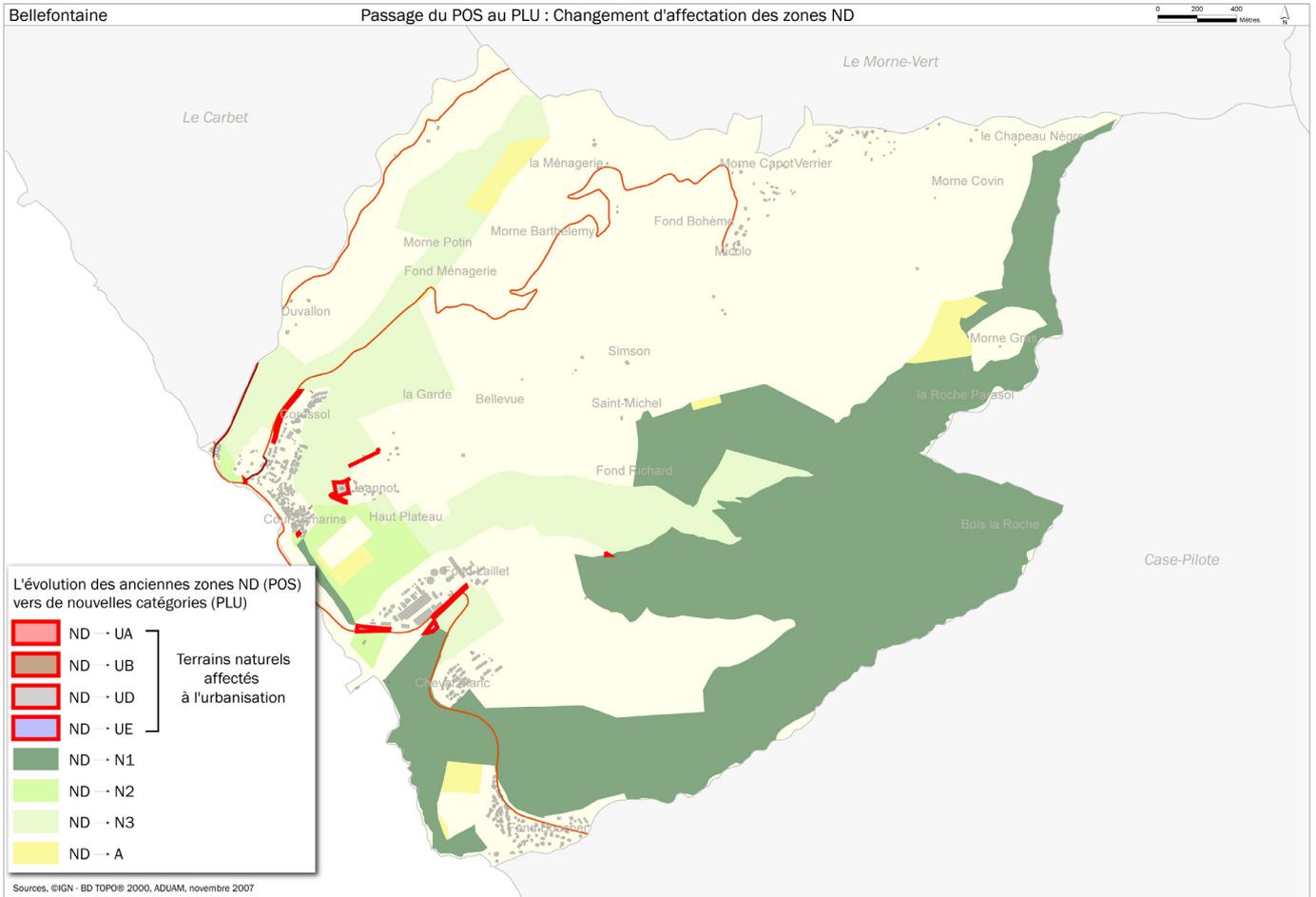
Changement d'affectation des zones naturelles

Les zones naturelles de Bellefontaine représentaient 531 hectares dans le POS. Elles représentent aujourd'hui 573 ha dans le PLU (zones N3 incluses). Leur superficie a donc augmenté de 42 hectares.

Changements d'affectation des zones naturelles du POS



Sur ces 531 ha d'origine, nous pouvons constater que 511 ha (96,3 %) sont restés naturels dans le PLU, tandis que 18 ha (3,5 %) sont devenus des terrains agricoles, et 1,5 ha (0,3 %) sont devenus des terrains urbains ou à urbaniser.

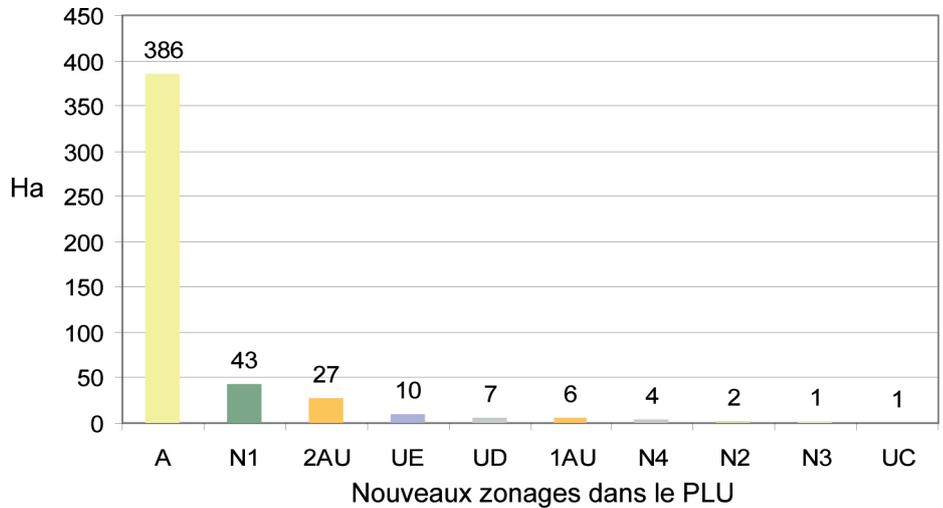


Carte 10 - Bellefontaine - Changement d'affectation des anciennes zones naturelles

Changement d'affectation des zones agricoles

Les zones agricoles de Bellefontaine représentaient 486 hectares dans le POS. Elles représentent aujourd'hui 427 ha dans le PLU. Leur superficie a donc diminué de 59 hectares.

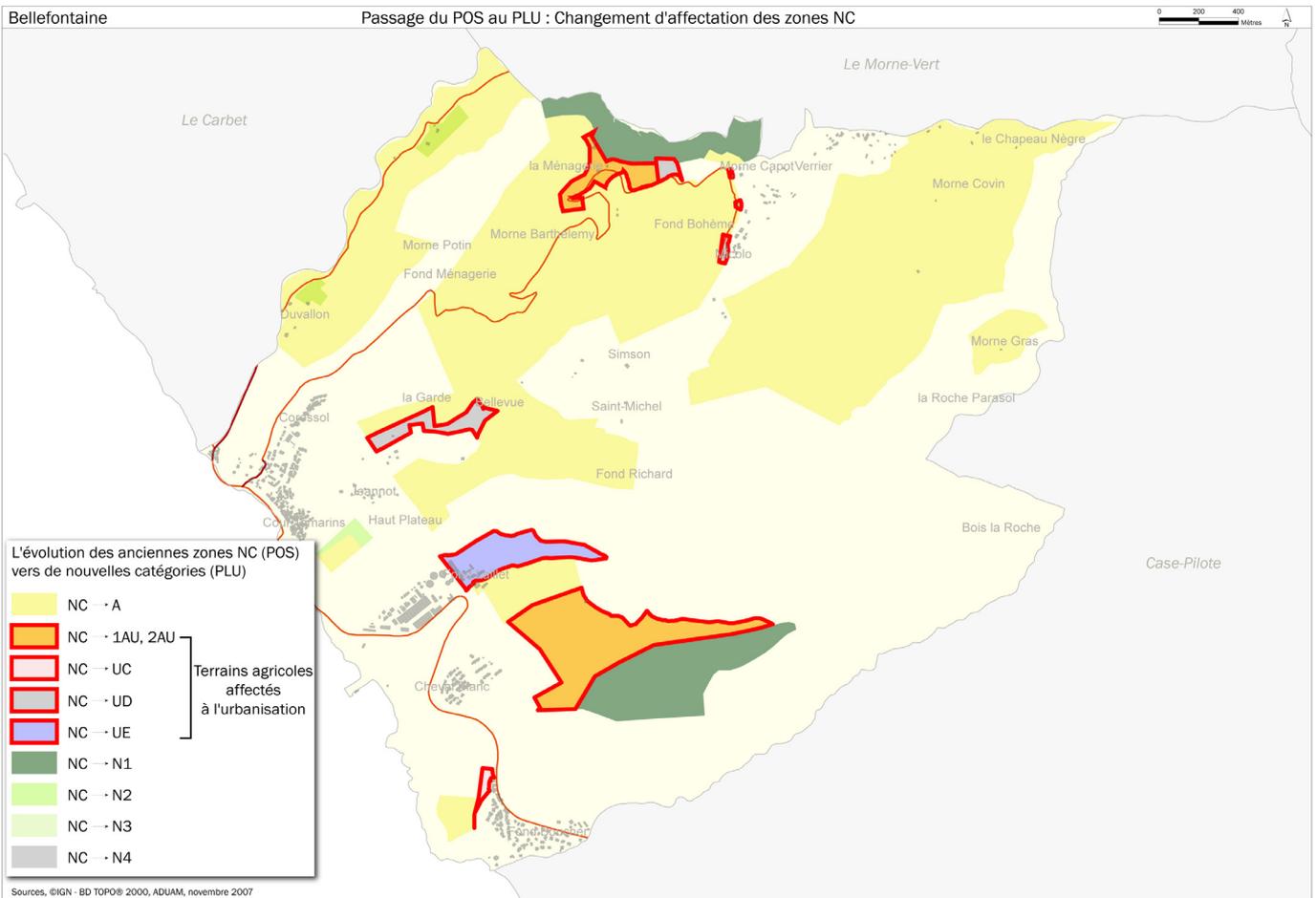
Changements d'affectation des zones agricoles du POS



ZONES AGRICOLES Evolution - 59 ha Déclassées : 51 ha

nouveau zonage	Ha	%
A	386	79,3
N1	43	8,8
2AU	27	5,6
UE	10	2,1
UD	7	1,4
1AU	6	1,3
N4	4	0,8
N2	1	0,3
N3	1	0,2
UC	1	0,2
Total	486	100,0

Sur ces 486 ha, 386 (79,3 %) sont restés agricoles dans le PLU, 49 ha (10,1 %) sont devenus des terrains naturels, et 51 ha (10,6 %) sont devenus des terrains urbains ou à urbaniser.



Carte 11 - Bellefontaine - Changement d'affectation des anciennes zones agricoles

CHIFFRES CLES

Zones déclassées : 52,5 ha

=

. 4,4 % de la superficie totale de la commune

. 1,5 ha d'anciennes zones naturelles

. 51 ha d'anciennes zones agricoles

. 9,5 % en zones déjà bâties

Evolution des zones naturelles : + 42 ha

Evolution des zones agricoles : - 59 ha



Les extensions des quartiers Cheval Blanc et Fond Laillet représentent 37 ha à elles seules.

Les zones déclassées

Quelques exemples de déclassements

1 - La zone de moins d'un hectare située au dessus de Fond Boucher correspond à l'extension de ce quartier.

2 - Au nord du lycée, une zone de plus de 27 hectares, la plus importante de cette commune en terme de superficie, correspond à l'extension du quartier Cheval Blanc. Il est prévu dans cette zone un programme de construction de logements et d'équipements, ainsi qu'un projet éventuel de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

3 - Plus au nord, à Fond Laillet, une extension de plus de 10 hectares a été négociée par EDF avec le propriétaire de cet ancien terrain agricole, dans le but d'étendre ses activités.

4 - Au nord du quartier Jeannot, une zone de plus de 5 hectares correspond à une extension de quartier.

5 - Dans le nord de la commune enfin, plusieurs zones de près de sept hectares au total correspondent à l'extension des quartiers Menagerie, Verrier et Micolò.

Les déclassements suivent ici la topographie dominante de la commune : elles s'allongent le long des lignes de crête dont la dénivellation n'est pas trop forte (Fond Laillet), le long des cours d'eau (rivière Fond Laillet) et le long des voies de communication descendant de Morne Capot à Bellefontaine.

Déclassements et emprise urbaine

Si l'on superpose ces zones et l'emprise urbaine en 2004 on constate que 6,2 ha sur 52,5, soit près de 12 %, se situent dans des zones déjà urbanisées. Cette commune a donc un profil différent des autres communes dans lesquelles les zones déclassées correspondent souvent à la prise en compte du bâti existant. Ici, les zones devenues urbaines ou à urbaniser se trouvent à 90 % dans des zones où il n'y a encore rien de construit.

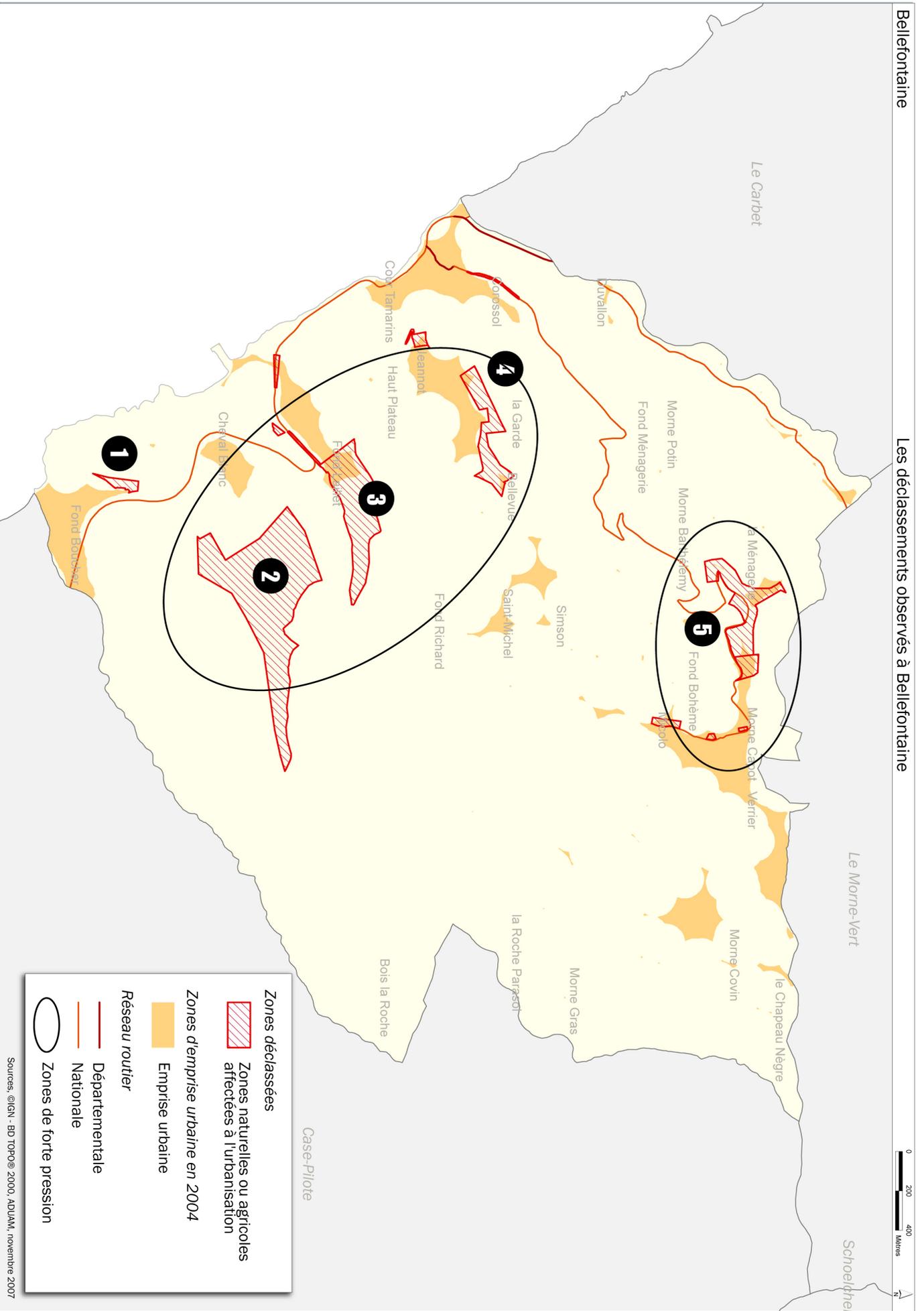
Conclusion

La commune de Bellefontaine a un profil particulier par rapport aux autres communes étudiées :

- Plus de 97 % des zones déclassées sont d'anciennes zones agricoles

- La topographie joue un rôle important et structure la forme et l'implantation des zones déclassées

- Ces nouvelles zones urbaines n'ont pas été créées pour régulariser des zones déjà bâties (seuls 10 % se situent sur des zones déjà bâties) comme dans les autres communes.



Sources, ©IGN - BD TOPO® 2000, ADUAM, novembre 2007

Carte 12 - Bellefontaine - Synthèse

LA TRINITE



PLU approuvé le 17/06/07

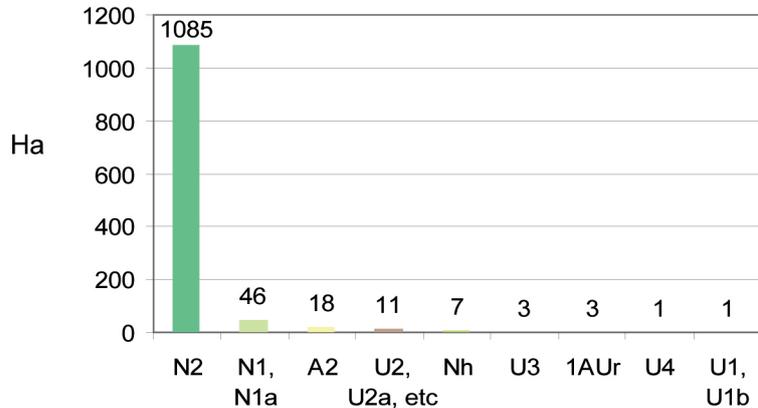
ZONES NATURELLES Evolution + 212 Déclassées : 19 ha

nouveau zonage	Ha	%
N2	1085	92,3
N1, N1a	46	3,9
A2	18	1,5
U2,U2a,U2b,U2c	11	0,9
Nh	7	0,6
U3	3	0,3
1AUr	3	0,3
U4	1	0,1
U1, U1b	1	0,1
Total	1175	100

Changement d'affectation des zones naturelles

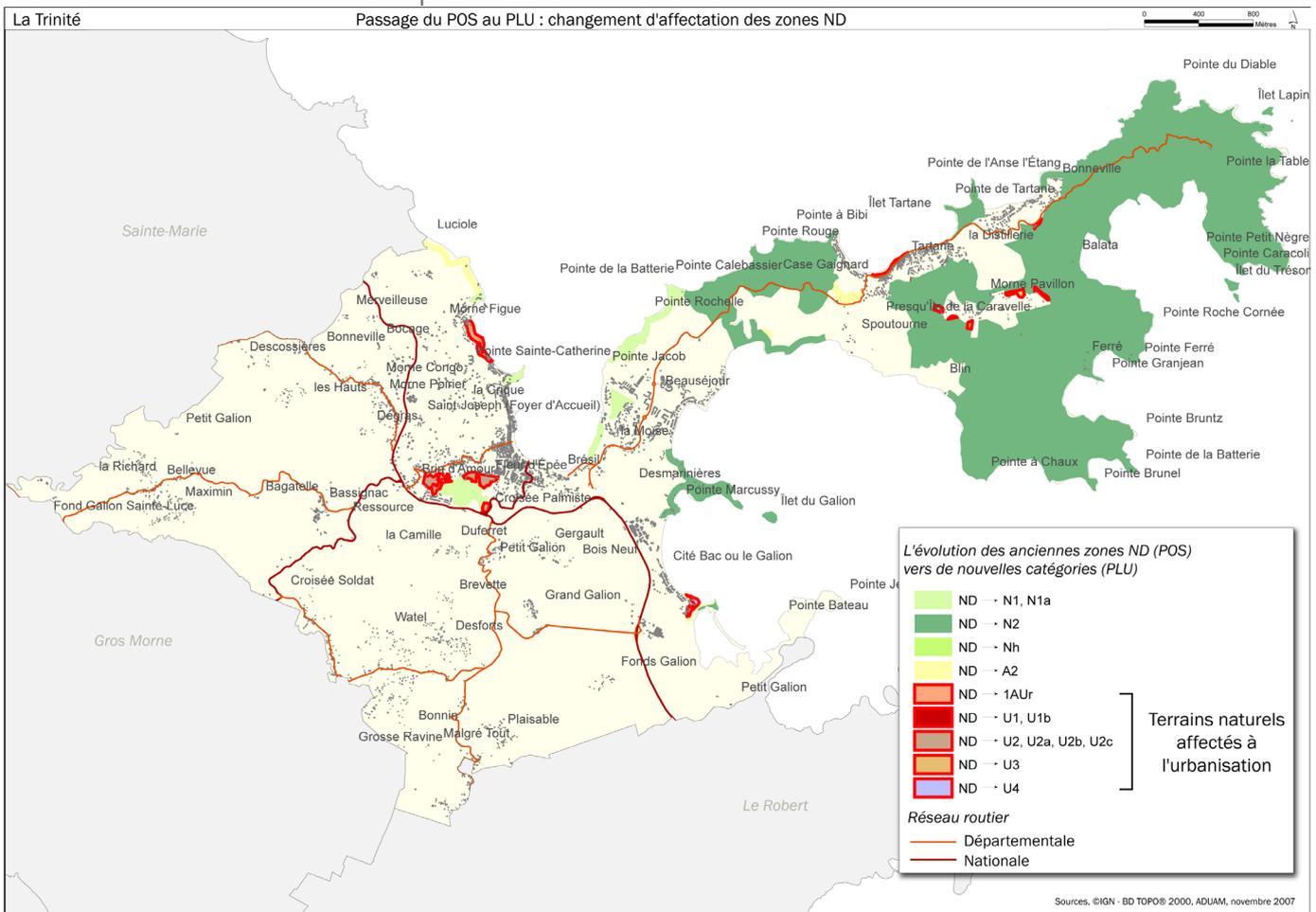
Les zones naturelles de la Trinité représentaient 1 167 hectares dans le POS. Elles représentent aujourd'hui 1 379 ha dans le PLU (zones N1, N1a, N2 et Nh incluses). Leur superficie a donc augmenté de 212 hectares.

Changements d'affectation des zones naturelles du POS



Nouveaux zonages dans le PLU

Nous pouvons constater que 1 131 ha (96 %) des terrains naturels dans le POS sont restés naturels dans le PLU, tandis que 18 ha (1,5 %) sont devenus des terrains agricoles, et 26 ha (2,2 %) sont devenus des terrains urbains ou à urbaniser.



Carte 13 - La Trinité - Changement d'affectation des anciennes zones naturelles

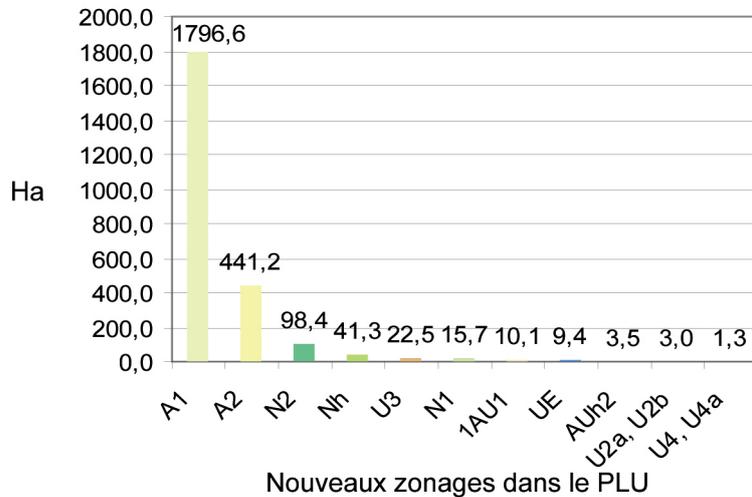
Changement d'affectation des zones agricoles

Les zones agricoles de la Trinité représentaient 2 443 hectares dans le POS. Elles représentent aujourd'hui 2 319 ha dans le PLU. Leur superficie a donc diminué de 124 hectares.

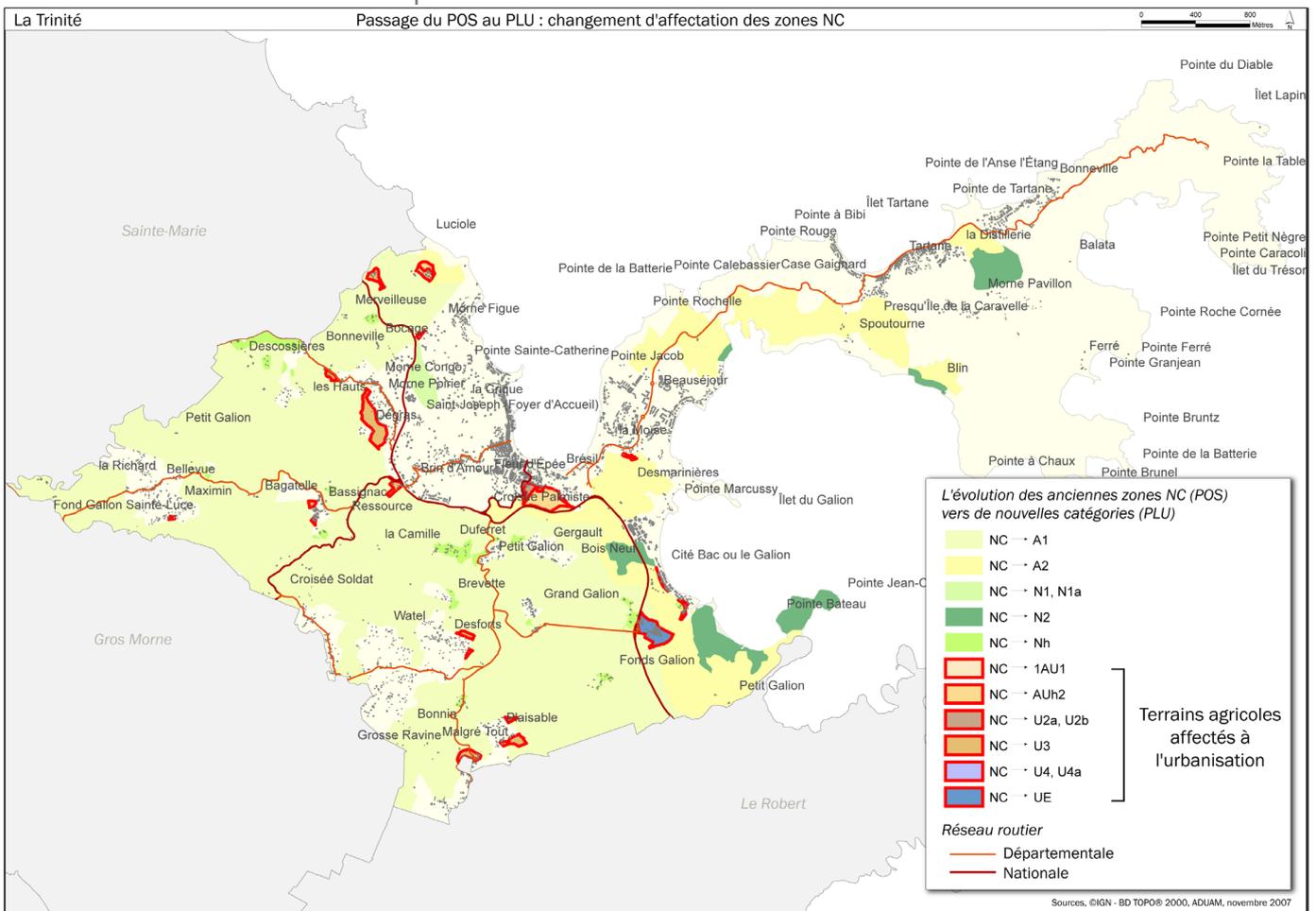
ZONES AGRICOLES Evolution - 124 Déclassées : 50 ha

nouveau zonage	Ha	%
A1	1797	73,5
A2	441	18,1
N2	98	4,0
Nh	41	1,7
U3	23	0,9
N1	16	0,6
1AU1	10	0,4
UE	9	0,4
AUh2	4	0,1
U2a, U2b	3	0,1
U4, U4a	1	0,1
Total	2443	100

Changements d'affectation des zones agricoles du POS



Nous pouvons constater que 2 238 ha (91,6 %) des terrains agricoles dans le POS sont restés agricoles dans le PLU, tandis que 155 ha (6,3 %) sont devenus des terrains naturels (pour prendre en compte le PPR et les protections, notamment sur la Caravelle), et 50 ha (0,2 %) sont devenus des terrains urbains ou à urbaniser.



Carte 14 - La Trinité - Changement d'affectation des anciennes zones agricoles

CHIFFRES CLES

Zones déclassées : 69 ha

=

. 1,5 % de la superficie totale de la commune

. 19 ha d'anciennes zones naturelles

. 50 ha d'anciennes zones agricoles

. 45 % en zones déjà bâties

Evolution des zones naturelles : - 212 ha

Evolution des zones agricoles : - 124 ha

Les zones déclassées

Quelques exemples de déclassements

1 - La zone située entre la RN1 et le bourg de Trinité, au niveau du quartier Fleur d'Epée est destinée à un projet de construction d'un hôpital.

2 - De nombreuses parcelles ont été déclassées au niveau de Morne Pavillon sur la presqu'île de la Caravelle, ainsi qu'au niveau de Morne Poirier et des quartiers Desforts et Plaisable. Cela correspond à des extensions de quartiers. Ces anciennes zones NB en majorité ont été transformées en zones U dans le PLU afin de mener des projets à bien.

3 - Le long de la RN1 en venant du Robert, une zone de près de 10 ha correspond au site de l'Usine du Galion, auparavant classé en zone agricole dans le POS et classé UE (équipements) dans le PLU.

4 - Les parcelles situées au nord, entre la RN1 et le quartier Luciole, correspondent à des zones «AU» créées en vue de construire de nouveaux logements.

5 - Au niveau de l'Anse Cosmy, une bande littorale prend en compte d'anciennes zones inconstructibles mais qui ont été bâties et permet la régularisation de ces constructions.

Les zones déclassées sont localisées ici essentiellement le long de la RN1 et dans la bande de terres située entre la RN1 et la mer (bourg de Trinité, Anse Cosmy, Luciole)

Déclassements et emprise urbaine

Si l'on superpose ces zones et l'emprise urbaine en 2004, on constate que 35 ha sur 69, soit 51 %, correspondent à des zones déjà urbanisées. Une part relativement importante des déclassements a donc été effectuée pour régulariser le bâti déjà existant.

Déclassements et potentialités agricoles

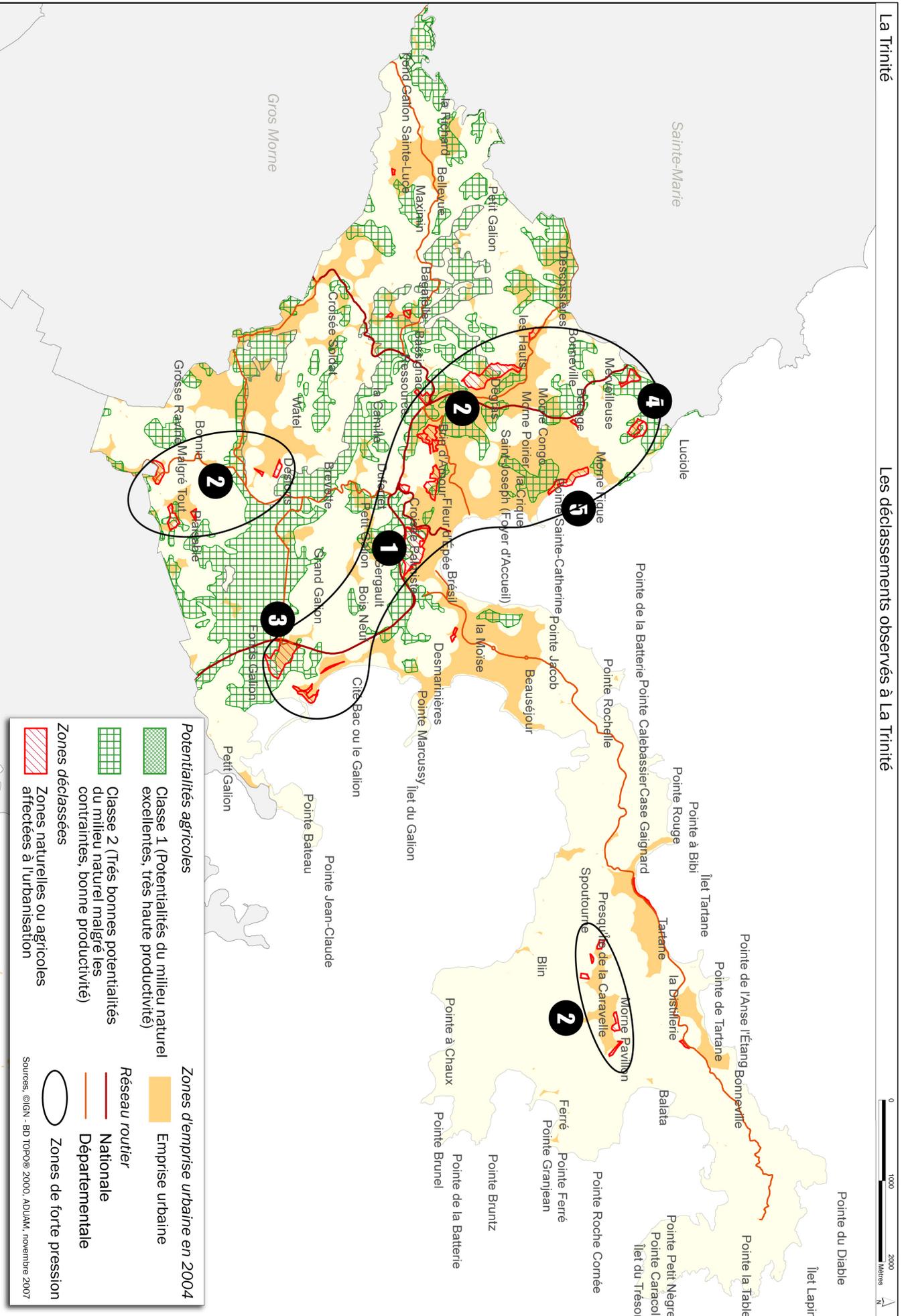
Moins d'un hectare des zones déclassées se situent dans des espaces de bonnes potentialités agricoles.

Conclusion

La RN 1 constitue un axe structurant le long duquel se trouve la plus forte proportion de zones déclassées. Comme dans la plupart des autres communes étudiées, les zones agricoles sont les plus touchées par ces déclassements. Ils ne représentent toutefois qu'1,5 % de la superficie totale de la commune et correspondent en grande partie à la régularisation du bâti existant.



Le site de l'usine du Galion, auparavant classé en zone agricole, est à présent classé en zone UE dans le PLU.



Carte 15 - La Trinité - Synthèse

PLU ARRETES

FORT-DE-FRANCE



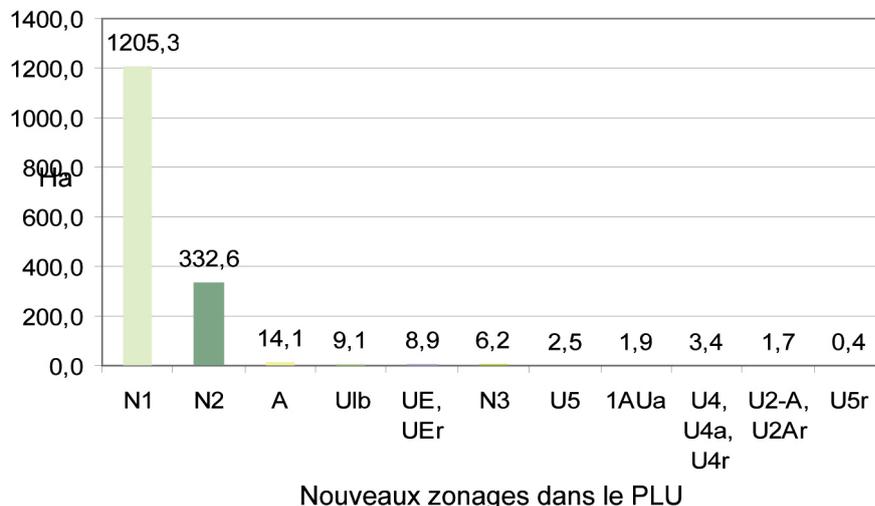
PLU arrêté le 31/07/07

nouveau zonage	Ha	%
N1	1205,3	75,99
N2	332,6	20,97
A	14,1	0,89
UIb	9,1	0,58
UE	8,4	0,53
N3	6,2	0,39
U5	2,5	0,16
1AUa	1,9	0,12
U4	1,7	0,11
U4a	1,6	0,10
U2-A	1,3	0,08
Uer	0,5	0,03
U2-Ar	0,4	0,03
U5r	0,4	0,03
U4r	0,2	0,01
Total	1586,2	100

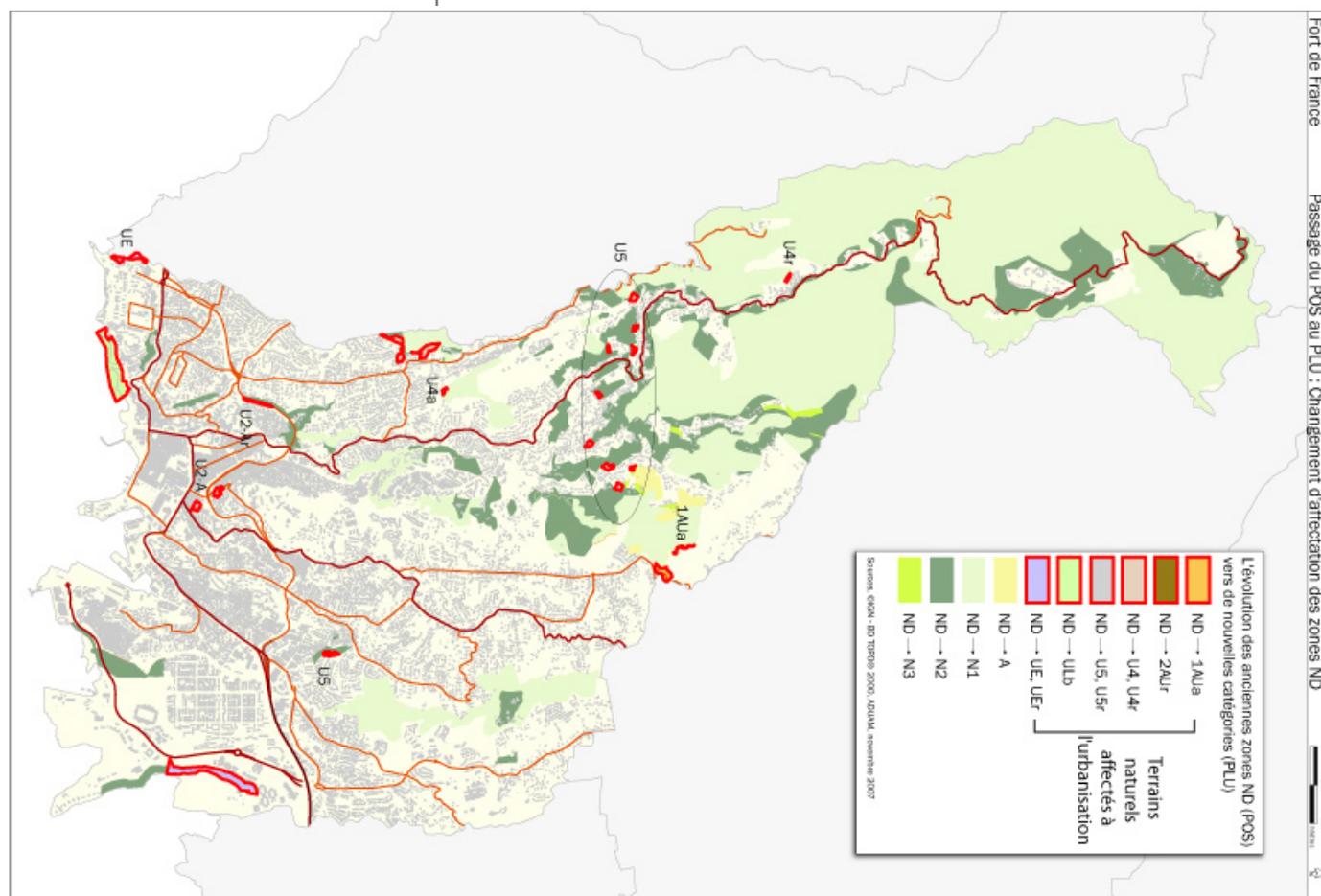
Changement d'affectation des zones naturelles

Les zones naturelles de Fort-de-France représentaient 1 587 hectares dans le POS. Elles représentent aujourd'hui 1 559 ha dans le PLU (zones N3 incluses). Leur superficie a donc diminué de 28 hectares.

Changements d'affectation des zones naturelles du POS



Nous pouvons constater que 1 544 ha (97,3 %) des terrains naturels dans le POS sont restés naturels dans le PLU, tandis que 14 ha (0,9 %) sont devenus des terrains agricoles, et 28 ha (1,8 %) sont devenus des terrains urbains ou à urbaniser.

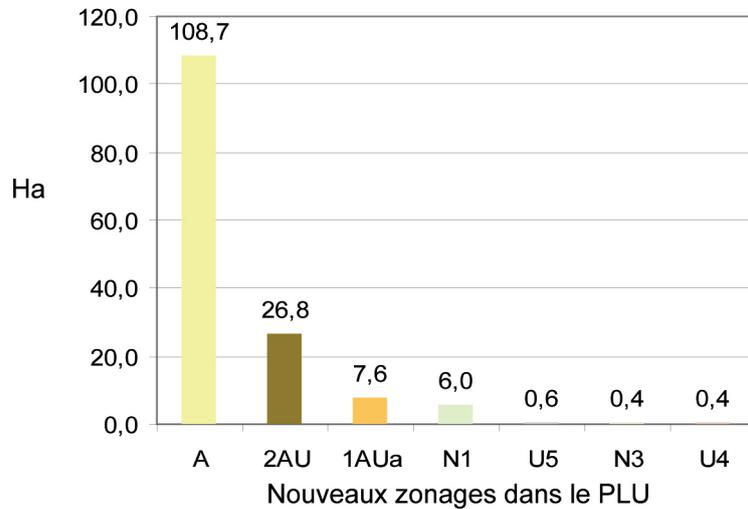


Carte 16 - Fort-de-France - Changement d'affectation des anciennes zones naturelles

Changement d'affectation des zones agricoles

Les zones agricoles de Fort-de-France représentaient 150 hectares dans le POS. Elles représentent aujourd'hui 126 ha dans le PLU. Leur superficie a donc diminué de 52 hectares.

Changements d'affectation des zones agricoles du POS

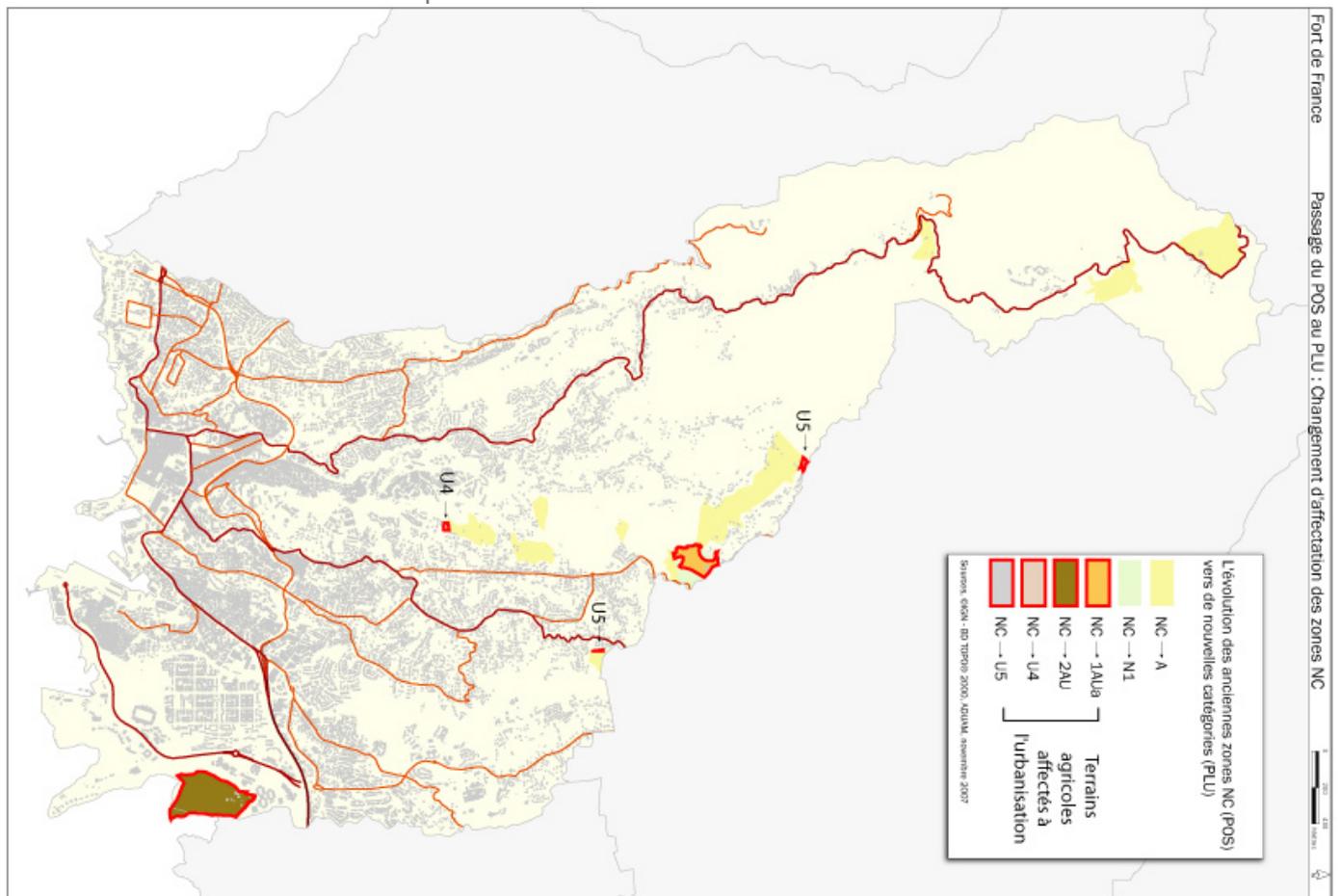


ZONES NATURELLES
Evolution -28
Déclassées : 28 ha

ZONES AGRICOLES
Evolution - 52 ha
Déclassées : 35 ha

nouveau zonage	Ha	%
A	108,7	72,3
2AU	26,8	17,8
1AUa	7,6	5,0
N1	6,0	4,0
U5	0,6	0,4
N3	0,4	0,3
U4	0,4	0,2
Total	150,4	100

Nous pouvons constater que sur ces 150 ha de terrains agricoles dans le POS, 109 (72,3 %) sont restés agricoles dans le PLU, tandis que 6 ha (4,3 %) sont devenus des terrains naturels, et 35 ha (23,5 %) sont devenus des terrains urbains ou à urbaniser. Notons toutefois que la décharge représente une part importante de ces terres agricoles déclassées.



Carte 17 - Fort-de-France - Changement d'affectation des anciennes zones agricoles

CHIFFRES CLES

Zones déclassées : 63 ha

=

. 1,4 % de la superficie totale de la commune

. 28 ha d'anciennes zones naturelles

. 35 ha d'anciennes zones agricoles

. 25 % en zones déjà bâties

Evolution des zones naturelles : - 28 ha

Evolution des zones agricoles : - 52 ha



Ces anciennes zones naturelles et agricoles sont devenues urbaines dans le cadre d'un projet de réhabilitation de la décharge et se situent dans une zone de très bonnes potentialités agricoles (comme 40 % des zones déclassées). La pointe sud-est se trouve dans la mangrove.

Les zones déclassées

Quelques exemples de déclassements

1 - Entre la Zone Industrielle de la Jambette et la Zone d'Activités de l'Etang Z'abricots, un espace, le plus important en terme de superficie (34 ha), a été déclassé. Cela correspond à un projet à long terme de réhabilitation de la décharge.

2 - A l'intérieur de Fort-de-France, deux espaces d'un demi hectare chacun correspondent à des zones naturelles «vertes» qui ont été intégrées à la ville afin d'homogénéiser l'espace.

3 - Entre la Pointe Simon et la Pointe de la Vierge, une zone de plus de 9 hectares correspond à un secteur à vocation de loisir regroupant l'ensemble des places publiques, y compris la place de La Savane et la frange littorale des Almadies et des Régatiers, et ce pour répondre au projet d'aménagement du Grand Caraïbe.

4 - Au niveau de la Pointe des Nègres, un ancien espace naturel de 2 hectares et demi a été déclassé afin de permettre la régularisation de l'extension de la Zone d'Activités de la Pointe des Nègres, ainsi que la mise en cohérence avec la zone limitrophe de la commune de Schoelcher.

5 - A Didier, une zone de près de 3 ha correspond à un projet immobilier privé soutenu par la mairie dans le but de construire de nouveaux logements.

6 - La zone de près de 8 Ha située au niveau du quartier La Cafetière correspond à un projet communal d'acquisition pour une opération immobilière et des aménagements divers (pavillons, petits habitats collectifs, maisons pour personnes âgées).

7 - Les petites parcelles situées dans les quartiers de Balata, Tivoli et Poste Colon correspondent à des régularisations permettant de prendre en compte le bâti déjà existant.

Déclassements et emprise urbaine

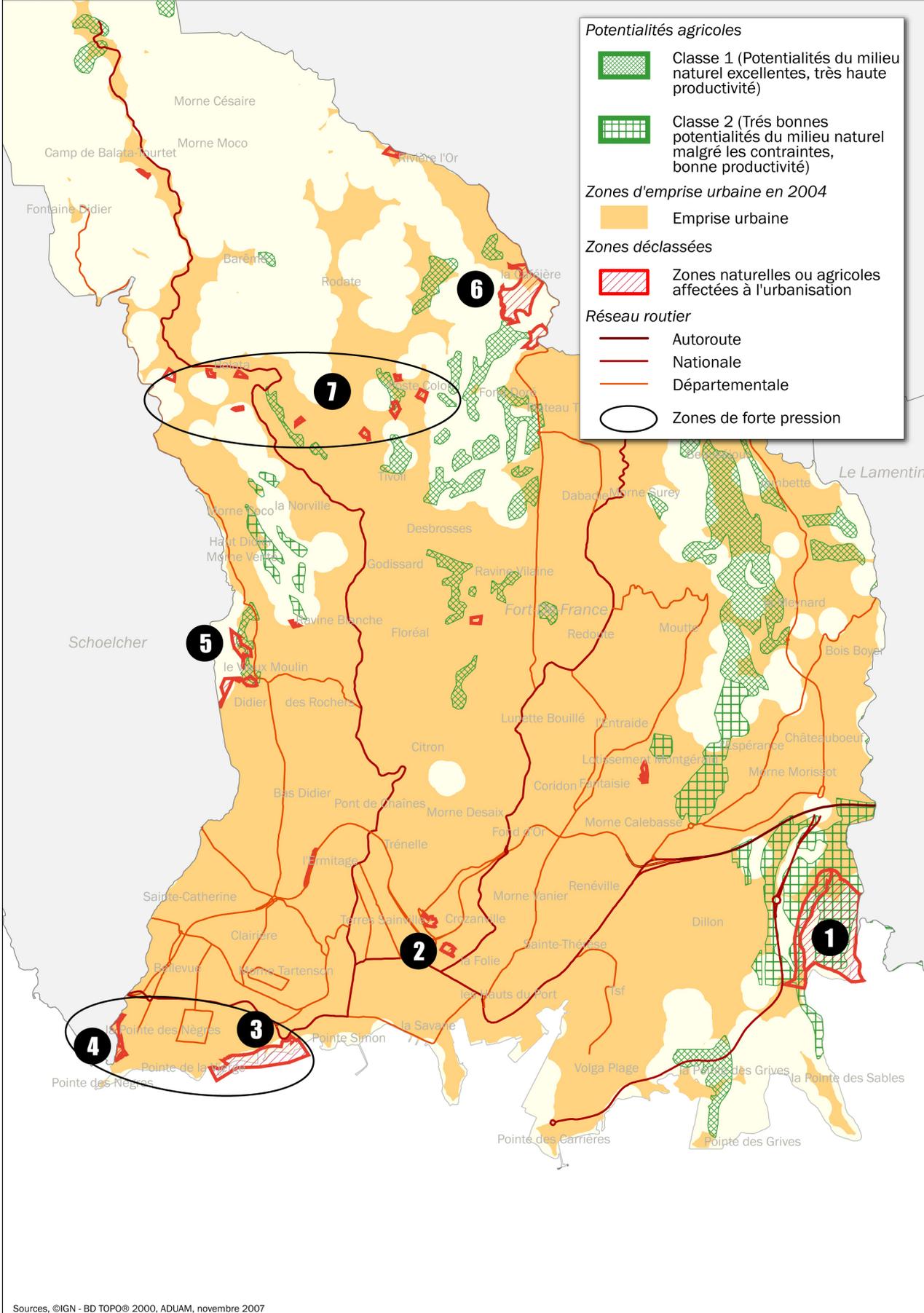
Si l'on superpose ces zones et l'emprise urbaine en 2004, on constate que 16,3 ha sur 63, soit près d'un quart (26 %), se situent dans des zones déjà urbanisées.

Déclassements et potentialités agricoles

25 ha (40 %) se situent dans des zones d'excellentes ou de très bonnes potentialités agricoles, principalement au niveau de la décharge de Dillon.

Conclusion

Nous pouvons dire en conclusion que les zones déclassées de Fort-de-France ne sont pas éparpillées sur tout le territoire de la commune mais se situent généralement en périphérie des zones déjà bâties. La topographie est un élément important dont il faut tenir compte : les zones de fortes pentes sont une contrainte supplémentaire à l'urbanisation. Enfin, une grande part des terrains situés dans le nord de la commune sont classés en zone rouge du PPR, interdisant de futurs déclassements. Toutefois, de nombreux écarts subsistent entre les plans d'urbanisme et la réalité sur le terrain (nombreuses constructions illégales en zones rouges du PPR).



Sources, ©IGN - BD TOPO® 2000, ADUAM, novembre 2007

Carte 18 - Fort-de-France - Synthèse

LE FRANCOIS



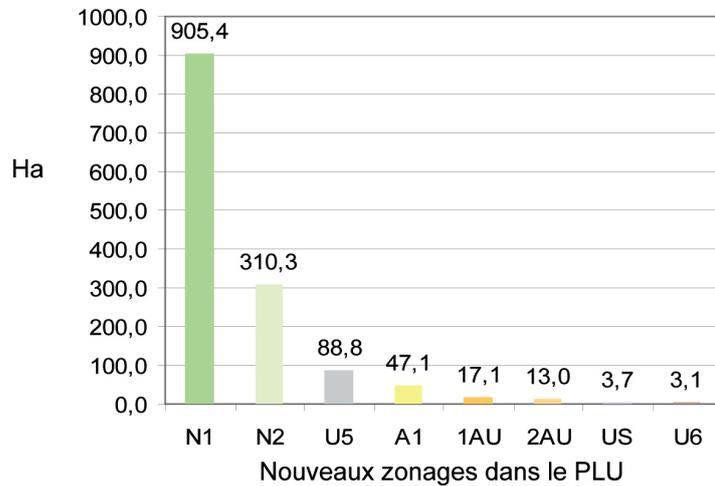
PLU arrêté le 20/12/05

nouveau zonage	Ha	%
N1	905,4	65,12
N2	310,3	22,31
U5	88,8	6,38
A1	47,1	3,40
1AU	17,1	1,23
2AU	13,0	0,93
US	3,7	0,27
U6	3,1	0,22
N3	0,5	0,04
U1	0,5	0,03
U2	0,4	0,03
UP	0,2	0,02
UE1	0,2	0,01
U4	0,1	0,01
U3	0,1	0,01
Total	1390,5	100

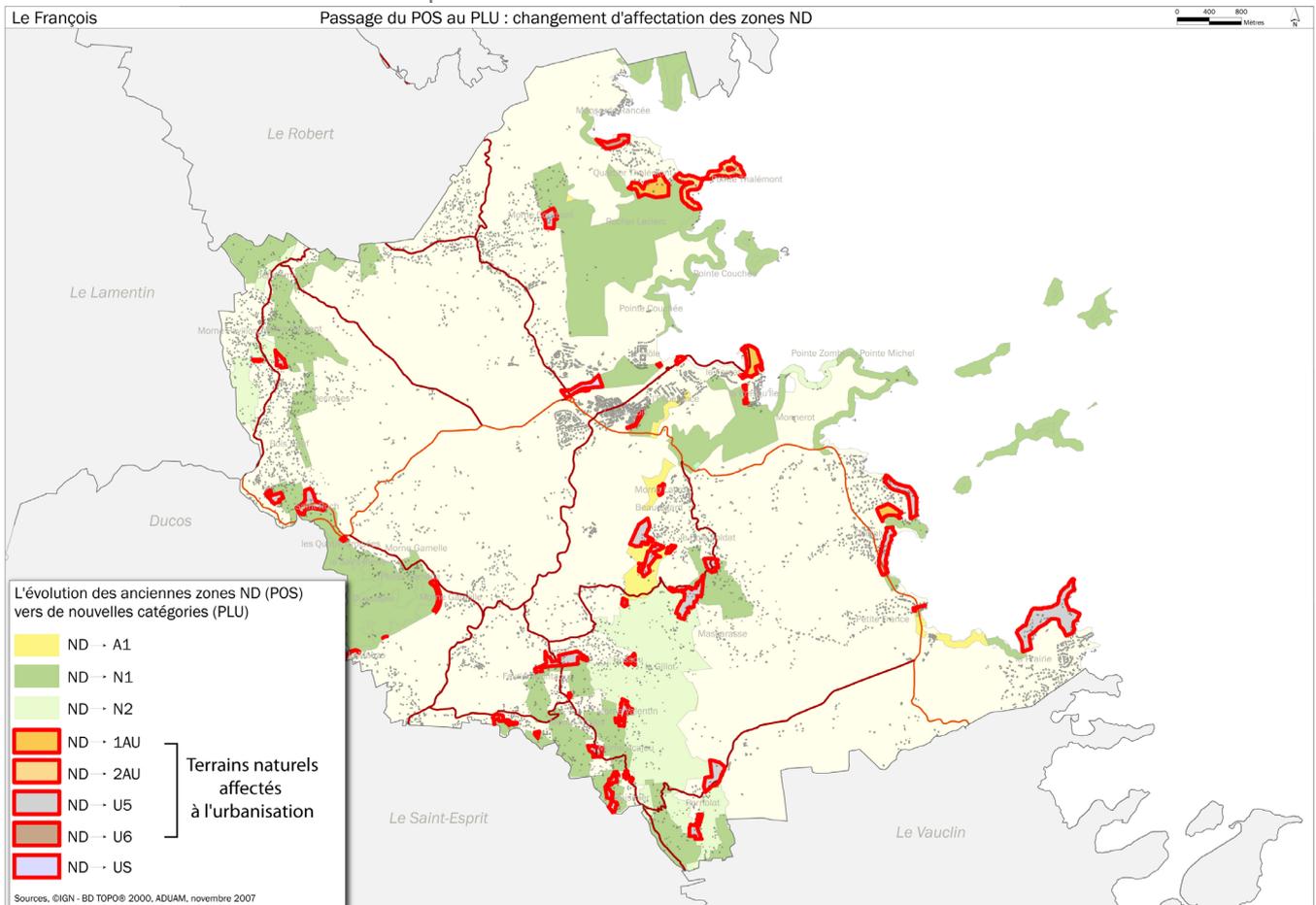
Changement d'affectation des zones naturelles

Les zones naturelles du François représentaient 1 390 hectares dans le POS. Elles représentent aujourd'hui 1 504 ha dans le PLU (zones N3 incluses). Leur superficie a donc augmenté de 114 hectares. Cette augmentation est due à la prise en compte du PPR (glissements de terrain). Certaines zones U et NB dans le POS (lotissement Soleil Levant, quartier Capulo) ont été reclassées en N dans le PLU.

Changements d'affectation des zones naturelles du POS



Sur ces 1 390 ha, nous pouvons constater que 1 216 ha (87,5 % sont restés naturels dans le PLU, tandis que 47 ha (3,4 %) sont devenus des terrains agricoles, et 127 ha (9,1 %) sont devenus des terrains urbains ou à urbaniser.



Carte 19 - Le François - Changement d'affectation des anciennes zones naturelles

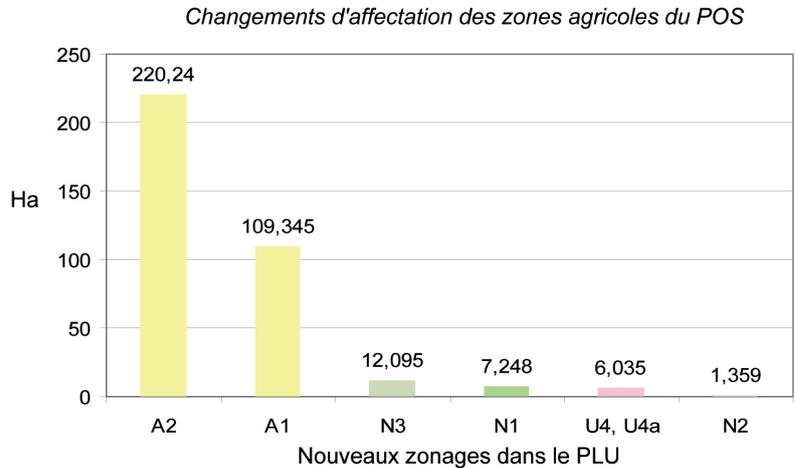
Changement d'affectation des zones agricoles

Les zones agricoles du François représentaient 2 996 hectares dans le POS. Elles représentent aujourd'hui 2 789 ha dans le PLU. Leur superficie a donc diminué de 207 hectares. Cette diminution est due en partie à la densification des anciennes zones 1NC qui, au niveau réglementaire, autorisaient une construction par parcelle.

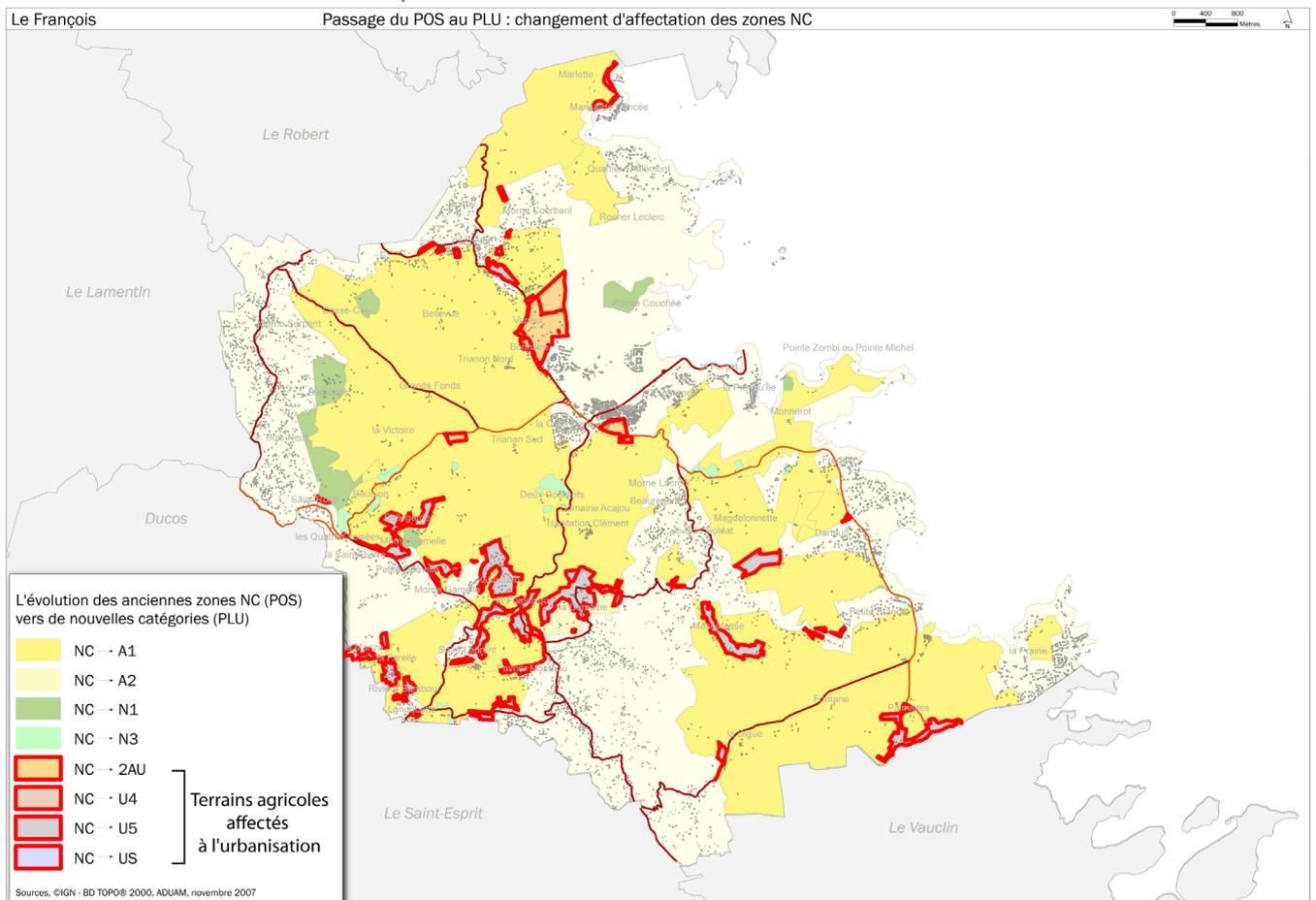
ZONES NATURELLES
Evolution + 114
Déclassées : 127 ha

ZONES AGRICOLES
Evolution - 207 ha
Déclassées : 200 ha

nouveau zonage	Ha	%
A1	2656	88,6
U5	148	0,9
N1	89	3,0
2AU	46	0,8
A2	28	1,6
N3	23	0,0
U6	3	0,0
US	2	5,0
U4	1	0,1
U1	0,3	0,1
Total	2996	100



Nous pouvons constater que sur ces 2 996 ha, 2 683 (89,5 %) sont restés agricoles dans le PLU, tandis que 112 ha (3,8 %) sont devenus des terrains naturels, et 200 ha (6,7 %) sont devenus des terrains urbains ou à urbaniser.



Carte 20 - Le François - Changement d'affectation des anciennes zones agricoles

CHIFFRES CLES

=

Zones déclassées : 328 ha
. 6 % de la superficie totale de la commune
. 127 ha d'anciennes zones naturelles
. 200 ha d'anciennes zones agricoles
. 68 % en zones déjà bâties

Evolution des zones naturelles : + 114ha

Evolution des zones agricoles : - 207 ha



Cette zone située à proximité du bourg du François est destinée à son extension.hhh

Les zones déclassées

Quelques exemples de déclassements

1 - Une zone de près de six hectares au niveau de la Pointe Bateau correspond à l'aménagement du port de pêche et de plaisance. Une partie de cette zone est consacrée à l'extension du quartier Presqu'île.

2 - La zone la plus importante en terme de superficie est située à l'est du quartier Vapeur et correspond à un projet de création d'une Zone d'Activités.

La majorité des zones correspond à des régularisations permettant de prendre en compte les zones urbanisées déjà existantes ou à des extensions de quartiers, telle cette zone de 5 hectares à proximité de l'hôpital, destinée à l'extension du bourg (3).

Déclassements et emprise urbaine

Si l'on superpose ces zones et l'emprise urbaine en 2004, on constate que 237 ha sur 327, soit près de 72 %, se situent dans des zones déjà urbanisées, ce qui est considérable comparé aux autres communes.

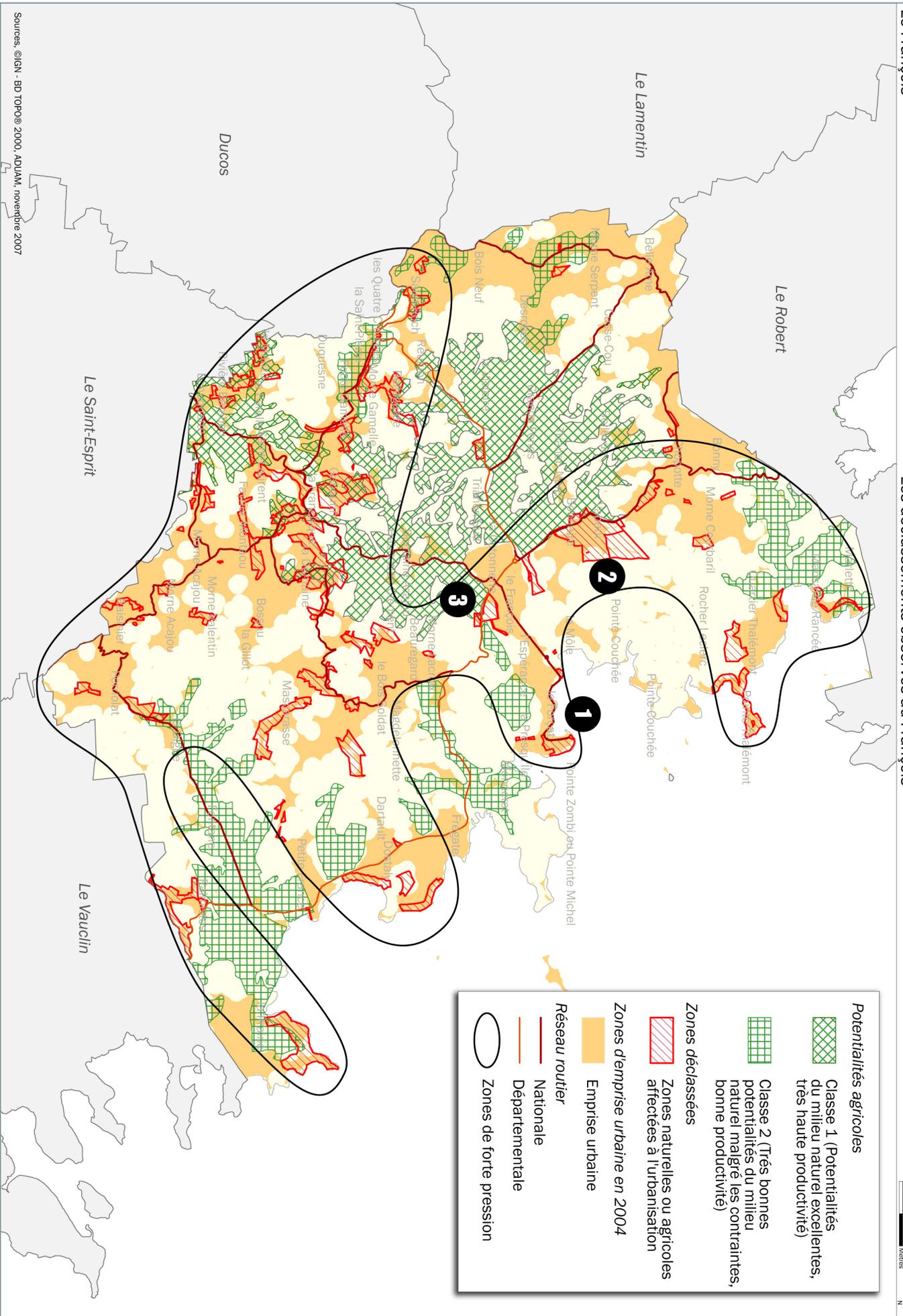
Déclassements et potentialités agricoles

55 ha (environ 17 %) se trouvent sur des terrains aux potentialités agricoles très bonnes ou excellentes.

Conclusion

Comme nous avons pu le constater, la majorité des zones déclassées sont liées à la volonté de régulariser le bâti déjà existant; notamment dans les anciennes zones 1NC du POS. Elles se trouvent en périphérie des quartiers et à proximité des voies de communication (routes principales ou secondaires), d'où un aspect très «mité» de l'espace. L'ensemble du territoire de la commune est soumis à une forte pression urbaine.

Etant donné l'importance des zones agricoles de la commune du François (elles représentent encore 52 % du territoire de la commune), on peut supposer qu'elles continueront de représenter un fort «réservoir» d'espace pour les zones déclassées à venir.



Sources : ©IGN - BD TOP® 2000, ADUAM, novembre 2007

Carte 21 - Le François - Synthèse

PLU PRESCRITS

LES ANSES D'ARLET



PLU prescrit le 20/03/03

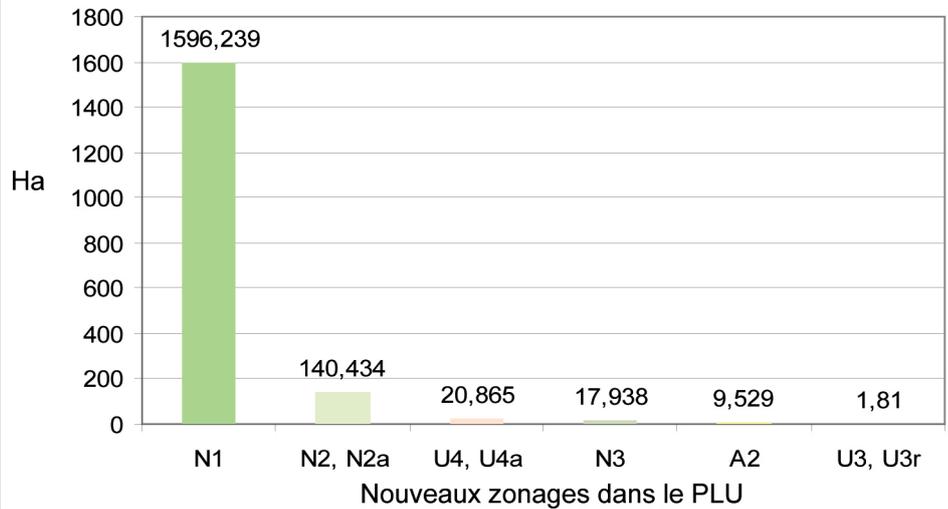
ZONES NATURELLES Evolution prévue + 97 Déclassées : 22 ha

nouveau zonage	Ha	%
N1	1596,2	89,33
N2	121,8	6,82
N2a	18,6	1,04
N3	17,9	1,00
A2	9,5	0,53
U4	18,1	1,01
U4a	2,7	0,15
U3	1,6	0,09
U3r	0,2	0,01
total	1786,8	100

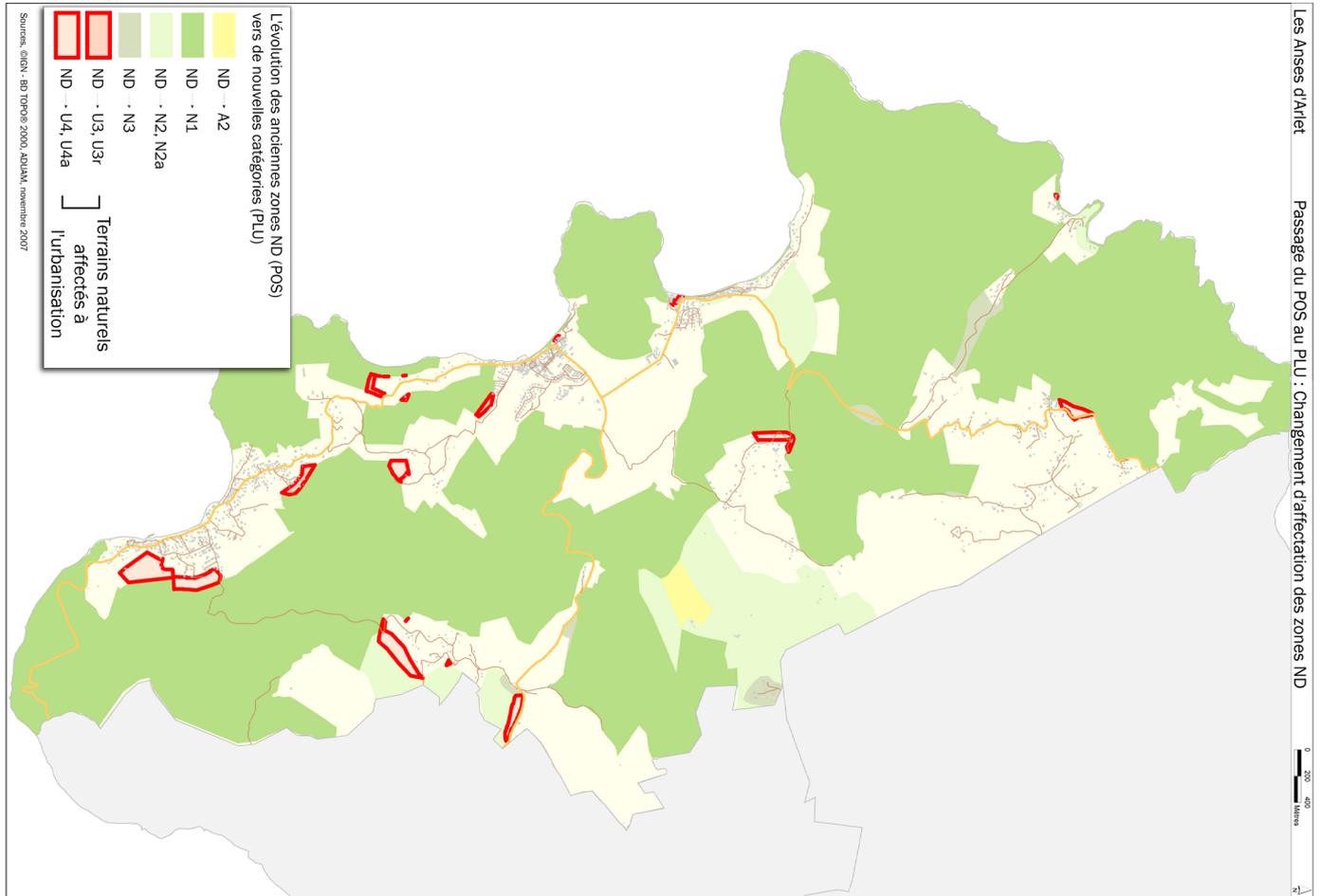
Changement d'affectation des zones naturelles

Les zones naturelles des Anses d'Arlet représentaient 1 787 hectares dans le POS. Elles représentent 1 884 ha dans le projet de PLU. Leur superficie augmenterait donc de 97 hectares dans l'état actuel du PLU.

Changements d'affectation des zones naturelles du POS



Nous pouvons constater que sur ces 1 786 ha, 1 755 (98,2 %) restent naturels dans le projet de PLU, tandis que 10 ha (0,5 %) deviennent des terrains agricoles, et 22 ha (1,3 %) des terrains urbains ou à urbaniser.

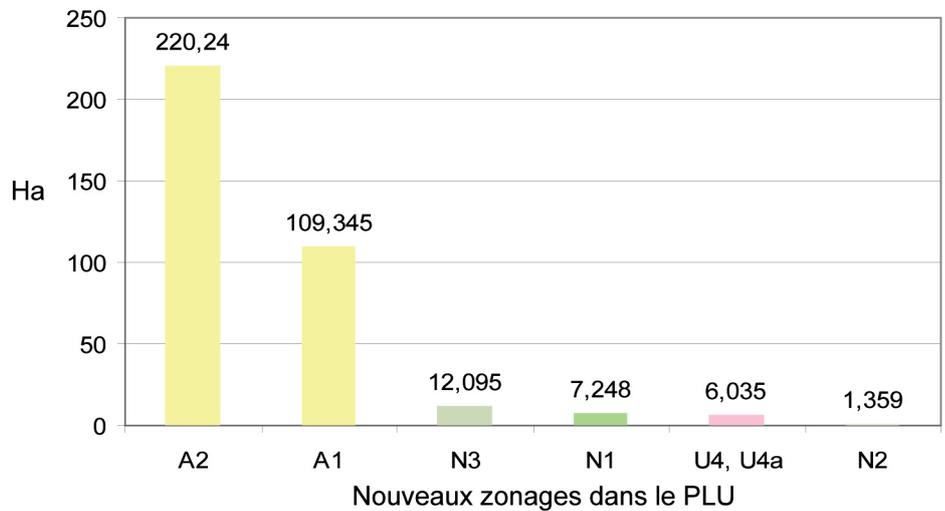


Carte 22 - Les Anses d'Arlet - Changement d'affectation des anciennes zones naturelles

Changement d'affectation des zones agricoles

Les zones agricoles des Anses d'Arlet représentaient 356 hectares dans le POS. Elles représentent 345 ha dans le projet de PLU. Leur superficie diminuerait de 11 hectares.

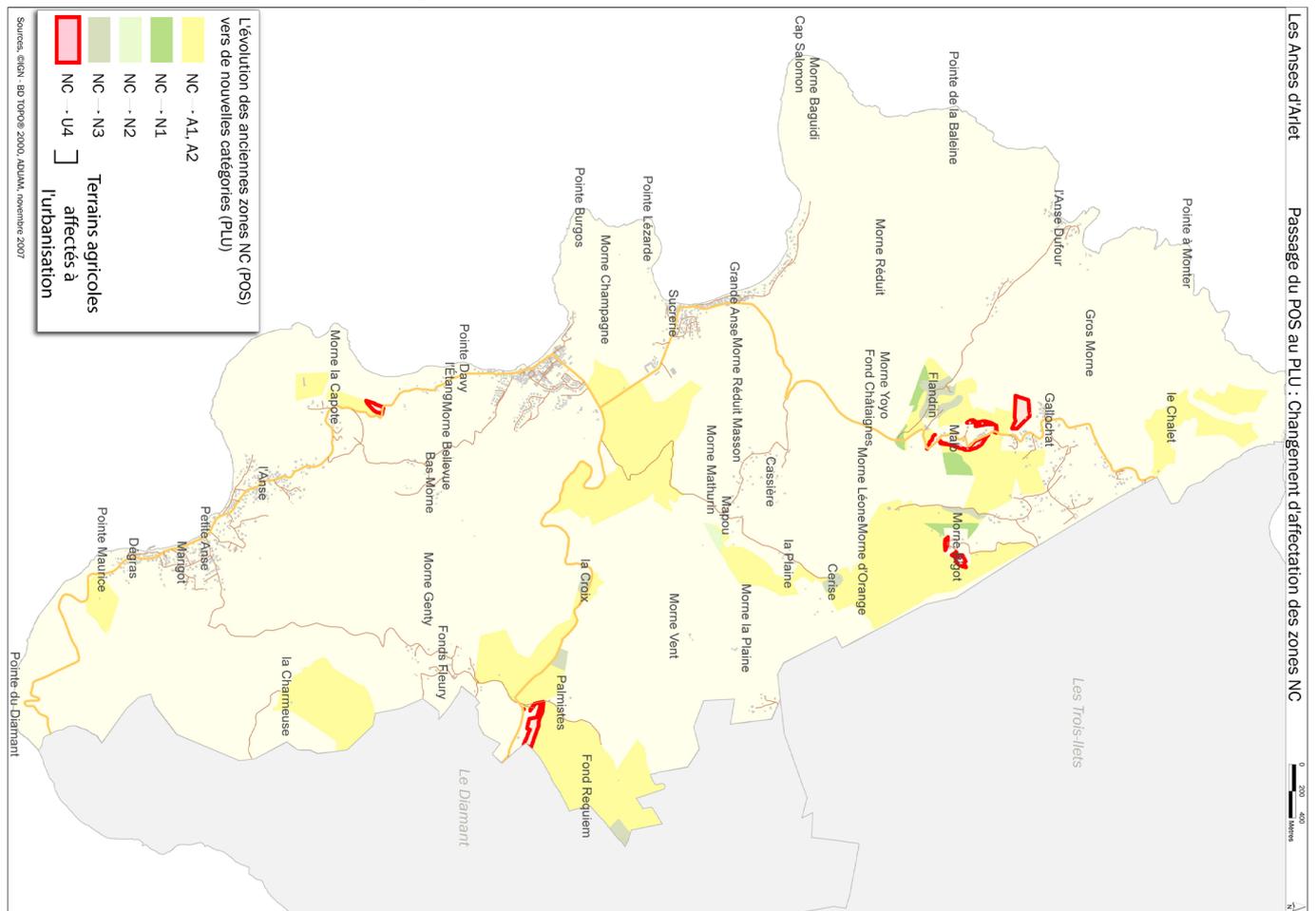
Changements d'affectation des zones agricoles du POS



ZONES AGRICOLES Evolution prévue - 11 ha Déclassées : 6 ha

nouveau zonage	Ha	%
A2	220	61,8
A1	109	30,7
N3	12	3,4
N1	7	2,0
U4a	4	1,1
U4	2	0,6
N2	1	0,4
total	356	100

Nous pouvons constater que 329 ha (92,5 %) des terrains agricoles dans le POS restent agricoles dans le projet de PLU, tandis que 21 ha (5,8 %) deviennent des terrains naturels, et 6 ha (1,7%) des terrains urbains ou à urbaniser.



Carte 23 - Les Anses d'Arlet - Changement d'affectation des anciennes zones agricoles

CHIFFRES CLES

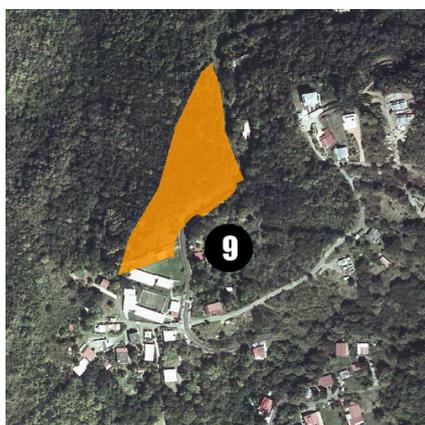
Zones déclassées prévues
: 28 ha

=

- . 1,1 % de la superficie totale de la commune
- . 22 ha d'anciennes zones naturelles
- . 6 ha d'anciennes zones agricoles
- . 20 % en zones déjà bâties

Evolution possible des zones naturelles : + 97 ha

Evolution possible des zones agricoles : - 11 ha



Gallochat : exemple d'une zone naturelle dans le POS, devenue urbaine dans le PLU afin de répondre à un projet communal à proximité de l'école.

Il est important de souligner que le PLU des Anses d'Arlet est encore en projet, certaines des zones déclassées qui apparaissent ici sont susceptibles de disparaître dans les prochaines modifications du PLU. Cette étude présente donc ici un certain nombre de chiffres temporaires.

Les zones déclassées

Quelques exemples de déclassements

La plupart des zones déclassées de la commune des Anses d'Arlet correspondraient à des extensions de quartier ou des régularisations permettant de prendre en compte le bâti existant :

1 - Au sud, entre Pointe Maurice et Petite Anse, une zone de près de 9 hectares (la plus importante en terme de superficie) correspond à l'extension du quartier de Petite Anse, et ce jusqu'à la limite du site classé de Morne Larcher. Cette extension a notamment pour but de régulariser la situation des quelques occupants ayant construit sans permis dans cette zone. Il existe en effet une forte demande de la part des propriétaires de terrains, afin de rendre ces derniers constructibles.

2 - Les zones situées au-dessus des quartiers l'Anse et Bas Morne (un hectare et demi chacune) correspondent également à des régularisations de personnes ayant construit sans permis.

3 - Au niveau de l'Anse Chaudière, une zone de plus d'un hectare a été créée pour permettre la régularisation de la situation des personnes ayant construit sans permis, et est susceptible d'être supprimée et reclassée en zone naturelle, d'autant qu'il s'agit d'un espace naturel remarquable du SAR.

4 - La zone située à proximité du bourg des Anses d'Arlet (quartier Batterie) est destinée à prendre en compte les demandes de déclassement jusqu'à la limite de l'espace remarquable du SAR.

5 - A Fond Fleury, l'espace destiné à l'extension du quartier est limité à l'ouest par le périmètre d'un site classé.

6 - Au niveau du quartier Palmiste, une zone a été prévue pour permettre la réalisation d'un projet agritouristique. Elle est toutefois limitée par la pente.

7 - Dans le quartier Cassière, de même qu'à Morne Bigot et dans le quartier Malo, quelques parcelles ont été déclassées afin de prendre en compte les habitations existant en zone naturelle. A Malo, la délimitation de cette zone d'extension s'est faite en fonction des pentes et du Plan de Prévention des Risques (PPR).

8 - La zone située entre Malo et Gallochat correspond à la régularisation et à l'extension de la zone constructible, en parallèle de demandes de déclassements, et grâce à une topographie et à un PPR favorables.

9 - En allant de Gallochat à l'Anse à l'Ane, une zone d'un hectare et demi se situant à proximité de la route départementale n°7 (RD7) a été créée. Ces terrains bénéficient d'une topographie relativement plane et permettraient l'éventuelle concrétisation d'un projet communal, dans la continuité du «coeur» du quartier de Gallochat et à proximité de l'école.

Déclassements et emprise urbaine

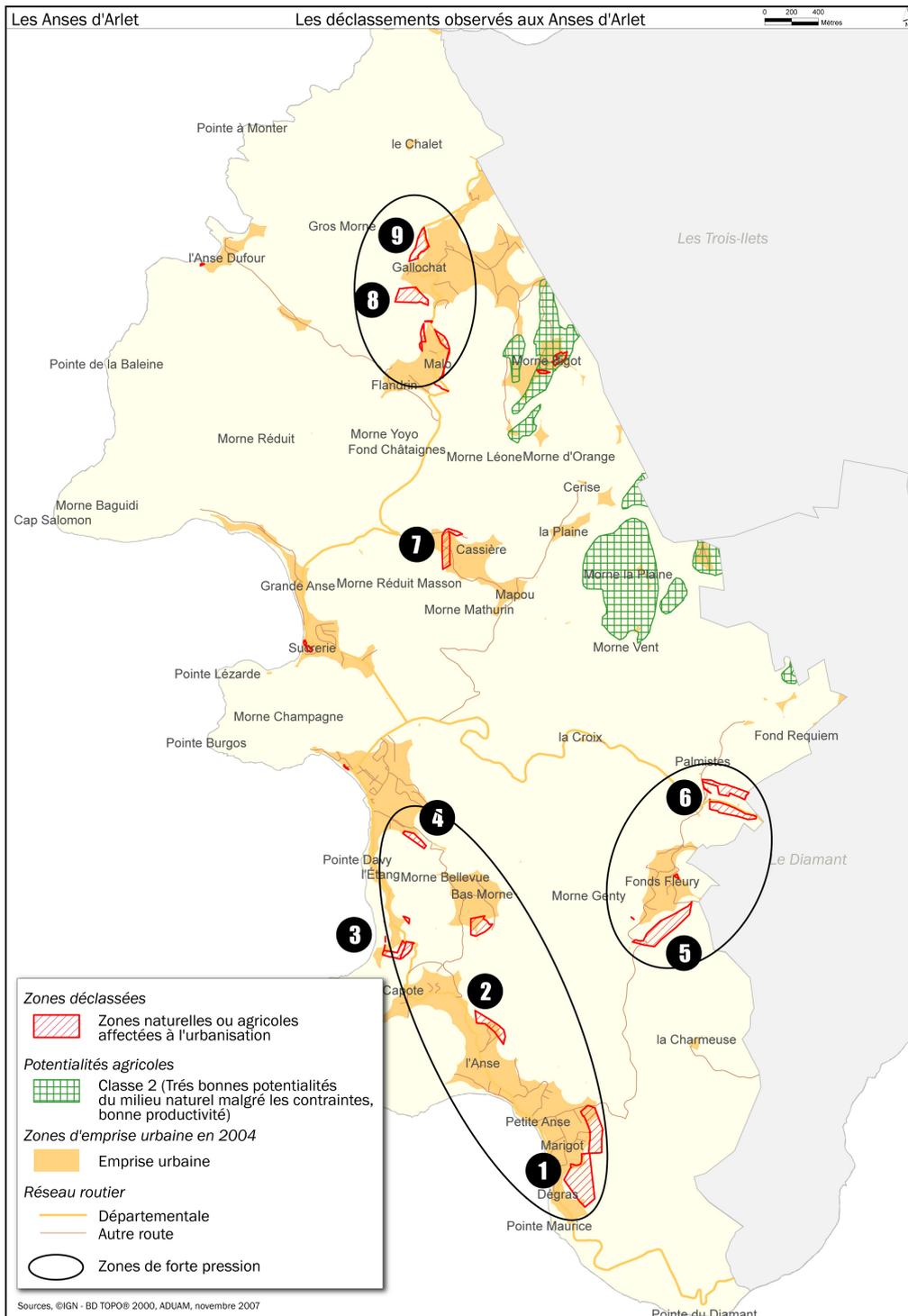
Si l'on superpose ces zones déclassées et l'emprise urbaine en 2004, on constate que 10,6 ha sur 28, soit 38 %, se situeraient dans des zones déjà urbanisées. Elles seraient créées pour prendre en compte le bâti déjà existant.

Déclassés et potentialités agricoles

Seul un demi hectare se trouve dans une zone à très bonnes potentialités agricoles.

Conclusion

Comme nous avons pu le constater, la majorité des déclassés prévus sont liés à la volonté de répondre aux demandes de déclassés des particuliers et à la régularisation du bâti déjà existant et se trouveraient par conséquent en périphérie des quartiers et à proximité des voies de communication (routes principales ou secondaires). Enfin, ces futures zones se situeraient dans des fonds de vallées ou sur des pentes modérées, preuve que la topographie ainsi que le zonage du PPR ont une influence sur leur implantation.



Carte 24 - Les Anses d'Arlet - Synthèse

SAINTE-LUCE



PLU prescrit le 07/05/05

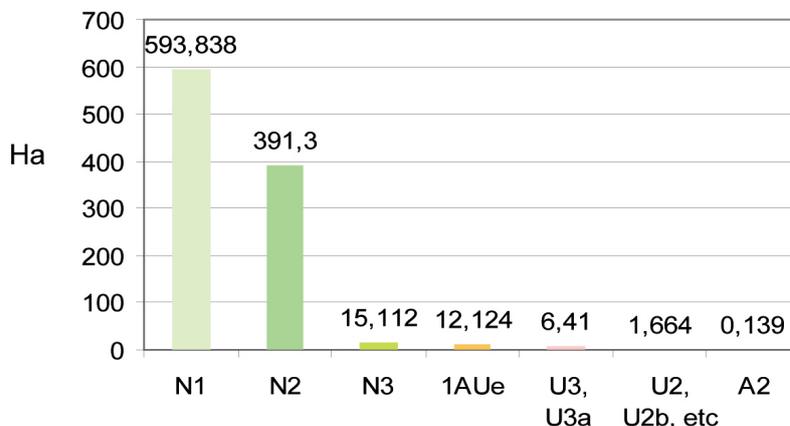
ZONES NATURELLES
Evolution prévue + 106 ha
Déclassées : 20 ha

nouveau zonage	Ha	%
N1	593,8	58,19
N2	391,3	38,34
N3	15,1	1,48
1AUe	12,1	1,19
U3	3,9	0,39
U3a	2,5	0,24
U2	1,0	0,10
U2b	0,4	0,04
A2	0,1	0,01
U2zar	0,1	0,01
U2r	0,1	0,01
total	1020,6	100

Changement d'affectation des zones naturelles

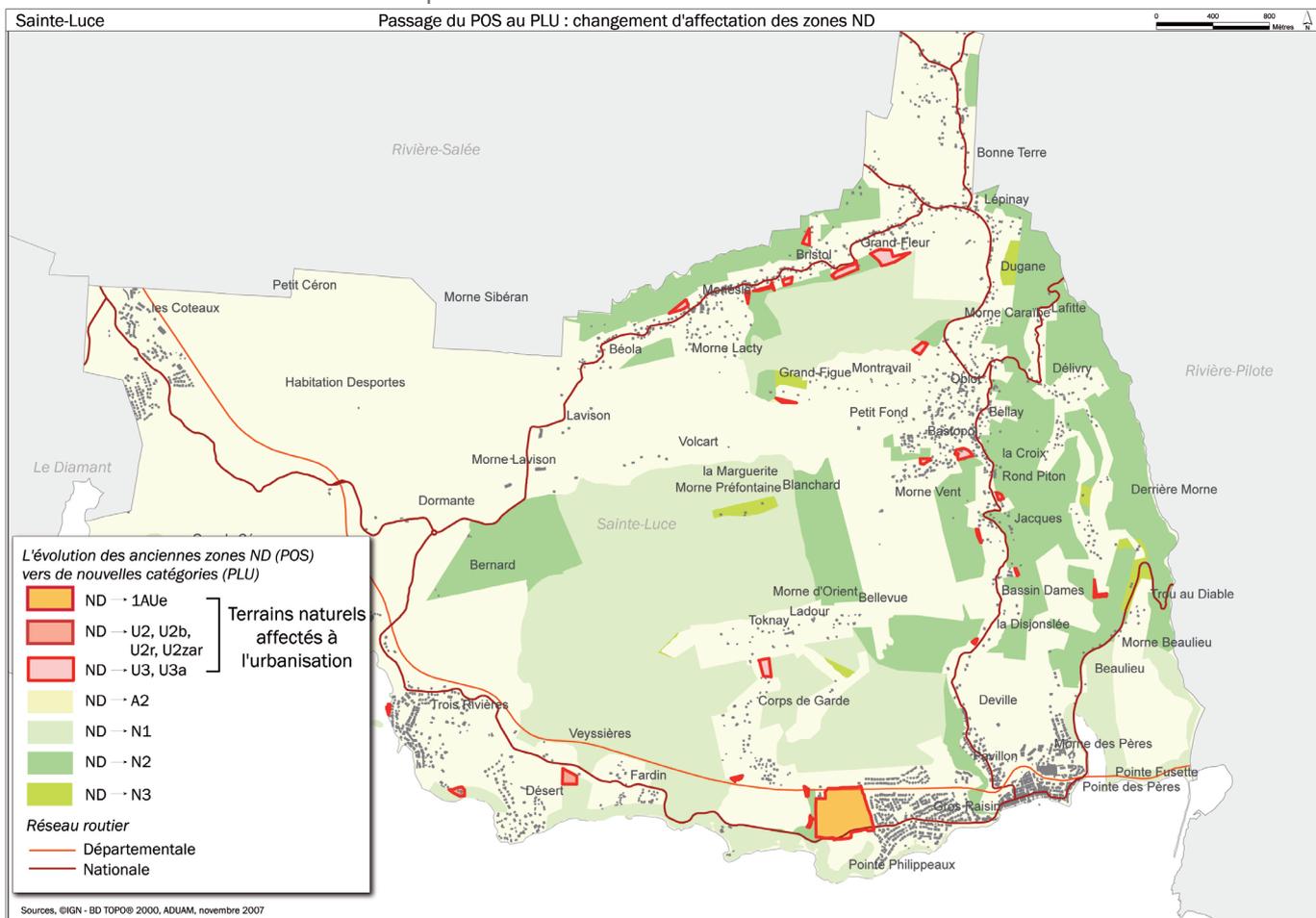
Les zones naturelles de Sainte-Luce représentaient 1 021 hectares dans le POS. Elles représentent 1 127 ha dans le projet de PLU (zones N3 incluses). Leur superficie augmenterait donc de 106 hectares dans l'état actuel du PLU.

Changements d'affectation des zones naturelles du POS



Nouveaux zonages dans le PLU

Nous pouvons constater que sur ces 1 021 ha, 1 000 (98 %) restent naturels dans le projet de PLU, tandis que 20 ha (0,2 %) deviennent des terrains urbains ou à urbaniser.



Carte 25 - Sainte-Luce - Changement d'affectation des anciennes zones naturelles

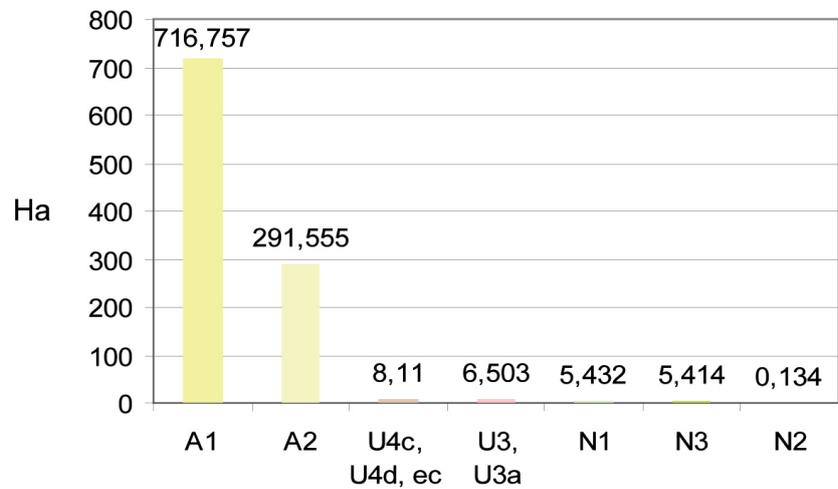
Changement d'affectation des zones agricoles

Les zones agricoles de Sainte-Luce représentaient 1 034 hectares dans le POS. Elles représentent 1 034 ha dans le projet de PLU. Leur superficie resterait donc la même.

ZONES AGRICOLES Evolution prévue 0 ha Déclassées : 14 ha

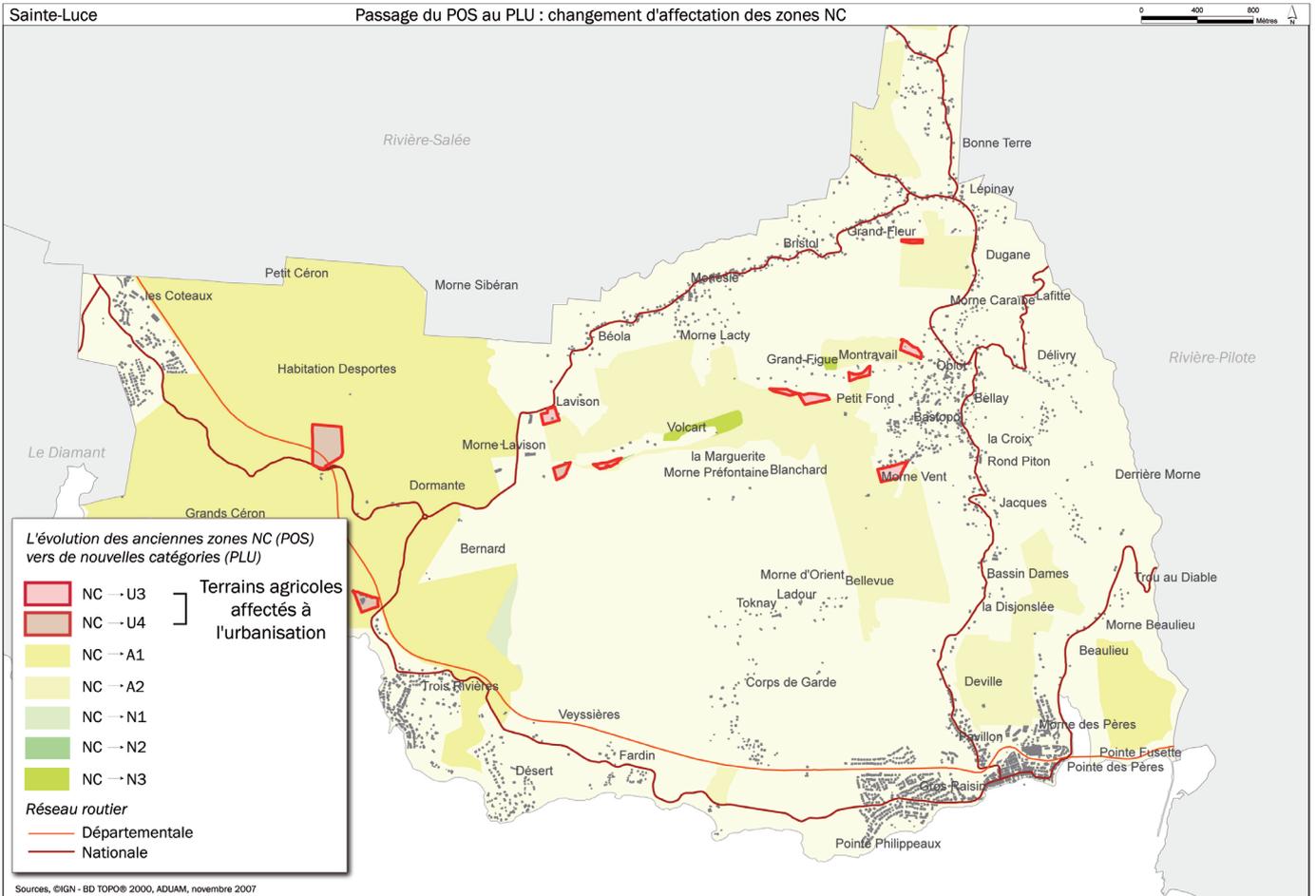
nouveau zonage	Ha	%
A1	716,8	69,33
A2	291,6	28,20
U4e	5,8	0,56
N1	5,4	0,53
N3	5,4	0,52
U3	3,6	0,35
U3a	2,9	0,28
U4d	1,5	0,15
U4c	0,8	0,08
N2	0,1	0,01
total	1033,9	100

Changements d'affectation des zones agricoles du POS



Nouveaux zonages dans le PLU

Nous pouvons constater que sur 1 033 ha, 1 008 ha (97,5 %) restent agricoles dans le projet de PLU, tandis que 11 ha (1,1 %) deviennent des terrains naturels, et 14 ha (1,4 %) des terrains urbains ou à urbaniser.



Carte 26 - Sainte-Luce - Changement d'affectation des anciennes zones agricoles

CHIFFRES CLES

Zones déclassées prévues
: 34 ha

=

- . 1,2 % de la superficie totale de la commune
- . 20 ha d'anciennes zones naturelles
- . 14 ha d'anciennes zones agricoles
- . 23 % en zones déjà bâties

Evolution possible des zones naturelles : +106 ha

Evolution possible des zones agricoles : 0 ha



Les déclassements se situent à la périphérie des zones bâties et le long des routes principales et secondaires.

Il est important de souligner que le PLU de Sainte-Luce est encore en projet, certaines des zones déclassées qui apparaissent ici sont susceptibles de disparaître dans les prochaines modifications du PLU. Cette étude présente donc ici un certain nombre de chiffres temporaires.

Les zones déclassées

Quelques exemples de déclassements

La RN5 constitue un axe structurant le long duquel se trouveraient les zones déclassées les plus importantes en terme de superficie :

1 - Au niveau du quartier Gros raisin, un espace de 12 hectares correspond à la création d'une zone d'activité qui accueillerait le futur collège de sainte-Luce, mais également une supérette et quelques services de proximité.

2 - La zone de moins d'un demi hectare située au niveau de l'Anse Mabouyas doit permettre la régularisation de l'existant. Bien qu'étant compatible avec le SAR, elle se trouve dans le périmètre des 50 pas géométriques.

3 - La zone de moins d'un hectare située entre les quartiers Desert et Veyssière correspond au projet de réalisation d'un centre de vacance pour une collectivité territoriale.

4 - A proximité de Trois Rivières, une zone d'un hectare et demi correspond à la délimitation d'une zone d'activités autour de la distillerie Trois Rivières, afin de favoriser l'installation de petites structures artisanales et pour faire de la distillerie (qui ne «fume» plus) un site touristique majeur de la commune avec des restaurants, de petites zones d'artisanat, etc.

5 - La zone de près de 6 ha située au niveau du pont de Chaînes correspond à la création d'une zone d'activités destinée à l'accueil d'activités bruyantes. Sa situation est idéale car elle se trouve à l'écart de toutes les zones habitées. Toutefois, elle se situe dans une zone agricole AOC et correspond donc à une zone fortement protégée du SAR. Elle s'appuie sur des activités déjà présentes situées au carrefour entre la route départementale n° 7 (RD7) et la route nationale n°5 (RN5). L'extension de cette zone au sud de la RN5 et de la RD7 est cependant impossible par rapport au Plan de Prévention des Risques (PPR) qui la classe en zone rouge.

6- La D36 constitue également un axe le long duquel on trouve de nombreuses petites parcelles déclassées. Ces déclassements, de moins d'un hectare chacun, correspondent à des extensions à la périphérie des quartiers allant de Monésie à Lépinay. Ils ont été établis en fonction des demandes de déclassements, ainsi qu'en fonction des possibilités laissées par la topographie, sachant que cette zone bénéficie d'un PPR favorable (seul 12 % du territoire de la commune est classé en zone rouge) et est compatible avec les directives du SAR.

D'autres zones paraissent plus isolées mais se trouvent également le long des voies de communication secondaires :

7 - La zone de moins d'un hectare située le long de la rivière Bois d'Inde doit permettre la création d'une zone d'activités.

8 - Au-dessus de Corps de Garde, un espace de moins d'un hectare correspond à l'extension de la zone constructible de part et

d'autre de la route communale de Bellevue-Ladour.

9 - A Morne Vent, un déclassement de plus d'un hectare et demi a été effectué afin de permettre la construction de logements collectifs et la réalisation d'un projet communal.

Déclassements et potentialités agricoles

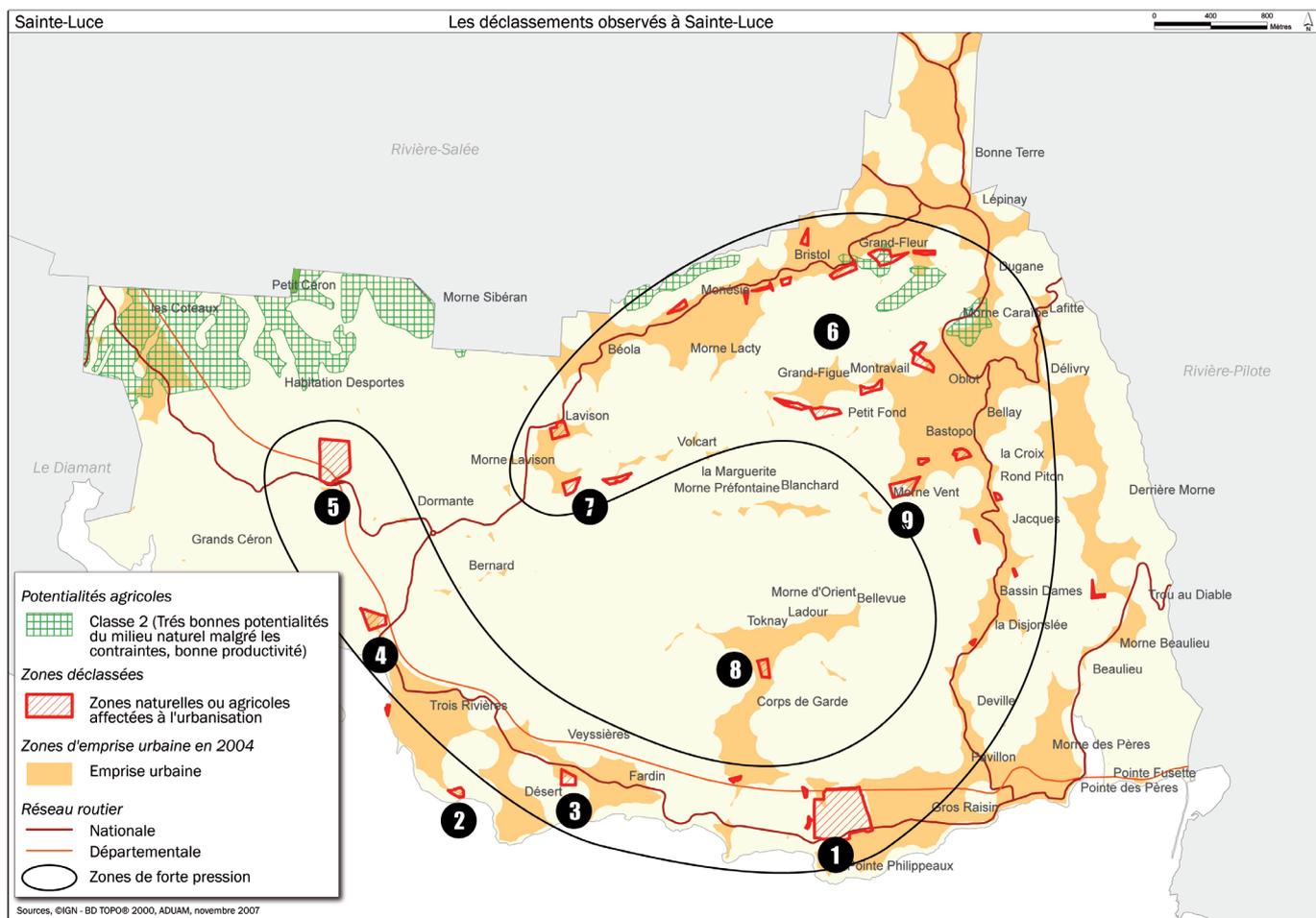
Bien que les zones agricoles représentent 37 % du territoire de la commune, les zones déclassées (moins d'un hectare) ne se trouveraient quasiment pas en concurrence avec les zones de très bonnes potentialités agricoles situées dans le nord de la commune.

Déclassements et emprise urbaine

Si l'on superpose ces zones et l'emprise urbaine en 2004, on constate que 8,7 ha sur 34, soit 25 %, se situeraient dans des zones déjà urbanisées. Les 75 % restant seraient tous contiguës à la zone d'emprise urbaine.

Conclusion

Nous pouvons dire en conclusion que les zones déclassées prévues à Sainte-Luce, comme pour les communes des Anses d'Arlet ou des Trois Ilets, ne seraient pas éparpillées sur tout le territoire de la commune mais se situeraient en périphérie des zones déjà bâties et à proximité des voies de communication (routes principales ou secondaires).



Carte 27 - Sainte-Luce - Synthèse

SAINT-ESPRIT



PLU prescrit le 11/07/02

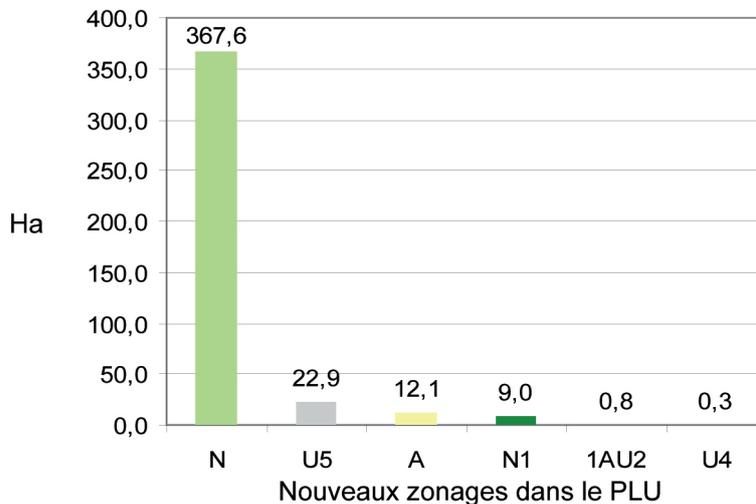
ZONES NATURELLES
Evolution prévue + 7 ha
Déclassées : 24 ha

nouveau zonage	Ha	%
N	367,6	89,1
U5	22,9	5,6
A	12,1	2,9
N1	9	2,2
1AU2	0,8	0,2
U4	0,3	0,1
Total	412,7	100

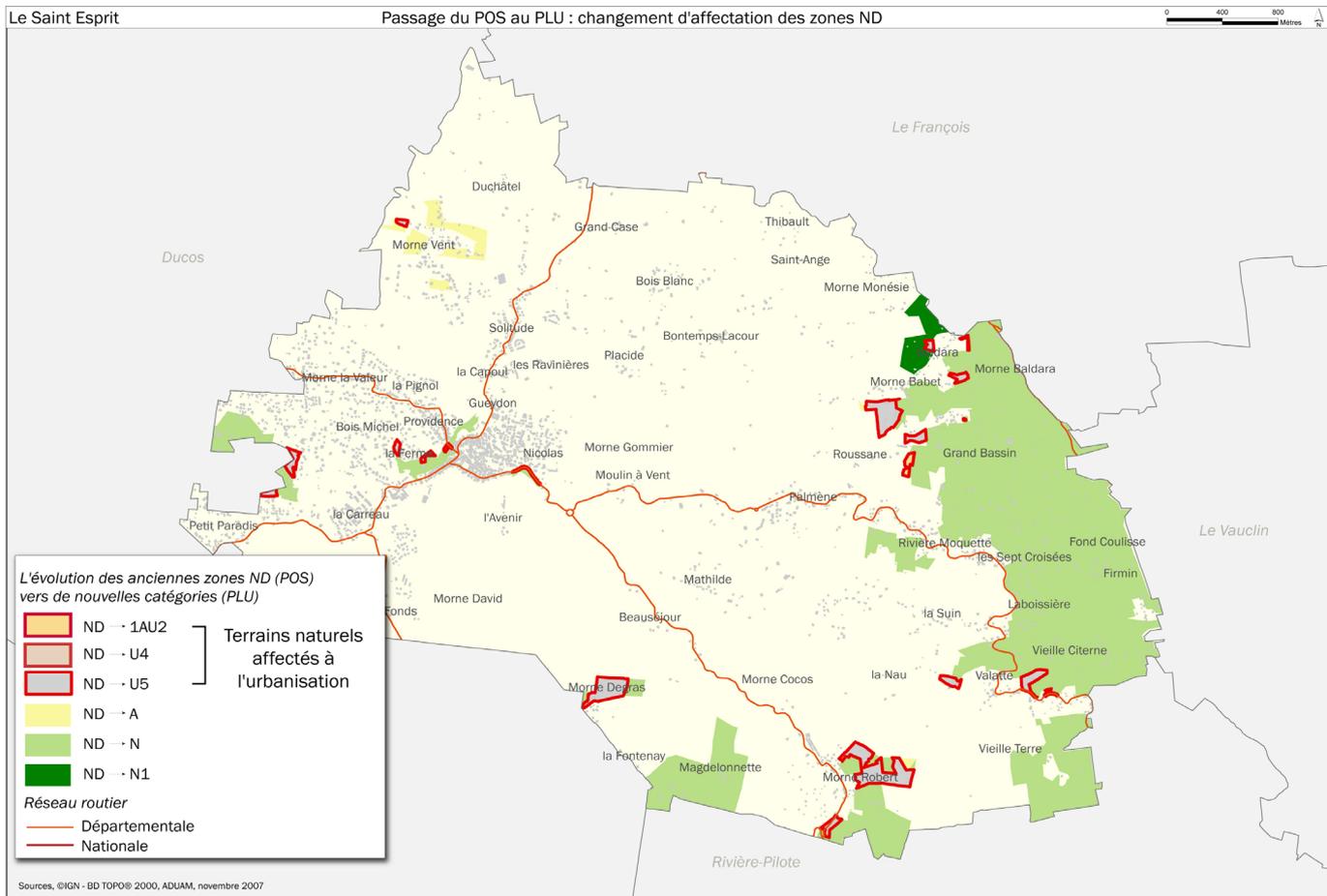
Changement d'affectation des zones naturelles

Les zones naturelles de Saint-Esprit représentaient 412 hectares dans le POS. Elles représentent 419 ha dans le projet de PLU (zones N3 incluses). Leur superficie augmenterait donc de 7 hectares dans l'état actuel du PLU.

Changements d'affectation des zones naturelles du POS



Nous pouvons constater que sur ces 412 ha, 376 (91,3 %) restent naturels dans le projet de PLU, tandis que 12 ha (2,9 %) deviennent des terrains agricoles, et 24 ha (5,8 %) des terrains urbains ou à urbaniser.



Carte 28 - Saint-Esprit - Changement d'affectation des anciennes zones naturelles

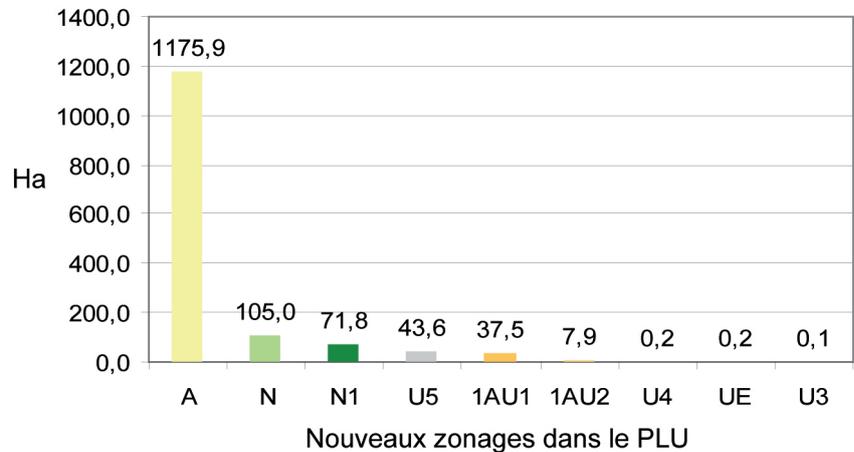
Changement d'affectation des zones agricoles

Les zones agricoles de Saint-Esprit représentaient 1 442 hectares dans le POS. Elles représentent 1 199 ha dans le projet de PLU. Leur superficie diminuerait de 243 hectares.

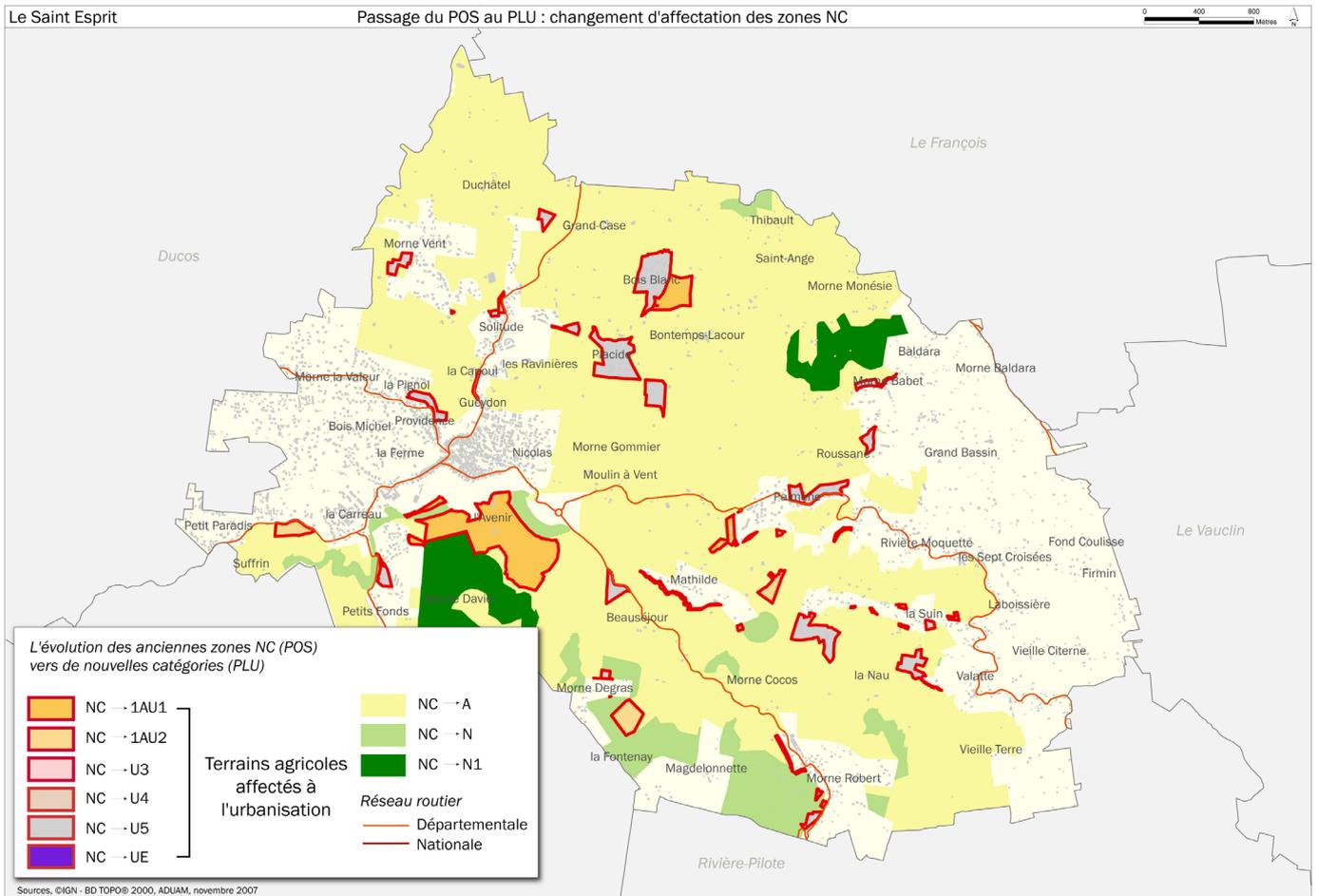
ZONES AGRICOLES Evolution prévue - 243 ha Déclassées : 90 ha

nouveau zonage	Ha	%
A	1175,9	81,54
N	105	7,28
N1	71,8	4,98
U5	43,6	3,02
1AU1	37,5	2,60
1AU2	7,9	0,55
U4	0,2	0,02
UE	0,2	0,02
U3	0,1	0,01
Total	1442,2	100

Changements d'affectation des zones agricoles du POS



Nous pouvons constater que sur ces 1 442 ha, 1 176 ha (81,5 %) restent agricoles dans le projet de PLU, tandis que 177 ha (12,3 %) deviennent des terrains naturels, et 90 ha (6,2 %) des terrains urbains ou à urbaniser.



Carte 29- Saint-Esprit - Changement d'affectation des anciennes zones agricoles

CHIFFRES CLES

Zones déclassées prévues
: 114 ha

=

. 5 % de la superficie totale
de la commune

. 24 ha d'anciennes zones
naturelles

. 90 ha d'anciennes zones
agricoles

. 44,5 % en zones déjà bâ-
ties

Evolution possible des zo-
nes naturelles : + 7 ha

Evolution possible des zo-
nes agricoles : -243 ha

Soulignons le fait que le PLU de Saint-Esprit est encore en projet, et que certaines des zones déclassées qui apparaissent ici sont susceptibles de disparaître dans les prochaines modifications du PLU, comme le quartier Bois Blanc (1).

Les zones déclassées

Quelques exemples de déclassements

La future zone déclassée la plus importante de la commune fait près de 30 hectares et se situe dans le quartier l'Avenir (2). Elle correspond au projet en cours de création de la Zone d'Activité de l'Avenir.

Les autres zones déclassées de cette commune correspondraient globalement à des extensions de quartier ou à la prise en compte du bâti déjà existant.

Déclassements et emprise urbaine

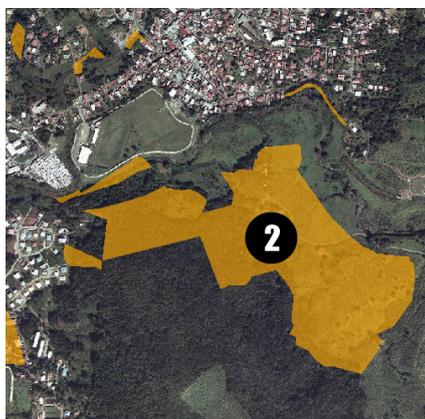
En effet, si l'on superpose ces zones prévues et l'emprise urbaine en 2004, on constate que 60 ha sur 114, soit 53 %, se situent dans des zones déjà urbanisées. Mis à part la zone de 30 ha destinée au projet de la Zone d'Activité et une parcelle de 3,5 ha au sud de Morne Degras, tous les déclassements se situeraient à proximité immédiate de zones déjà bâties.

Déclassements et potentialités agricoles

Les zones agricoles représentent près de 52 % du territoire de la commune. 23 ha des zones déclassées prévues (environ 20 %) se trouveraient sur des zones d'excellentes ou de très bonnes potentialités agricoles.

Conclusion

La topographie et le zonage du PPR (les zones rouges représentent environ 20 % du territoire de la commune en terme de superficie) sont plus contraignants dans le sud de la commune. Notons enfin qu'en l'état actuel du PLU, 4 ha des zones déclassées prévues se trouvent sur des zones rouges du PPR.



Cette zone correspond au projet de création de la Zone d'Activité de l'Avenir.

SAINTE-ANNE



PLU prescrit le 02/07/04

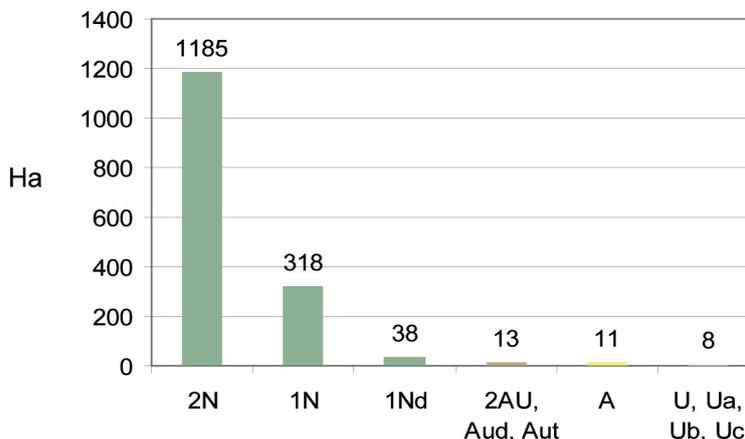
ZONES NATURELLES Evolution prévue - 101 ha Déclassées : 21 ha

nouveau zonage	Ha	%
2N	1185	75,4
1N	318	20,2
1Nd	38	2,4
2AU, AUd, AUt	13	0,8
A	11	0,7
U, Ua, Ub, Uc...	8	0,5
Total	1573	100

Changement d'affectation des zones naturelles

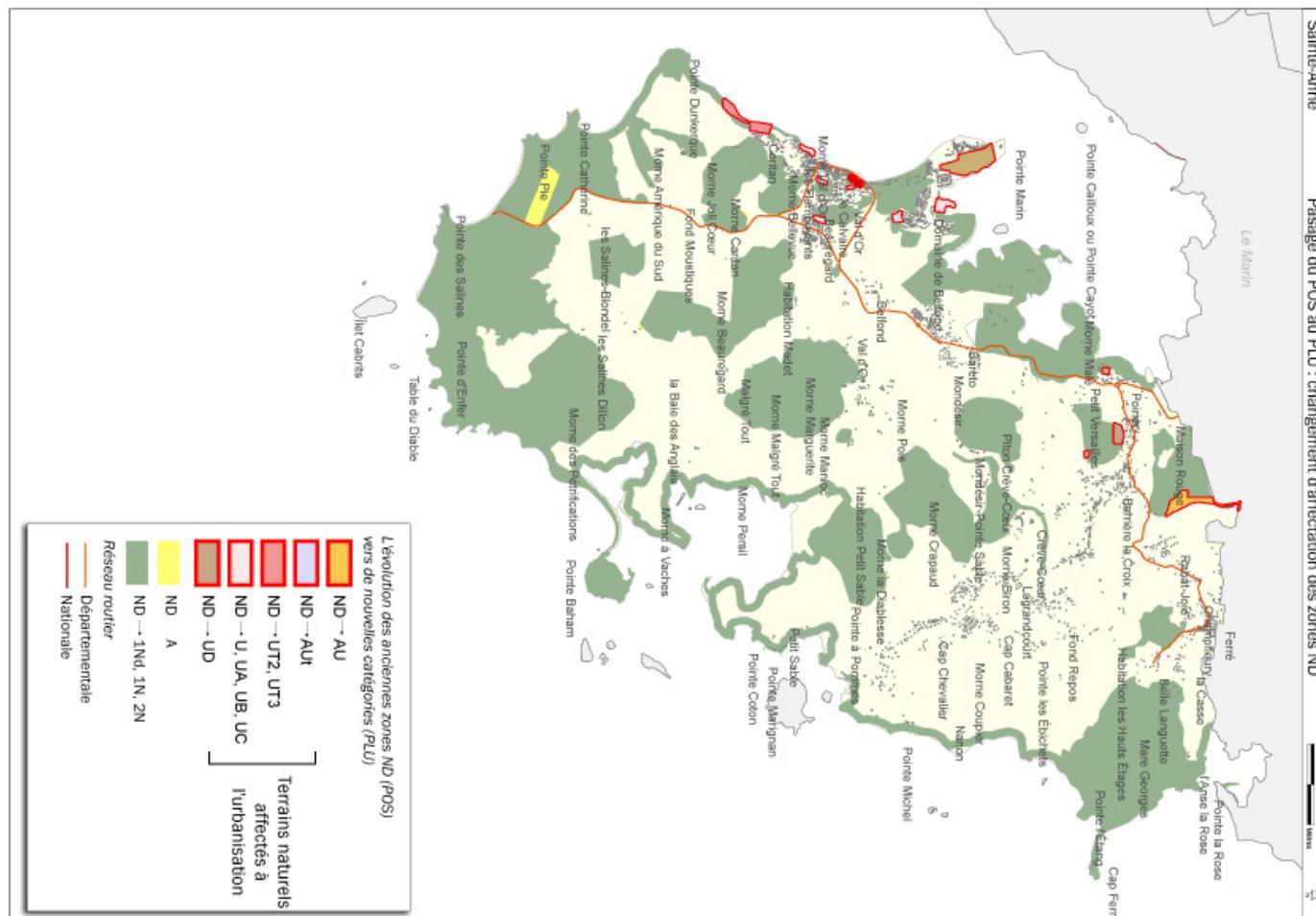
Les zones naturelles de Sainte-Anne représentaient 1 606 hectares dans le POS. Elles représentent 1 505 ha dans le projet de PLU (zones N3 incluses). Leur superficie diminuerait donc de 101 hectares dans l'état actuel du PLU.

Changements d'affectation des zones naturelles du POS



Nouveaux zonages dans le PLU

Nous pouvons constater que 1 541 ha (98 %) des terrains naturels dans le POS restent naturels dans le projet de PLU, 11 ha (0,7 %) deviennent des terrains agricoles, et 21 ha (1,3 %) des terrains urbains ou à urbaniser.

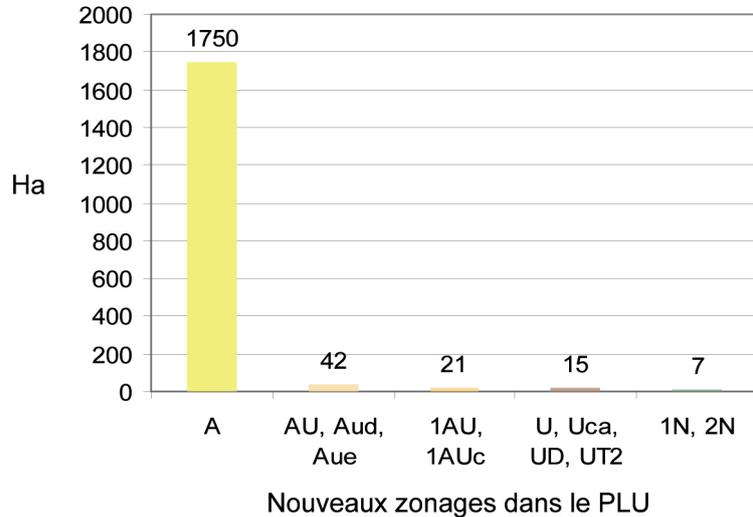


Carte 31 - Sainte-Anne - Changement d'affectation des anciennes zones naturelles

Changement d'affectation des zones agricoles

Les zones agricoles de Sainte-Anne représentaient 1 835 hectares dans le POS. Elles représentent aujourd'hui 1 816 ha dans le projet de PLU. Leur superficie a donc diminué de 19 hectares.

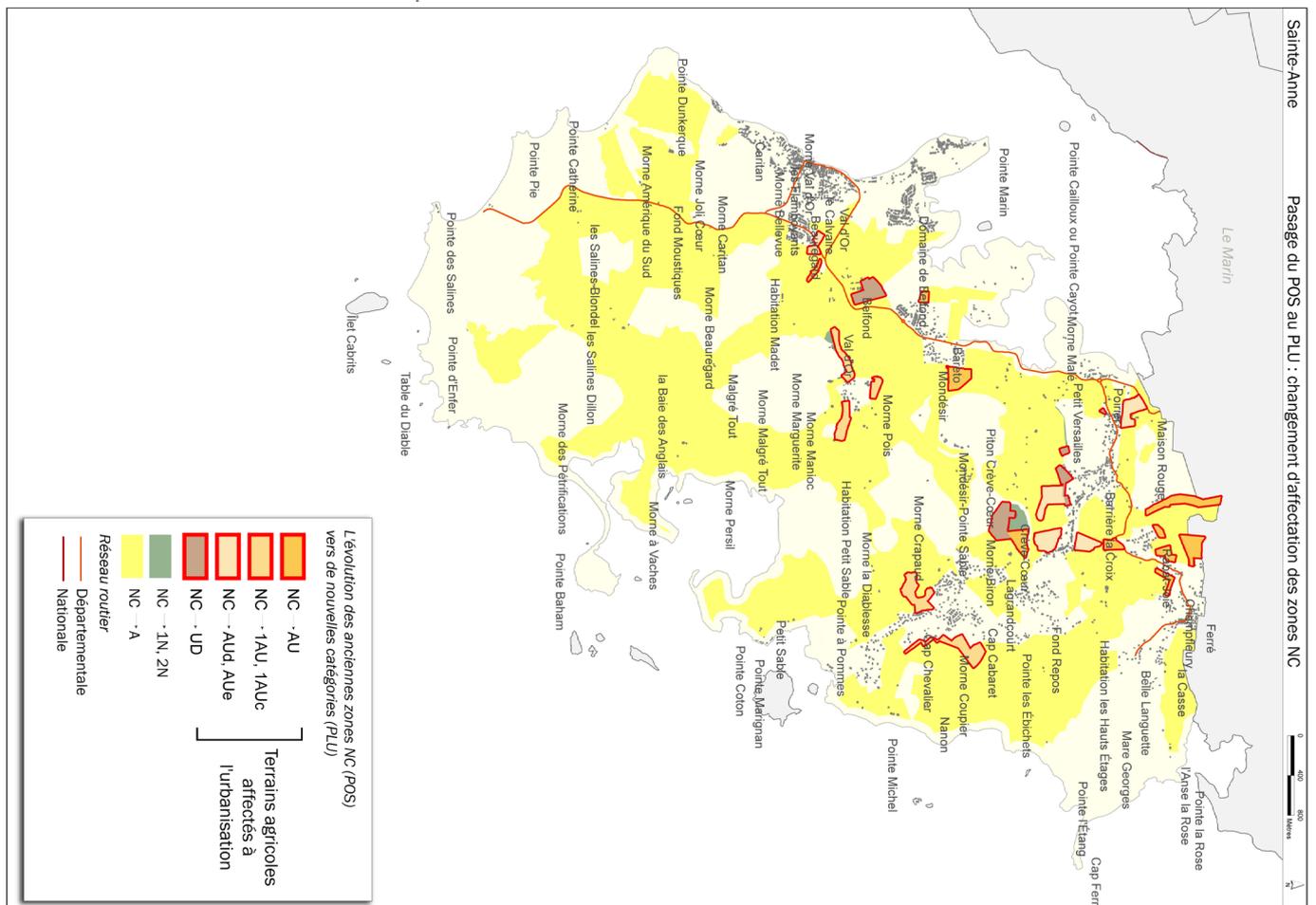
Changements d'affectation des zones agricoles du POS



ZONES AGRICOLES Evolution prévue - 19 ha Déclassées : 78 ha

nouveau zonage	Ha	%
A	1750	95,4
AU, AUd, AUe	42	2,3
1AU, 1AUc	21	1,1
U, UCa, UD, UT2	15	0,8
1N, 2N	7	0,4
Total	1835	100

Nous pouvons constater que 1 750 ha (95,4 %) des terrains agricoles dans le POS restent agricoles dans le projet de PLU, tandis que 7 ha (0,4 %) deviennent des terrains naturels, et 78 ha (4,2 %) des terrains urbains ou à urbaniser.



Carte 32 - Sainte-Anne - Changement d'affectation des anciennes zones agricoles

CHIFFRES CLES

Zones déclassées prévues
: 99 ha

=

. 2,6 % de la superficie totale de la commune

. 21 ha d'anciennes zones naturelles

. 78 ha d'anciennes zones agricoles

. 31 % en zones déjà bâties

Evolution possible des zones naturelles : - 101 ha

Evolution possible des zones agricoles : -19 ha

Il est important de souligner que le PLU de Sainte-Anne est encore en projet, certaines des zones déclassées qui apparaissent ici sont susceptibles de disparaître dans les prochaines modifications du PLU. Cette étude présente donc ici un certain nombre de chiffres temporaires.

Les zones déclassées

Quelques exemples de déclassements

Certains de ces terrains devraient être déclassés pour répondre à un projet précis :

1 - Au niveau de la Pointe Marin, une zone naturelle de près de 9 hectares a été réaffectée à l'urbanisation dans une première version du PLU. Ce PLU est actuellement en cours d'élaboration et de modification et dans sa version la plus récente, cette zone devrait finalement demeurer naturelle.

2 - A proximité, un espace de plus d'un hectare correspond à une extension de la station d'épuration se trouvant à proximité.

3 - dans le quartier Crève-Coeur, deux espaces de près de 10 hectares au total doivent être affectés à l'urbanisation afin de bloquer un projet de barrage qui prévoyait la destruction d'habitations déjà implantées dans cette zone.

Les autres futures zones agricoles et naturelles réaffectées à l'urbanisation dans le reste de la commune de Sainte-Anne correspondraient à des extensions de quartiers et des régularisations du bâti existant.

Déclassements et potentialités agricoles

Près de 9 ha se situeraient sur des terres à très bonnes potentialités agricoles.

Déclassements et emprise urbaine

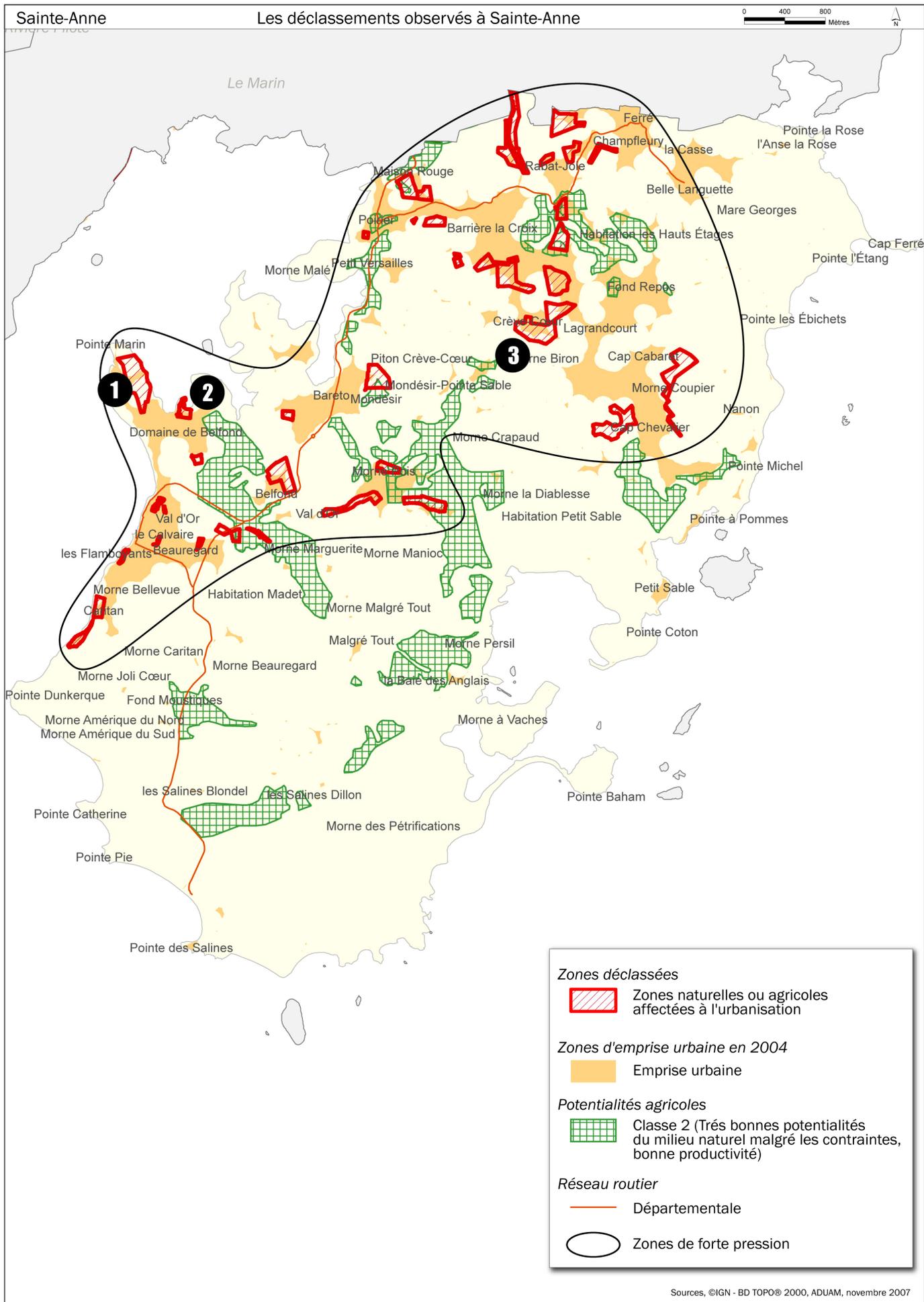
Si l'on superpose ces futures zones et l'emprise urbaine en 2004, on constate que près de 38 ha sur 99, soit 38 %, se situeraient dans des zones déjà urbanisées. Les autres zones prévues se situeraient à proximité immédiate de zones déjà bâties.

Conclusion

Le PLU de Sainte-Anne n'étant encore ni arrêté, ni approuvé, il est encore prématuré de pouvoir tirer des conclusions. Comme pour la plupart des autres communes étudiées, ce sont les parcelles agricoles qui seraient les plus touchées par les déclassements. Près d'un tiers de ces derniers se situeraient dans des zones bâties et la totalité se trouverait à proximité immédiate des zones urbaines.



Cette zone correspond à l'extension de la station d'épuration.



Carte 33 - Sainte-Anne - Synthèse

Conclusion

En débutant cette étude, nous sommes partis de plusieurs postulats empruntés au SAR et nous nous sommes fixé pour objectif d'apporter des éléments d'analyse à ces différents points :

- La nécessité de préserver la ressource première que constituent les terres agricoles
- La protection et la valorisation de l'environnement et des patrimoines naturels sur lesquels s'exercent une pression foncière certaine
- Le développement de l'armature urbaine pour renverser la tendance au mitage et à l'habitat diffus.

Les espaces les plus touchés par les déclassements sont les zones agricoles. En effet, sur les 1252 hectares déclassés, 847 (soit 68 %) étaient des terres agricoles (tableau 1).

Les terres agricoles : une ressource première à préserver

Quels sont les espaces les plus touchés ?

En terme de superficie, les surfaces agricoles déclassées les plus touchées se trouvent essentiellement coté atlantique et dans le sud (Centre Atlantique, Sud Atlantique, Sud Caraïbe - carte 34).

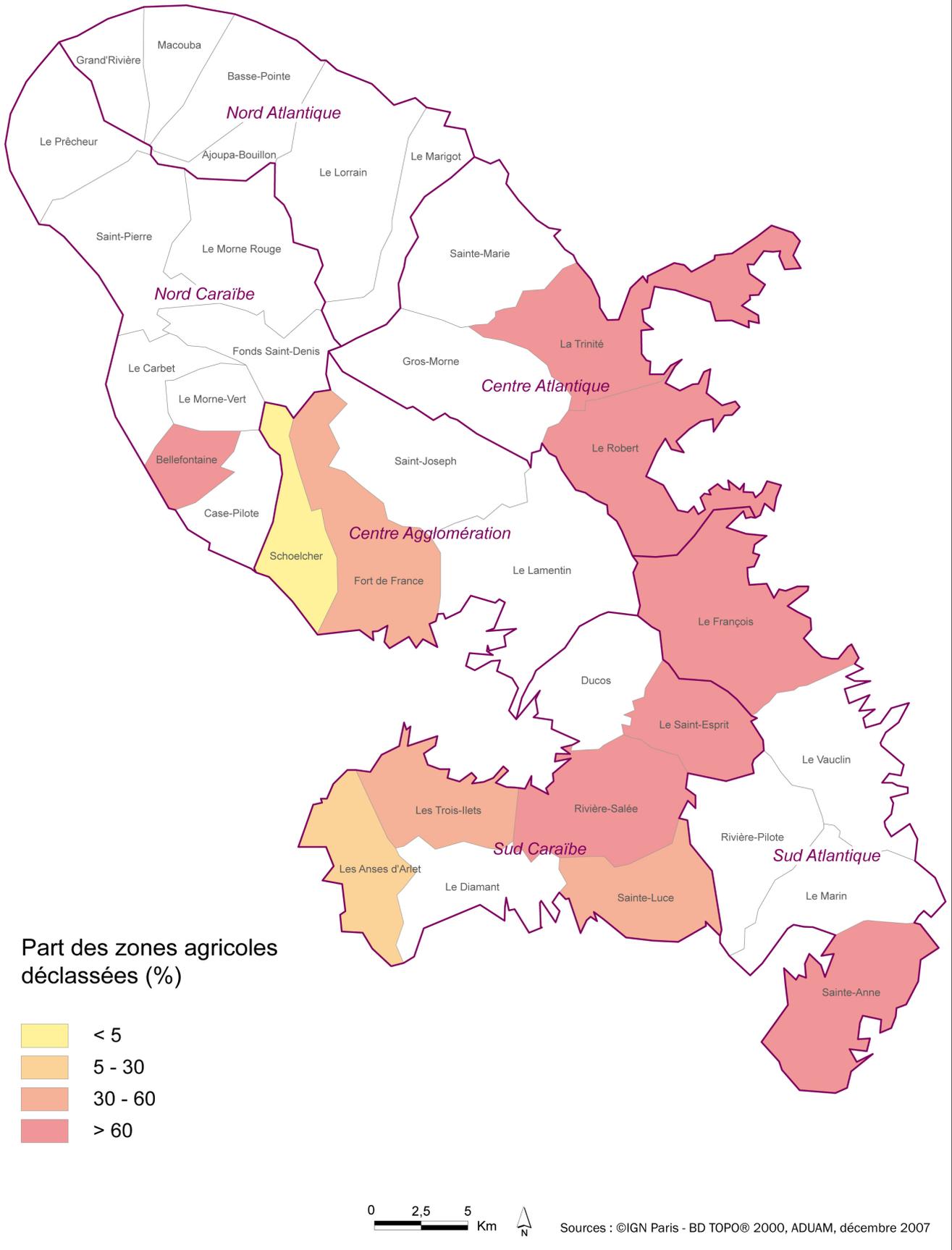
Tableau 1

Part des zones agricoles déclassées	
Ha	%
178	63
22	49
123	97
0	0
51	97
50	72
35	56
200	61
6	21
14	41
90	79
78	79
847	

Tableau 2

Commune	Zones agricoles (PLU)	Déclassements	Part des déclassements par rapport aux zones agricoles
	Ha	Ha	%
PLU approuvés			
Le Robert	1 609	284	17,6
Les Trois Ilets	675	45	6,7
Rivière salée	2 640	127	4,8
Schoelcher	80	8,8	11
Bellefontaine	427	52,2	12,2
La Trinité	2 319	69	3
PLU arrêtés			
Fort-de-France	126	64	50,8
Le François	2 789	327	11,7
PLU prescrits			
Anses d'Arlet	345	28	8,1
Sainte-Luce	1 034	34	3,3
Saint-Esprit	1 199	114	9,5
Sainte-Anne	1816	99	5,4
Total	15 059	1 252,3	8,3

Les surfaces agricoles touchées par l'urbanisation



Carte 34 - Les surfaces agricoles touchées par l'urbanisation

Déclassements et zones agricoles actuelles

Par rapport à la superficie actuelle des zones agricoles, les déclassements ne représentent en moyenne que 8,3 %, mais de fortes disparités apparaissent selon les communes (tableau 2).

Déclassements et potentialités agricoles

De fortes disparités existent également entre les communes, concernant les surfaces à fortes potentialités agricoles touchées par les déclassements (tableau 3).

Déclassements et reclassements

Il est intéressant d'observer le phénomène inverse des déclassements (tableau 4), c'est-à-dire lorsque d'anciennes zones urbaines ou à urbaniser dans le POS deviennent des zones agricoles ou naturelles dans le PLU.

Ce phénomène représente une part relativement faible des changements d'affectation des zones entre les POS et les PLU. Nous pouvons constater que les superficies urbaines « rendues » à une vocation agricole sont quasi nulles.

A Sainte-Anne, les hectares reclassés en zones agricoles correspondent à des zones de fortes protections du SAR-SMVM (sites inscrits, sites classés).

Notons que les zones urbaines sont nettement moins touchées par ces reclassements que les zones à urbaniser (3,5 hectares contre 136).

Tableau 3

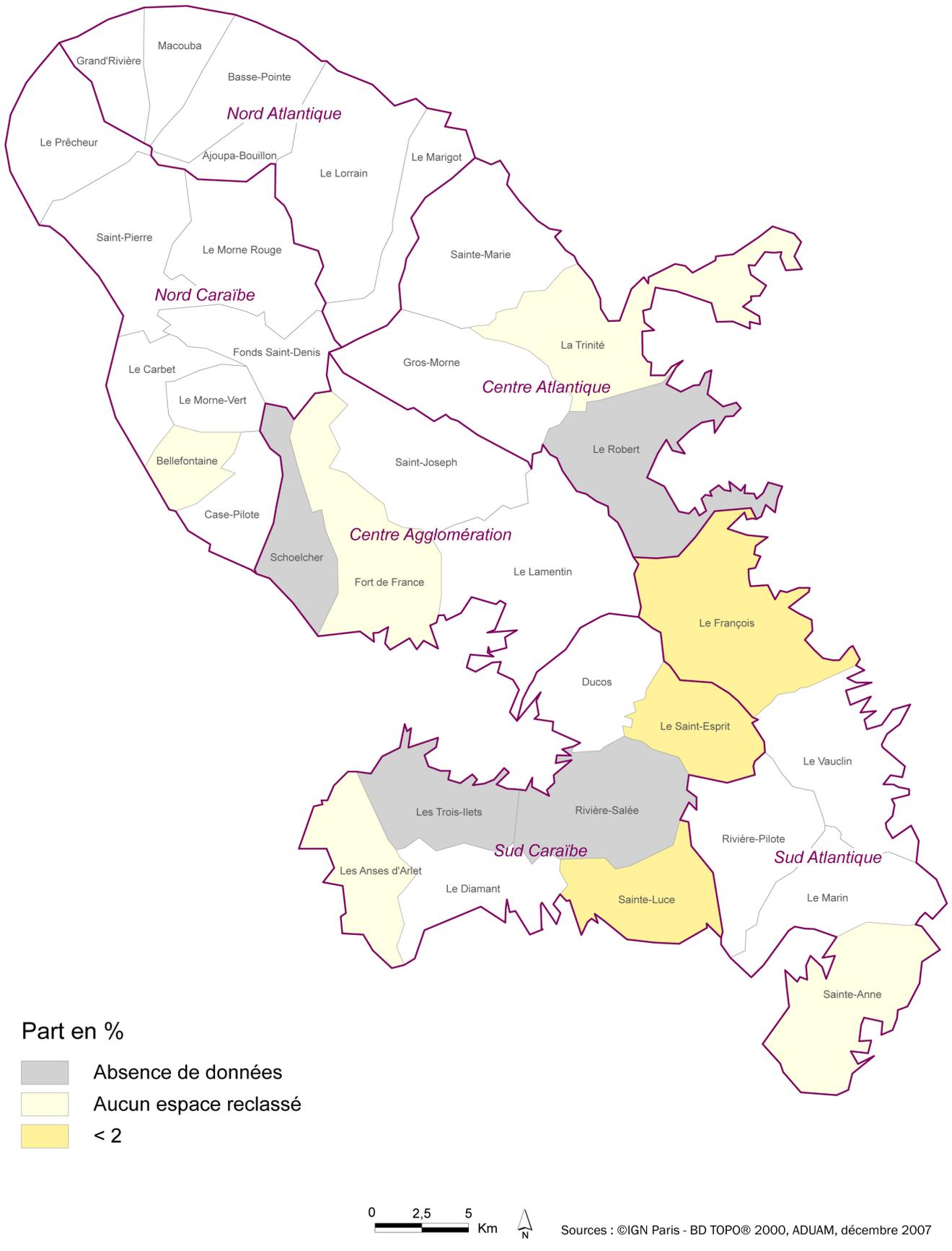
Zones de fortes potentialités agricoles touchées par les déclassements	
Ha	%
53	19
3	7
42	33
1,6	18
0	0
1	1,4
25	40
55	17
0,5	1,8
1	3
23	20
9	20
214,1	

Tableau 4

Commune	Zones urbaines reclassées en zones agricoles	Zones à urbaniser reclassées en zones agricoles	Total
	Ha	Ha	
PLU approuvés			
Le Robert	-	-	-
Les Trois Ilets	-	-	-
Rivière salée	-	-	-
Schoelcher	-	-	-
Bellefontaine	0	0	0
La Trinité	0	31	31
PLU arrêtés			
Fort-de-France	0	0	0
Le François	1	15	16
PLU prescrits			
Anses d'Arlet	0	0	0
Sainte-Luce	0,5	2	2,5
Saint-Esprit	2	1	3
Sainte-Anne	0	53	53
Total	3,5	136	139,5

- absence de données

Part des espaces urbains ou à urbaniser reclassés en zones agricoles



Carte 35 - Part des espaces urbains ou à urbaniser reclassés en zones agricoles

La protection et la valorisation de l'environnement

Quels sont les espaces les plus touchés ?

Sur les 1252 hectares de parcelles déclassées, environ 405 étaient des zones naturelles, soit 32 % (tableau 5). Ces dernières sont donc moins touchées que les terres agricoles.

En effet, dans toutes les communes étudiées, sauf celles des Anses d'Arlet, de Sainte Luce, de Schoelcher et des Trois Ilets, les anciennes zones agricoles sont plus touchées par les déclassements que les zones naturelles (tableaux 1 et 5).

En terme de superficie, les surfaces naturelles déclassées les plus touchées se trouvent essentiellement coté Caraïbe (cacem et Sud Caraïbe - carte 36).

Notons qu'à Rivière Salée et à Bellefontaine, les zones naturelles sont très peu touchées par les déclassements.

Déclassements et zones naturelles actuelles

Par rapport à la superficie actuelle des zones naturelles, les déclassements ne représentent en moyenne que 8,7 %, mais de fortes disparités apparaissent selon les communes (tableau 6).

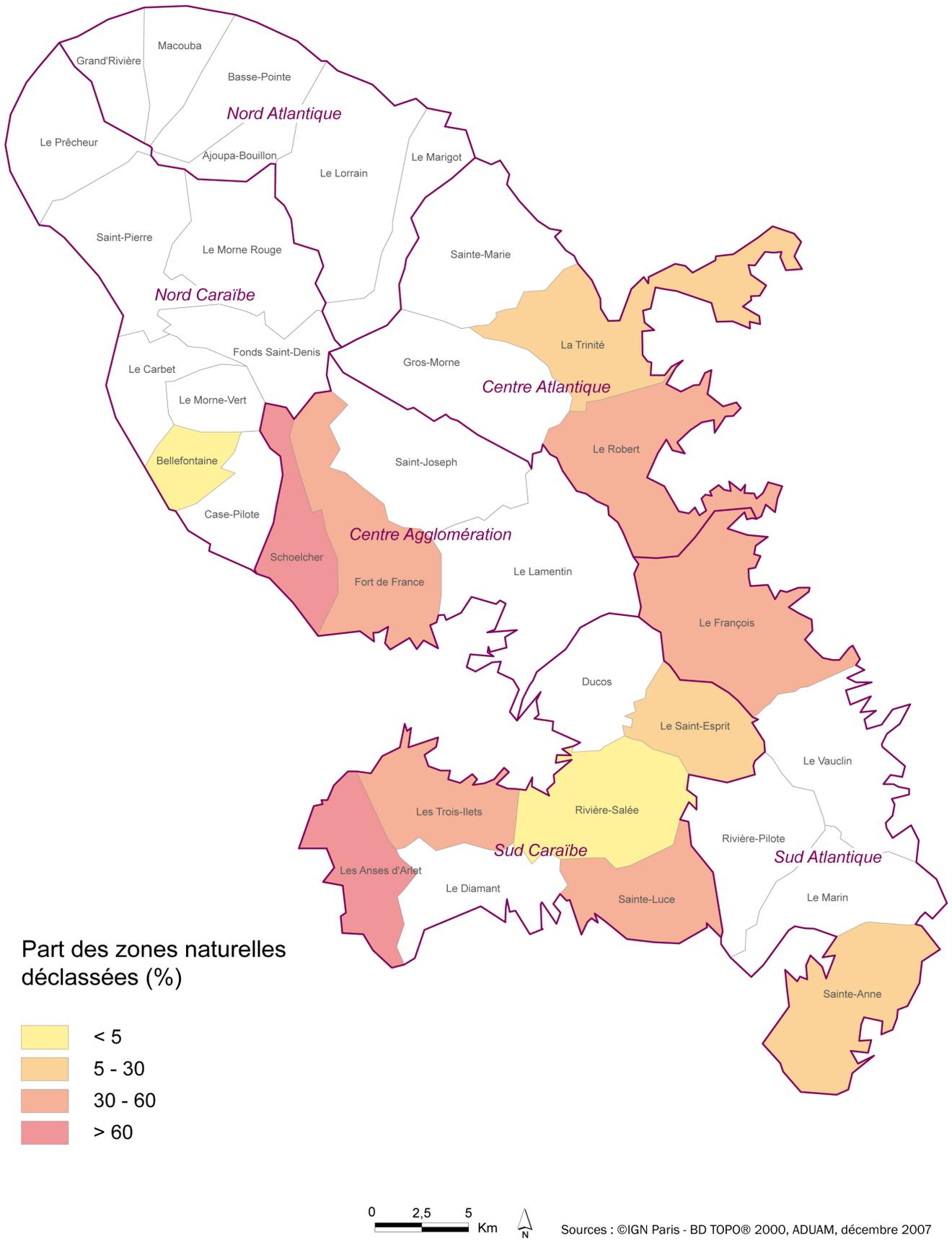
Tableau 5

Part des zones naturelles déclassées	
Ha	%
106	37
23	51
4	3
8,8	100
1,5	3
19	28
28	44
127	39
22	79
20	59
24	21
21	21
404,3	33,3

Tableau 6

Commune	Zones naturelles (PLU)	Déclassements	Part des déclassements par rapport aux zones naturelles
	Ha	Ha	%
PLU approuvés			
Le Robert	1 569	284	18,1
Les Trois Ilets	1 535	45	2,9
Rivière salée	812	127	15,6
Schoelcher	480	8,8	1,8
Bellefontaine	573	52,2	9,1
La Trinité	1 379	69	5
PLU arrêtés			
Fort-de-France	1 559	64	4,1
Le François	1 504	327	21,7
PLU prescrits			
Anses d'Arlet	1 884	28	1,5
Sainte-Luce	1 127	34	3
Saint-Esprit	419	114	27,2
Sainte-Anne	1 505	99	6,6
Total	14 346	1 252,3	8,7

Les surfaces naturelles touchées par l'urbanisation



Carte 36 - Les surfaces naturelles touchées par l'urbanisation

Déclassements et reclassements

Comme pour les zones agricoles, ce phénomène représente une part relativement faible des changements d'affectation des zones entre les POS et les PLU. Toutefois, nous pouvons constater que les surperfor-
mances urbaines « redevenues » naturelles sont supérieures à celles qui ont été reclassées en espaces agricoles (tableau 4 et 7).

A Fort-de-France, 34 ha d'anciennes zones urbaines sont devenues naturelles, principalement au niveau des lits des ravines (Ravine Vilaine au niveau du quartier Dabadie, confluence de la Ravine Vilaine et de la Rivière Madame, Ravine Blanche et Ravine Touza dans le quartier Haut Didier).

Au François, 40 ha d'anciennes zones à urbaniser ont été reclassées en zones agricoles et naturelles, principalement dans le bourg du François, à l'embouchure du canal (cela correspond à des zones rouge et orange du PPR) et au niveau de Pointe Couchée.

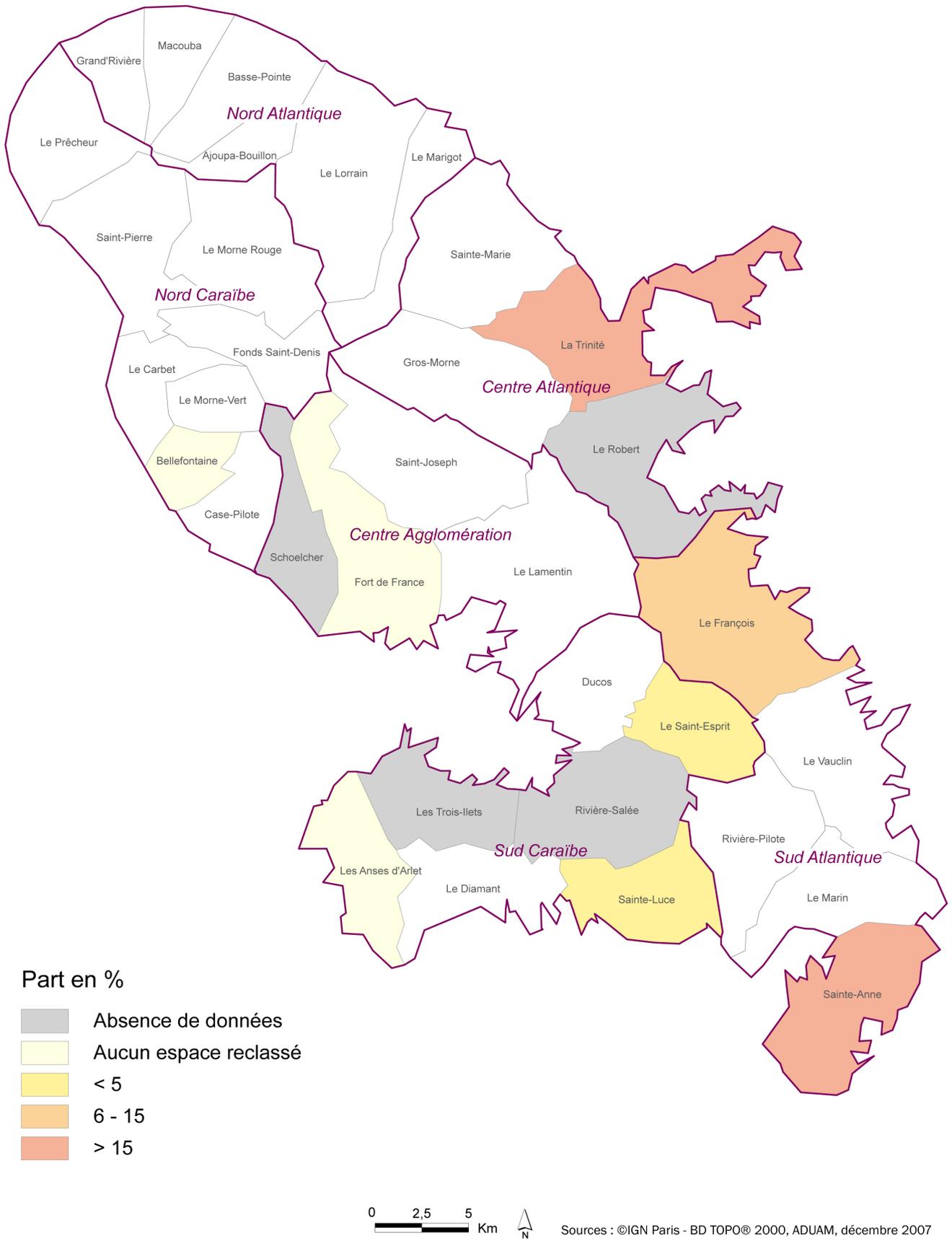
Ici aussi, les zones urbaines sont moins touchées par ces reclassements que les zones à urbaniser (82,5 hectares contre 120,5).

Tableau 7

Commune	Zones urbaines reclassées en zones naturelles	Zones à urbaniser reclassées en zones naturelles	Total
	Ha	Ha	
PLU approuvés			
Le Robert	-	-	-
Les Trois Ilets	-	-	-
Rivière salée	-	-	-
Schoelcher	-	-	-
Bellefontaine	2,5	0,5	3
La Trinité	17	12	29
PLU arrêtés			
Fort-de-France	34	0	34
Le François	16	40	56
PLU prescrits			
Anses d'Arlet	5	24	29
Sainte-Luce	6	29	35
Saint-Esprit	1	6	7
Sainte-Anne	1	9	10
Total	82,5	120,5	203

- absence de données

Part des espaces urbains ou à urbaniser reclassés en zones naturelles



Carte 37 - Part des espaces urbains ou à urbaniser reclassés en zones naturelles

Une tendance au mitage et au développement de l'habitat diffus ?

Certaines communes présentent des profils particuliers. Les déclassements y représentent en effet une part importante, mais ils se situent en grande partie dans des zones déjà urbanisées.

Au François par exemple, les déclassements représentent une part importante de la superficie de la commune (6,1 %), mais ils se trouvent à près de 70 % dans des zones déjà bâties.

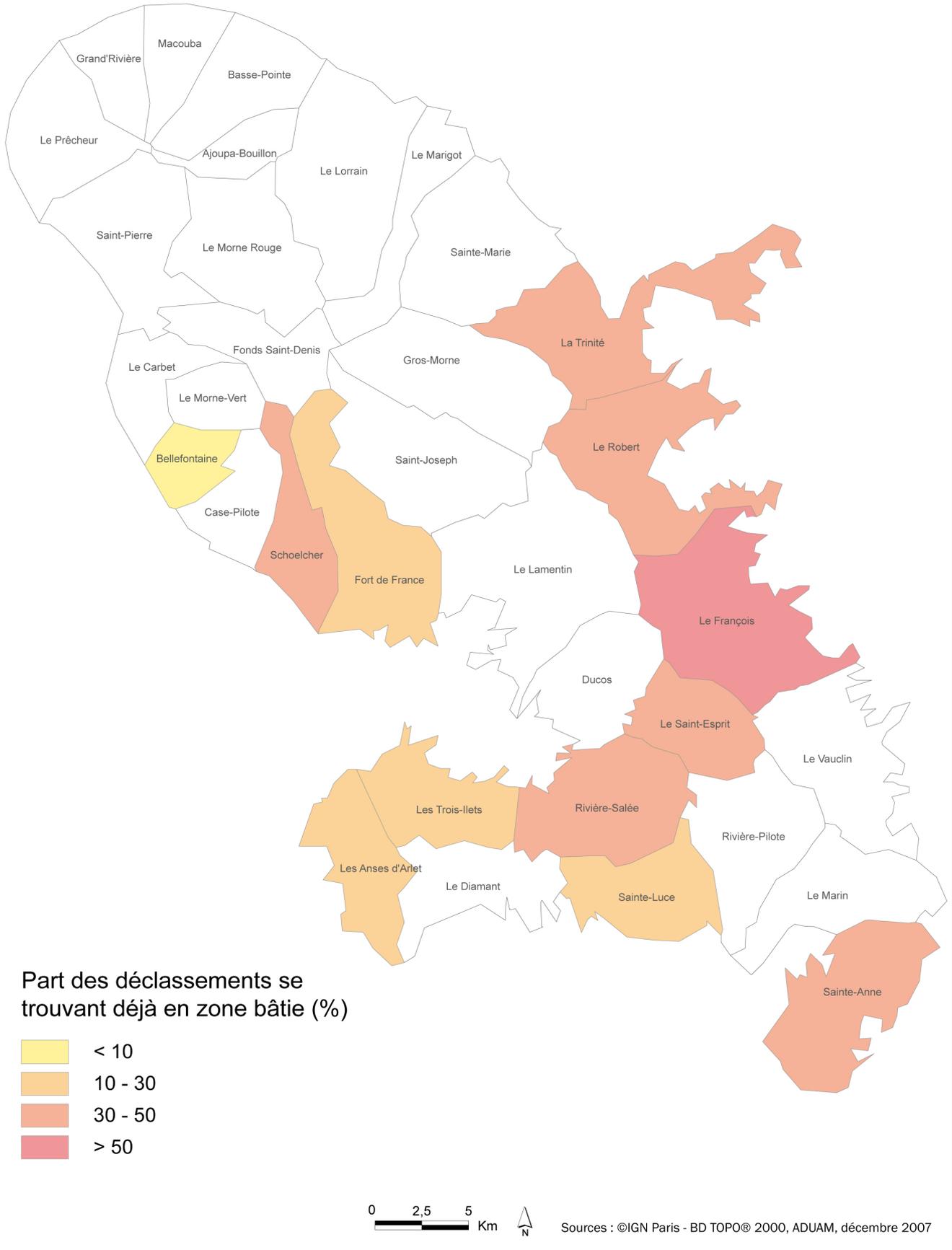
Les déclassements correspondent donc ici à un réajustement des documents d'urbanisme pour coller à la réalité du terrain.

A Bellefontaine en revanche, les déclassements sont importants mais ne correspondent que très peu à des zones déjà bâties (10 %). L'urbanisation touche en majorité des terrains nus et disponibles car la part des zones urbaines par rapport à la superficie totale de la commune est déjà relativement faible au départ.

Notons que sur l'ensemble des déclassements étudiés, 1 081 ha, soit plus de 86 %, se trouvent à moins de 100 mètres de la zone d'emprise urbaine. Il semble donc que la pression foncière urbaine sur les zones naturelles et agricoles (dont les déclassements sont un facteur) se fasse plus dans la continuité de ce qui existe déjà que dans un mitage anarchique de l'espace.

Commune	Superficie des surfaces déclassées (ha)	Part des déclassements se trouvant déjà en zone bâtie (%)
PLU approuvés		
Le Robert	284	49
Les Trois Ilets	45	29
Rivière salée	127	39
Schoelcher	8,8	48
Bellefontaine	52,5	9,5
La Trinité	69	45
PLU arrêtés		
Fort-de-France	64	25
Le François	327	68
PLU prescrits		
Anses d'Arlet	28	20
Sainte-Luce	34	23
Saint-Esprit	114	44,5
Sainte-Anne	99	31
Total	1 252,3	

Les déclassements et l'emprise urbaine



Carte 38 - Les déclassements et l'emprise urbaine

Synthèse

Bien qu'il soit difficile de faire une synthèse de cette étude au niveau de l'ensemble du département du fait du nombre restreint de communes étudiées (12 sur 34), nous essayerons de dégager quelques dynamiques dominantes concernant les logiques de déclassements.

Il existe une certaine hétérogénéité dans les dynamiques à l'oeuvre selon les communes étudiées. Ainsi, les dynamiques présentes dans le Sud Caraïbe relèvent d'une logique d'urbanisation du littoral et de la baie, tandis que les logiques à l'oeuvre dans les communes du Centre ou du Sud Atlantique montrent une urbanisation des mornes et une densification des quartiers qui se multiplient.

Le fait que plus de 86 % des déclassements se trouvent dans la zone d'emprise urbaine ou à moins de 100 m de celle-ci tend à prouver que l'urbanisation ne se fait pas au hasard en «mitant» l'espace de manière aléatoire, mais suit des logiques d'urbanisation déjà à l'oeuvre (le long des lignes de crêtes, des routes, dans la continuité du bâti déjà existant), dans une certaine politique d'urbanisation en «tâche d'huile».

Notons que si les déclassements se font en grande majorité autour des zones déjà bâties, cela ne veut pas dire que le SAR et le SMVM, qui préconisent la densification des zones urbaines déjà constituées, sont toujours bien suivis. Il existe encore des espaces vides, des «dents creuses» dans le tissu urbain, et ce ne sont pas forcément là qu'interviennent les déclassements.

Peut-on aller plus loin dans la réflexion concernant déclassements et logiques de pression foncière ? En effet, les déclassements ne sont qu'un indice de ces pressions sur l'espace, mais il en existe d'autres.

Nous distinguerons donc deux logiques à l'oeuvre : une logique liée aux déclassements, et une logique de pression foncière urbaine (distincte de la pression foncière agricole).

Logique de déclassement

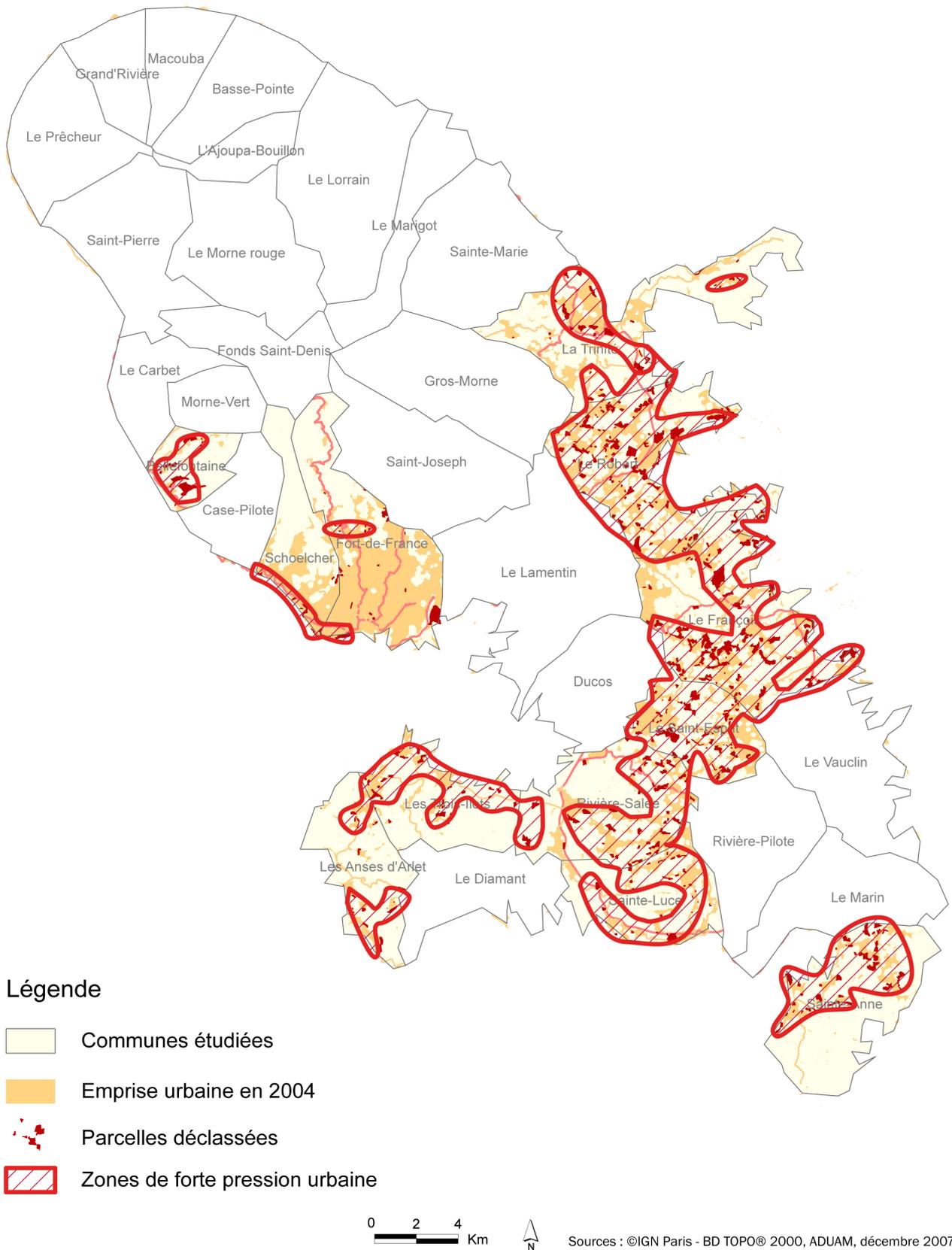
Le terme déclassement peut être utilisé pour différents contextes. Ce qu'on appelle déclassement dans cette étude, ce sont les espaces qui n'étaient pas constructibles au Plan d'Occupation des Sols et qui le deviennent lors de sa révision, et plus précisément dans notre cas, lors de son passage en Plan Local d'Urbanisme.

Ces zones déclassées, correspondant aux changements POS/PLU, répondent donc aux évolutions des objectifs de développement et d'aménagement de la commune entre ces deux documents.

Ces objectifs sont de plusieurs ordres :

- permettre la réalisation de projets qui n'étaient pas inscrits dans le précédent document (projets de logements, d'équipement ou de

Les zones de forte pression liées aux déclassements dans les communes étudiées



Carte 39 - Synthèse : les zones de forte pression urbaine dans les communes étudiées

zone d'activité communale). Ces projets publics ou privés sont en général affichés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et traduit dans le zonage ;

- régulariser les parcelles déjà bâties afin de prendre en compte la réalité du terrain (46 % des zones déclassées correspondent à de l'emprise bâtie existante). Cet élément est important, d'autant que contrairement à la logique du POS, désormais les zones agricoles définies par la loi SRU sont des zones exclusivement vouées à l'agriculture. En effet, de nombreux POS intégraient dans la zone NC des habitations éparses, souvent anciennement liées à une activité agricole passée, mais qui n'en avaient plus la destination. Le changement législatif fort de la loi SRU, visant à protéger et créer une zone agricole « stricte », a conduit nécessairement à « déclasser » (ici plutôt « reclasser ») des parcelles bâties en NC. Ce n'est évidemment pas la seule explication de ces « reclassements » : s'ajoutent également les constructions illégales dans les zones ND.

- répondre à l'un des objectifs forts affiché dans les PADD des communes concernées, c'est-à-dire renforcer les centralités secondaires dans les quartiers ruraux et littoraux. Les élus martiniquais sont particulièrement attachés à préserver la vie dans ces quartiers secondaires. Ce sont également dans ces secteurs que les demandes des particuliers sont les plus importantes, les propriétaires fonciers cherchant à valoriser (vente) ou mutualiser (loger les enfants) leur terrain.

Logique de pression foncière urbaine

Les déclassements sont seulement un des indices pour localiser la pression foncière urbaine. En effet, comme le révèle le cas de Fort-de-France, l'analyse des déclassements ne permet de visualiser que l'évolution positive ou négative des terrains constructibles sur une période donnée, qui n'est pas identique sur l'ensemble de l'échantillon (passage du POS au PLU).

Ainsi cela ne permet pas d'analyser la problématique du foncier dans les grandes villes où des terrains vacants ou des bâtiments inoccupés en zone U commencent à connaître une ré-utilisation soit à l'initiative des collectivités, soit des porteurs de projets privés.

Par ailleurs, ces déclassements ne spatialisent que les parcelles qui ont fait l'objet d'une volonté municipale de mise en constructibilité. Cela n'empêche pas les particuliers ou porteurs privés de faire régulièrement des demandes auprès des mairies, ou encore d'acquérir des terrains agricoles ou naturels non constructibles en vue de spéculations foncières futures.

Les principaux facteurs de pression foncière urbaine en Martinique

L'étude a permis de dégager un certain nombre de pistes permettant

d'identifier d'autres facteurs de pression foncière urbaine :

- Une bonne accessibilité liée aux infrastructures de transport (réseaux routiers ou maritimes performants)
- Un délaissement agricole (espaces ruraux qui n'ont plus de lien avec l'activité agricole) – difficultés de la filière agricole (plus rentable de vendre un terrain pour construire que de poursuivre une activité agricole vivrière) ;
- La proximité d'une agglomération (centrale et secondaire) et les corridors d'urbanisation existants ;
- L'attractivité économique (lié à la notion de centralité et d'accessibilité) ;
- Les choix d'urbanisation dans le SAR et les POS/PLU existants, orientant la pression sur les lieux où l'on a le « droit » de construire. Si la demande foncière est plus importante que l'offre en zones constructibles au POS, la pression foncière s'accroît ;
- La « littoralisation » (attractivité résidentielle liée au cadre de vie, au tourisme, etc.) orientant la pression immobilière.

Les remarques développées dans cette étude ne sont que des hypothèses de conclusion.

Ainsi, concernant le développement de l'armature urbaine, nous n'avons pas les moyens de vérifier si les déclassements désengorgent la région centrale de la Martinique (le nombre de commune étudiées n'est pas assez important pour parvenir à une conclusion satisfaisante).

En outre, d'autres études seront nécessaires pour identifier les facteurs de pression urbaine ou foncière s'exerçant sur le territoire. L'étude en cours sur les zones NB devrait permettre d'affiner cette analyse et de mettre à jour d'autres dynamiques à l'oeuvre, notamment dans le centre (rénovation urbaine, construction de la ville dans la ville, densification des « dents creuses », etc.).

De même, la future évaluation du SAR permettra de reprendre les principaux points développés dans cette étude (nécessité de préserver la ressource première que constituent les terres agricoles ; protection et valorisation de l'environnement et des patrimoines naturels ; développement de l'armature urbaine pour renverser la tendance au mitage et à l'habitat diffus).

Enfin, l'Agence d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile de France (IAURIF) a étudié la pression foncière par l'observation et l'analyse spatiale des DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner) en partenariat avec la SAFER. Cette démarche n'est pas encore à l'ordre du jour en Martinique mais pourrait être une piste de recherche intéressante dans les années à venir.

Table des illustrations

Pages

4	<i>Carte 1 - Situation des PLU au 29 février 2008</i>
13	<i>Carte 2 - Le Robert - Zones déclassées</i>
15	<i>Carte 3 - Le Robert - Synthèse</i>
17	<i>Carte 4 - Les Trois Ilets - Zones déclassées</i>
19	<i>Carte 5 - Les Trois Ilets - Synthèse</i>
21	<i>Carte 6 - Rivière Salée - Zones déclassées</i>
23	<i>Carte 7 - Rivière Salée - Synthèse</i>
25	<i>Carte 8 - Schoelcher - Zones déclassées</i>
27	<i>Carte 9 - Schoelcher - Synthèse</i>
28	<i>Carte 10 - Bellefontaine - Changement d'affectation des anciennes zones naturelles</i>
29	<i>Carte 11 - Bellefontaine - Changement d'affectation des anciennes zones agricoles</i>
31	<i>Carte 12 - Bellefontaine - Synthèse</i>
32	<i>Carte 13 - La Trinité - Changement d'affectation des anciennes zones naturelles</i>
33	<i>Carte 14 - La Trinité - Changement d'affectation des anciennes zones agricoles</i>
35	<i>Carte 15 - La Trinité - Synthèse</i>
38	<i>Carte 16 - Fort-de-France - Changement d'affectation des anciennes zones naturelles</i>
39	<i>Carte 17 - Fort-de-France - Changement d'affectation des anciennes zones agricoles</i>
41	<i>Carte 18 - Fort-de-France - Synthèse</i>
42	<i>Carte 19 - Le François - Changement d'affectation des anciennes zones naturelles</i>
43	<i>Carte 20 - Le François - Changement d'affectation des anciennes zones agricoles</i>
45	<i>Carte 21 - Le François - Synthèse</i>
48	<i>Carte 22 - Les Anses d'Arlet - Changement d'affectation des anciennes zones naturelles</i>
49	<i>Carte 23 - Les Anses d'Arlet - Changement d'affectation des anciennes zones agricoles</i>
51	<i>Carte 24 - Les Anses d'Arlet - Synthèse</i>
52	<i>Carte 25 - Sainte-Luce - Changement d'affectation des anciennes zones naturelles</i>
53	<i>Carte 26 - Sainte-Luce - Changement d'affectation des anciennes zones agricoles</i>
54	<i>Carte 27 - Sainte-Luce - Synthèse</i>
56	<i>Carte 28 - Saint-Esprit - Changement d'affectation des anciennes zones naturelles</i>
57	<i>Carte 29 - Saint-Esprit - Changement d'affectation des anciennes zones agricoles</i>
59	<i>Carte 30 - Saint-Esprit - Synthèse</i>
60	<i>Carte 31 - Sainte-Anne - Changement d'affectation des anciennes zones naturelles</i>
61	<i>Carte 32 - Sainte-Anne - Changement d'affectation des anciennes zones agricoles</i>
63	<i>Carte 33 - Sainte-Anne - Synthèse</i>
65	<i>Carte 34 - Les surfaces agricoles touchées par l'urbanisation</i>
67	<i>Carte 35 - Part des espaces urbains ou à urbaniser reclassés en zones agricoles</i>
69	<i>Carte 36 - Les surfaces naturelles touchées par l'urbanisation</i>
71	<i>Carte 37 - Part des espaces urbains ou à urbaniser reclassés en zones naturelles</i>
73	<i>Carte 38 - Les déclassements et l'emprise urbaine</i>
75	<i>Carte 39 - Synthèse : les zones de forte pression urbaine dans les communes étudiées</i>

