Recensement et analyse des déclassements

Evolution des documents d'urbanisme entre 2010 et 2015

AGENCE D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT DE MARTINIQUE
3, Rue Schoelcher- 97200 FORT-DE-FRANCE - Tel. 0596 71.79.77 - fax 0596 72.59.27 – e-mail : aduam@aduam.com

Sommaire

INTRODUCTION.....2

METHODOLOGIE - IDENTIFICATION DES DECLASSEMEMENTS.....6

BASSE-POINTE.....9

LE CARBET.....19

LE LORRAIN.....29

LE MARIGOT.....39

LE MORNE-ROUGE.....49

LE SAINT-ESPRIT.....59

SAINT-JOSEPH.....69

SAINT-PIERRE.....79

SAINTE-MARIE.....91

LE VAUCLIN.....101

SYNTHESE.....111

INTRODUCTION

Ce travail est réalisé dans le cadre de notre mission permanente d'observation de la consommation foncière.
Une des missions de TERRA, l'observatoire foncier de l'ADUAM, consiste à suivre en continu les documents d'urbanisme communaux et tout particulièrement l'évolution des POS/PLU. Ainsi, les informations extraites dans les documents d'urbanisme rendent compte de l'état de l'évolution du droit des sols et d'une certaine façon, de la pression urbaine.

Nous avons déjà fait à deux reprises un arrêt sur image :

- en 2008 sur six communes (PLU approuvés) : il s'agissait des premiers PLU approuvés dits SRU ou de première génération, pour lesquels les évolutions des espaces agricoles et naturelles vers des zones urbaines ou à urbaniser étaient moins contraignantes.
- en 2010 sur six communes supplémentaires (PLU dits de deuxième génération) : ces PLU analysés ont du prendre en compte le décret sur l'évaluation environnementale du 27 mai 2005 qui impose la réalisation d'une telle étude dès lors :
    - qu'une commune couvre une surface de plus de 5000 hectares et comprend plus de 10 000 habitants,
    - qu'une commune prévoit la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 200 hectares,
    - qu'une commune littorale prévoit la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 hectares.

Ainsi, certains PLU ont été obligés de réaliser une évaluation environnementale (Le François, Fort-de-France) compte tenu de leur surface et/ou des surfaces naturelles et agricoles déclassées. D'autres PLU (Anses d'Arlet, Sainte-Luce, …) ont limité le déclassement des espaces naturels ou agricoles afin d'éviter la réalisation d'une évaluation environnementale, alors que le projet de PLU était déjà largement avancé.
Nous vous proposons ici d'analyser les dix dernières communes ayant approuvé leur PLU entre 2010 et 2015 : ces communes ont également été soumises à la législation sur l'évaluation environnementale : parmi ces dix communes, seules les communes du Vauclin et de Basse-Pointe comportent une évaluation environnementale.

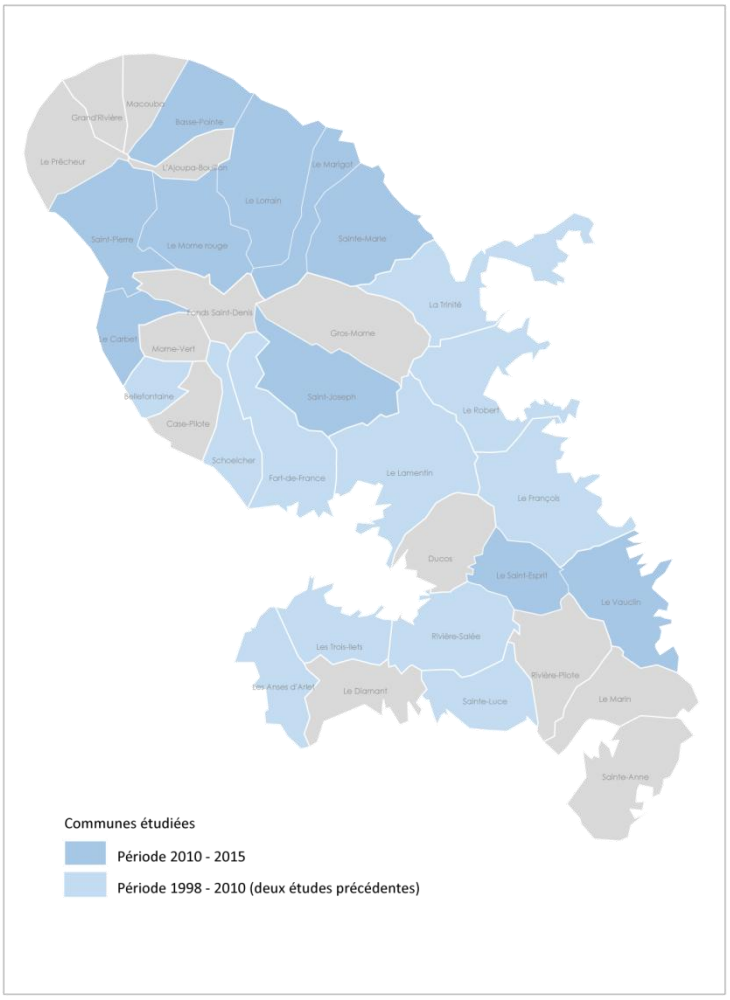
Par ailleurs, ces communes ont pour la plupart été soumises à l'avis de la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) créée par la loi du 27 juillet 2010 de Modernisation de l'Agriculture (LMA) et instaurée en Martinique en juillet 2012. Cette commission, en émettant un avis conforme dans les DOM, a largement contribué à réduire les surfaces agricoles déclassées.

Il s'agira ici de suivre les évolutions des espaces classés en zones agricoles[1] et naturelles des Plans d'Occupation des sols (POS) et des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), d'observer comment se poursuit la dynamique de l'urbanisation en Martinique et s'il existe une meilleure prise en compte des protections des zones agricoles et naturelles dans ces PLU que l'on peut qualifier de deuxième génération.
Par ailleurs, l'identification des déclassements des zones agricoles et naturelles est un indicateur précieux pour repérer les secteurs les plus vulnérables.

Le résultat de ces traitements d'analyse se présente tantôt sous forme des cartes des zones déclassées, par type (agricoles (A), naturelle(N) et d'habitat diffus (NB), et des cartes de synthèse de ces espaces naturels et agricoles déclassés, au regard des potentialités agricoles et de la tache urbaine ainsi que des tableaux et des chiffres clés.

[1] Le terme « terrains agricoles ou zones agricoles » ne signifie pas que les terrains sont cultivés mais que dans le POS ou le PLU, ils ont une vocation agricole. Il en est de même pour les autres zones naturelles, urbaines, à urbaniser prises ici au sens du document de planification.

LES COMMUNES ETUDIÉES



Carte 1 – Les communes étudiées

Les communes concernées par cette analyse sont situées pour la plupart dans le territoire de **CAP Nord Martinique** : Basse-Pointe, Lorrain, Marigot et Sainte-Marie au Nord-Atlantique ; Saint-Pierre, Carbet, Morne-Rouge au Nord- Caraïbe. En plus de ces sept communes du Nord, il y a Saint-Joseph situé sur le territoire de la **CACEM**, Saint-Esprit et Vauclin à **l'Espace Sud**.

Cette analyse s'est limitée à la comparaison entre l'état du zonage dans le document d'urbanisme actuellement opposable et la situation immédiate antérieure.
En dépit de son hétérogénéité, l'analyse des documents d'urbanisme révèle certaines grandes tendances communes aux différentes zones enquêtées, mais également des différences sur la question de l'habitat diffus (Zones NB) et de leur devenir lors du passage au PLU.

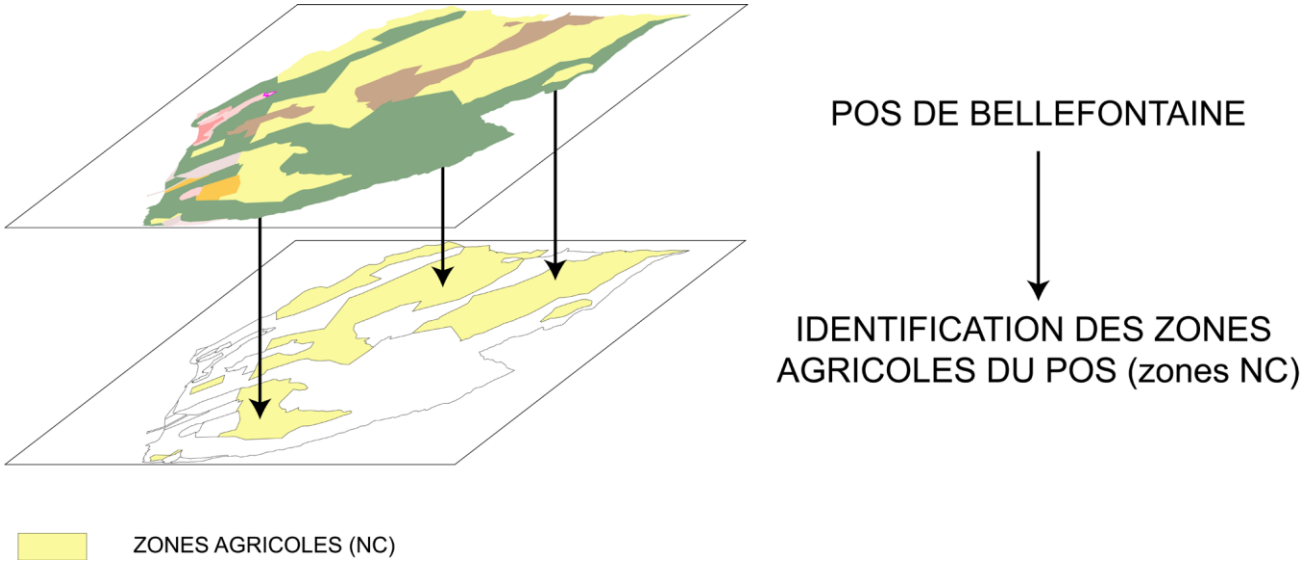
Les zones agricoles constituent l'essentiel du « réservoir » d'urbanisation des communes, le défi étant donc de concilier une logique d'urbanisation maîtrisée avec une logique de maintien de zones agricoles et naturelles.

METHODOLOGIE - IDENTIFICATION DES DECLASSEMENTS

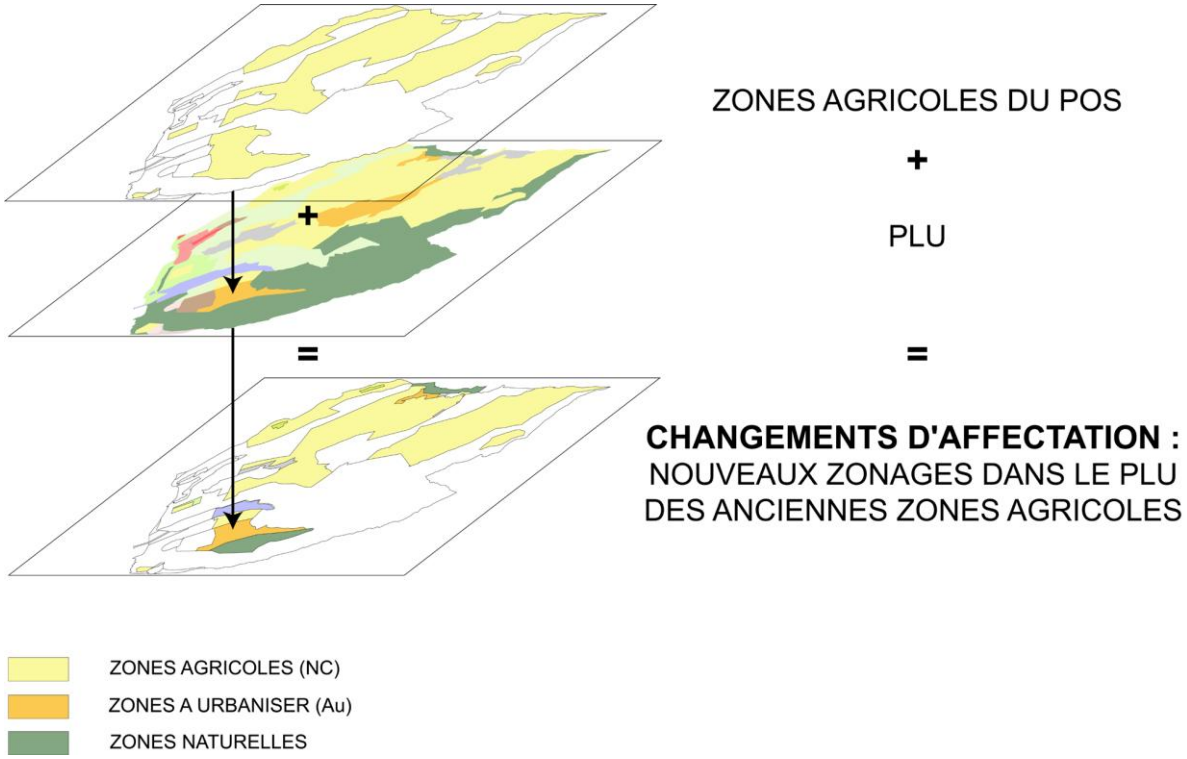
Différentes étapes d'analyse spatiale ont été nécessaires afin d'identifier et d'analyser les zones déclassées.
Pour les besoins de notre étude, nous avons simplifié chaque document d'urbanisme en deux zones distinctes :

- 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.

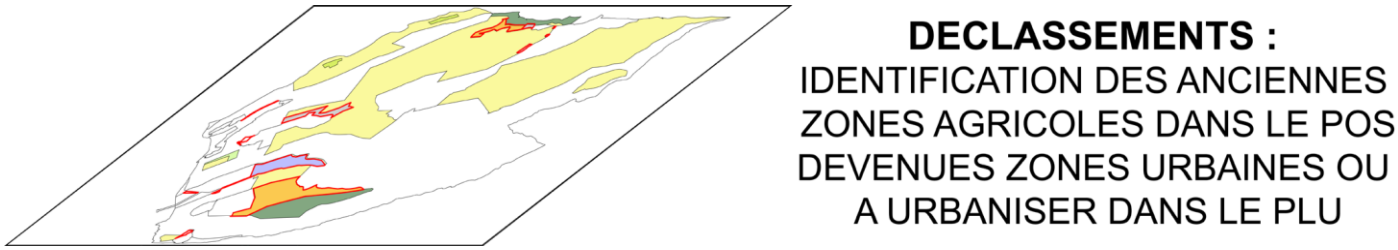
L'exemple de Bellefontaine permet d'illustrer ces différentes étapes.
Nous avons dans un premier temps identifié et effectué une extraction des zones agricoles (NC) du POS de Bellefontaine.



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.



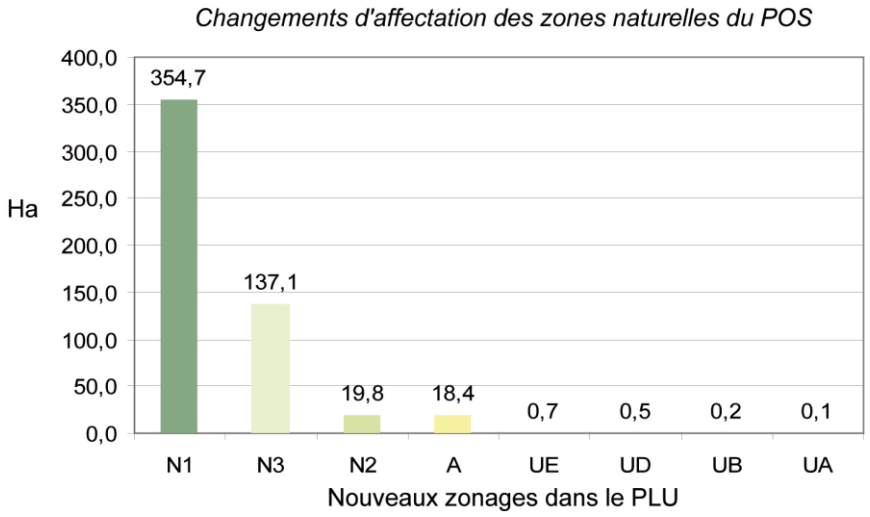
La majeure partie des zones agricoles du POS est restée en zones agricoles dans le PLU, mais certaines parcelles agricoles ont été reclassées en zones naturelles ou urbaines.



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 (ND) et les zones d'habitat diffus (NB) 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, agricoles et d'habitat diffus ayant changé d'affectation.

Ce diagramme montre que 354,7 ha de zones ND dans le POS de Bellefontaine sont devenues N1 dans le PLU, 137,1 ha sont devenues N3, etc.



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 2010), afin de voir si les déclassements correspondent à une régularisation du bâti déjà existant ou à des projets d'urbanisation future ;
- les zones de bonnes et très bonnes potentialités agricoles, 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.

- ***LIMITES DE LA METHODE***

  Le croisement de ces deux couches d'information (Zonage POS et PLU), dans le SIG crée des scories, résultant d'une mauvaise superposition du POS et du PLU induite par le cadastre. Tous les polygones dont la surface est inférieure à 500 m² ont été supprimés. Cela explique une petite différence des surfaces par rapport aux surfaces des POS et des PLU.

BASSE-POINTE

BASSE-POINTE

PLU APPROUVE le 07/07/2016

ZONES NATURELLES
Evolution : - 12 ha
Déclassées : 6 ha

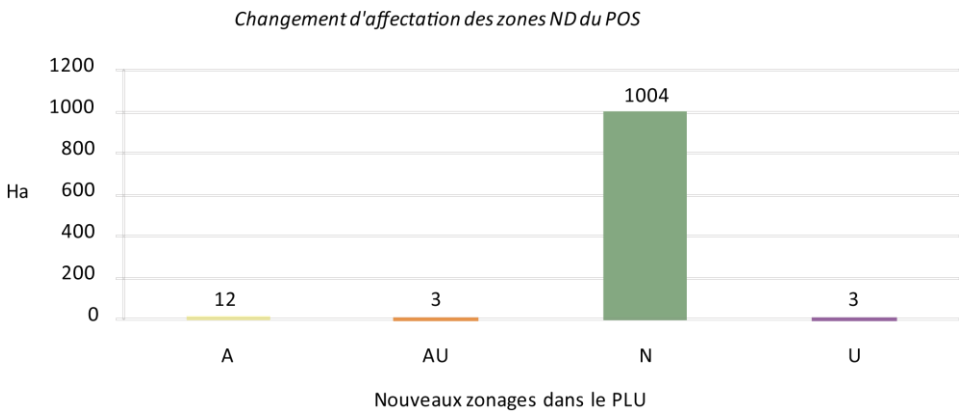
ZONAGE	HECTARES	%
A	12	1
AU	3	0
N	1004	98
U	3	0
TOTAL	**1021**	**100**

Changements d'affectation des zones naturelles

Les zones naturelles de Basse-Pointe représentaient dans le POS 1021 ha. Aujourd'hui elles représentent 1009 ha dans le PLU (zones N1, N2). Ces zones ont diminué de 12 ha.

Sur les 1021 ha du POS :

- 12 ont été reclassés en zone agricole (A),
- 3 ha en zone à urbaniser (AU),
- 3 Ha en zone urbaine (U)
- 1004 sont restés en zone naturelle (N).



Carte2- Basse-Pointe : Les zones naturelles déclassées

BASSE-POINTE

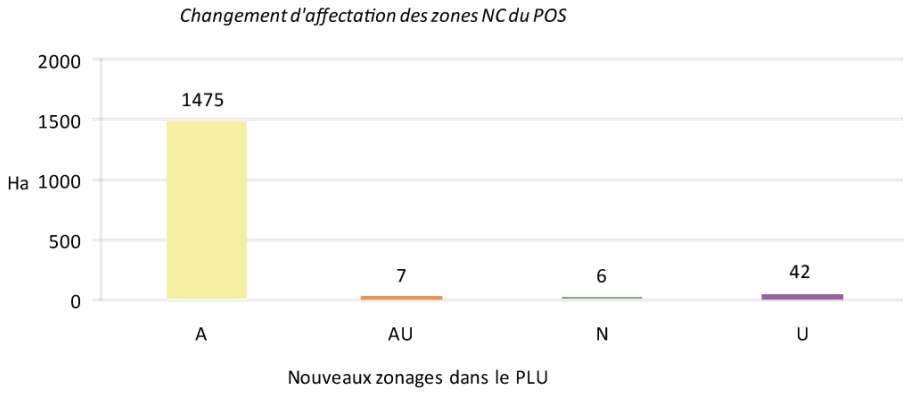
ZONES AGRICOLES
Evolution : - 40 ha
Déclassées : 49 ha

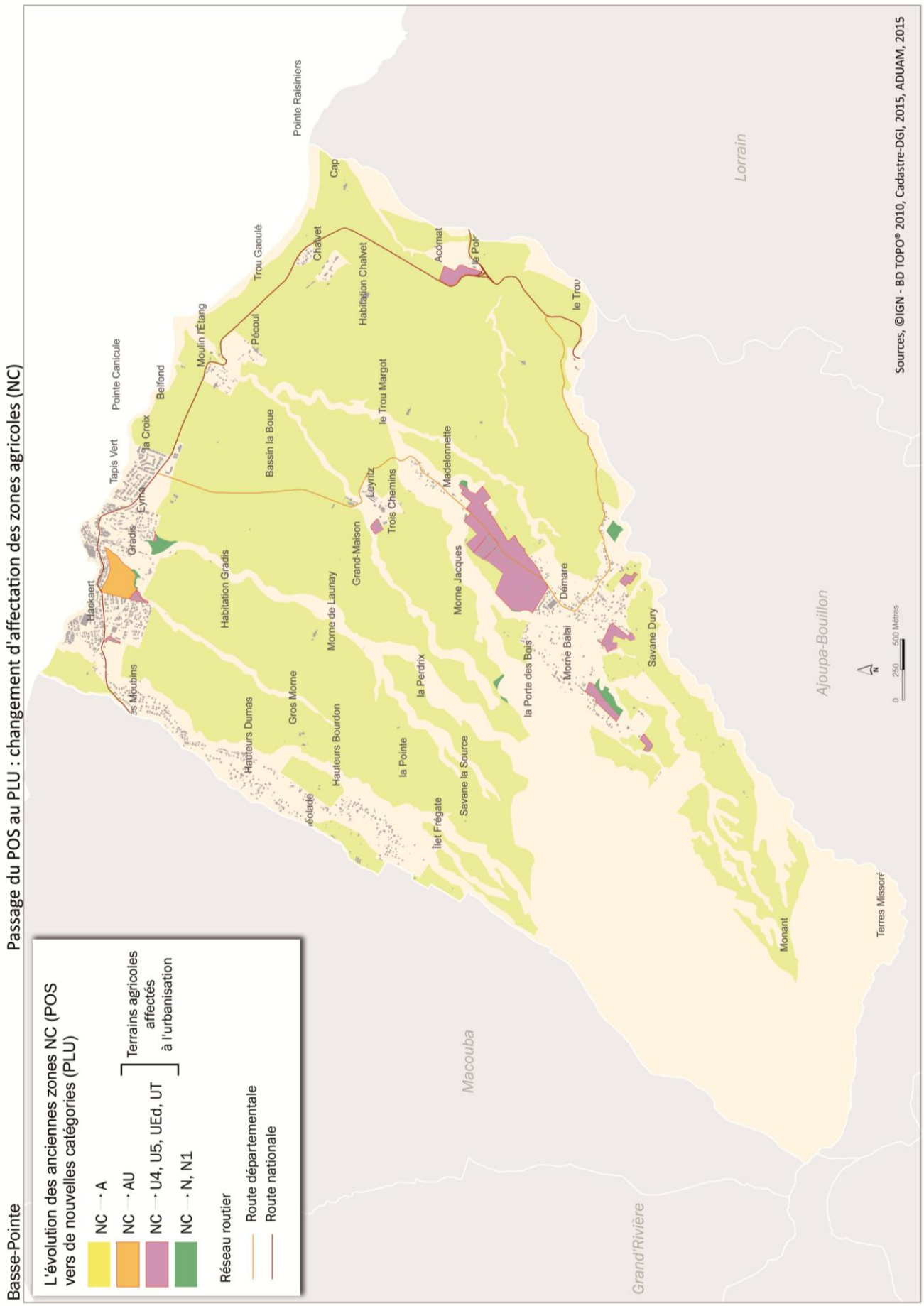
ZONAGE	HECTARES	%
A	1475	96,4
AU	7	0,5
N	6	0,4
U	42	2,7
TOTAL	**1530**	**100**

Changements d'affectation des zones agricoles

Les zones agricoles représentaient dans le POS 1530 ha. Aujourd'hui, elles représentent 1490 ha dans le PLU. Ces zones ont diminué de 40 ha.
Sur les 1530 ha des zones agricoles du POS :

- 1475 ha sont restés en zone agricole (A),
- 6 ha ont été reclassés en zone naturelle (N),
- 7 ha ont été reclassés en zone à urbaniser (AU)
- 42 ha ont été reclassés en zone urbaine (U).





Carte 3-Basse-Pointe : les zones agricoles déclassées

BASSE-POINTE

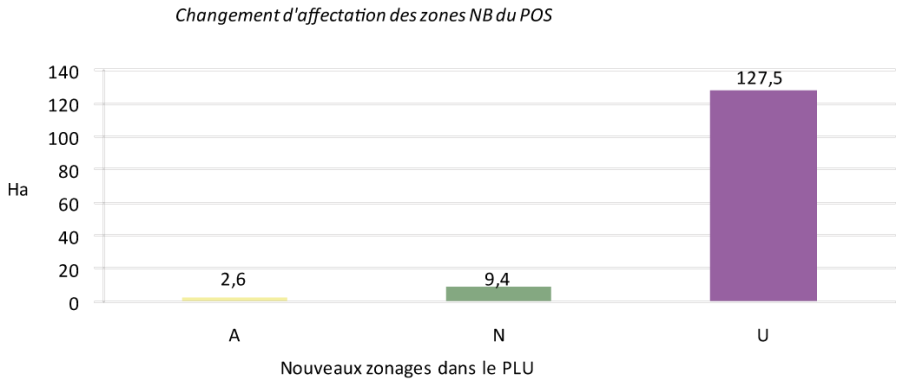
ZONES NB reclassées en U : 127,5 ha

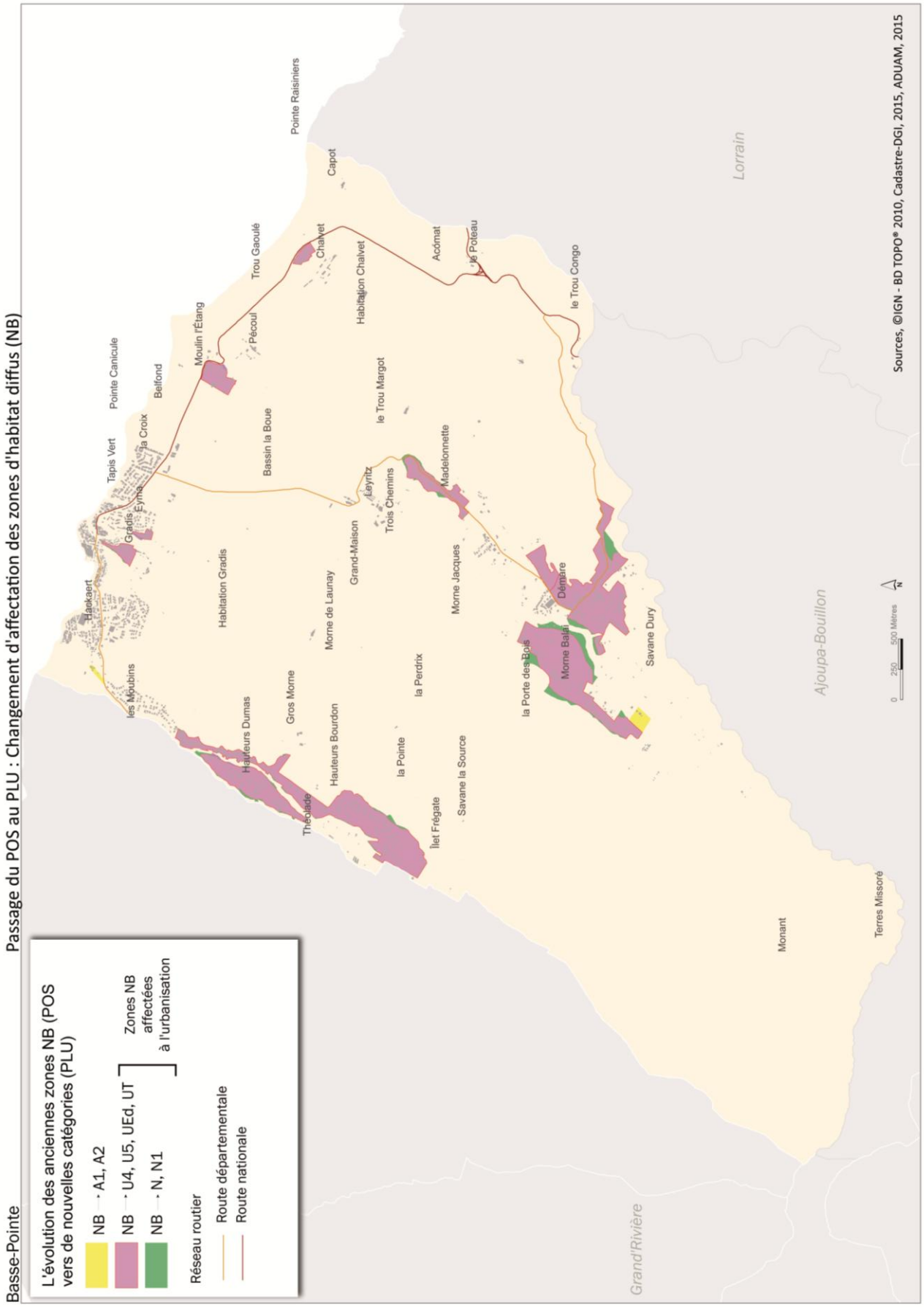
ZONAGE	HECTARES	%
A	2,6	2
N	9,4	7
U	127,5	91
TOTAL	**139,4**	**100**

Changements d'affectation des zones d'habitat diffus (NB)

Les zones d'habitat diffus (NB) de Basse-Pointe représentaient 139,4 ha dans le POS :

- 127,5 ha de leur surface ont été reclassés en zone urbaine (U),
- 9,4 ha en zone naturelle (N),
- 2,6 ha en zone agricole (A).





Carte 4 : Basse-Pointe : changement d'affectationdes zones NB

CHIFFRES CLÉS

- **Zones déclassées : 55 ha**
- **1,9 % de la superficie totale de la commune**
- **49 ha de zones agricoles du POS**
- **6 ha de zones naturelles du POS**
- **56 % en zones déjà bâties**

Les zones déclassées à Basse-Pointe

Quelques exemples de déclassements :

1. **Quartier Hackaert**

Le secteur a fait l'objet de deux évolutions de zone

- Création d'une zone AUD2 pour permettre la réalisation d'un ensemble de logements avec l'obligation de réaliser un pourcentage de logements sociaux.
- Création d'une zone N2 pour prendre en compte un projet de cimetière paysager.

2. **Quartier Hackaert**

La création d'une zone UP du quartier Hackaert a pour objectif de prendre en compte des équipements déjà existants.

3. **Quartier Gradis**

La zone AU de Gradis a été créée en vue d'accueillir à moyen-long terme l'urbanisation future de la commune sous forme d'opérations mixtes (réserve foncière). Ces secteurs seront urbanisés dans le cadre d'un projet urbain.

4. **Quartier le Poteau**

La zone UEd du Poteau prend en compte les limites du projet de déchetterie et du centre de transfert des déchets.

5. **Quartier Leyritz**

La zone UT de Leyritz prend en compte l'emprise du projet touristique « le Leyritz ».

6. **Quartier Madelonnette**

La zone U5 prend en compte l'enveloppe urbaine du quartier et son extension sur des parcelles privées.

7. **Démare**

La zone U4 de Démare (Savane Dury) correspond à la zone d'extension de l'urbanisation du quartier sur des parcelles privées.

8. **Morne Balai**

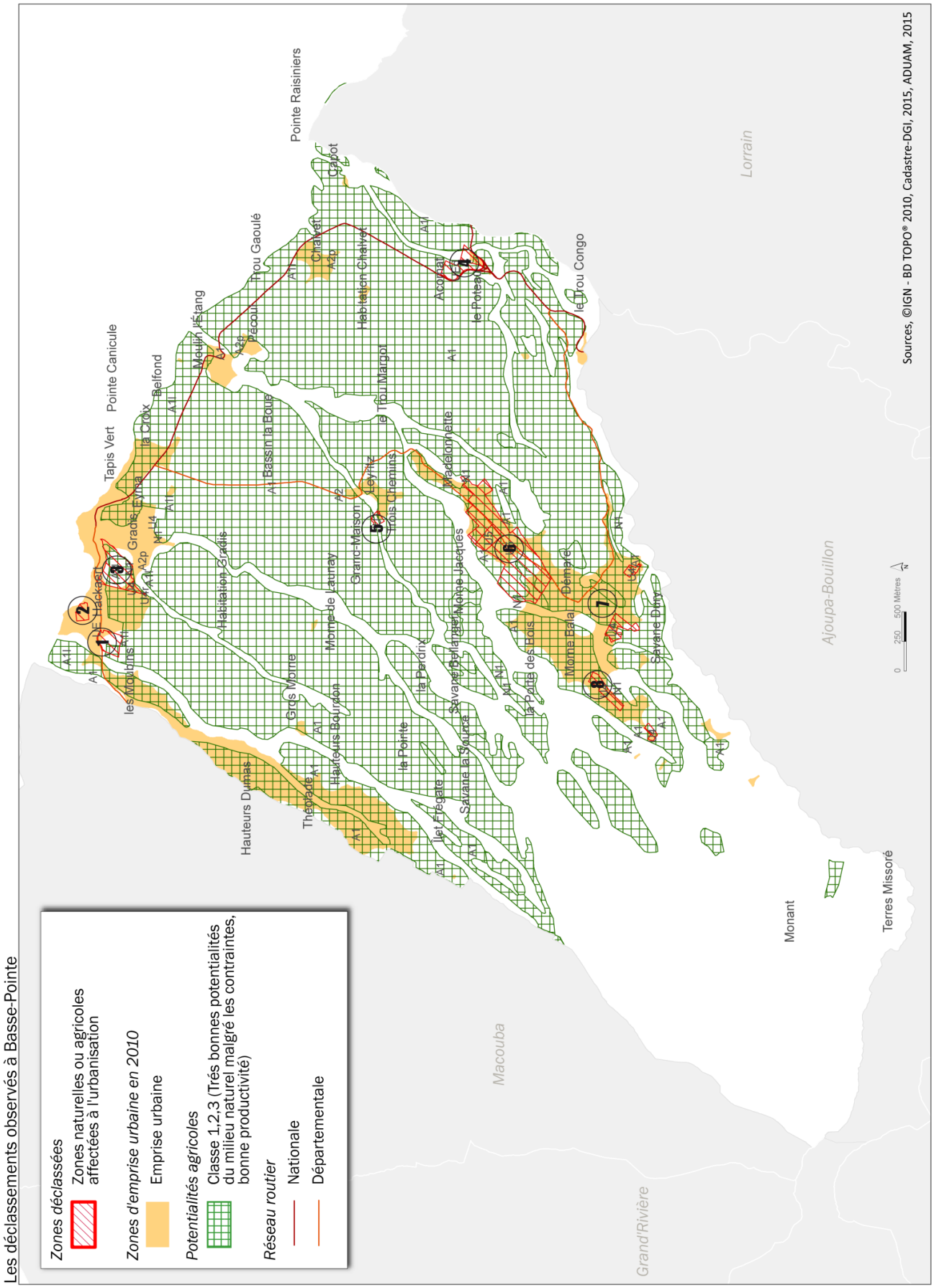
La zone U4 du Morne Balai correspond à la zone d'extension de l'urbanisation du quartier sur des parcelles privées construites.

Déclassements et emprise urbaine

Si l'on superpose ces zones et l'emprise urbaine, on constate que sur les 55 ha déclassés, 31 ha, (soit 56 %) se situent à l'intérieur de la tâche urbaine.

Déclassements et potentialités agricoles

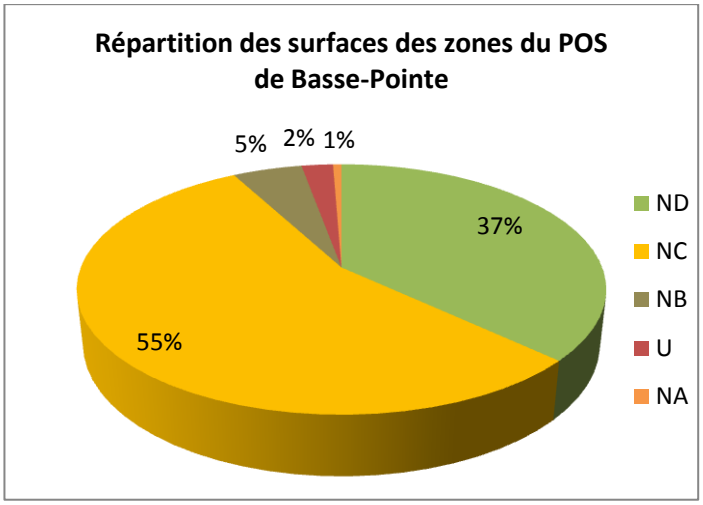
44 ha déclassés sont sur des terres à bonne potentialité de catégorie 1.

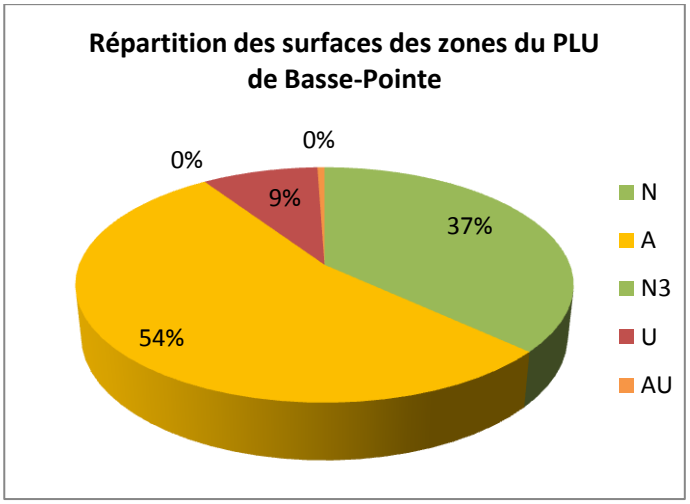


Carte 5- Basse-Pointe :- Synthèse

Basse-Pointe : Répartition des surfaces des zones dans le POS et le PLU

ZONAGE	POS	PLU	Evolution (Ha)
NC/A	1530	1490	-40
NA/AU	17	15	-1
ND/N	1021	1019	-2
U	63	246	183
NB/N3	139		-139
TOTAL	**2770**	**2770**	





Basse-Pointe est une commune essentiellement agricole, les zones agricoles occupent 54% du territoire communal. Les zones naturelles occupées en partie par la forêt tropicale représentent 37% de la surface communale.
La diminution des surfaces agricoles s'explique par le fait que la zone spécifique (avec des droits à bâtir) NCb de Démare (35 ha) déjà urbanisée, a été reclassée en zone U, et que la zone NC du bourg (Gradis) a été reclassée en zone AU. Sinon, les espaces agricoles ont été sanctuarisés.

La superficie des zones urbaines a augmenté de manière significative : elle passe de 2 % à 9%. Ceci s'explique par le fait que la majorité des zones NB (138 ha) ont été reclassés en zone urbaines U.

Cette urbanisation peu structurée se développe essentiellement le long des axes principaux de desserte (Les Moulins, Hackaert, Démare, Madelonnette, Le Poteau, Savane Dury, Morne Balai).

Les espaces à urbaniser (Hackaert et Gradis) représentent près de 1%. Ces derniers sont localisés en continuité directe du bourg, à proximité des commerces et des équipements. Ils sont pour la plupart déjà intégrés dans le tissu urbain.

Les quartiers Démare et Morne Balai sont déjà bien urbanisés, ils ont donc été reclassés en zone urbaine peu dense (U4).

Certains ajustements de délimitation ont été faits en fonction du PPRN (zones orange et rouges reclassées en N1).

LE CARBET

LE CARBET

PLU APPROUVE 11/04/2013

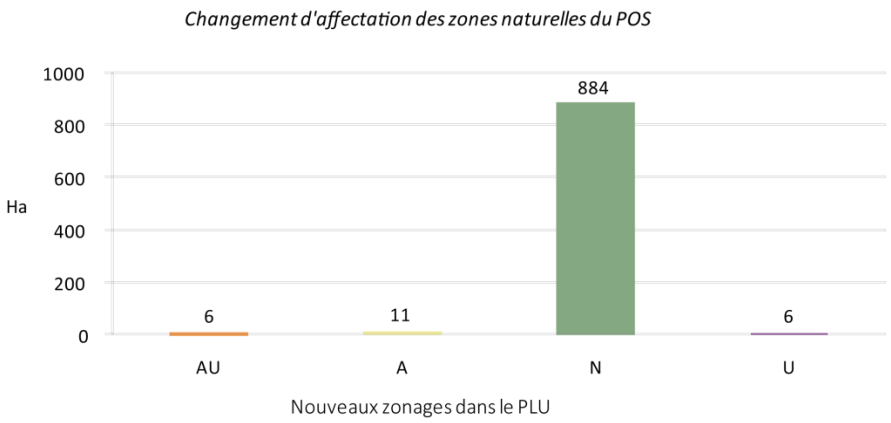
ZONES NATURELLES
Evolution : +30 ha
Déclassées : 12 ha

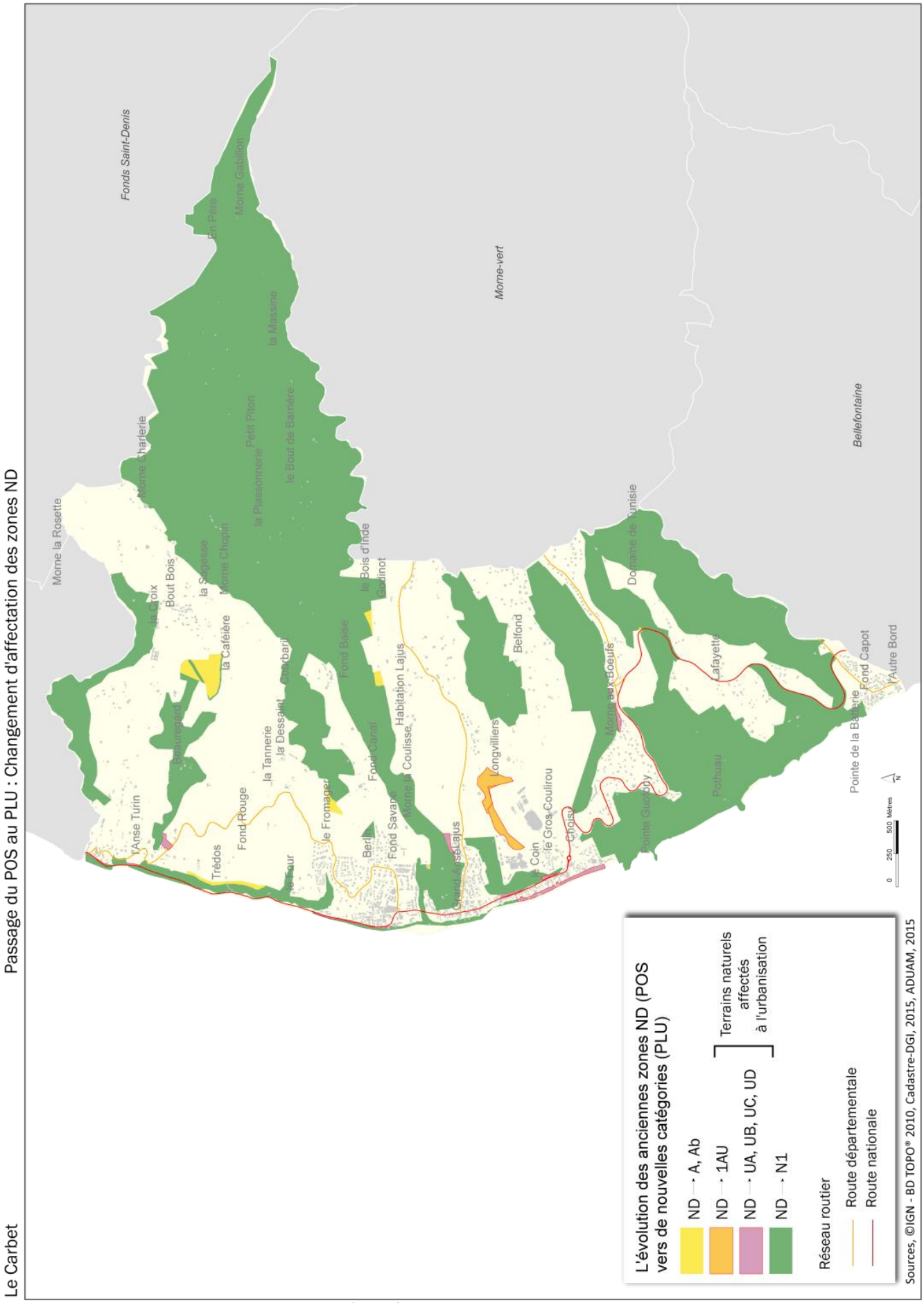
ZONAGE	HECTARES	%
AU	6	0,6
A	11	1,2
N	884	97,5
U	6	0,6
TOTAL	**906**	**100**

Changements d'affectation des zones naturelles

Les zones naturelles de Carbet représentaient dans le POS 906 ha, aujourd'hui elles représentent 936 ha dans le PLU. Ces zones ont donc augmenté de 30 ha.
Sur les 906 ha du POS :

- 883,6 sont restés en zone naturelle (N)
- 11 ha ont été reclassés en zone agricole (A),
- 6 ha en zone à urbaniser (AU),
- 6 ha en zone urbaine (U).





Carte 6 – Le Carbet : les zones naturelles déclassées

LE CARBET

ZONES AGRICOLES
Evolution : -42 ha
Déclassées : 30,5 ha

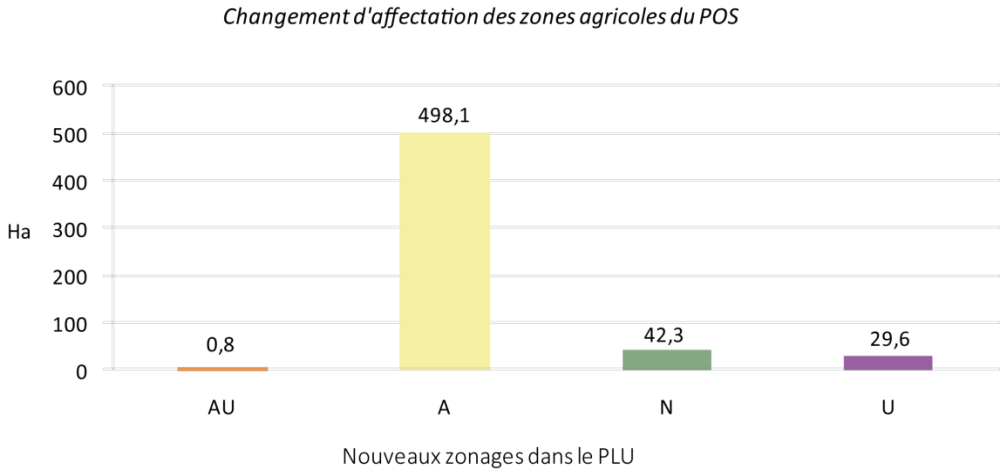
ZONAGE	HECTARES	%
AU	0,8	0,1
A	498,1	87,3
N	42,3	7,4
U	29,6	5,2
TOTAL	**571**	**100**

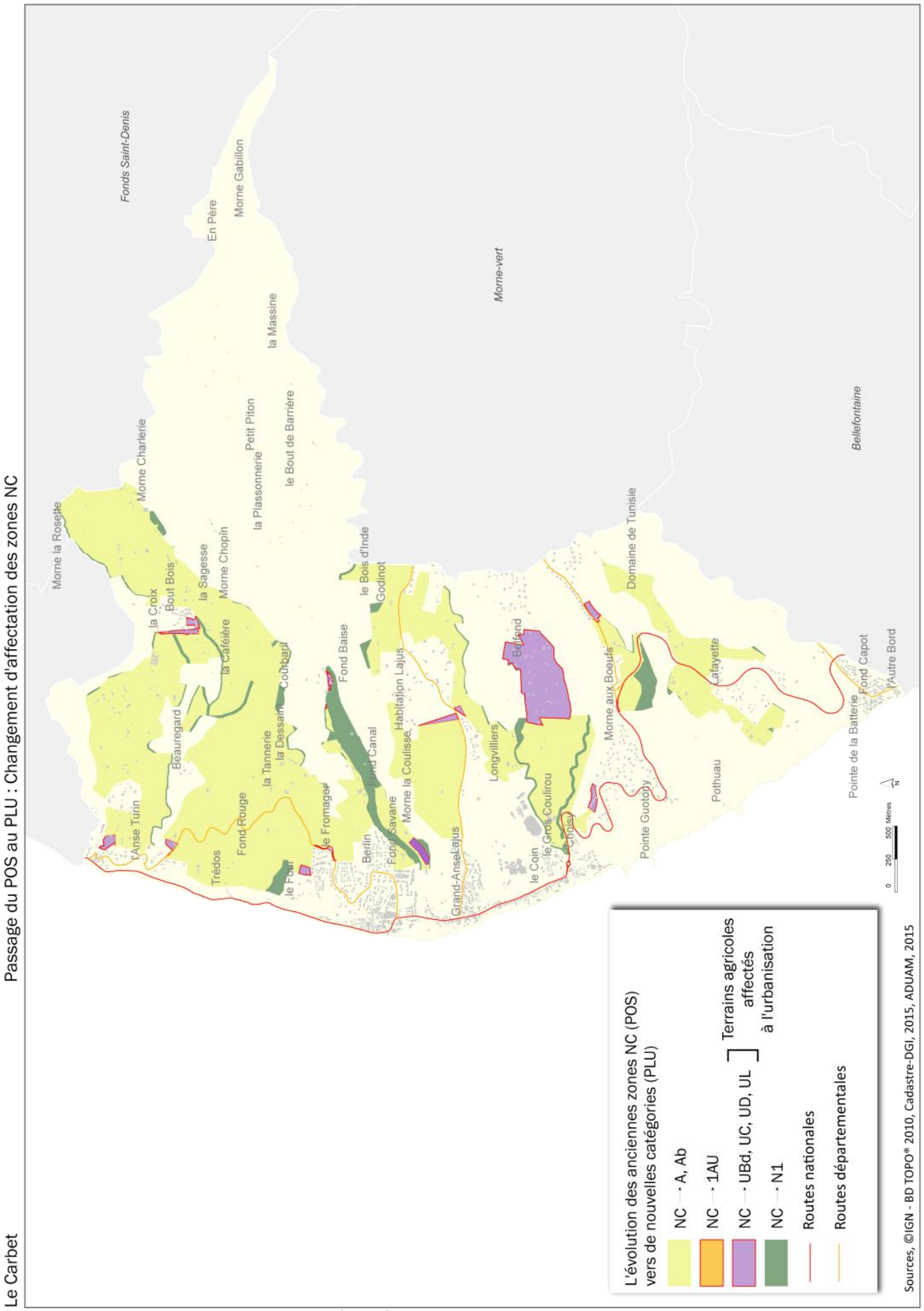
Changements d'affectation des zones agricoles

Les zones agricoles de Carbet représentaient 571 ha dans le POS. Aujourd'hui elles représentent 528,8 ha dans le PLU. Ces zones ont donc diminué de 42 ha.

Sur les 571 ha de zone agricole du POS :

- 498 ha sont restés en zone agricole (A),
- 42 ha ont été reclassés en zone naturelle (N),
- 0,8 ha ont été reclassés en zone à urbaniser (AU)
- 29,6 ha ont été reclassés en zone urbanisée (U).





Carte 7 – Le Carbet : les zones agricoles déclassées

LE CARBET

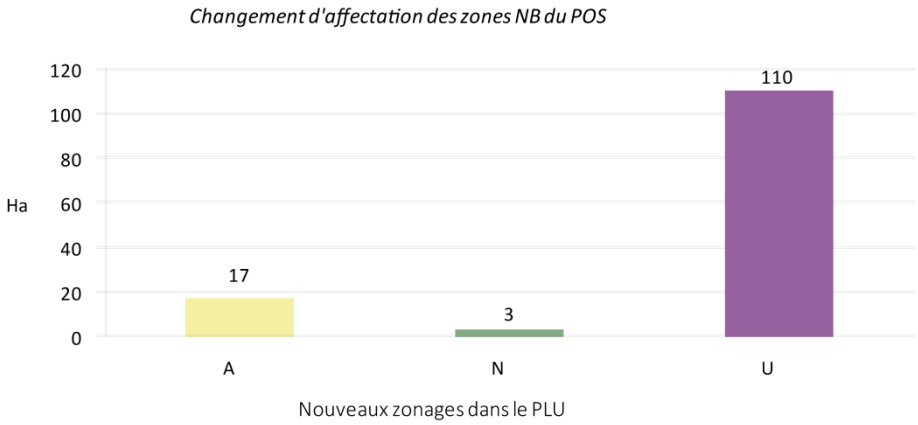
ZONES NB reclassées en U: 110 ha

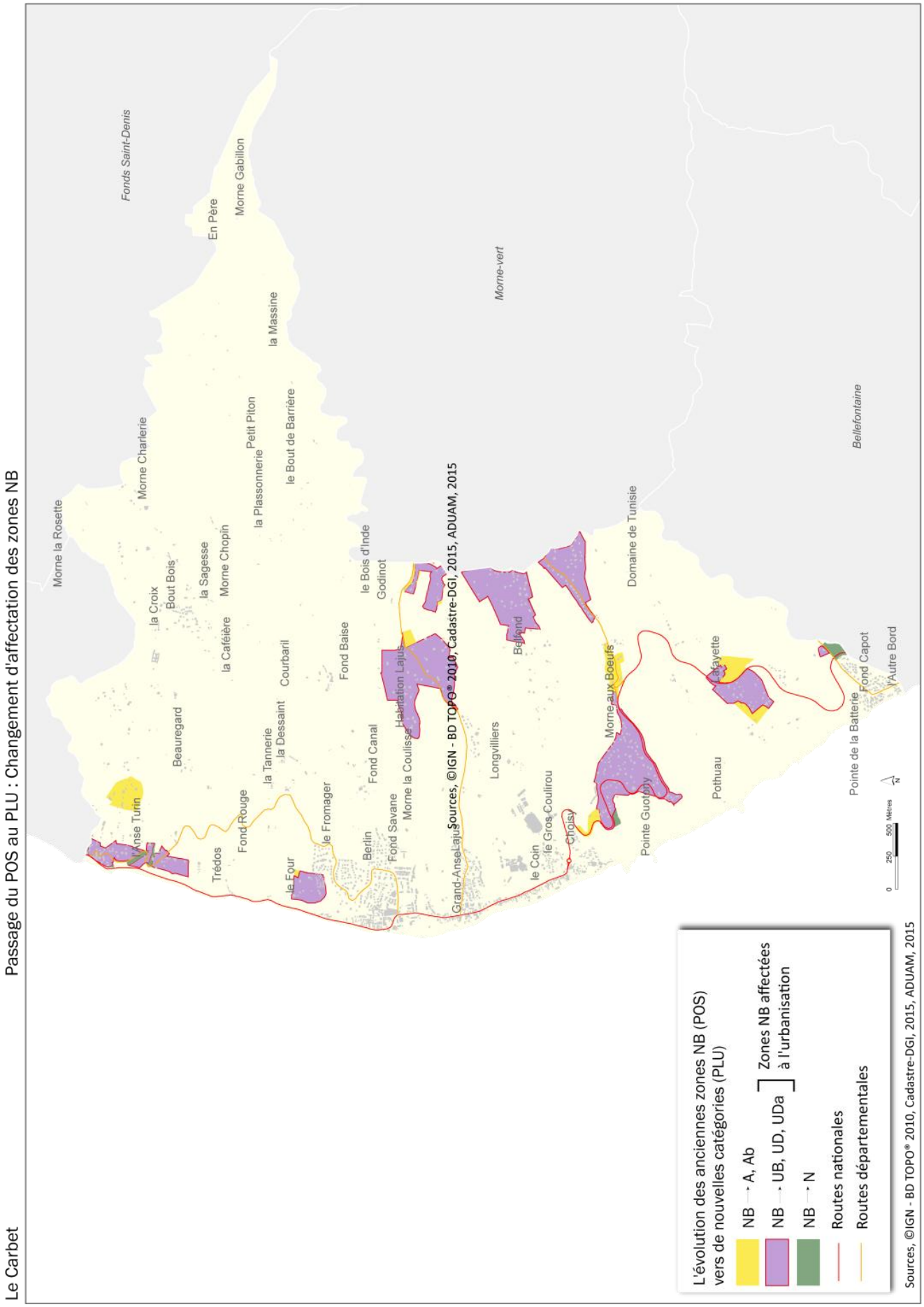
ZONAGE	HECTARES	%
A	17	13
N	3	2
U	110	84
TOTAL	**130**	**100**

Changements d'affectation des zones d'habitat diffus (NB)

Les zones NB du Carbet représentaient 130 ha dans le POS.

- 110 ha de leur surface ont été reclassés en zone urbaine (U),
- 3 ha en zone naturelle (N),
- 17 ha en zone agricole(A).





Carte 8 - Le Carbet : changement d'affectation des zones NB

CHIFFRES CLÉS

- **Zones déclassées : 42,5 ha**
- **2,3 % de la superficie totale de la commune**
- **30,5 ha de zones agricoles du POS**
-
- **12 ha de zones naturelles du POS**
- **49 % en zones déjà bâties**

Les zones déclassées au Carbet

Quelques exemples de déclassements :

1. Quartier Bel Event

La zone UD du Quartier Bel Event correspond à une extension de l'urbanisation sur des parcelles privées construites (régularisation).

2. Quartier La Croix/Bout-Bois

La zone UBd du quartier La Croix / Bout Bois correspond à une extension du quartier sur des parcelles privées construites (régularisation).

3. Longvillier

La zone 1AU1 de Longvillier correspond à une zone d'extension urbaine, destinée à accueillir une urbanisation à vocation résidentielle.

4. Quartiers Choisy

La zone UD de Choisy correspond à une extension de l'urbanisation sur des parcelles privées construites (régularisation).

5. Le Coin

La zone UB matérialise le projet d'aménagement de la plage (régularisation).

6 Anse Turin

La zone UD correspond à une extension de l'urbanisation sur des parcelles privées construites (régularisation).

7. Morne Coulisse

La zone UL du Morne Coulisse a été créée pour la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif (station d'épuration).

8. Domaine de Tunisie

La zone UD correspond à une extension de l'urbanisation sur des parcelles privées construites (régularisation).

9. Morne aux Bœufs

La zone UD correspond à une extension de l'urbanisation sur des parcelles privées construites (régularisation).

10. Le Four

Zone UD correspond à une extension de l'urbanisation sur des parcelles privées construites (régularisation).

11. Habitation Lajus

La zone 1AU1 correspond à un déclassement pour permettre l'implantation d'un collège. Un emplacement réservé au bénéfice de la ville a été créé.

12. Anse Turin

La zone UD de l'Anse Turin correspond à une extension de l'urbanisation sur des parcelles privées construites (régularisation).

13. Courbaril / Fond Blaise :

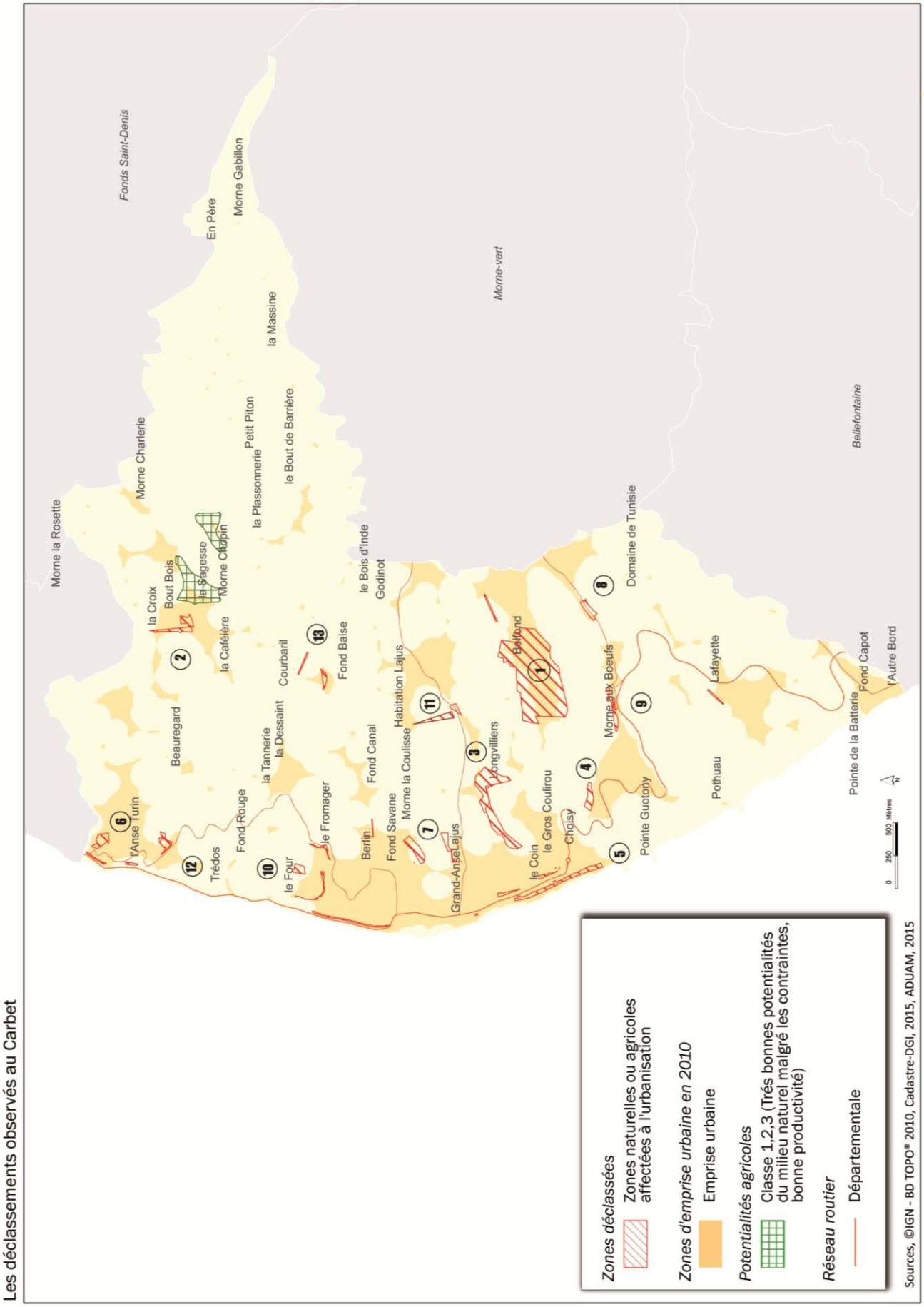
La zone ULt correspond à une extension de la zone urbanisée pour le développement le l'activité touristique du Parc Aqualand.

Déclassements et emprise urbaine

Si l'on superpose ces zones et l'emprise urbaine, on constate que sur les 42,5 ha déclassés, 21ha (49%) se situent à l'intérieur de la tache urbaine.

Déclassements et potentialités agricoles

Aucun déclassement ne se trouve sur les terres de bonne potentialité agricole.

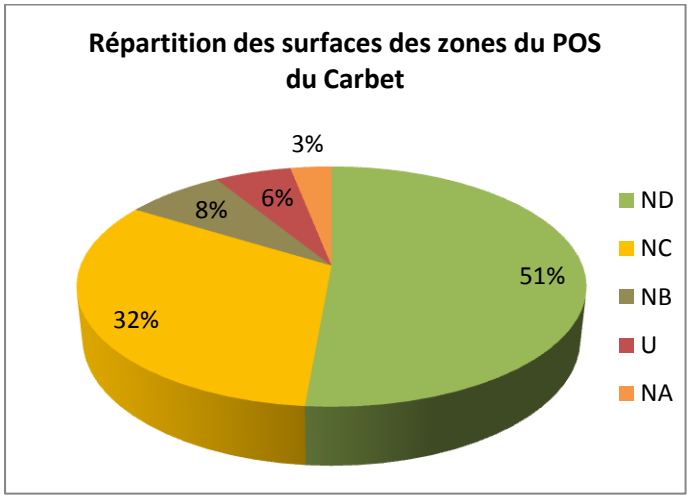


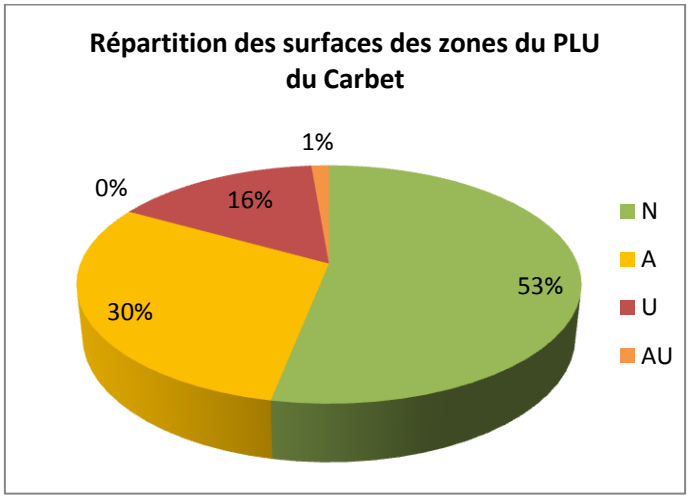
Carte 9 – Le Carbet : synthèse

Le Carbet : Répartition des surfaces des zones dans le POS et le PLU

ZONAGE	POS	PLU	Evolution (ha)
NC/A	570,9	528,8	-42
NA/AU	54,5	23,6	-31
ND/N	905,9	936,2	30
U	101	274,2	173
NB/N3	130,5		
TOTAL	**1763**	**1763**	

Source : ADUAM, 2015





Avec seulement 16% dédiés aux zones urbaines (U), la commune garde son caractère fortement naturel et agricole.

La diminution des zones agricoles s'est faite surtout au profit des zones naturelles. Nous pouvons constater une diminution des surfaces des zones à urbaniser (AU) et une augmentation des zones urbaines (U), en lien avec le reclassement des zones NB, bâties et équipées.

LE LORRAIN

LE LORRAIN

PLU APPROUVE 14/04/2011

ZONES NATURELLES
Evolution : +9 ha
Déclassées : 14 ha

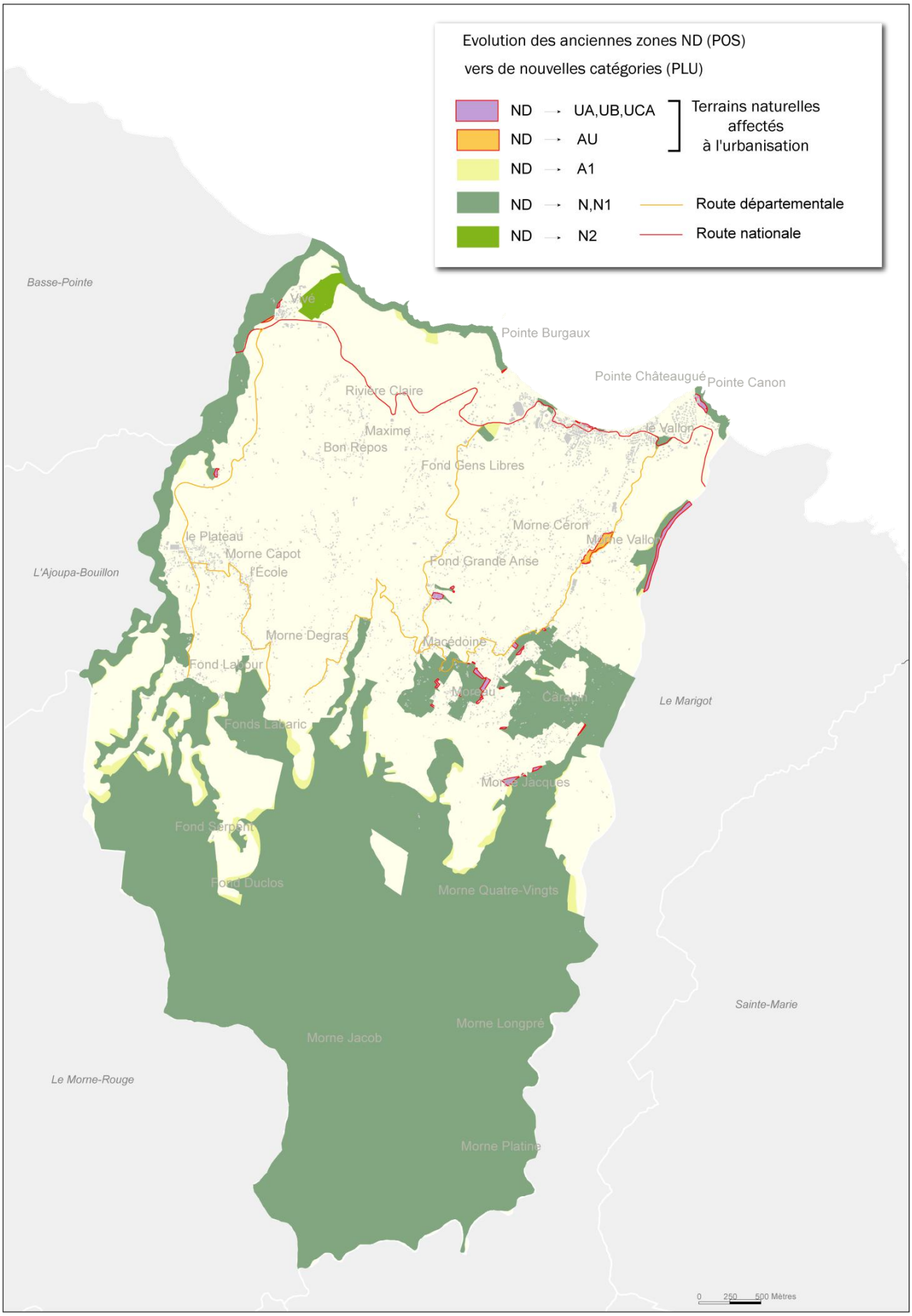
ZONAGE	HECTARES	%
A	56	2%
N	2439	97%
U	11	0%
AU	3	0%
TOTAL	**2509**	**100%**

Changements d'affectation des zones naturelles

Les zones naturelles de la commune du Lorrain représentaient 2509 hectares dans le POS. Elles représentent aujourd'hui 2518 ha dans le PLU. Leur superficie a donc augmenté de 9 ha.

Sur ces 2509 ha du POS :

- 56 ha ont été reclassés en zone agricole
- 14 ha ont été reclassés en zone urbaine ou à urbaniser.



Carte 10 – Le Lorrain : les zones naturelles déclassées

LE LORRAIN

ZONES AGRICOLES
Evolution : -208 ha
Déclassées : 139 ha

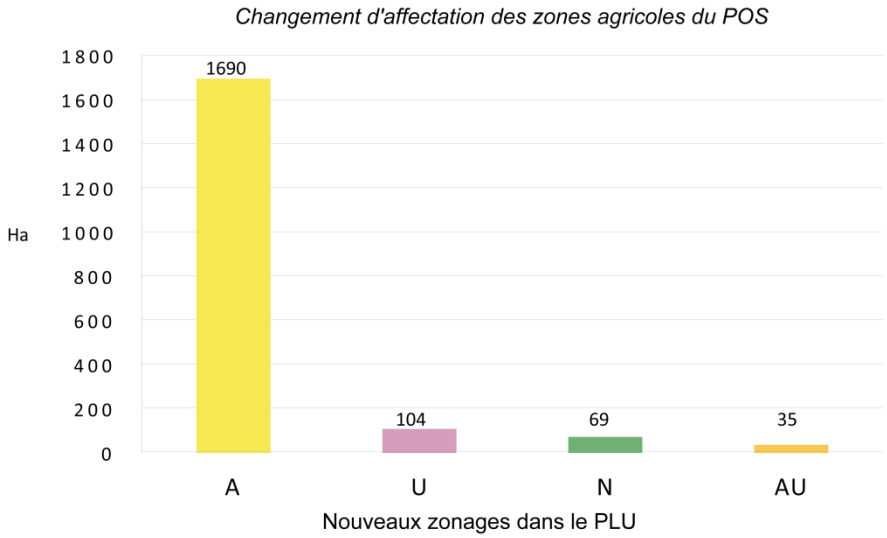
ZONAGE	HECTARES	%
A	1690	89%
N	69	3,6%
U	104	5,5%
AU	35	1,9%
TOTAL	**1898**	**100%**

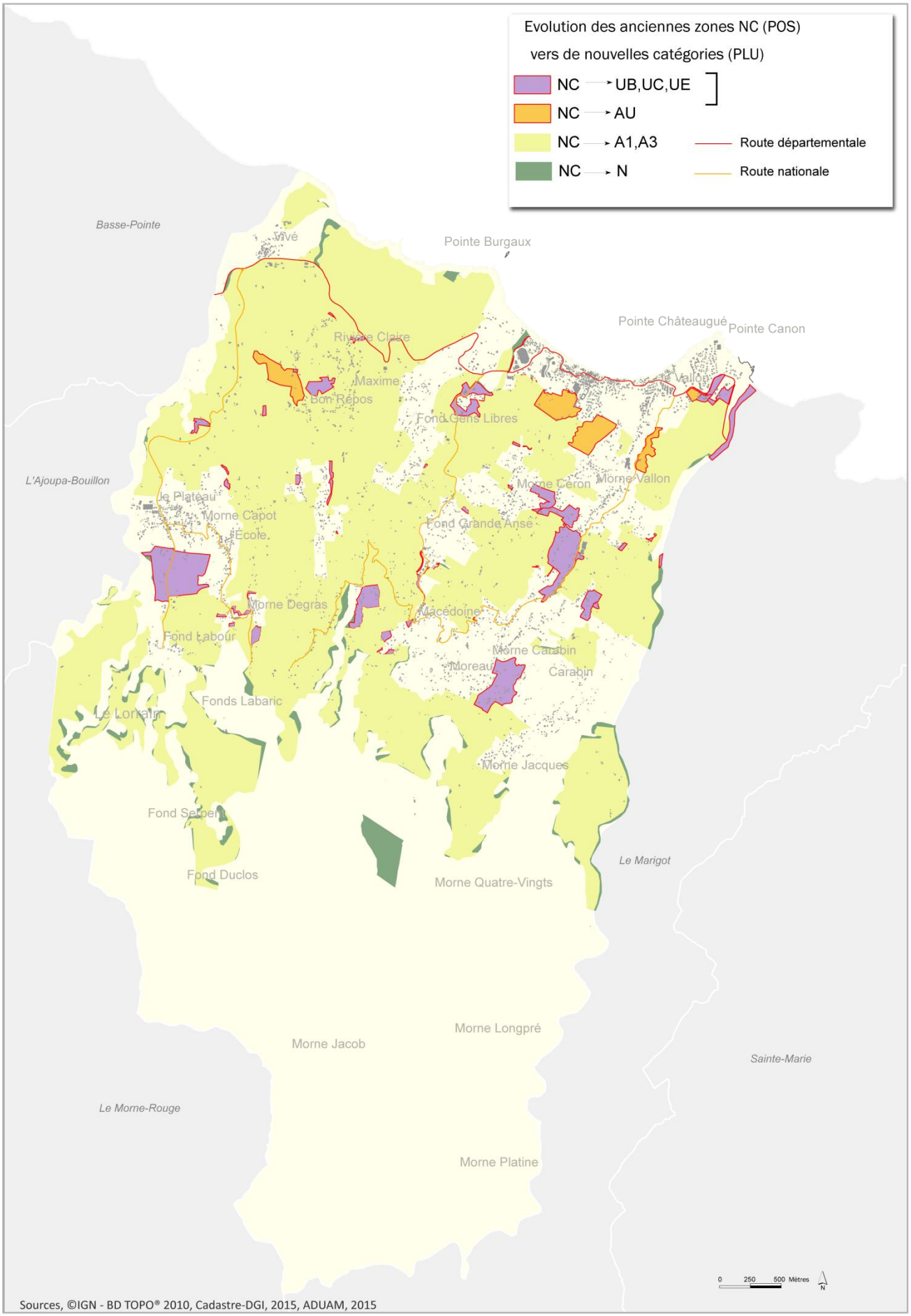
Changement d'affectation des zones agricoles

Les zones agricoles de la commune du Lorrain représentaient 1898 hectares dans le POS. Elles représentent aujourd'hui 1690 ha dans le PLU. Leur superficie a donc diminué de 208 hectares.

Sur ces 1898 ha du POS :

- 69 ha ont été reclassés en zone naturelle
- 139 ha ont été reclassés en zone urbaine ou à urbaniser.





Carte 11 – Le Lorrain : les zones agricoles déclassées

LE LORRAIN

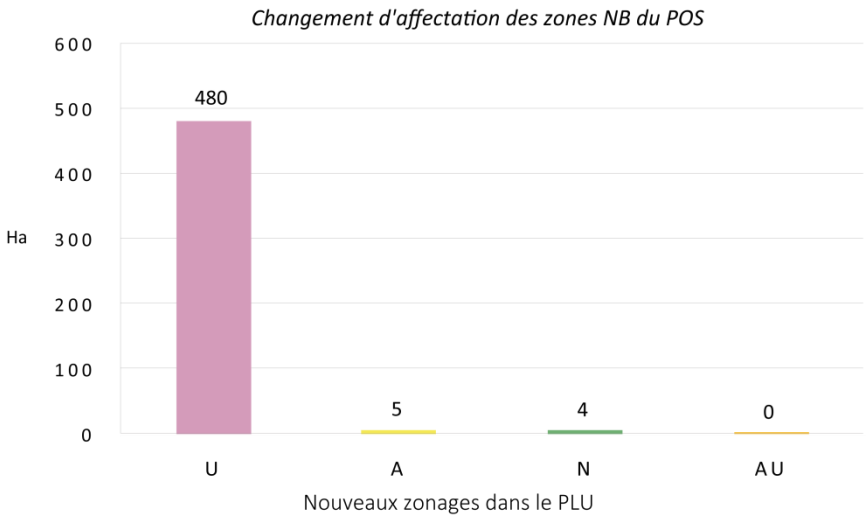
Changements d'affectation des zones d'habitat diffus (NB)

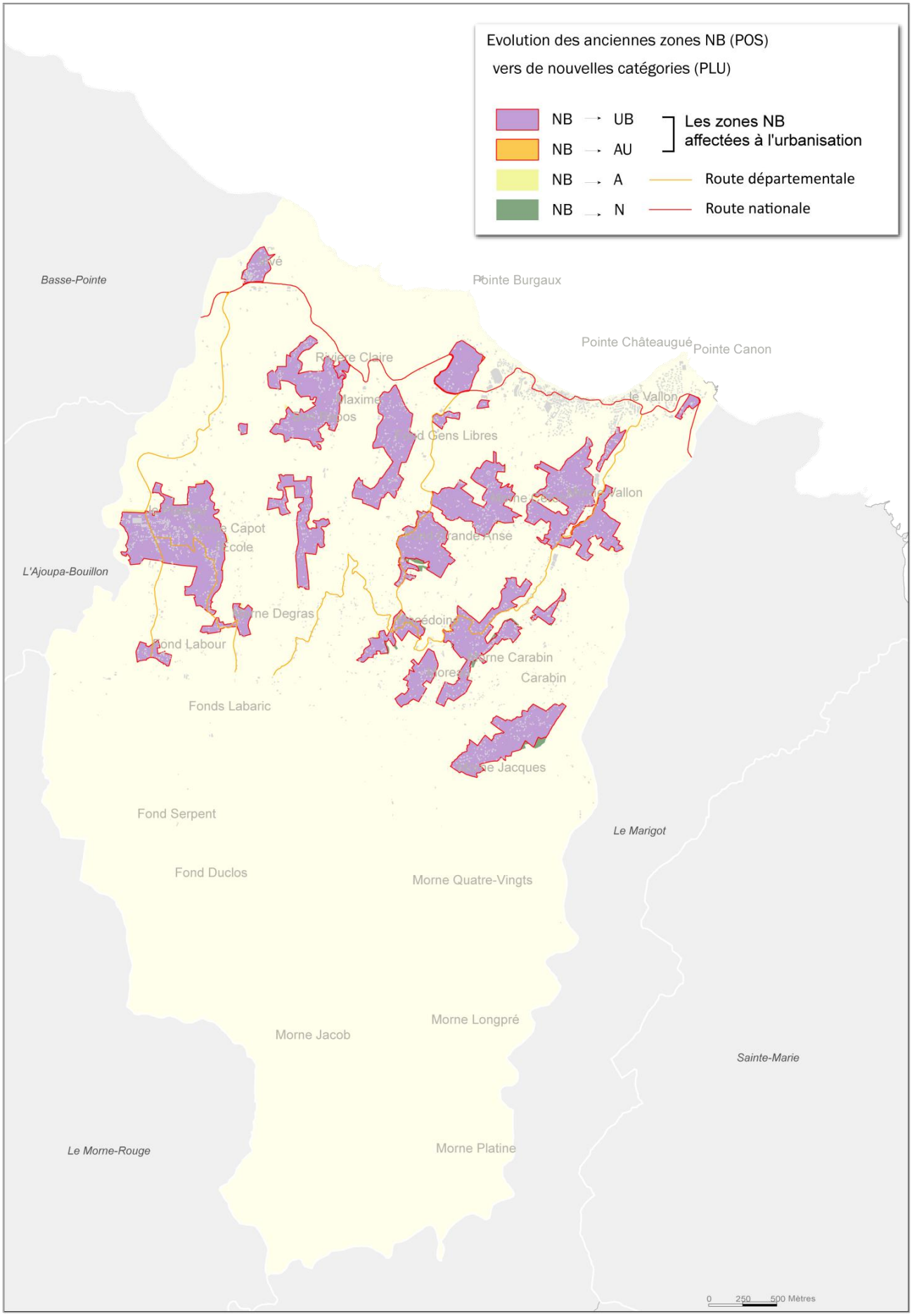
Les zones d'habitat diffus de la commune du Lorrain représentaient 489,4 hectares dans le POS.

- 480 ha de leur surface ont été reclassés en zone urbaine (U),
- 4 ha en zone naturelle (N),
- 5 ha en zone agricole (A),
- 0,4 ha en zone à urbaniser (AU).

ZONES NB reclassées en U : 480 ha

ZONAGE	HECTARES	%
U	480	98%
A	5	1%
N	4	0,9%
AU	0,4	0,1%
TOTAL	**489,4**	**100%**





Carte 12 – Le Lorrain : changement d'affectation des zones NB

CHIFFRES CLÉS

- **Zones déclassées : 153 ha**
- **3% de la superficie totale de la commune**
- **14ha des zones agricoles du POS**
- **139 ha de zones naturelles du POS**
- **94 % en zones déjà bâties**

Les zones déclassées au Lorrain

Quelques exemples de déclassements :

1. Quartier Chéneaux

Ce secteur correspond à des zones AUc1 et AUc2. Il s'agit de déclassements de zones naturelles ou agricoles destinées à recevoir des opérations d'urbanisme (projet de lotissement et de logements sociaux).

2. Quartier Vallon

Ce secteur correspond à une zone AUc1. Il s'agit de déclassements de zones naturelles ou agricoles destinées à recevoir des opérations d'urbanisme (construction de lotissement et de logements sociaux).

3. Quartier Séguineau

Ce secteur correspond à des zones AUc1, UE et UBa2 :

- Zone AUc1 : zone destinée à recevoir des opérations d'urbanisme (lotissement, ensemble de logements sociaux…)
- Zone UE : Construction d'une zone d'activité
- Zone UBa2 : extension de l'urbanisation sur des parcelles privées.

4. Quartiers Morne Vallon et Morne Lorrain

Ce secteur correspond à des zones UBa2 et AUba2. Il s'agit de déclassements de zones naturelles ou agricoles destinées à recevoir des opérations d'urbanisme.

5. Quartier Morne Carabin

Ce secteur correspond à une zone UBa2 du quartier Morne Carabin. Il s'agit de déclassements de zones naturelles ou agricoles en vue de l'extension de l'urbanisation sur des parcelles privées.

6. Quartier Bon Repos

Ce secteur correspond à une zone AUba2. Il s'agit de déclassements de zones naturelles ou agricoles destinées à recevoir des opérations d'urbanisme.

7. Quartier Plateau Morne Capot

Ce secteur correspond à une zone Uba1. Il s'agit de déclassements de zones naturelles ou agricoles destinées à recevoir des opérations d'urbanisme.

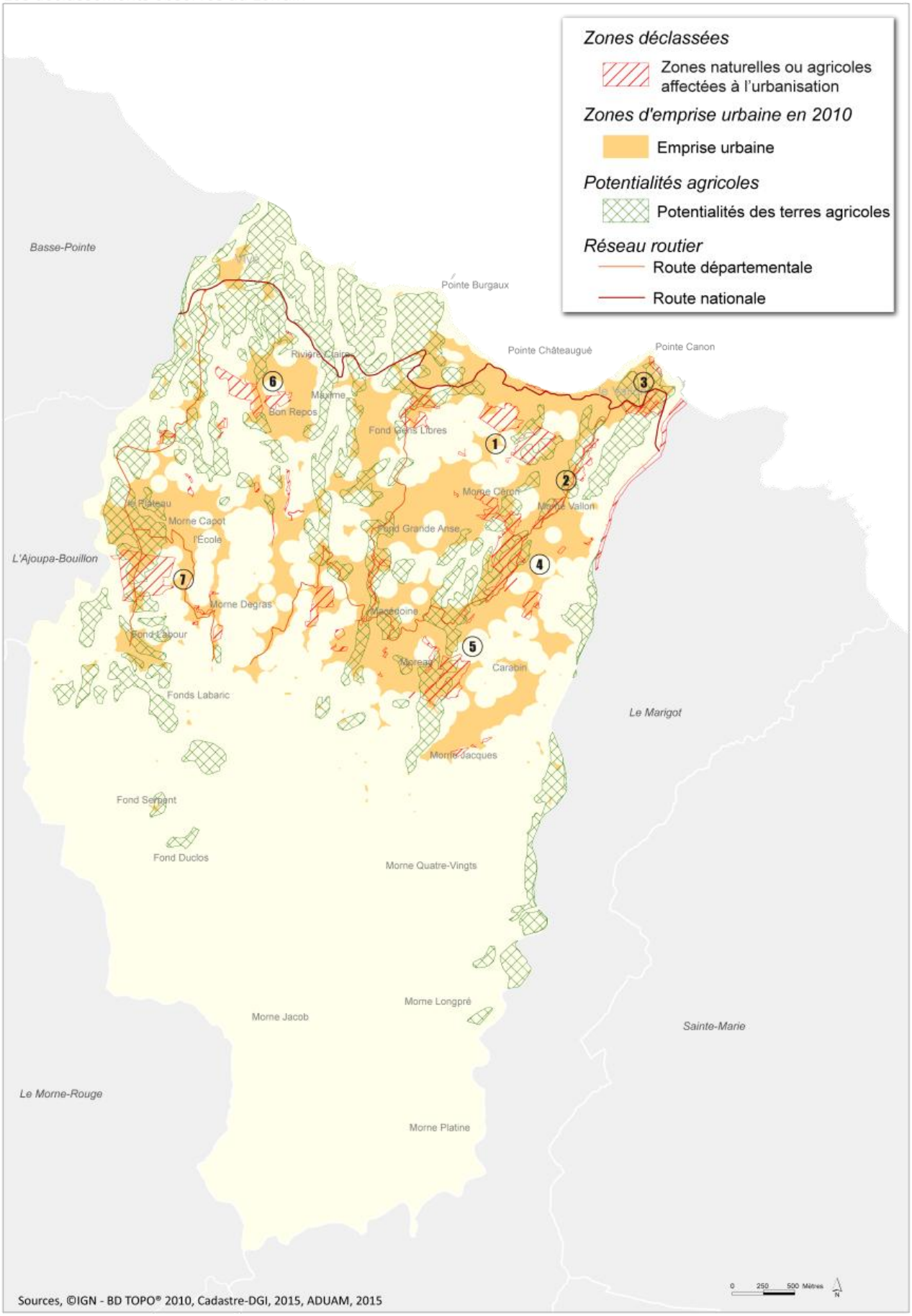
Emprise urbaine

Si l'on superpose ces zones déclassées et l'emprise urbaine en 2010 on constate que sur les 153 ha déclassés, 144 ha soit 94% se situent à l'intérieur de la tache urbaine.

Potentialité agricoles

112 hectares de ces zones déclassées se trouvent sur des terres de bonne potentialité agricole, qui représentent 951 hectares sur le territoire du Lorrain.

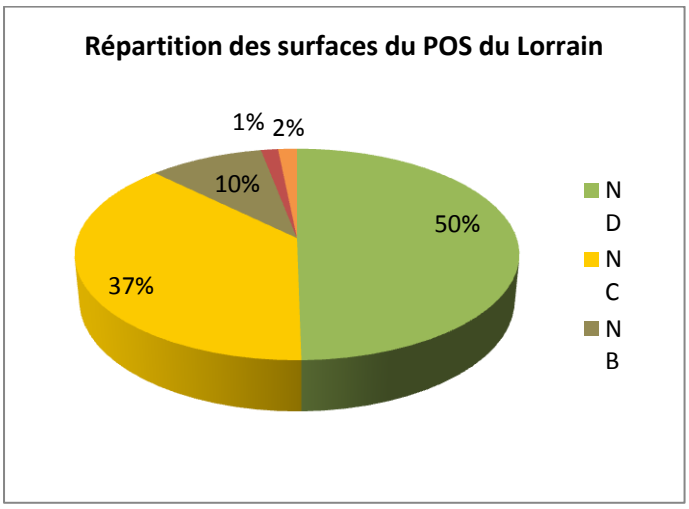
Les déclassements observés au Lorrain

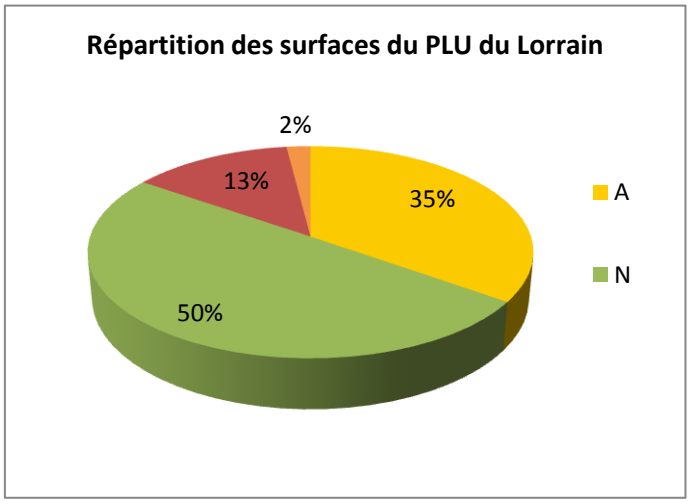


Carte 13 – Le Lorrain : Synthèse

Le Lorrain : Répartition des surfaces des zones dans le POS et le PLU

ZONAGE	POS	PLU	Evolution (ha)
NC/A	1898.2	1755	- 143.2
ND/N	80.6	101	+ 20.4
NA/AU	2513.7	2513	-0.7
NB/N3	72.6	676	+ 603. 4
U	489.4		
TOTAL	**5054,5**	**5045**	





Le reclassement des zones NB a conduit à une augmentation importante des surfaces en zone urbaine. Celle-ci a est passée de 72 ha à 676 ha, les zones AU ont augmenté de 20 ha. En revanche les surfaces agricoles ont perdu 143 ha.

LE MARIGOT

LE MARIGOT

PLU APPROUVE 13/06/2013

ZONES NATURELLES
Evolution : +218 ha
Déclassées : 0,2 ha

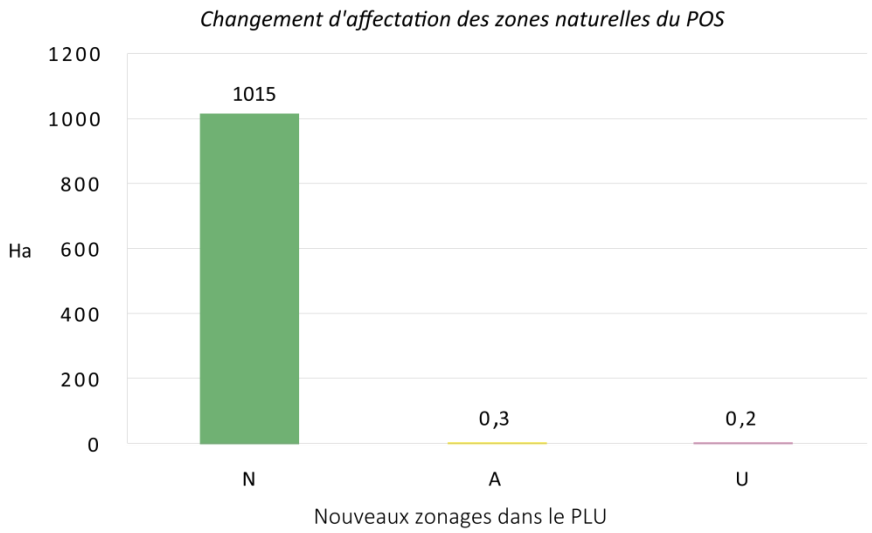
ZONAGE	HECTARES	%
N	1015	99,95%
A	0,3	0,03%
U	0,2	0,02%
TOTAL	**1015,4**	**100%**

Changements d'affectation des zones naturelles

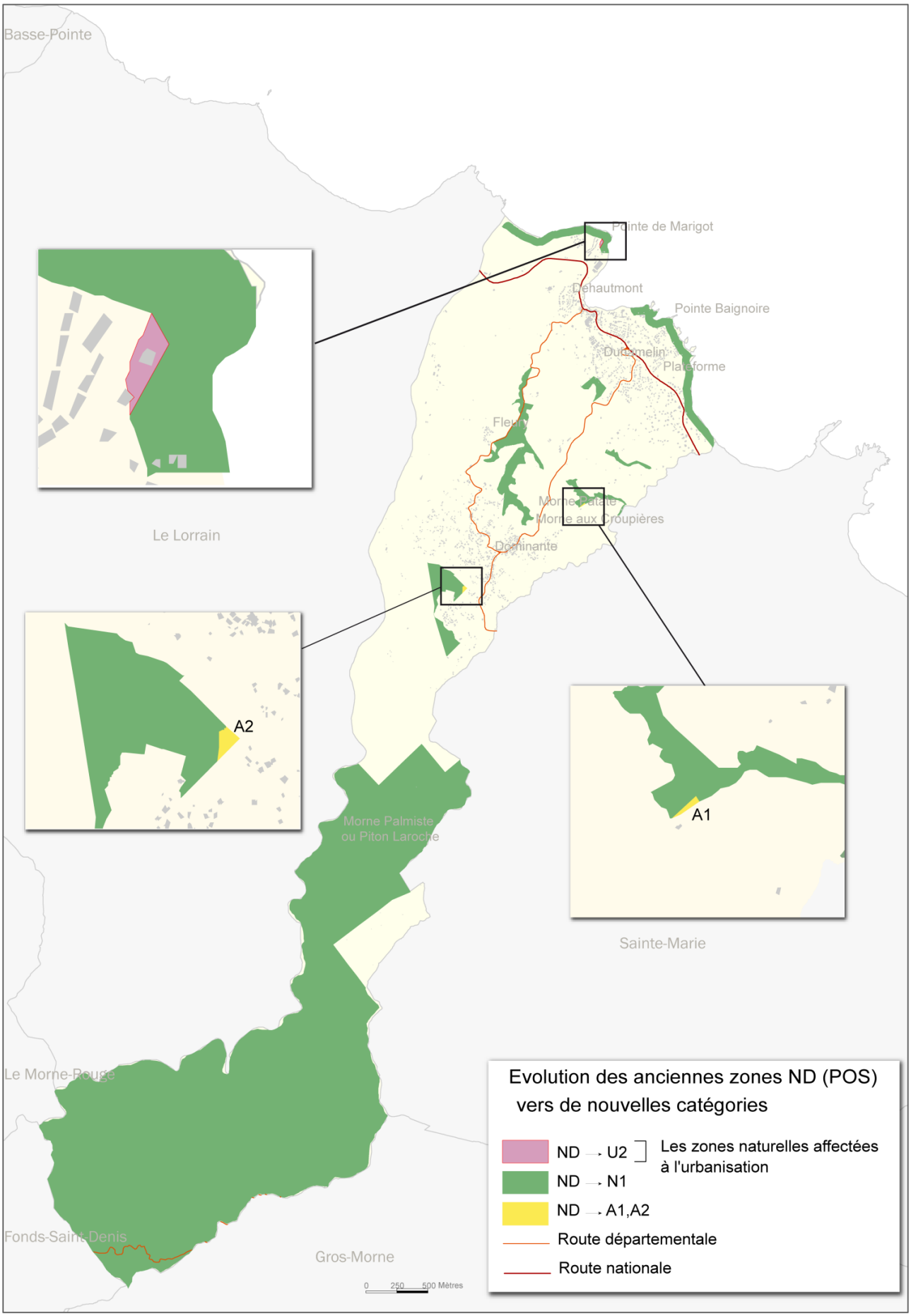
Les zones naturelles de la commune du Marigot représentaient 1015 hectares dans le POS. Elles représentent aujourd'hui 1233 ha dans le PLU. Leur superficie a donc augmenté de 218 ha.

Sur les 1015 ha du POS :

- 0.3 ha ont été reclassés en zone agricole
- 0,2 ha ont été reclassés en zone urbaine ou à urbaniser.



.



Carte 14 – Le Marigot : les zones naturelles déclassées

LE MARIGOT

ZONES AGRICOLES
Evolution : -100 ha
Déclassées : 9 ha

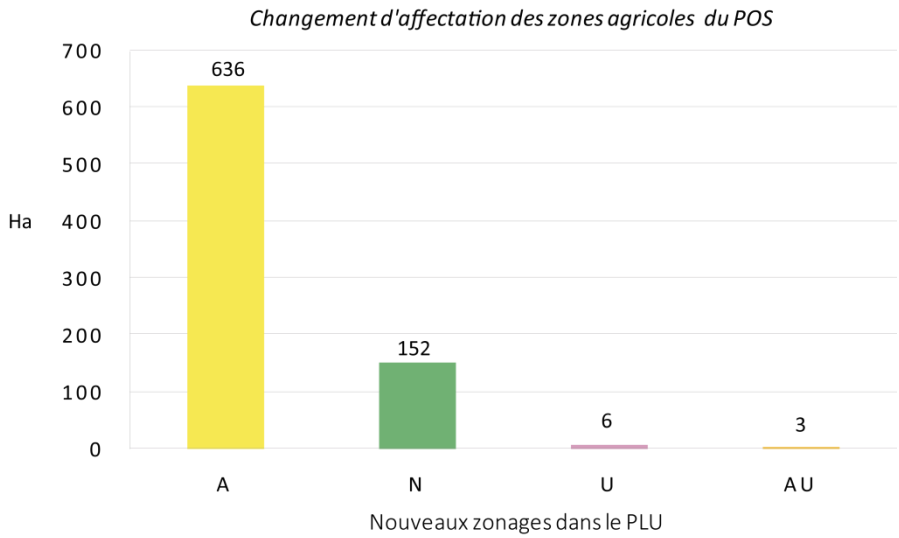
ZONAGE	HECTARES	%
A	636	79,8
N	152	19
U	6	0,8
AU	3	0,4
TOTAL	**797**	**100**

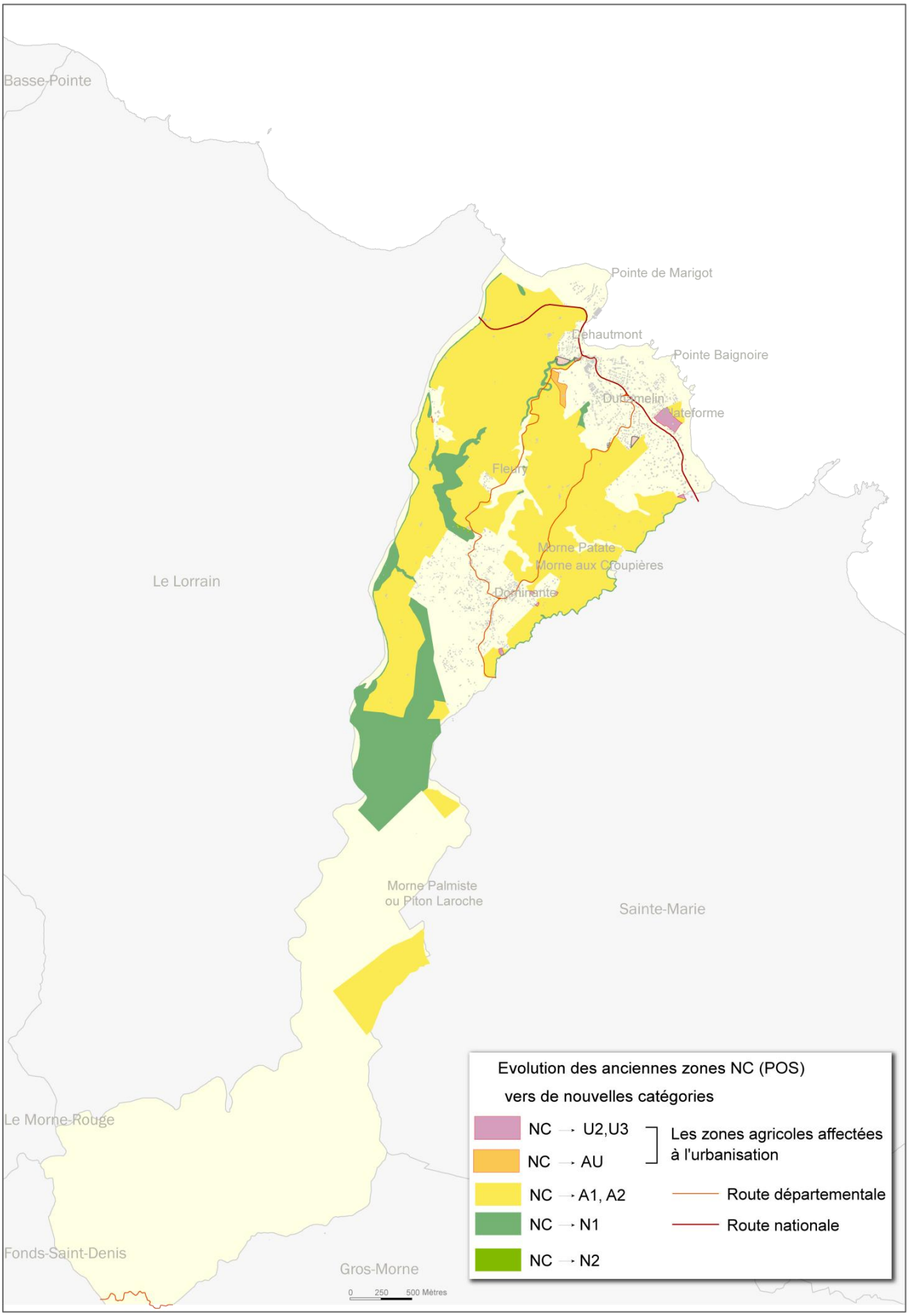
Changements d'affectation des zones agricoles

Les zones agricoles de la commune du Marigot représentaient 797 hectares dans le POS. Elles représentent aujourd'hui 697 ha dans le PLU. Leur superficie a donc diminué de 100 hectares.

Sur les 797 ha du POS :

- 152 ha ont été reclassés en zone naturelle
- 9 ha ont été reclassés en zone urbaine ou à urbaniser.





Carte 15 – Le Marigot : les zones agricoles déclassées

LE MARIGOT

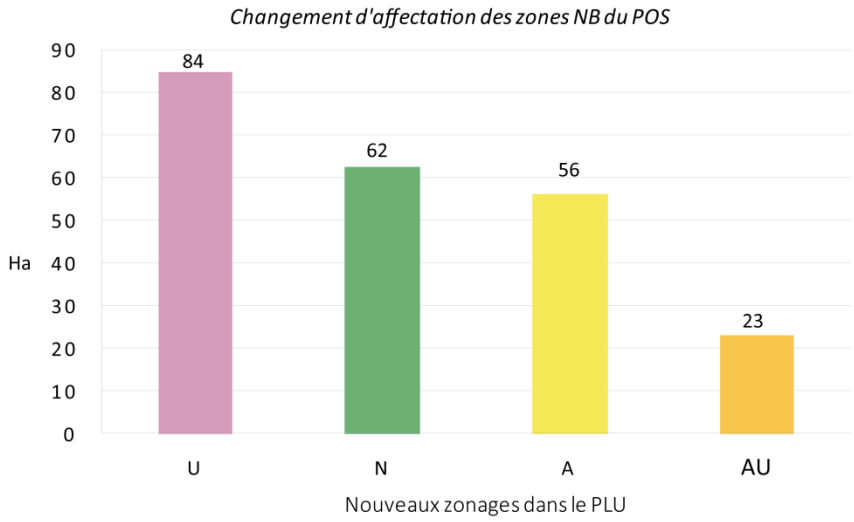
ZONES NB reclassées : 107 ha

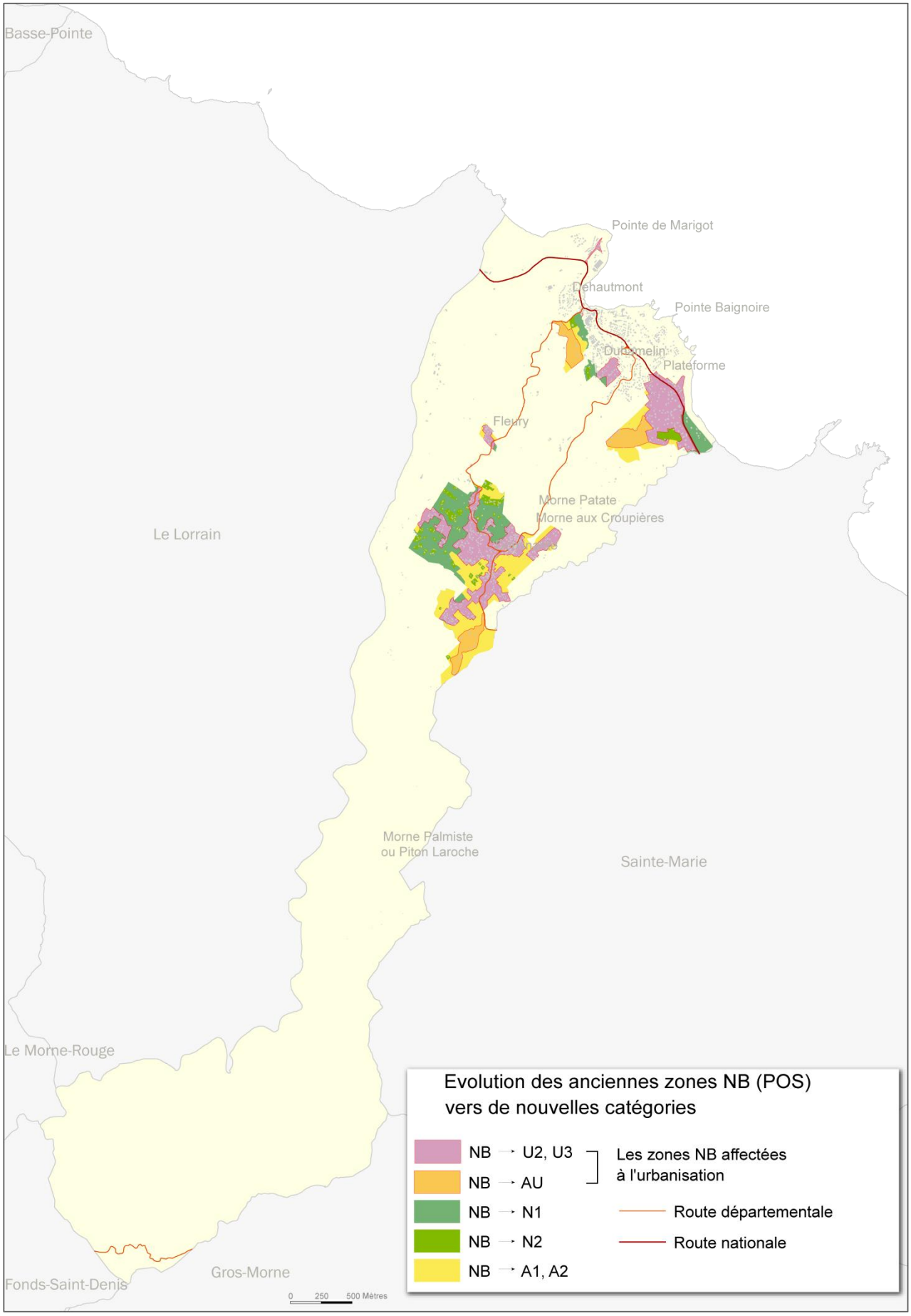
ZONAGE	HECTARES	%
U	84	37,4%
N	62	27,6%
A	56	24,9%
AU	23	10,1%
TOTAL	**226**	**100%**

Changements d'affectation des zones d'habitat diffus (NB)

Les zones d'habitat diffus de la commune du Marigot représentaient 226 hectares dans le POS.

- 84 ha de leur surface ont été reclassés en zone urbaine (U),
- 62 ha en zone naturelle (N),
- 56 ha en zone agricole (A),
- 23 ha en zone à urbaniser (AU).





Carte 16 – Le Marigot : changement d'affectation des zones NB

CHIFFRES CLÉS

- **Zones déclassées : 9,2 ha**
- **0,4% de la superficie totale de la commune**
- **9 ha de zones agricoles du POS**
- **0,2 ha de zones naturelles du POS**
- **100 % en zones déjà bâties**

Les zones déclassées au Marigot

Quelques exemples de déclassements :

1. La Pointe

C'est une zone naturelle non protégée au SAR/SMVM. Il s'agit de la régularisation d'une construction existante au contact d'une zone urbaine.

2. Bourg

Extension de l'urbanisation, déclassement d'une parcelle en périphérie du bourg.

3. Quartier plateforme

Extension de l'urbanisation, déclassement d'une parcelle à proximité du bourg, le long de la RN 3.

4. Bourg

Extension de l'urbanisation, déclassement de parcelles à proximité d'une zone urbaine.

5. Charpentier

Extension de l'urbanisation déclassement de parcelles en continuité de la zone urbaine (ex NB).

6. Quartier Fond Dominique et Desrochers

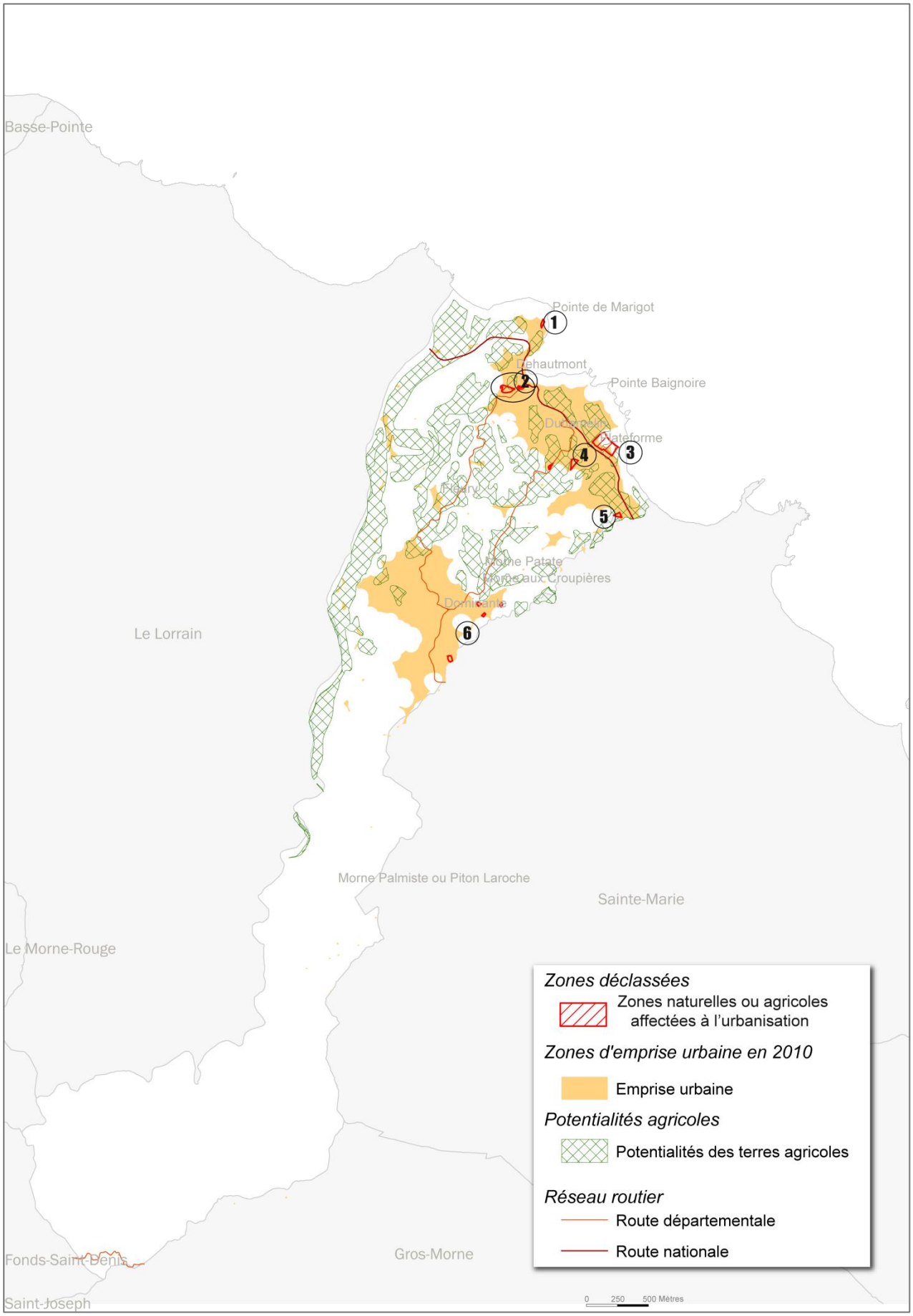
Extension de l'urbanisation dans une zone équipée et bâtie en périphérie d'anciennes zones NB.

Emprise urbaine

Si l'on superpose ces zones déclassées et l'emprise urbaine en 2010 on constate que la totalité des zones déclassées se trouvent déjà en zone urbaine.

Potentialité agricoles

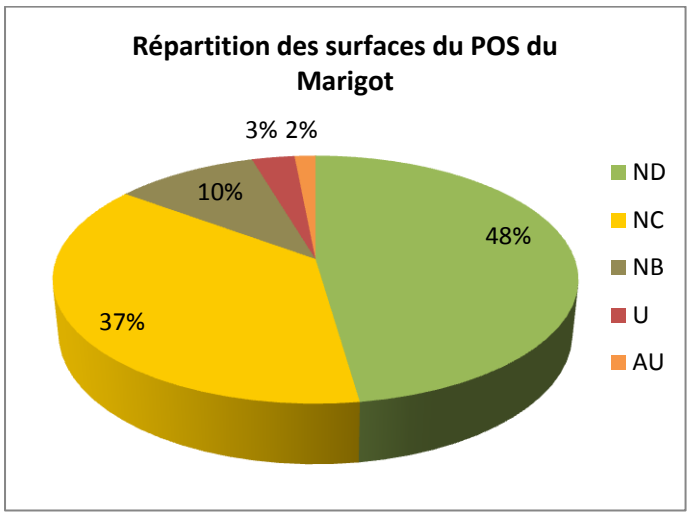
6 hectares de ces zones déclassées se trouvent sur des terres de bonne potentialité agricole, qui représentent 532 hectares sur le territoire du Marigot.

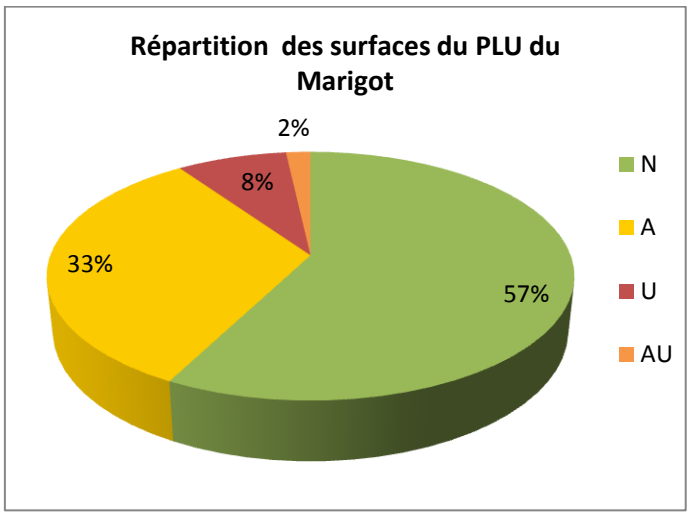


Carte 17 – Le Marigot : synthèse

Le Marigot : Répartition des surfaces des zones dans le POS et le PLU

ZONAGE	POS	PLU	Evolution (ha)
NC/A	795.4	695.4	-100
ND/N	32.1	37.5	+ 5.4
NA/AU	1015.4	1226.5	+ 211.1
NB/N3	65.7	168.6	+ 102.9
U	219.3		
TOTAL	**2127,9**	**2129**	

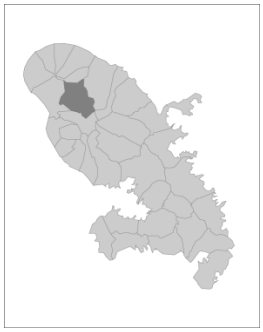




La superficie des zones urbaines et des zones naturelles a augmenté de façon significative, cependant **une part des zones NB a été reclassée en zone agricole. Les zones naturelles ont gagné 211 ha, il s'agit d'anciennes zones agricoles en friche colonisées par la végétation.**

LE MORNE-ROUGE

LE MORNE-ROUGE



PLU APPROUVE le 10/06/2013

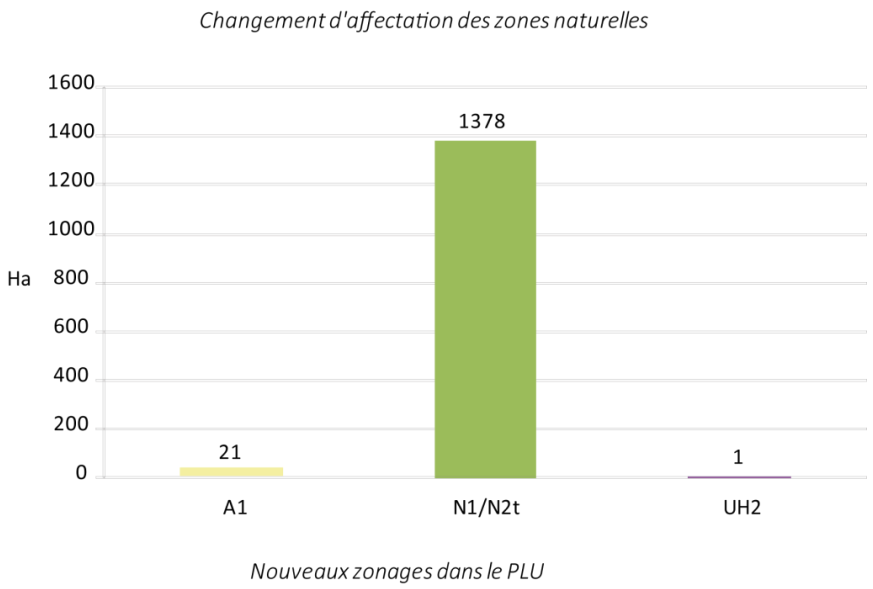
ZONES NATURELLES
Evolution : + 593 ha
Déclassées : 1 ha

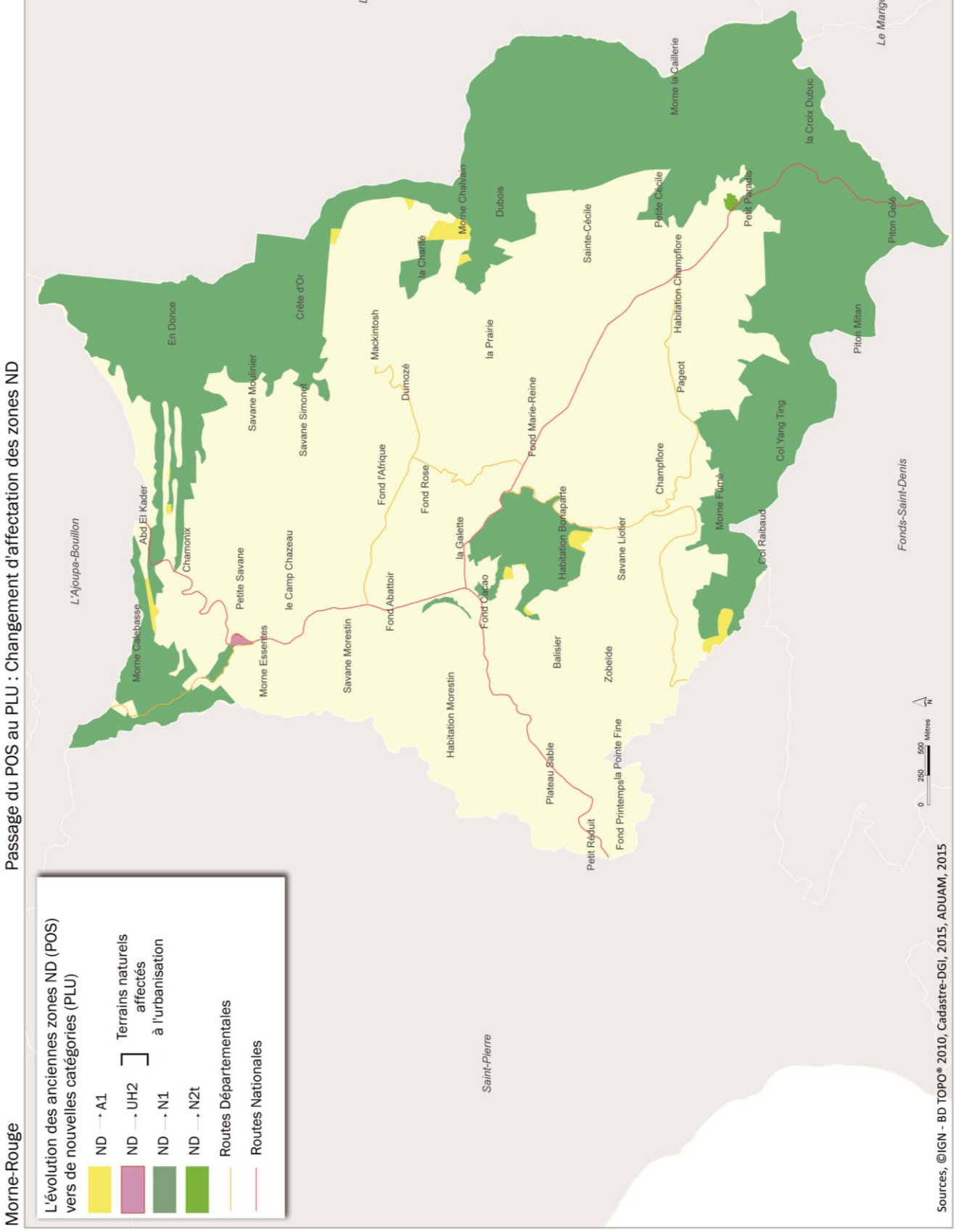
ZONAGE	HECTARES	%
A	21	1,5%
U	1	0,1%
N	1378	98,4%
TOTAL	**1401**	**100%**

Changements d'affectation des zones naturelles

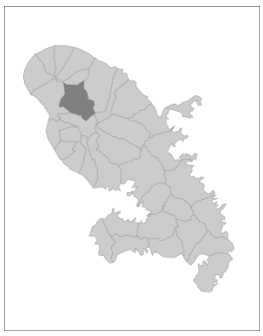
Les zones naturelles du Morne-Rouge représentaient dans le POS 1401 ha. Aujourd'hui elles représentent 1994 ha dans le PLU (zones N1, N2). Ces zones ont augmenté de 593 ha.
Sur les 1401 ha de zone naturelle (ND) du POS :

- 1378 ha sont restés en zone naturelle,
- 21 ha ont été reclassés en zone agricole (A),
- 1 ha en zone urbaine (U).





Carte 18 – Le Morne-Rouge : les zones naturelles déclassées



ZONES AGRICOLES
Evolution : + 477 ha
Déclassées : 10 ha

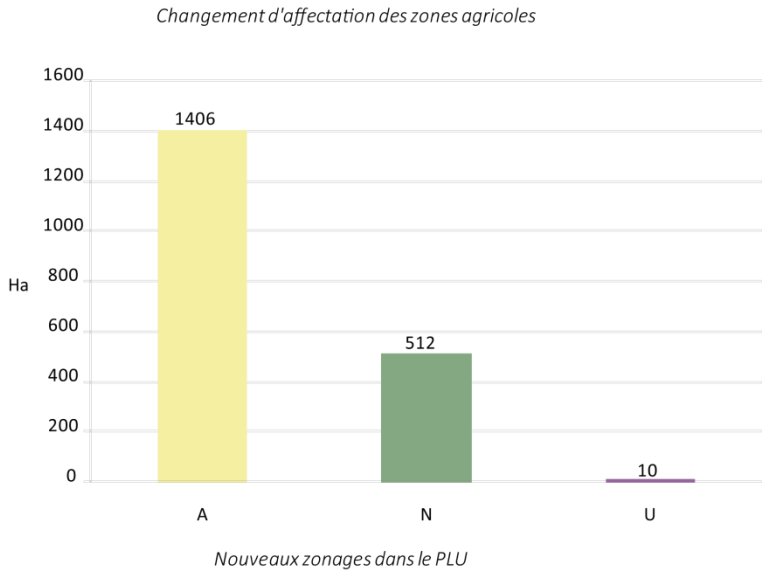
ZONAGE	HECTARES	%
A	1406	72,9
N	512	26,6
U	10	0,5
TOTAL	**1929**	**100**

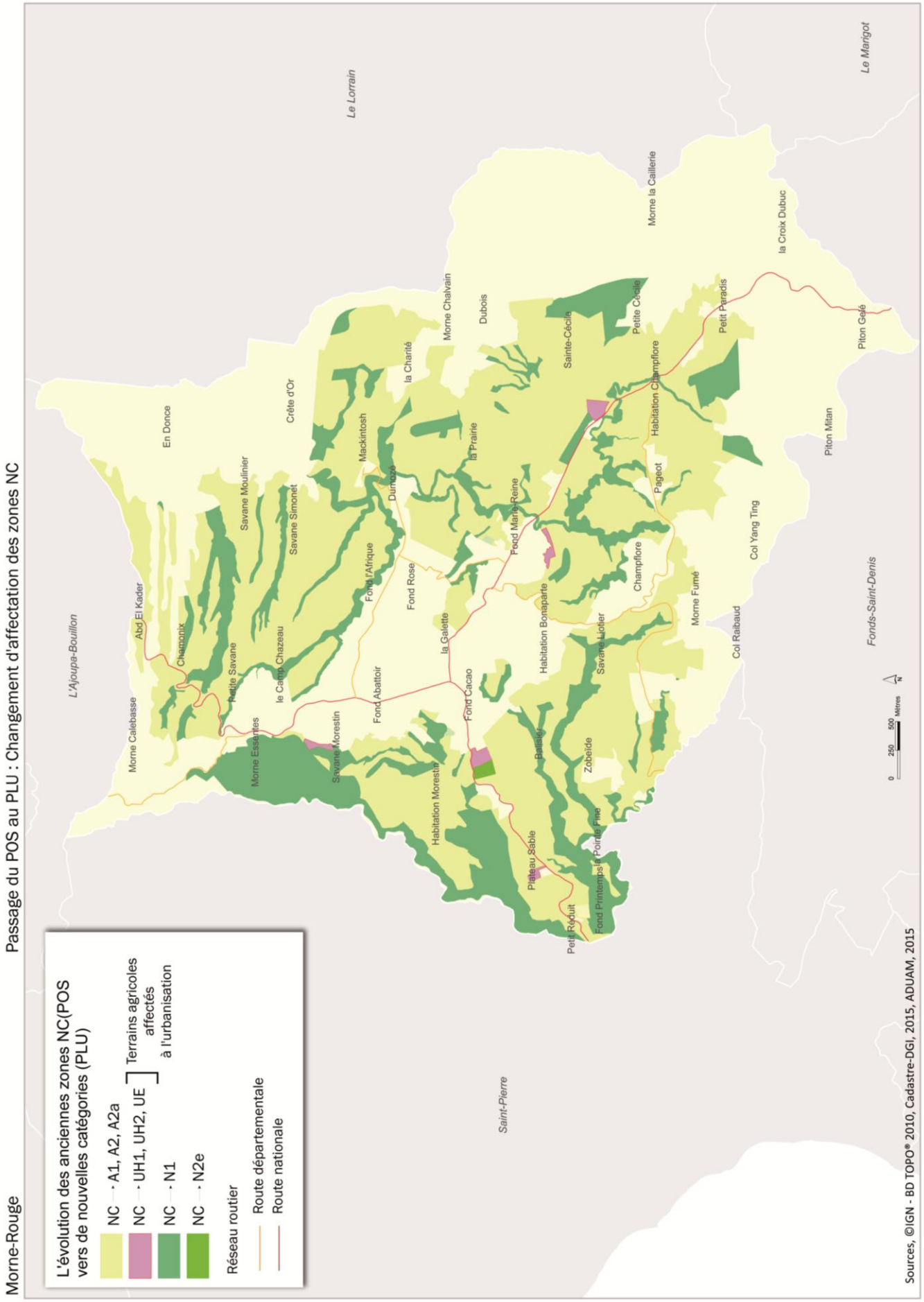
Changements d'affectation des zones agricoles

Les zones agricoles du Morne-Rouge représentaient 1929 ha dans le POS.
Elles représentent aujourd'hui 1452 ha dans le PLU. Leur superficie a donc diminué de 477 ha.

Sur les 1929 ha de zones agricoles (NC) du POS :

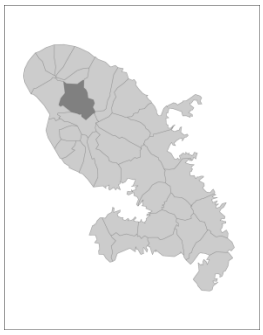
- 1406 ha sont restés agricoles (A),
- 512 ha ont été reclassés en zone naturelle (N),
- 10 ha ont été reclassés en zone urbaine (U).





Carte 19 – Le Morne-Rouge : Les zones agricoles déclassées

LE MORNE-ROUGE



ZONES NB reclassées en U : 90 ha

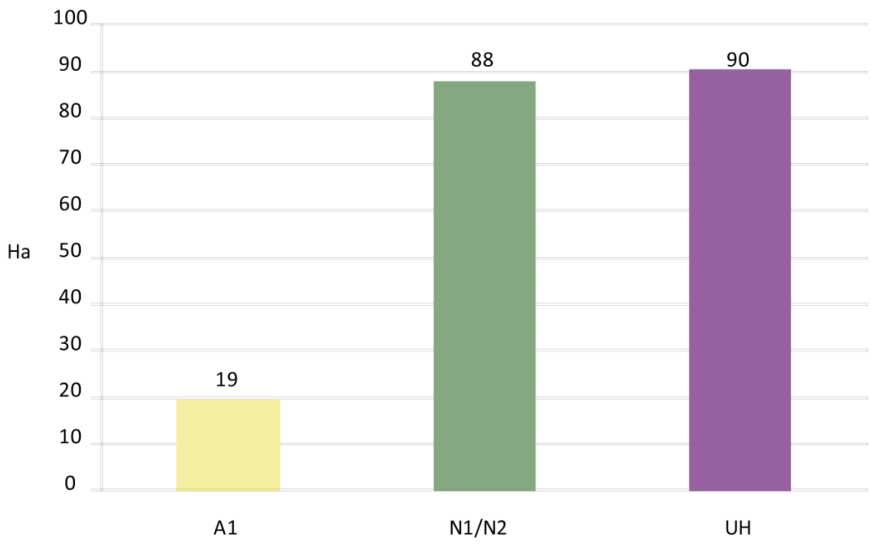
ZONAGE	HECTARES	%
A	19	10
N	88	44
U	90	46
TOTAL	**198**	**100**

Changements d'affectation des zones (NB)

Les zones NB du Morne-Rouge représentaient 198 ha dans le POS :

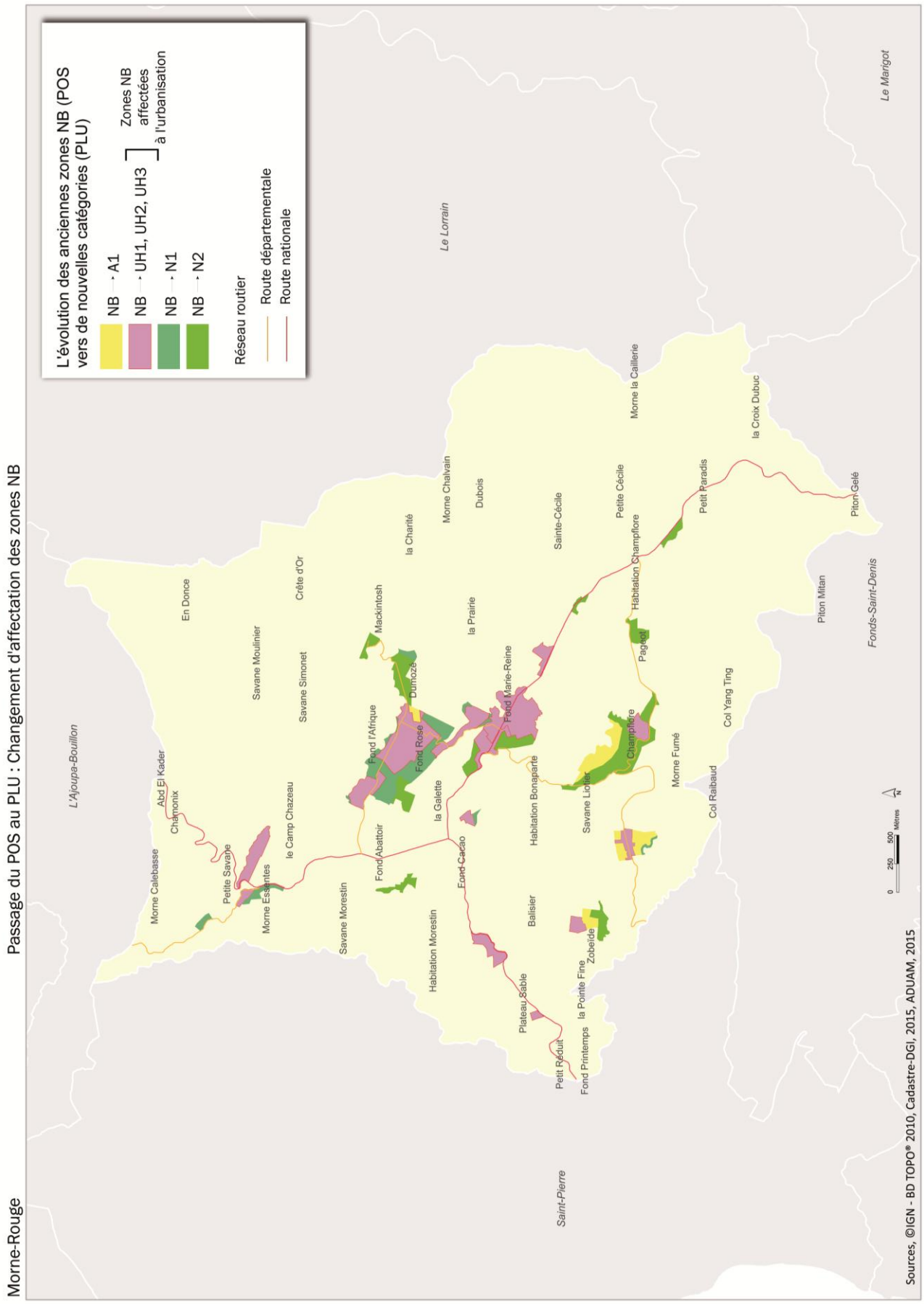
- 90 ha de leur surface ont été reclassés en zone urbaine (U),
- 88 ha en zone naturelle (N),
- 19 ha en zone agricole (A).

Changement d'affectation des zones NB du POS



Nouveaux zonages dans le PLU

Carte 18 – Le Morne-Rouge : les zones naturelles déclassées



Carte 20 : Changement d'affectationdes zones NB

CHIFFRES CLES

- **Zones déclassées : 11 ha**
- **0,3 % de la superficie totale de la commune**
- **10 ha de zones agricoles du POS**
- **1 ha de zones naturelles du POS**
- **51 % en zones déjà bâties**

Les zones déclassées au Morne-Rouge

Quelques exemples de déclassements :

1. Quartier Fond Marie-Reine

Il s'agit de l'extension urbaine du Cœur de quartier. Une partie de la zone NB du POS déjà urbanisée a été reclassée en zone urbaine (UH1) au PLU.

2. Quartier Plateau Sable

Un morcellement à été réalisé sur la zone NB et une partie de la zone agricole (NC) du POS au quartier Plateau Sable.

Cette zone en partie construite, constitue un cœur de quartier et a été reclassée en zone urbaine (UH2) au PLU afin de permettre l'extension de l'urbanisation (habitat individuel).

3. Quartier Fonds Cacao-Ouest

Cette zone classée au POS en zone agricole (NC) a été reclassée au PLU en zone N2e pour permettre la réalisation d'un cimetière paysager.

4. Lotissement Mespont

Il s'agit d'ajuster les limites de la zone du lotissement existant. La zone UH2 a été étendue pour prendre en compte l'extension du lotissement Mespont (habitat individuel).

5. Habitation Petit Préville

La zone UH2 à été étendue pour prendre en compte l'extension de l'urbanisation sur des parcelles privées.

6. Habitation Champflore

La zone UE à l'habitation Champflore est une zone d'activités économiques.

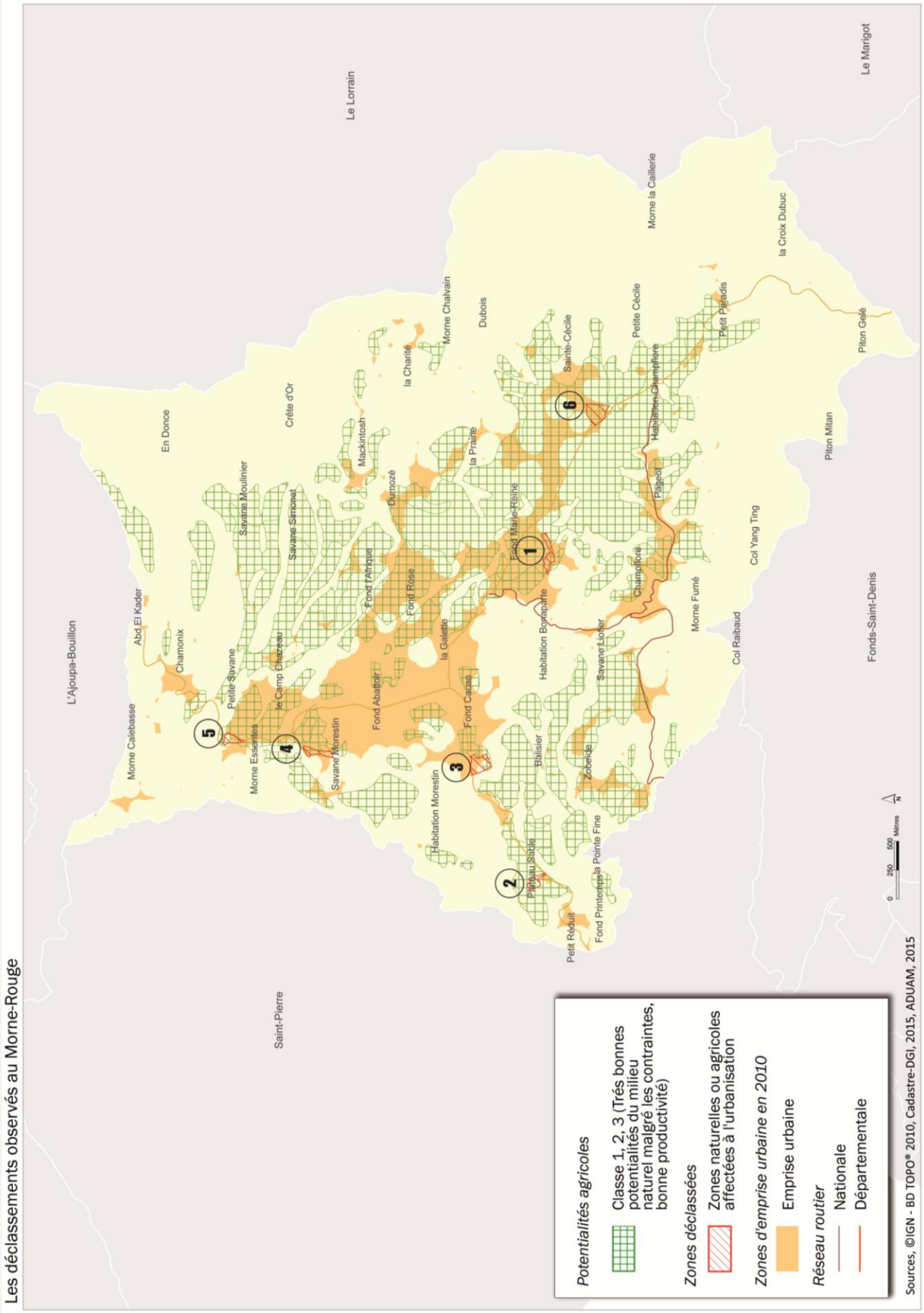
L'ancienne usine d'ananas a été classée en zone UEa au détriment de la zone agricole (NC) du POS. Il s'agit de permettre une évolution de ce site, notamment pour créer un marché de gros en lui maintenant une vocation en lien direct avec l'activité agricole.

Déclassements et emprise urbaine

Si l'on superpose ces zones et l'emprise urbaine, on constate que sur les 11 ha déclassés, 8 ha se situent à l'intérieur de la tache urbaine.

Déclassements et potentialités agricoles

9 ha déclassés sont concernées par les terres de bonne potentialité agricole.

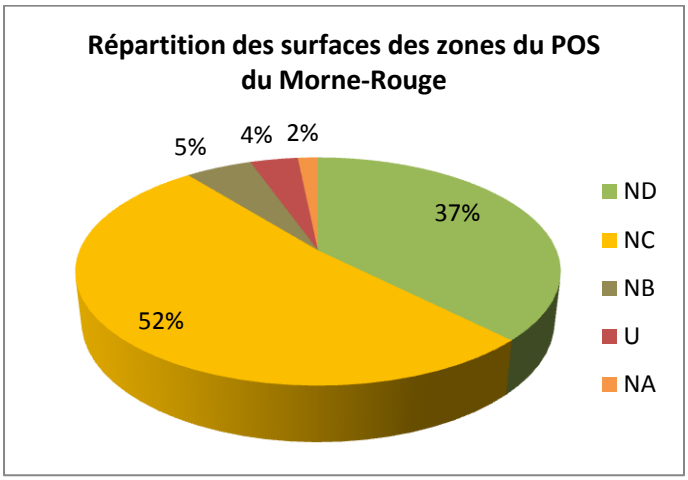


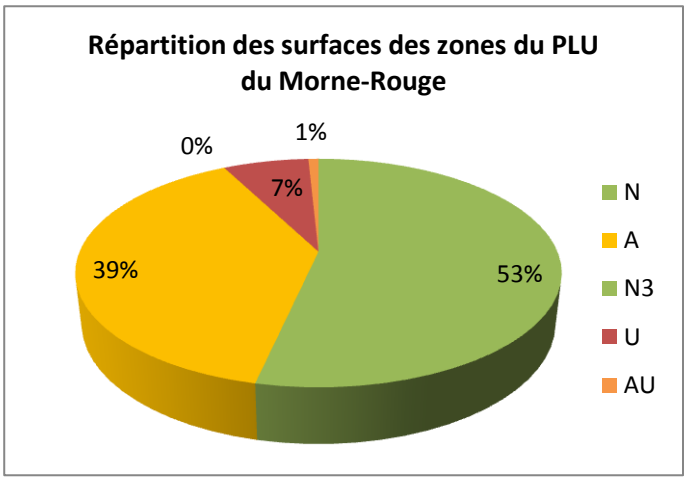
Carte 21 – Le Morne-Rouge : synthèse

Le Morne-Rouge : Répartition des surfaces des zones dans le POS et le PLU

Morne-Rouge : Répartition des surfaces dans le POS et le PLU

ZONAGE	POS	PLU	Evolution (ha)
NC/A	1929	1452	-477
ND/N	1401	1994	593
NA/AU	60	30,2	-29,8
NB/N3	197,7	0	
U	141,9	254	112,1
TOTAL	**3729**	**3729**	





La différence entre les zones agricoles (NC) du POS et (A) du PLU s'explique par le fait que les espaces boisés classés en zone agricole du POS ont été reclassés en zone naturelle (N1) dans le PLU. De même, les berges des cours d'eau ont aussi été reclassées en zone naturelle (N1).

Par ailleurs, quelques zones U ou N spécifiques ont été définies sur l'espace agricole, afin de prendre en compte une situation existante (zone UEa de l'ancienne usine d'ananas, zones Ne pour le cimetière, les stations d'épuration…)

Pour les zones AU, la diminution s'explique par le fait que la zone AU de Cap 21 a été en partie urbanisée, et que l'autre partie a été reclassée en zone Nt. Sinon, les autres zones AU du POS ont été conservées ou ajustées.

Concernant les anciennes zones NB, elles ont été reclassées soit en zone urbaine (U) pour les secteurs urbanisés, soit en zone naturelle (N ou N2, permettant l'évolution des constructions existantes), soit en zone agricole (A). La tendance a été d'ajuster au mieux les zones urbaines, notamment dans les quartiers, afin de limiter la consommation de l'espace agricole.

L'évolution de la superficie des zones U s'explique par le reclassement d'une bonne partie des zones NB déjà construites et équipées.

Conclusion

Lors du passage de POS au PLU, les déclassements des surfaces agricoles sont faits en partie au profit des surfaces naturelles (27%).
Les nouvelles zones urbaines sont des anciennes zones d'habitat diffus et équipées (NB) qui ont été reclassées.

LE SAINT-ESPRIT

LE SAINT-ESPRIT

PLU APPROUVE 05/11/2015

ZONES NATURELLES
Evolution : 363ha
Déclassées : 34 ha

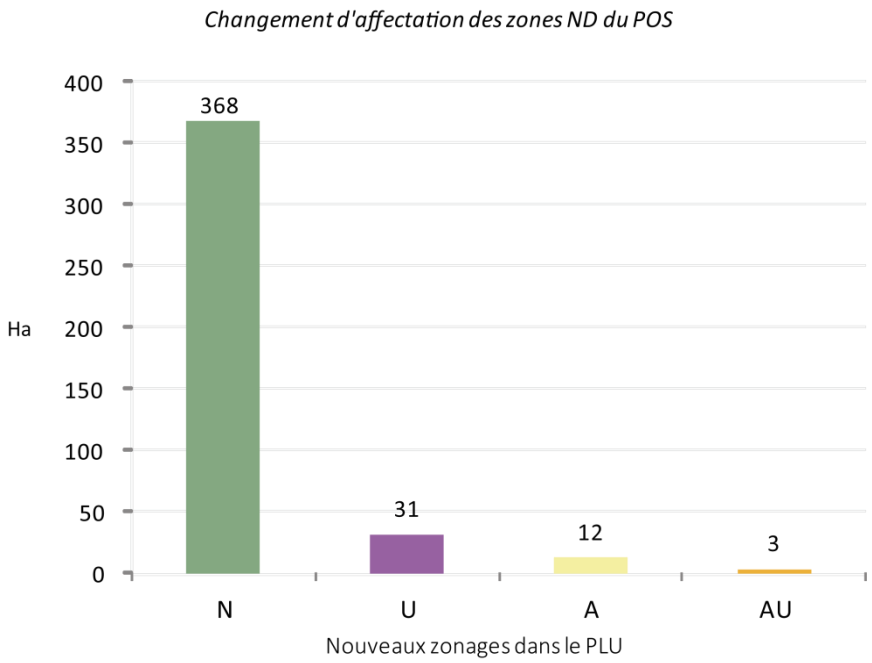
ZONAGE	HECTARES	%
N	368	89,1
U	31	7,4
A	12	2,9
AU	3	0,6
TOTAL	**413**	**100**

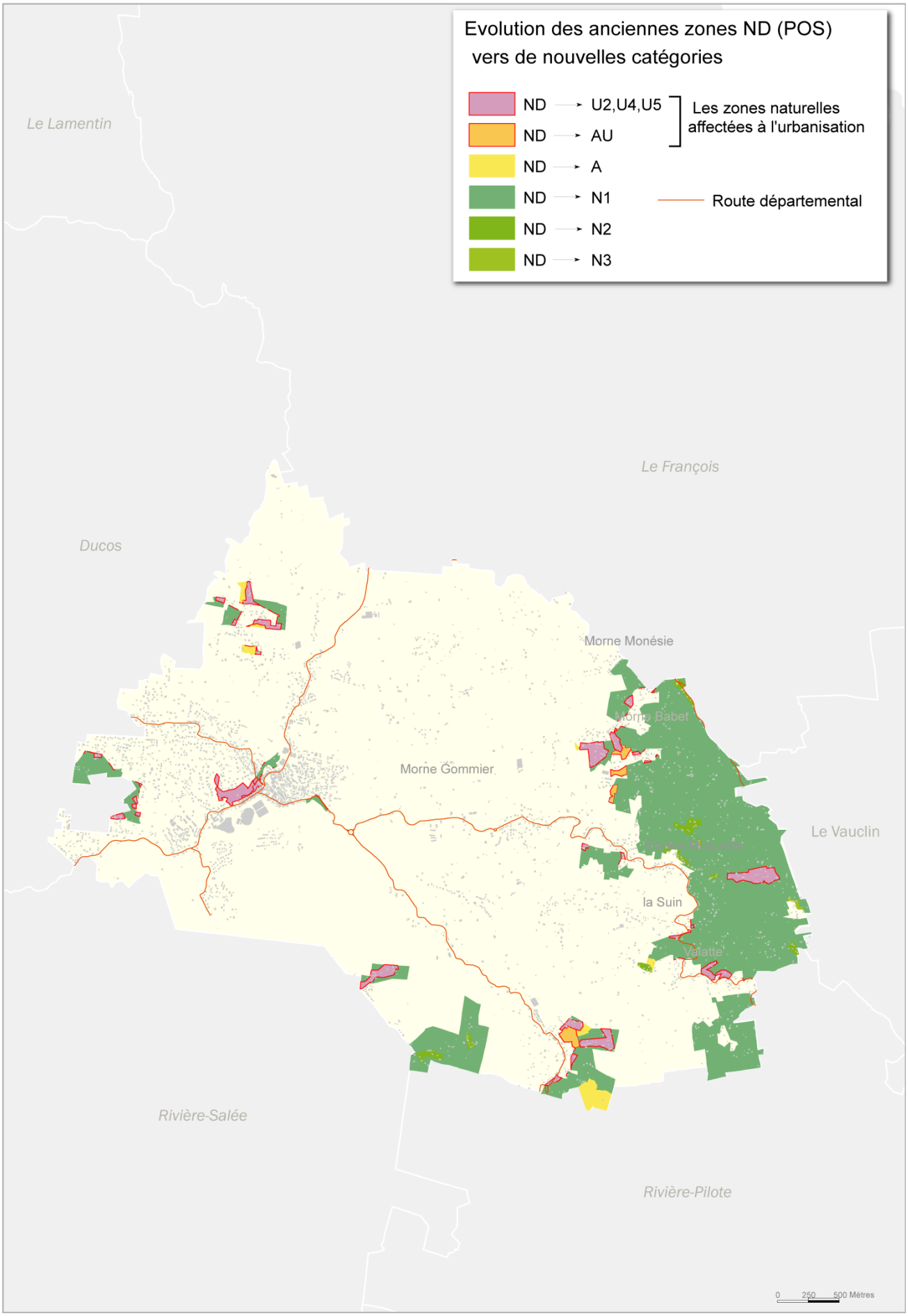
Changements d'affectation des zones naturelles

Les zones naturelles de la commune du Saint-Esprit représentaient 413 hectares dans le POS. Elles représentent aujourd'hui 776 ha dans le PLU. Leur superficie a donc augmenté de 363 ha.

Sur ces 413 ha du POS :

- 12 ha ont été reclassés en zone agricole
- 34 ha ont été reclassés en zone urbaine et à urbaniser.





Carte 22 : Le Saint-Esprit : les zones naturelles déclassées

LE SAINT-ESPRIT

ZONES AGRICOLES
Evolution : -351ha
Déclassées : 63 ha

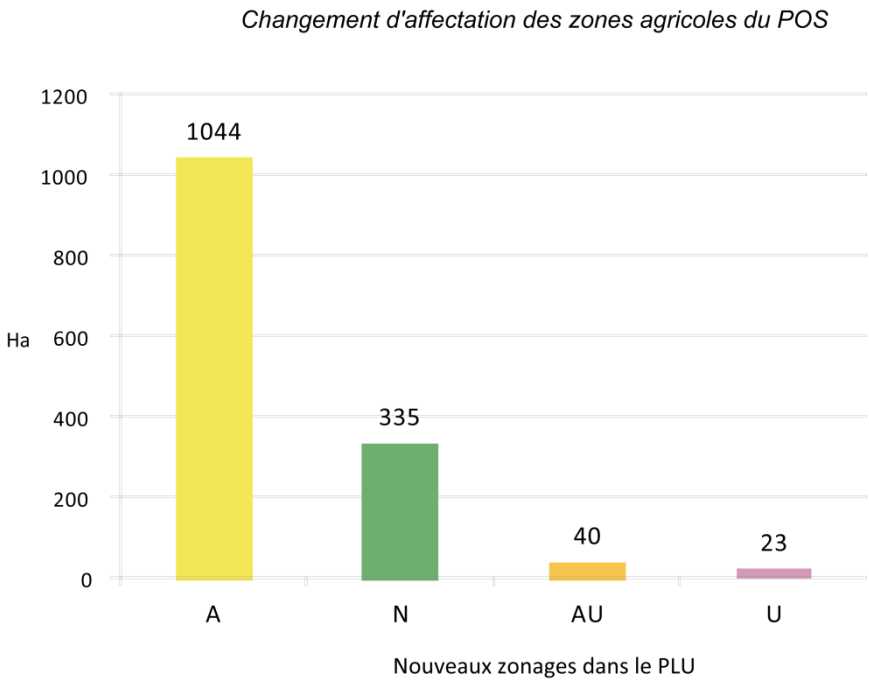
ZONAGE	HECTARES	%
A	1044	72,37
N	335	23,23
AU	40	2,77
U	23	1,62
TOTAL	**1442**	**100**

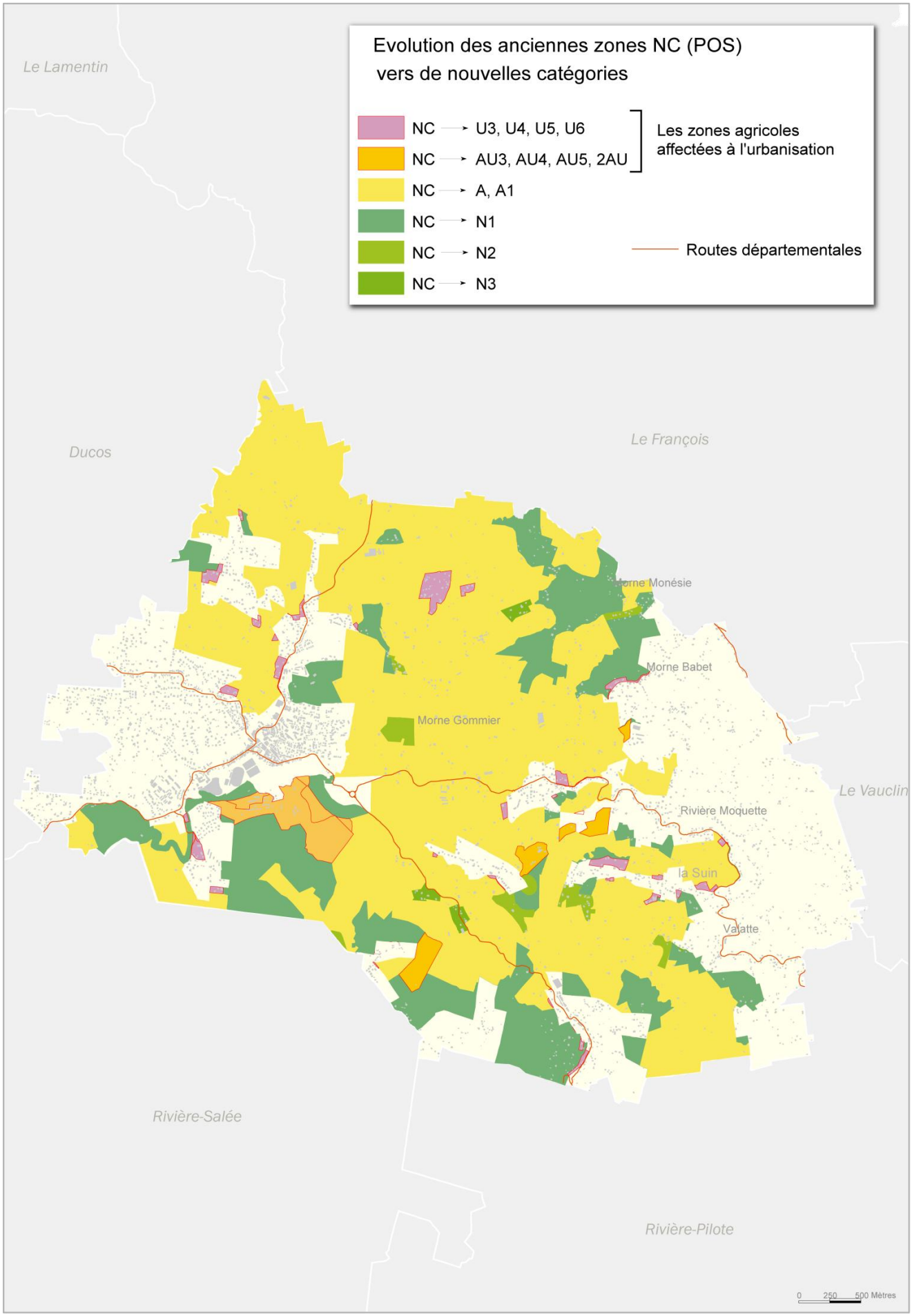
Changements d'affectation des zones agricoles

Les zones agricoles de la commune du Saint-Esprit représentaient 1442 hectares dans le POS. Elles représentent aujourd'hui 1091 ha dans le PLU. Leur superficie a donc diminué de 351 hectares.

Sur ces 1442 ha du POS :

- 335 ha ont été reclassés en zone naturelle
- 63 ha ont été reclassés en zone urbaine et à urbaniser.





Carte 23 – Le Saint-Esprit : les zones agricoles déclassées

LE SAINT-ESPRIT

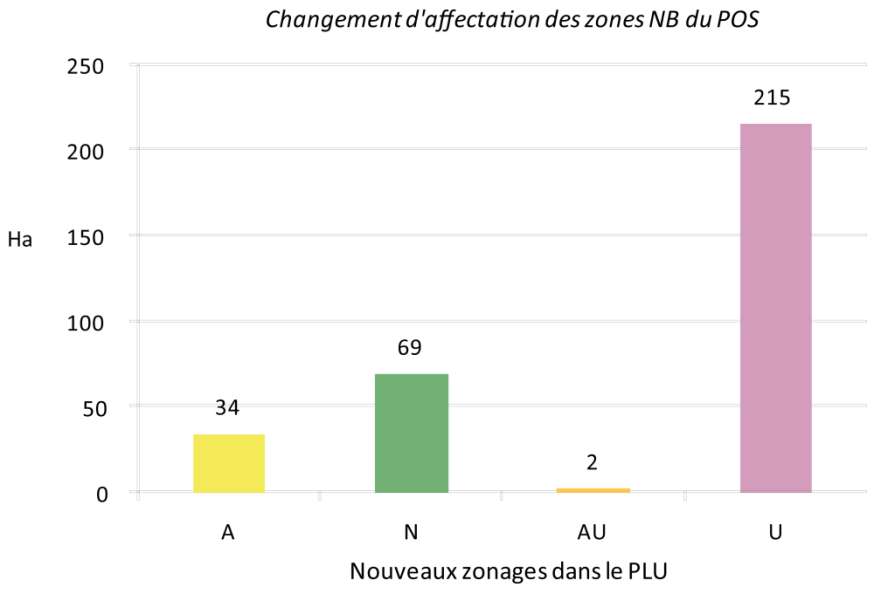
ZONES NB reclassées en U: 217 ha

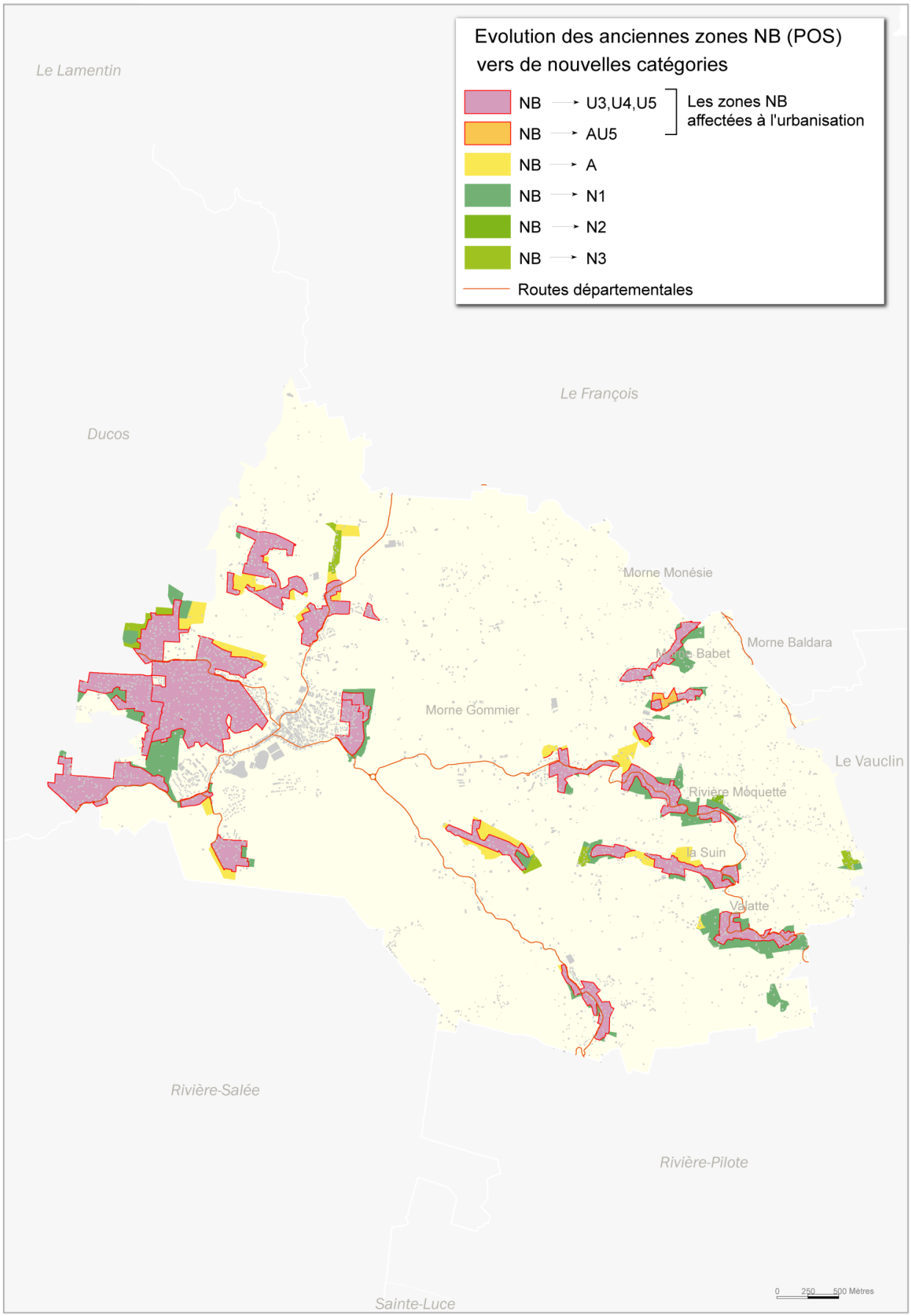
ZONAGE	HECTARES	%
A	34	10,75
N	69	21,48
AU	2	0,61
U	215	67,17
TOTAL	**319**	**100**

Changements d'affectation des zones d'habitat diffus (NB)

Les zones d'habitat diffus de la commune du Saint-Esprit représentaient 319 hectares dans le POS.

- 215 ha de leur surface ont été reclassés en zone urbaine (U),
- 69 ha en zone naturelle (N),
- 34 ha en zone agricole (A),
- 2 ha en zone à urbaniser (AU).





Carte 24 – Le Saint-Esprit : Changement d'affectation des zones NB

CHIFFRES CLÉS

- **Zones déclassées : 97 ha**
- **4% de la superficie totale de la commune**
- **63 ha de zones agricoles du POS**
- **34 ha de zones naturelles du POS**
- **95 % en zones déjà bâties**

Les zones déclassées au Saint- Esprit :

Quelques exemples de déclassements :

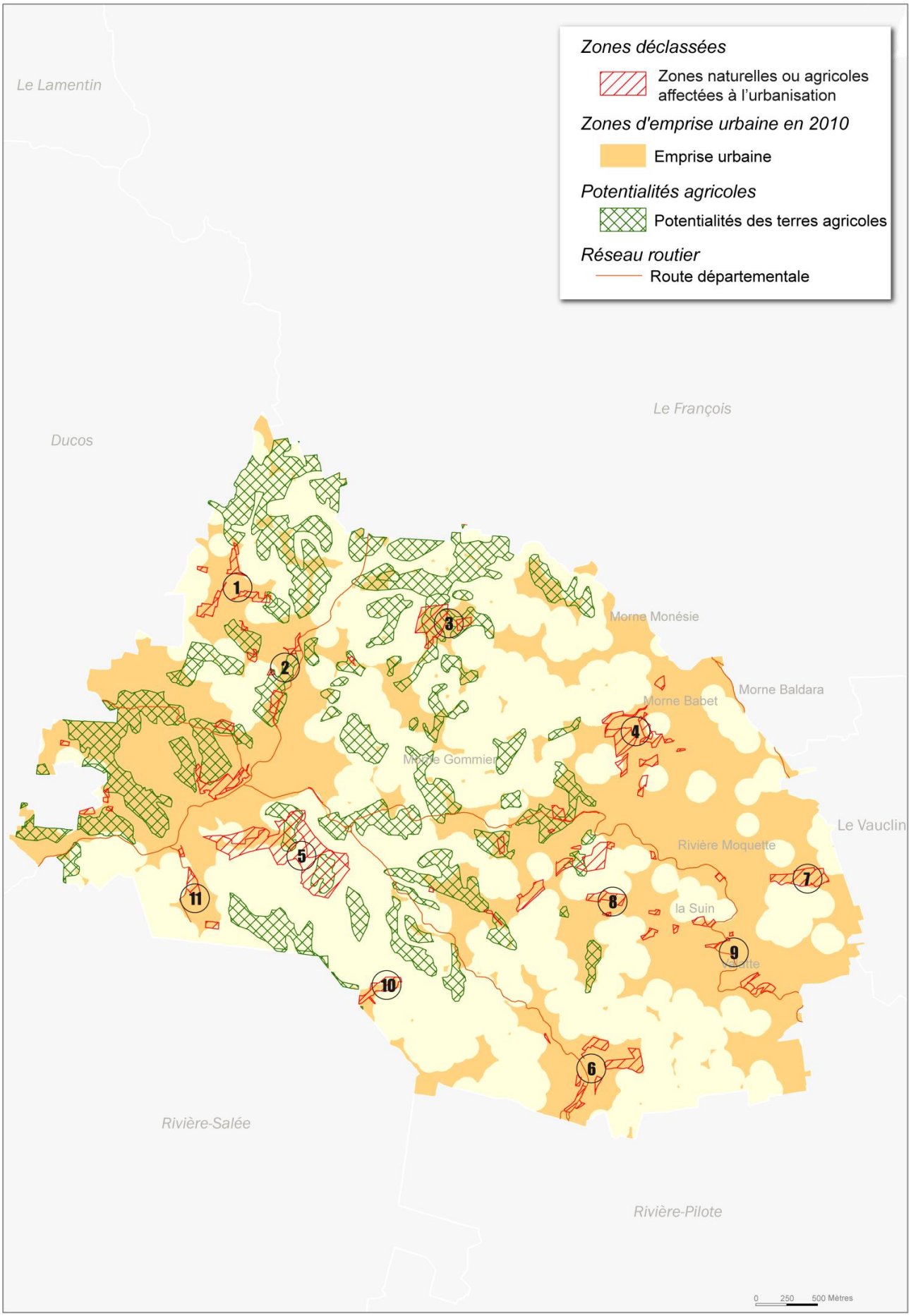
1. Quartiers Morne Vent et La Capoul
2. Quartier Solitude Gueydon
3. Quartier Bois Blanc
4. Quartier Morne-Babet
Ces secteurs correspondent à des zones U5. Il s'agit de déclassements des zones naturelles ou agricoles en vue d'une extension urbaine des cœurs de quartier.
5. Quartier L'avenir
Ce secteur correspond à des zones AU4. Il s'agit d'un déclassement de zones naturelles ou agricoles pour étendre l'urbanisation autour du bourg. Ce secteur est destiné à accueillir de l'habitat individuel, du collectif, des équipements et des commerces.
6. L'habitation La Nau
Ce secteur correspond à des zones U5. Il s'agit de déclassements de zones naturelles ou agricoles en vue d'une extension urbaine.
7. Quartier Firmin
Ce secteur correspond à une zone U5. Il s'agit de déclassement d'une zone naturelle en vue d'une extension urbaine.
8. Quartier La Suin
Ce secteur correspond à une zone U5. Il s'agit de déclassement d'une zone agricole en vue d'une extension urbaine. Ces déclassements font suite à des demandes de particuliers.
9. Quartier Valatte
Ce secteur correspond à une zone U5. Il s'agit de prendre en compte les limites de l'urbanisation de ce quartier.

Emprise urbaine

Si l'on superpose ces zones déclassées et l'emprise urbaine en 2010, on constate que sur les 97 ha déclassés, 92 ha soit 95% se situent à l'intérieur de la tache urbaine.

Potentialité agricoles

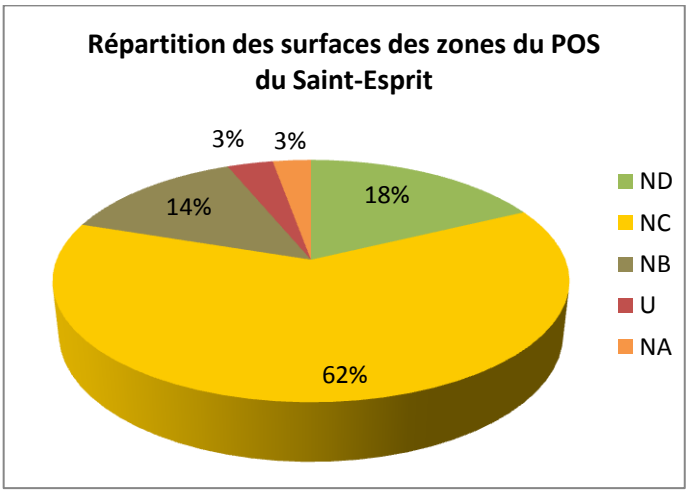
49 hectares de ces zones déclassées se trouvent sur des terres de bonne potentialité agricole, celles-ci représentent 381 hectares sur le territoire de Saint-Esprit.

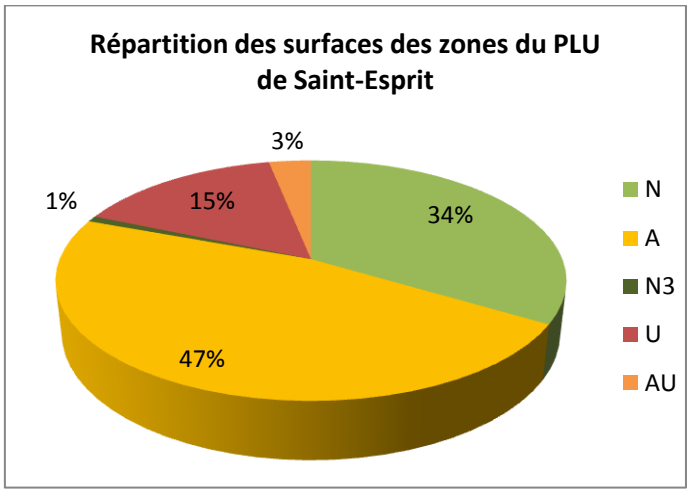


Carte 25 – Le Saint-Esprit : synthèse

Le Saint-Esprit : Répartition des surfaces dans le POS et le PLU

ZONAGE	POS	PLU	Evolution (ha)
NC/A	1442.7	1092.3	- 350.4
ND/N	65.6	73.3	+ 7.7
NA/AU	413	777.6	+ 364.6
NB/N3	78.7	358.3	+ 279.6
U	317.1	18	-299.1
TOTAL	**2317**	**2319,5**	





La perte des surfaces agricoles s'explique par des projets d'extension du bourg sur le secteur de « L'avenir » avec 40 logements sociaux et des lotissements. Le PPR a classé toute la partie Est et Sud est en zone rouge, ce qui a induit un classement en zone naturelle et une augmentation de ces surfaces.

SAINT-JOSEPH

SAINT-JOSEPH

PLU APPROUVE 27/12/2012

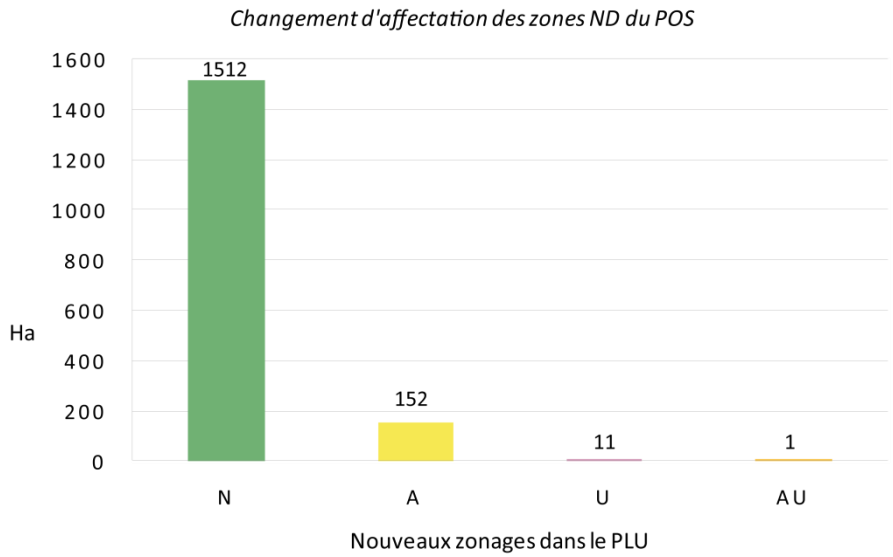
ZONES NATURELLES
Evolution : +490ha
Déclassées : 12 ha

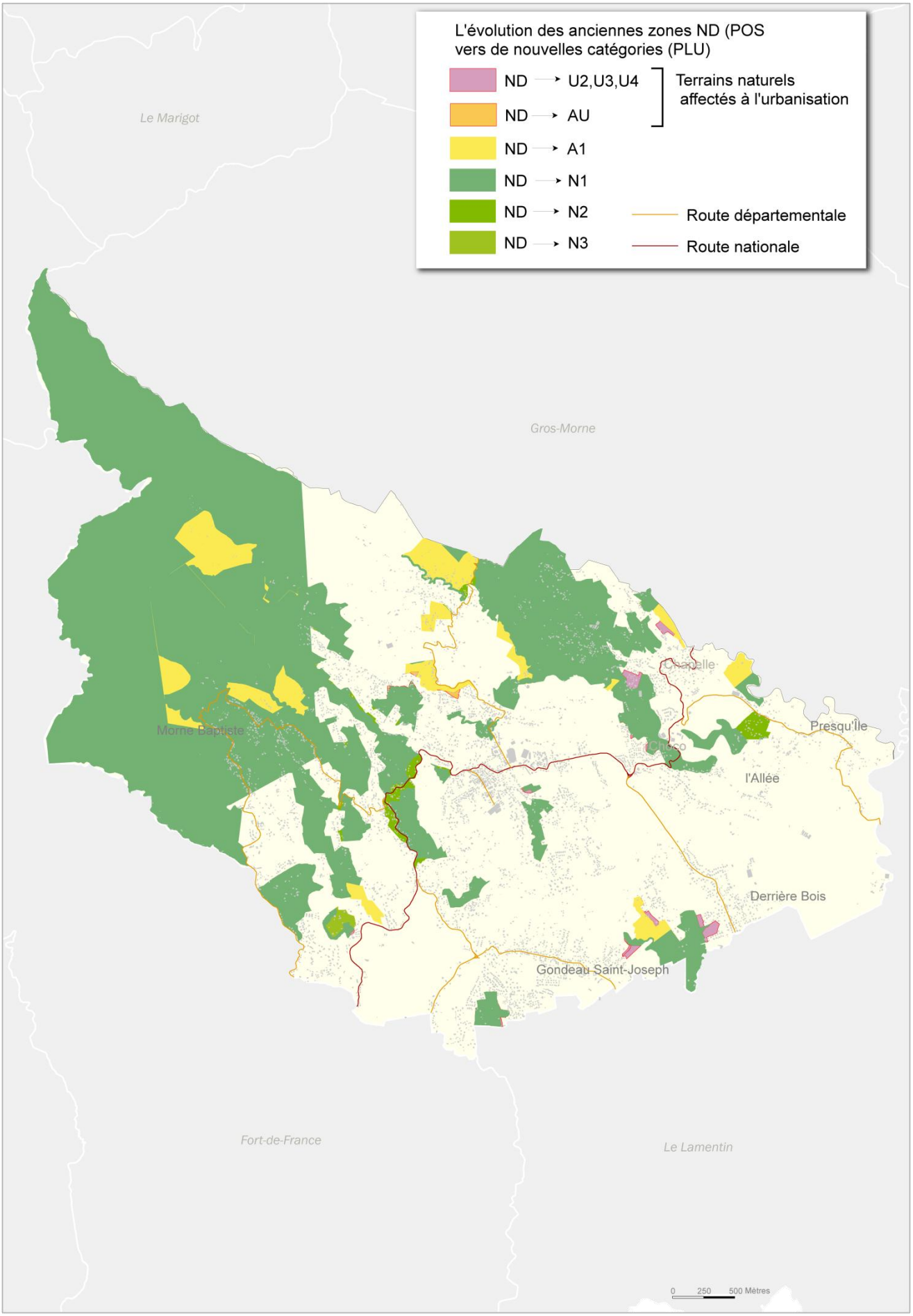
ZONAGE	HECTARES	%
A	152	9
N	1512	90
U	11	1
AU	1	0
TOTAL	**1676**	**100**

Changements d'affectation des zones naturelles

Les zones naturelles de la commune de Saint-Joseph représentaient 1676 hectares dans le POS. Elles représentent aujourd'hui 2166 ha dans le PLU.
Leur superficie a donc augmenté de 490 ha.
Sur ces 1676 ha du POS :

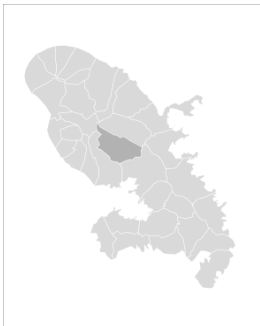
- 152 ha ont été reclassés en zone agricole
- 12 ha ont été reclassés en zone urbaine ou à urbaniser.





Carte 26 –Saint-Joseph : les zones naturelles déclassées

SAINT-JOSEPH



Changements d'affectation des zones agricoles

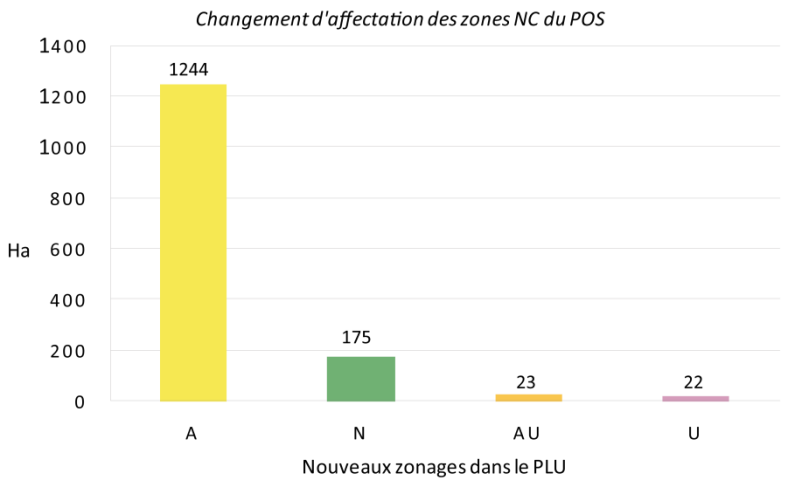
Les zones agricoles de la commune du Saint-Joseph représentaient 1463 hectares dans le POS. Elles représentent aujourd'hui 1424 ha dans le PLU. Leur superficie a donc diminué de 39 hectares.

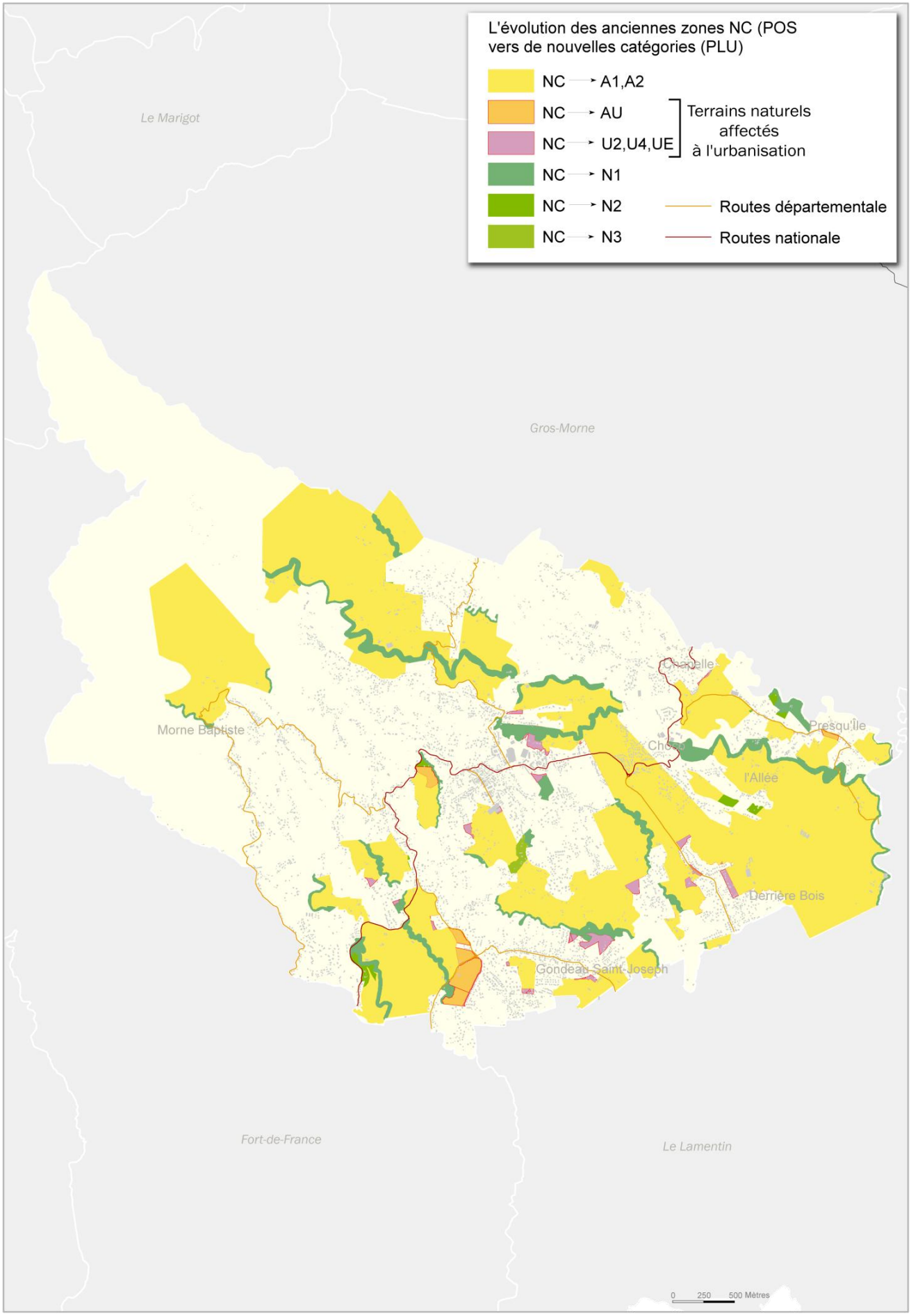
Sur ces 1463 ha du POS :

- 175 ont été reclassés en zone naturelle
- 45 ha ont été reclassés en zone urbaine ou à urbaniser.

ZONES AGRICOLES
Evolution : -39 ha
Déclassées : 44 ha

ZONAGE	HECTARES	%
A	1244	85
N	175	12
U	22	1
AU	23	2
TOTAL	**1463**	**100**





Carte 27 – Saint-Joseph : les zones agricoles déclassées

SAINT-JOSEPH

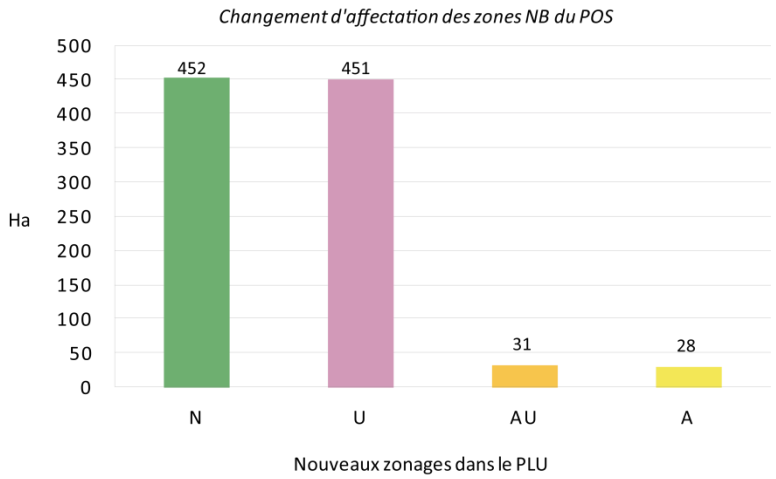
ZONES NB reclassées en U : 482 ha

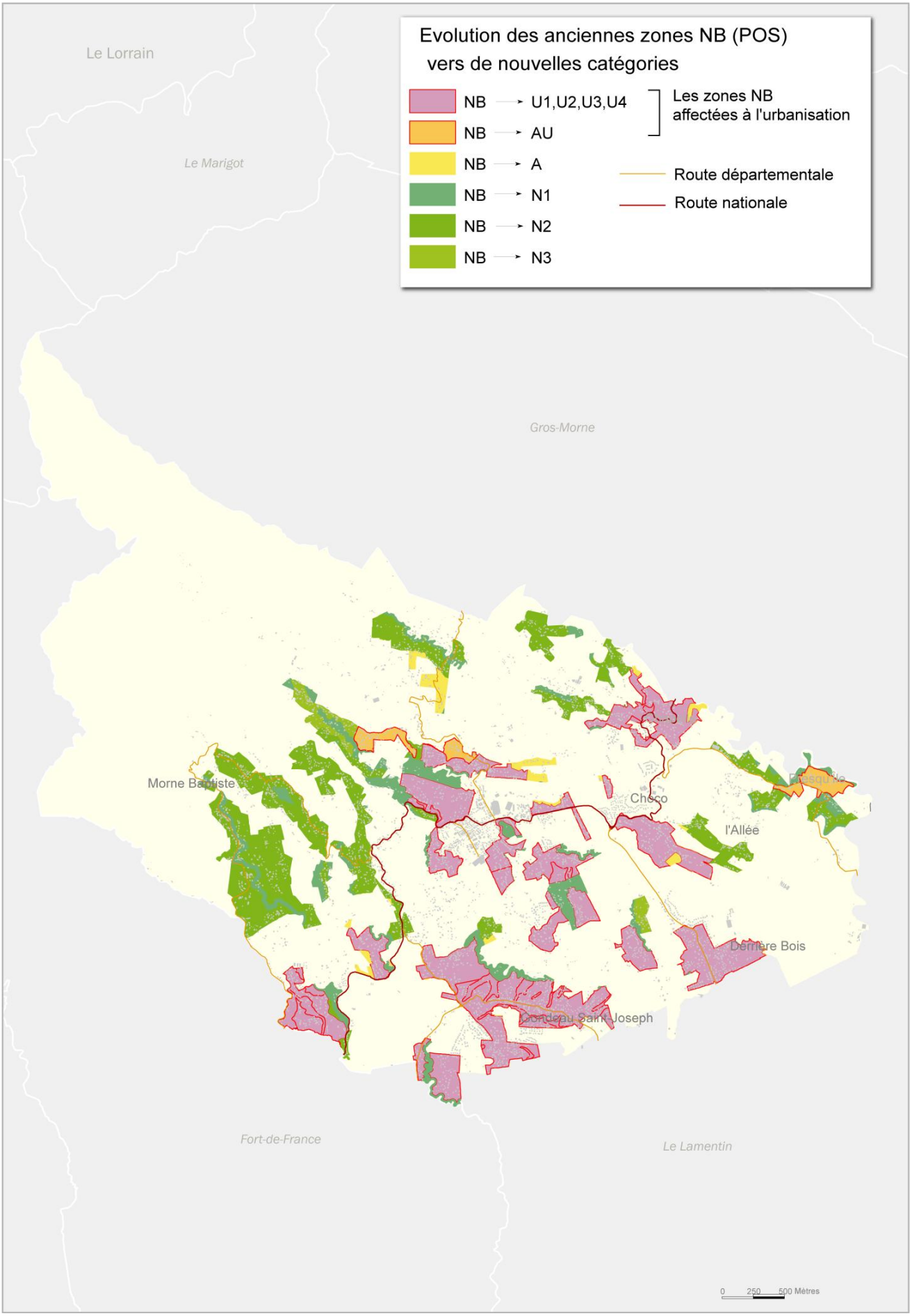
ZONAGE	HECTARES	%
A	28	3
N	452	47
U	451	47
AU	31	3
TOTAL	**962**	**100**

Changements d'affectation des zones d'habitat diffus (NB)

Les zones d'habitat diffus de la commune de Saint-Joseph représentaient 962 hectares dans le POS.

- 451 ha de leur surface ont été reclassés en zone urbaine (U),
- 31 ha en zone AU
- 452 ha en zone naturelle (N),
- 28 ha en zone agricole (A).





Carte 28 – Saint-Joseph : changement d'affectation des zones NB

CHIFFRES CLÉS

- **Zones déclassées : 57 ha**
- **1,3 % de la superficie totale de la commune**
- **45 ha de zones agricoles du POS**
- **12 ha de zones naturelles du POS**
- **98 % en zones déjà bâties**

Les zones déclassées à Saint-Joseph

Quelques exemples de déclassements :

1. Quartier Chapelle
En continuité du cœur de quartier, création d'une zone U3 pour la régularisation d'habitations existantes en zone naturelle.

2. Derrière Bois
Création d'une zone U4 pour la régularisation de constructions situées en zones naturelles et prises en compte des demandes de déclassement en continuité des espaces urbanisés du quartier.

3. Gondeau
Création de zones U4 et U4r prenant en compte des demandes de déclassement en continuité des espaces urbanisés du quartier.

4. Quartier Durand
Création d'une zone 1AUa prenant en compte de demandes de déclassement en continuité des espaces urbanisés du quartier.

5. Quartier Fantaisie
Déclassement d'une parcelle en zone 1AUL en vue de construire le nouveau pôle santé de la commune (nouvel hôpital et EHPAD).

6. Quartier Quatre Croisées
Création d'une zone 1AU en vue d'implanter des logements avec 25 % de logements sociaux obligatoire dans toute opération de plus de 40 logements.

7. Quartier Quatre Croisées
Création d'une zone 1AUL, destiné à l'accueil d'équipements (nouvelle école, piscine).

8. Quartier Quatre Croisées
Création d'une zone 1AUE destinée à l'implantation d'activités économiques.

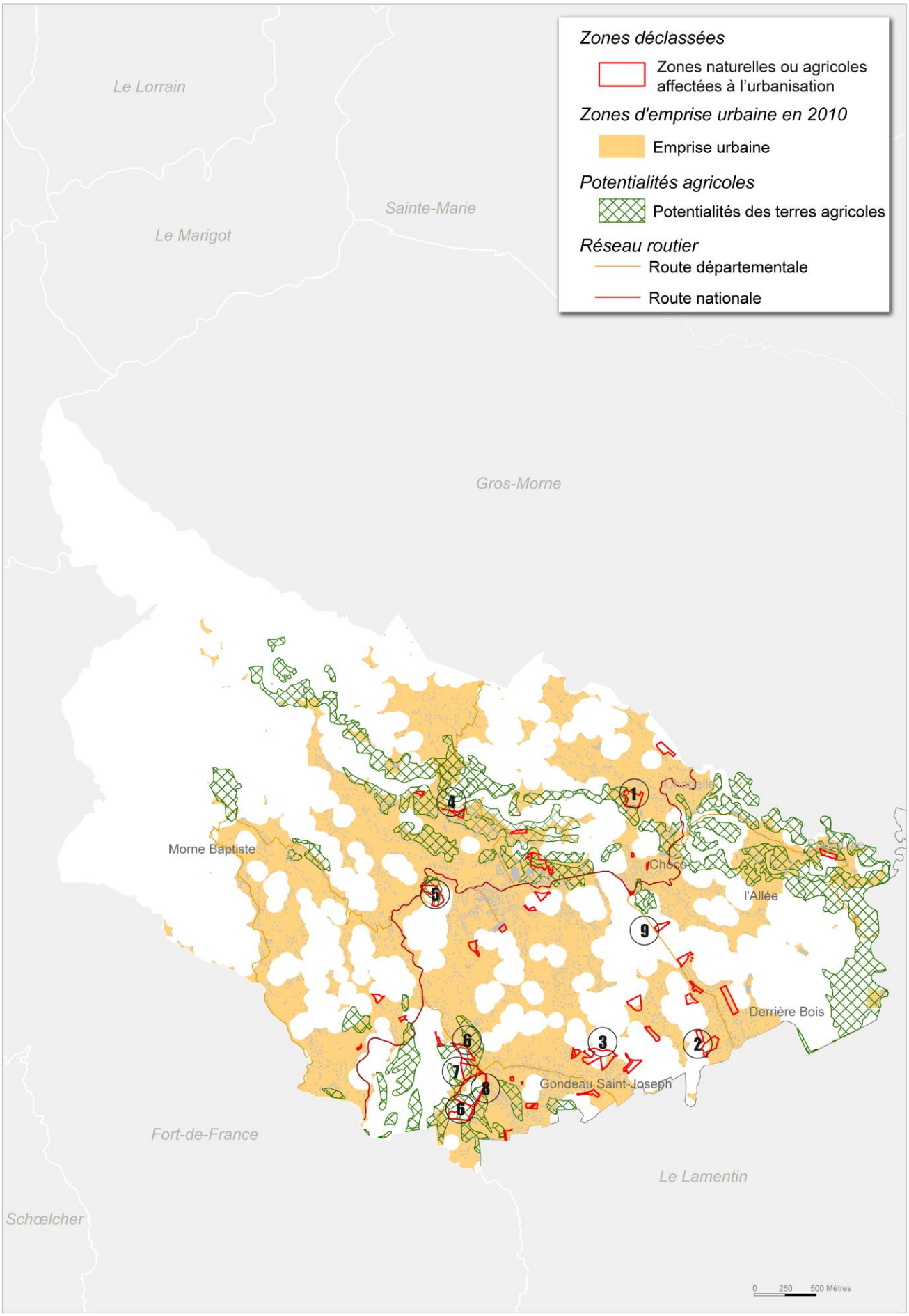
9. Quartier Choco-Choisy
Création d'une zone 1AUL destinée à accueillir des équipements culturels (Carbet des Sciences) – Mise en place d'un emplacement réservé.

Emprise urbaine

Si l'on superpose ces zones déclassées et l'emprise urbaine en 2010 on constate que sur les 57 ha déclassés, 25 ha soit 44 % se situent à l'intérieur de la tache urbaine.

Potentialité agricoles

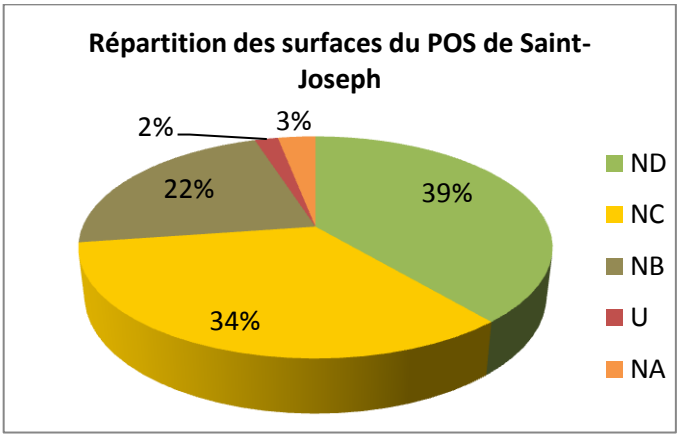
18 hectares de ces zones déclassées se trouvent sur des terres de bonne potentialité agricole, qui représentent 518 hectares sur le territoire de Saint-Joseph.

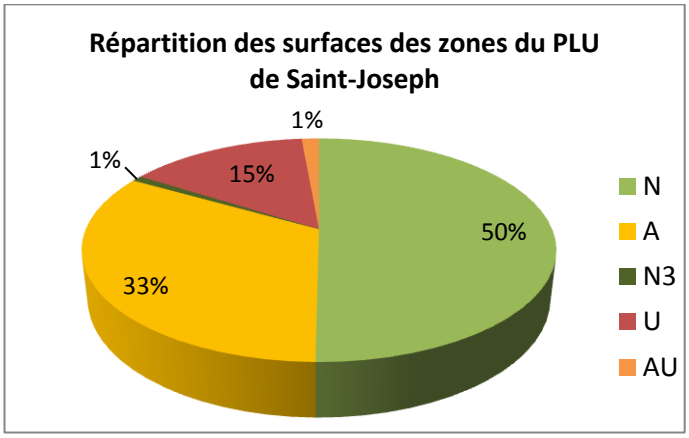


Carte 29 – Saint-Joseph : synthèse

Saint-Joseph : Répartition des surfaces des zones dans le POS et le PLU

ZONAGE	POS	PLU	Evolution (ha)
NC/A	1463.5	1424.2	- 39.3
ND/N	1673.8	2165.4	+491.6
NA/AU	132.2	60.9	-71.3
NB/N3	962.4	35,5	-926.9
U	82.1	627.7	+545.6
TOTAL	**4314**	**4314**	

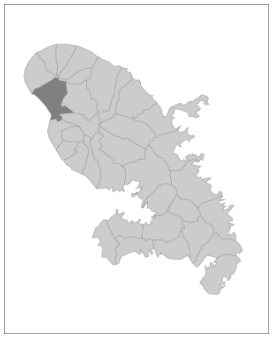




Les zones naturelles occupent aujourd'hui la moitié de la surface communale en raison d'une mise en conformité du PLU avec le nouveau PPRN. La régularisation de constructions situées en ND et en zone NB ainsi que la prise en compte de demandes de déclassements de particulières sont des éléments explicatifs de ces changements de surface. **Ils se caractérisent par une forte augmentation des surfaces naturelles** (39 à 50 %) **et urbaines** (2 à 15%).

SAINT-PIERRE

SAINT-PIERRE



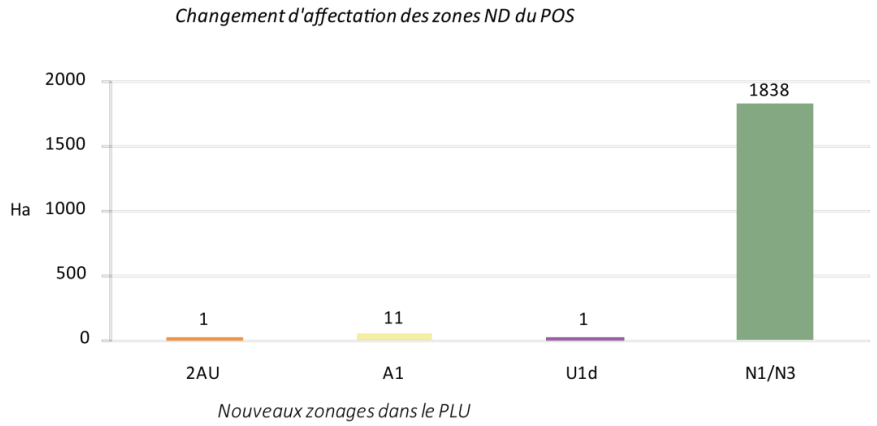
PLU APPROUVE 13/06/2013

ZONES NATURELLES
Evolution : + 193 ha
Déclassées : 2 ha

ZONAGE	HECTARES	%
AU	1	0,05
A	11	0,6
U	1	0,05
N1/N3	1838	99,3
TOTAL	**1851**	**100**

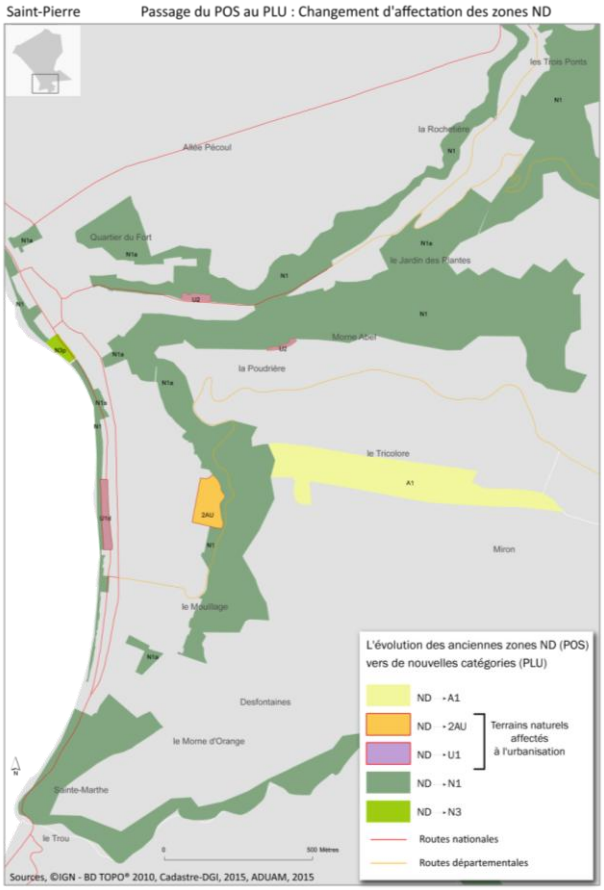
Changements d'affectation des zones naturelles

Les zones naturelles de Saint-Pierre représentaient 1851 ha dans le POS. Elles représentent aujourd'hui 2044 ha dans le PLU. Ces zones ont augmenté de 193 ha. Par ailleurs, le long du littoral, une nouvelle zone maritime a été créée 222 ha.

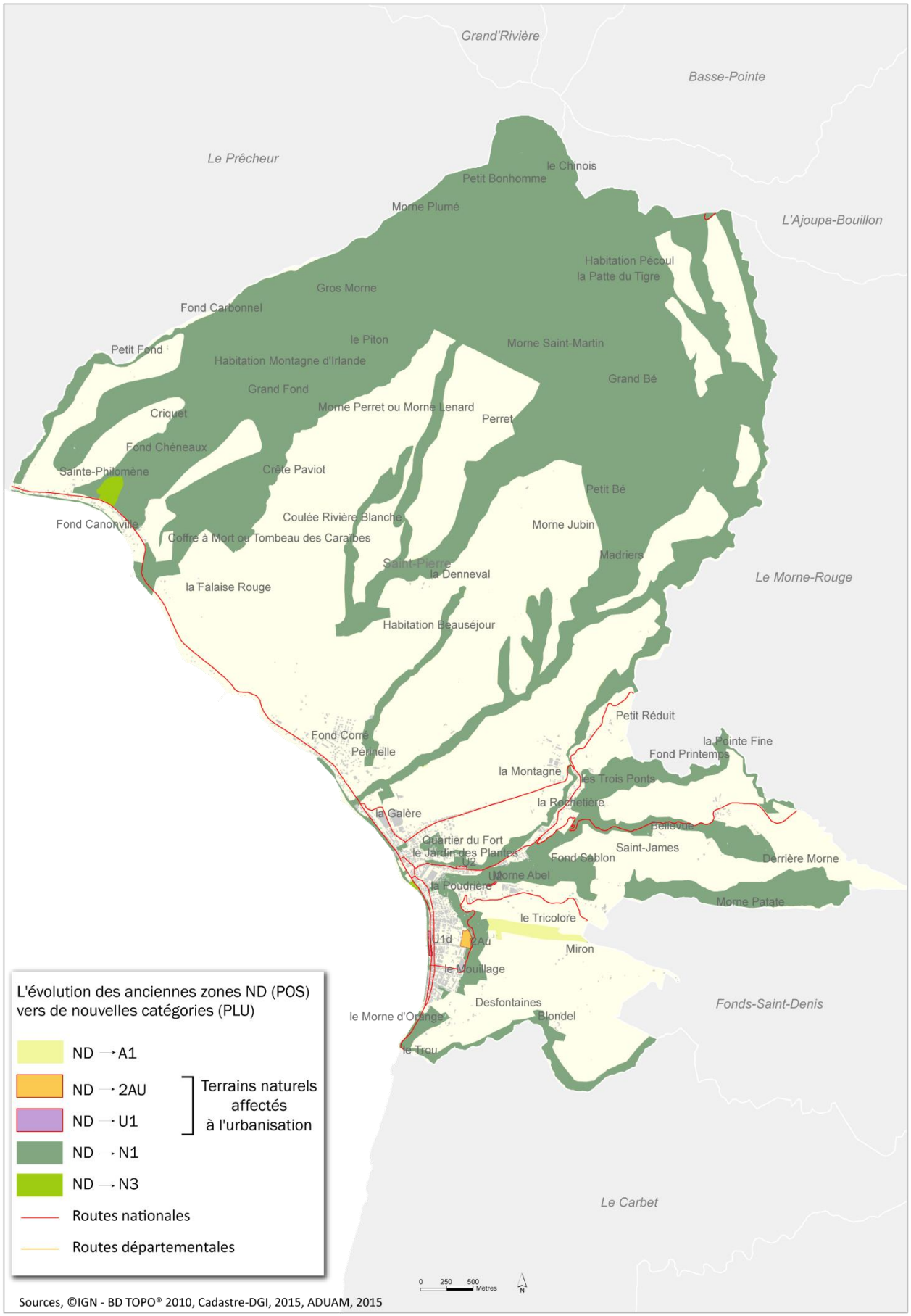


Sur ces 1851 ha du POS :

- 1838 ha sont restés en zone naturelle (1833 ha en N1, et 5 ha en zone N3) ;
- 11 ha ont été reclassés en zone agricole (A),
- 1 ha en zone urbanisée et 1 ha en zone à urbaniser (U et AU).

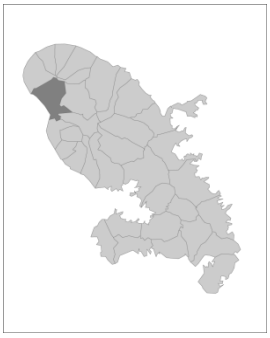


Carte 30 – Saint-Pierre : les zones naturelles déclassées (Zoom sur la partie sud de la commune



Carte 31 – Saint-Pierre : les zones naturelles déclassées

SAINT-PIERRE



ZONES AGRICOLES
Evolution : -156 ha
Déclassées : 8 ha

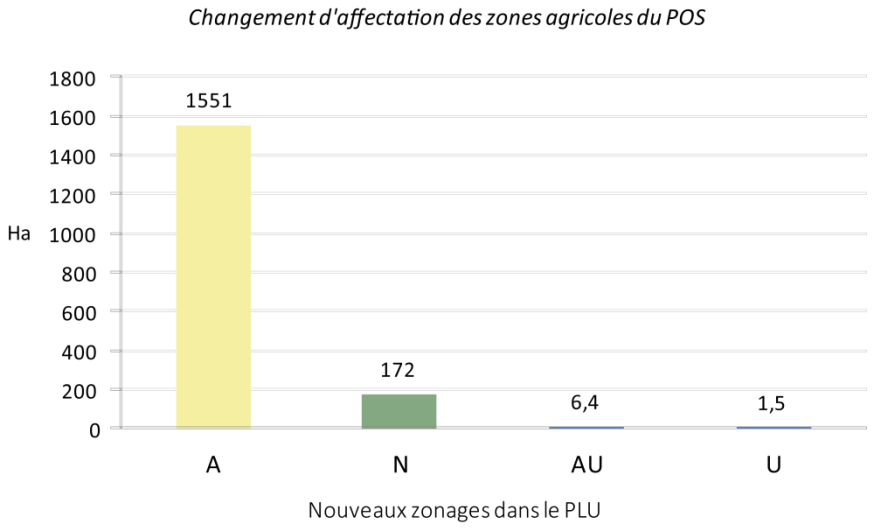
ZONAGE	HECTARES	%
AU	6,4	0,4
A	1551	89,6
U	1,5	0,1
N	172	9,9
TOTAL	**1731**	**100**

Changements d'affectation des zones agricoles

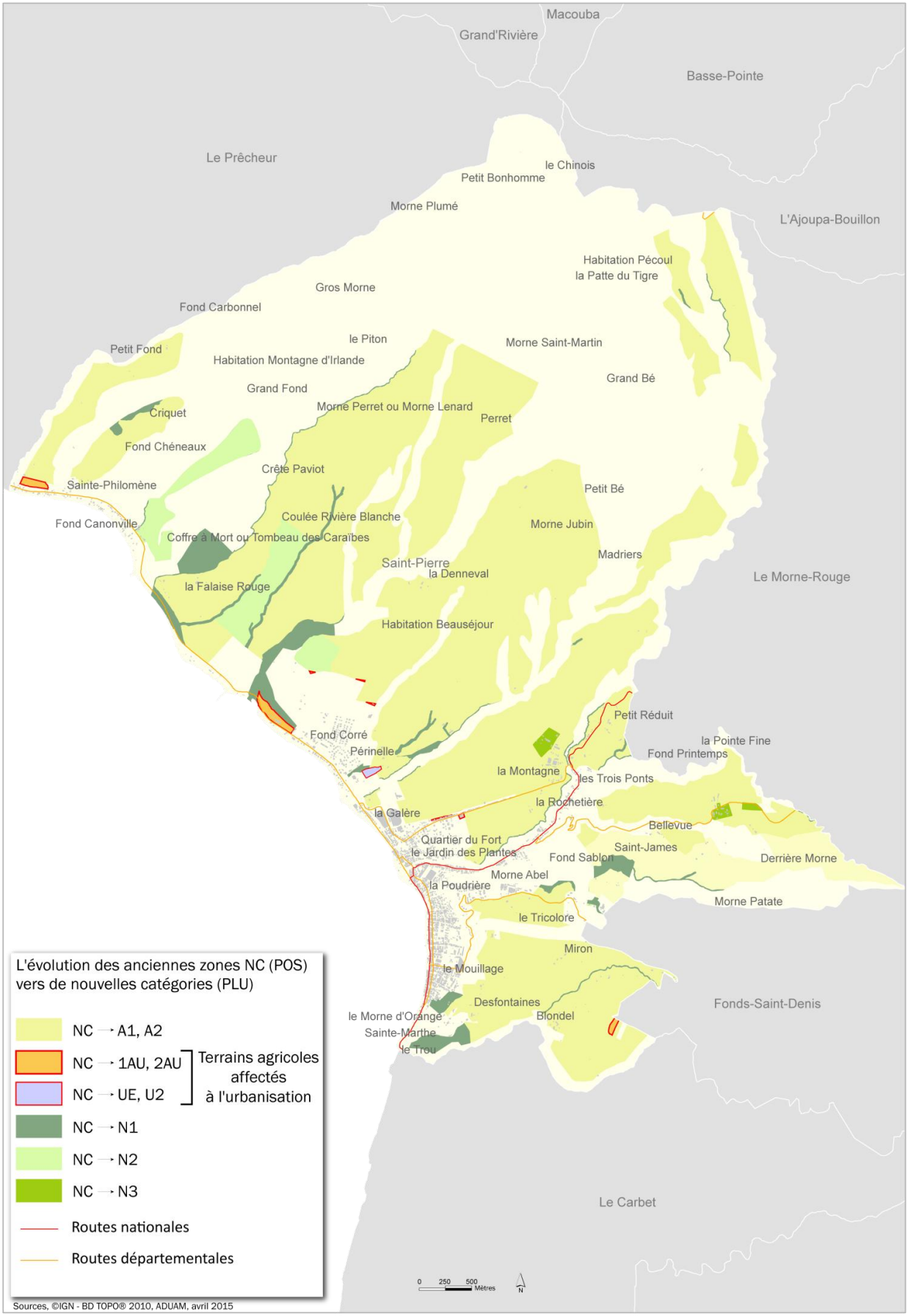
Les zones agricoles de Saint-Pierre représentaient 1731 ha dans le POS.
Elles représentent aujourd'hui 1575 ha dans le PLU (Zones A, A1, A1L). Ces zones agricoles ont perdu 156 ha.

Sur les 1731 ha du POS :

- 1551 ha sont donc restés en zone agricole (A),
- 172 ha ont été reclassés en zone naturelle (N1 / N2),
- 6,4 ha ont été reclassés en zone urbaine (U).

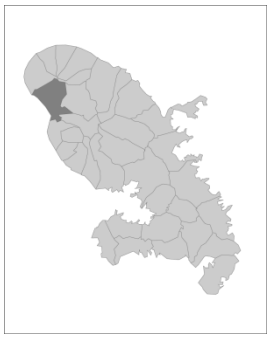


Saint-Pierre Passage du POS au PLU : Changement d'affectation des zones NC



Carte 32 – Saint-Pierre : les zones agricoles déclassées

SAINT-PIERRE



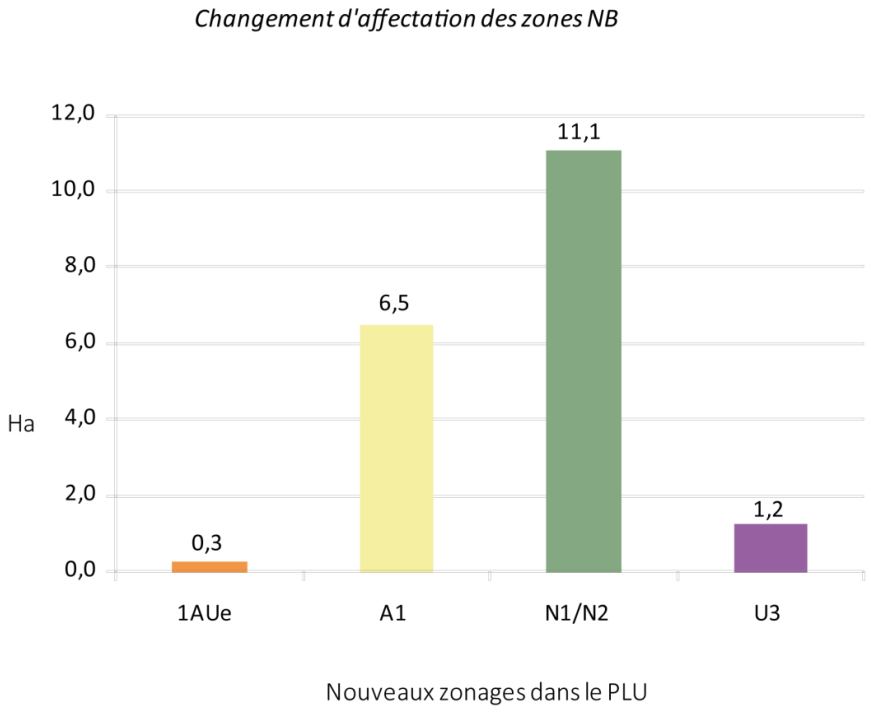
ZONES NB reclassées en U : 1,5 ha

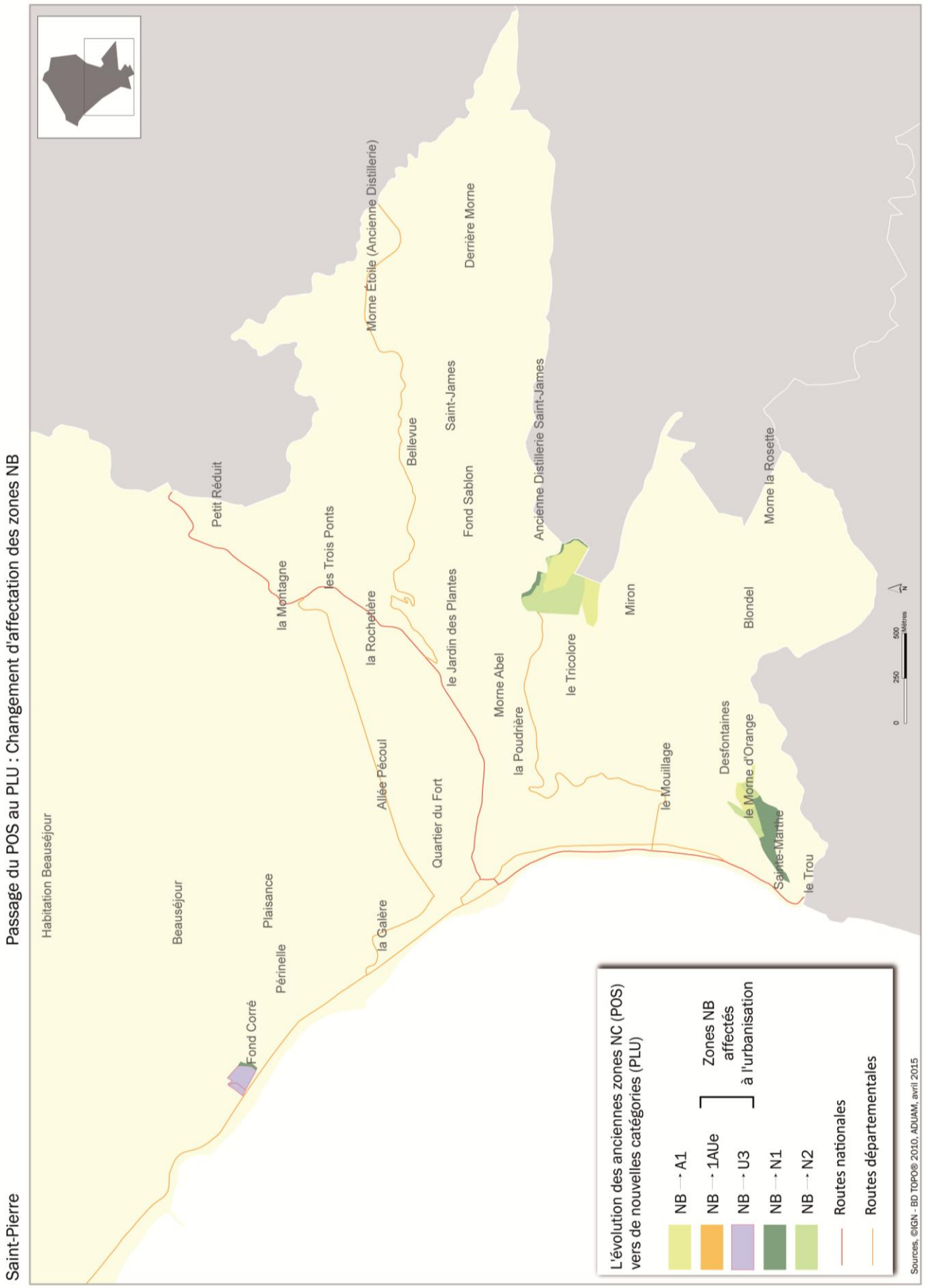
ZONAGE	HECTARES	%
AU	0,3	1,5
A	6,5	33,9
U	1,2	6,4
N	11,1	9,9
		100

Changements d'affectation des zones d'habitat diffus (NB)

Les zones NB de Saint-Pierre représentaient 19 ha dans le POS.
Dans le PLU :

- 1,5 ha de leur surface a été reclassé en zone urbaine (U) et à urbaniser (AU)
- 6,4 ha sont devenus des zones agricoles
- 11 ha des zones naturelles.




Saint-Pierre
Passage du POS au PLU : Changement d'affectation des zones NB
Habitation Beauséjour
Beauséjour
Plaisance
Périnelle
Fond Corré
Petit Réduit
la Montagne
les Trois Ponts
la Galère
Allée Pécoul
la Rochelière
Quartier du Fort
Morne Étoile (Ancienne Distillerie)
Bellevue
le Jardin des Plantes
Morne Abel
la Poudrière
Saint-James
Fond Sablon
Ancienne Distillerie Saint-James
le Tricolore
Derrière Morne
Miron
le Mouillage
Desfontaines
le Morne d'Orange
Sainte-Marthe
le Trou
Blondel
Morne la Rosette
0
250
500
Mètres
N
L'évolution des anciennes zones NC (POS) vers de nouvelles catégories (PLU)
NB → A1
NB → 1AUe
NB → U3
Zones NB affectés à l'urbanisation
NB → N1
NB → N2
Routes nationales
Routes départementales
Sources, ©IGN - BD TOPO® 2010, ADUAM, avril 2015

CHIFFRES CLES

- **Zones déclassées : 10 ha**
- **0,5 % de la superficie totale de la commune**
- **8 ha des zones agricoles du POS**
- **2 ha des zones naturelles du POS**
- **47 % en zones déjà bâties**

Les zones déclassées à Saint-Pierre

Quelques exemples de déclassements :

Saint-Pierre est une commune très urbaine : les déclassements ont tous été opérés en continuité de zones déjà urbanisées. Dans la plupart des cas, les déclassements constituent des régularisations de secteurs déjà occupés par du bâti à vocation d'habitat ou d'activités.

1. Quartier Sainte-Philomène/Pointe Lamare

Le secteur en zone agricole du POS, situé en continuité de la zone urbanisée du quartier de Sainte-Philomène/Pointe Lamare, a été reclassé en zone à urbaniser (1AUb), c'est une extension nouvelle qui doit permettre la création de quelques logements sociaux, dans le cadre des opérations menées par l'Agence des 50 pas Géométriques.

2. Fonds Corré Nord

Ce site localisé en bordure de la RD10, en contrebas d'une falaise, classé au POS en zone agricole (NC), a été reclassé en zone à urbaniser (1AUe) à vocation d'activités dans le PLU. Une nouvelle zone d'activité artisanale doit y voir le jour. Le site est aujourd'hui déjà occupé par des activités de stockage de matériaux BTP.

3. Habitation Blondel

Cette zone classée au POS en zone agricole (1NC), a été reclassée au PLU en zone 1AUv. Elle est destinée à recevoir le nouvel Observatoire du Volcan situé actuellement sur la commune de Fonds-Saint-Denis. Cette nouvelle localisation, à environ 1.2 kilomètre des installations actuelles, permet d'avoir une vue directe sur la Montagne Pelée.

4. Mouillage Nord

Les terrains de l'ancien Camp Billotte, classés au POS en zone naturelle (NDa) ont fait l'objet d'un déclassement d'environ 4 hectares en zone à urbaniser au PLU (2 AU).

Ils représentent la plus belle opportunité pour le réaménagement urbain mais aussi la redynamisation de la ville, en plein cœur de Saint-Pierre. Il s'agit aujourd'hui d'une friche urbaine, largement boisée et comportant des ruines à valoriser. Une orientation d'aménagement a été réalisée dans le PLU, s'appuyant sur le projet urbain préalable qui a été réalisé. Cette zone a vocation à accueillir une mixité de fonctions (logements, commerces, administration, espaces publics…), elle est également identifiée comme pouvant être une nouvelle entrée de ville.

5. Quartier Plaisance

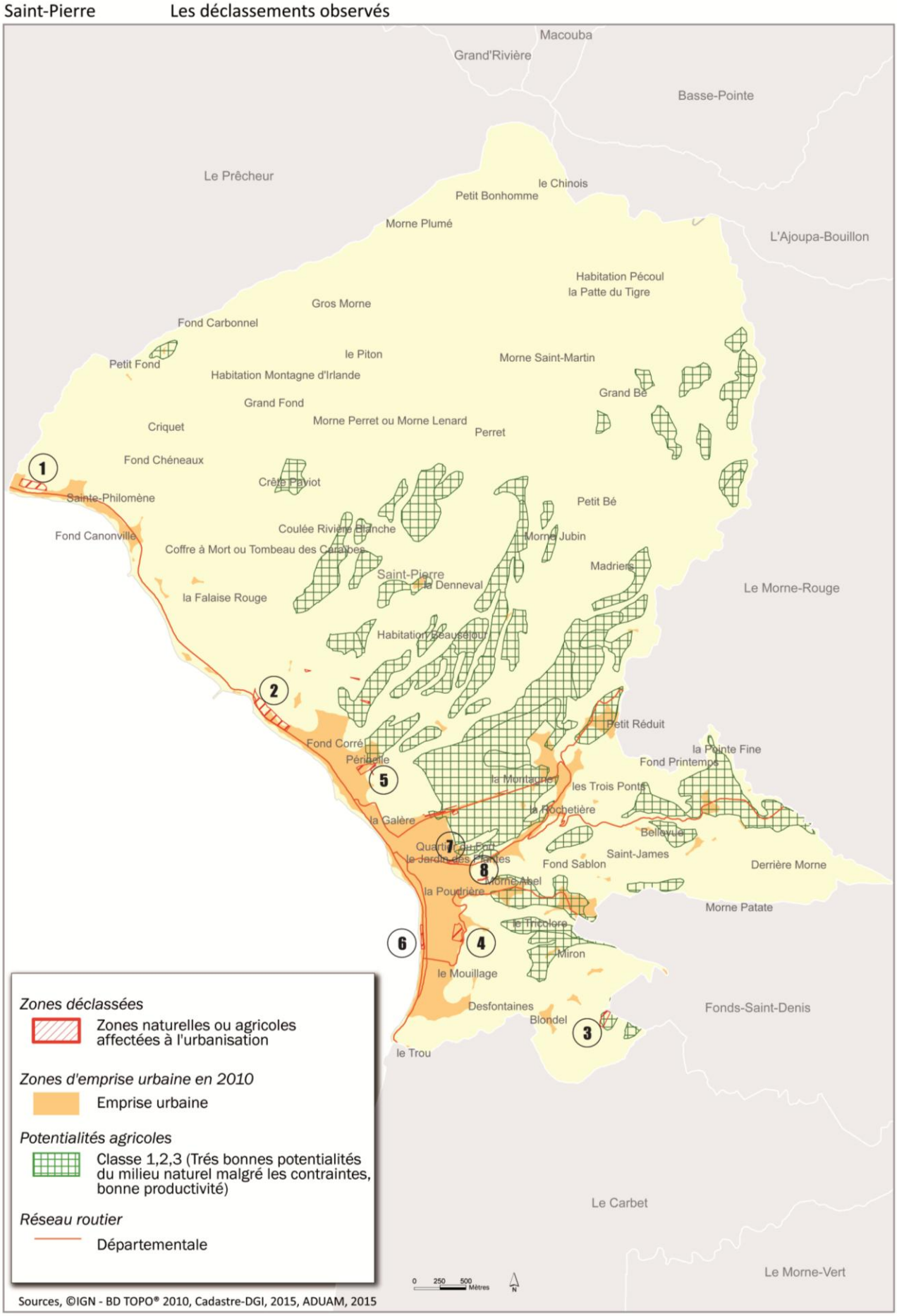
Un secteur d'activités économiques (UECr), spécifique à l'exploitation des carrières a été étendu afin de prendre en compte des activités existantes.

6. Le front de mer de Saint-Pierre

La partie comprenant notamment le marché couvert, la place Bertin et la maison de la bourse était classée en zone naturelle dans le POS. Elle a été intégrée dans le PLU dans la zone urbaine du centre-ville de Saint-Pierre (U1).

7. Allée Pécoul

Ce déclassement constitue une régularisation de constructions situées en bordure de la zone urbanisée du quartier du Fort et de la Route Nationale 2.



Carte 34 – Saint-Pierre : synthèse

8. Morne Abel

Il s'agit d'un petit réclassement en zone urbaine qui prend en compte des reliquats de parcelles classées en zone naturelle du POS, en bordure d'une zone urbanisée.

Les déclassements concernent autant des zones naturelles qu'agricoles ; 2 ha de zones ND sont devenus des zones U ou AU contre 8 hectares de zones agricoles déclassées en zones U ou AU dans le PLU.

On notera également un reclassement des périmètres de carrières en zone naturelle de carrière (N2c) alors qu'elles étaient au POS en zone agricole.

Déclassements et emprise urbaine

Si l'on superpose ces zones et l'emprise urbaine en 2010, on constate que sur les 10 ha déclassés, 4,7 ha (soit 47%) se situent à l'intérieur de la tâche urbaine.

Déclassements et potentialités agricoles

Bien que les zones agricoles représentent 41% du territoire de la commune, seul 1 ha de terres déclassées se trouve sur les terres de bonne potentialité agricole.

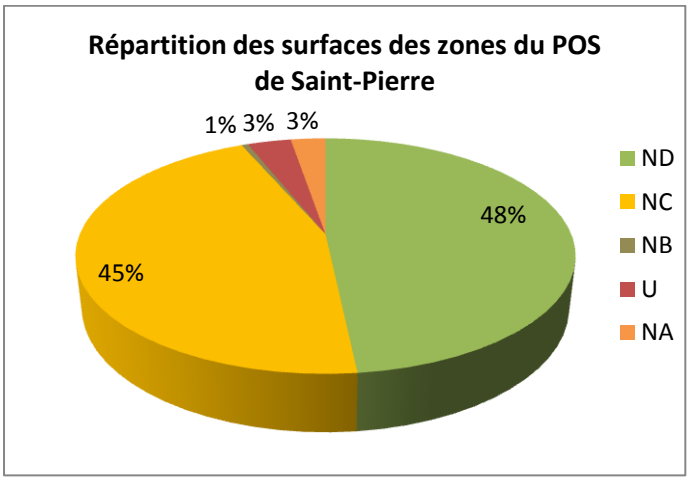
Les zones déclassées à Saint-Pierre ne sont pas éparpillées sur tout le territoire de la commune, mais se situent en périphérie des zones déjà bâties et à proximité des voies de communication (routes principales ou secondaires). Il y a très peu de mitage sur le territoire communal.

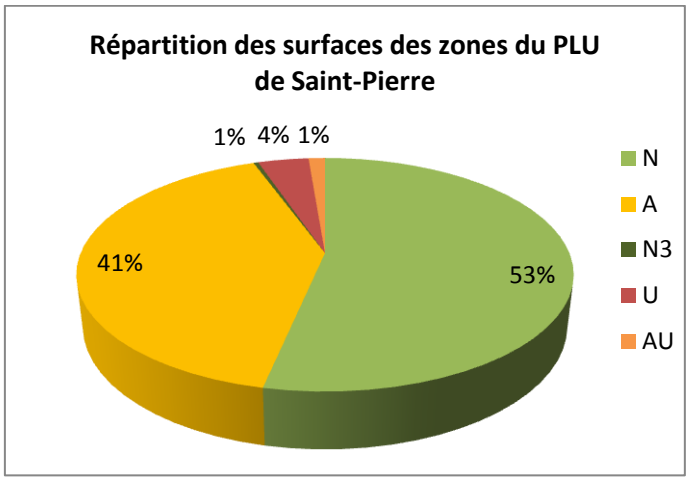
Saint-Pierre : Répartition des surfaces des zones dans le POS et le PLU

SAINT-PIERRE ZONAGE POS/PLU

ZONAGE	POS	PLU	Evolution
NC/A	1731	1575,1	-156
NA/AU	103,4	49,2	-54
ND/N	1851,7	2279,6	498*
U	129,1	151,1	22
NB/N3	19,1	14	-4.9
TOTAL	**3834,3**	**3834,1**	

Remarque : le gain des surfaces naturelles s'explique par la création d'une zone N1m de 222,7 ha (Bande de 300 mètres sur le littoral)





On remarque une augmentation des zones urbaines (+22 ha) et des zones naturelles (+428 ha). Les autres zones, en revanche, ont vu leur surface diminuer : les zones à urbaniser (-54 ha) et les zones agricoles (-156 ha).

- Les zones vouées à l'urbanisation ont vu leur surface augmenter (+1%) : cette hausse s'explique principalement par le reclassement en zone U de certaines zones à urbaniser du POS qui ont été construites.
- Les zones NB ont été supprimées lors du passage au PLU. Ces zones NB ont été reclassées en zones agricoles (6.5 ha), naturelles (11 ha), et urbaines/à urbaniser (1.5 ha).
- Une forte baisse de la surface des zones à urbaniser, conséquence du reclassement d'une partie en zone urbaine et du reclassement en zones naturelles ou agricoles, principalement en raison de la présence de risques forts.
- Une baisse des zones agricoles et en même temps une importante augmentation de la surface des zones naturelles : les zones agricoles en friches, désormais boisées ont été reclassées en zones naturelles, tout comme les zones de carrières (N2c) et les berges des rivières (tout particulièrement celles traversant les zones agricoles).

SAINTE-MARIE

SAINTE-MARIE

PLU APPROUVE 05/11/2014

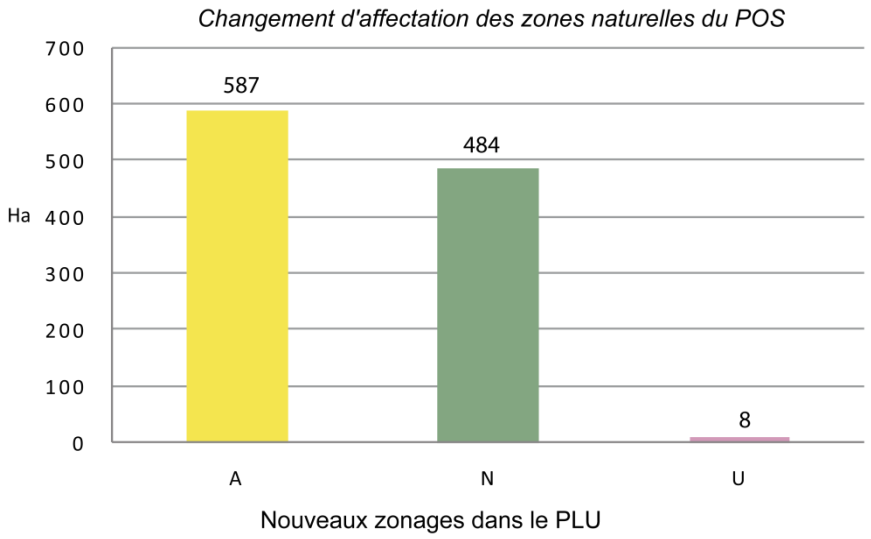
ZONES NATURELLES
Evolution : -187 ha
Déclassées : 8 ha

ZONAGE	HECTARES	%
A	587	54,4%
N	484	44,9%
U	8	0,7%
TOTAL	**1079**	**100%**

Changements d'affectation des zones naturelles

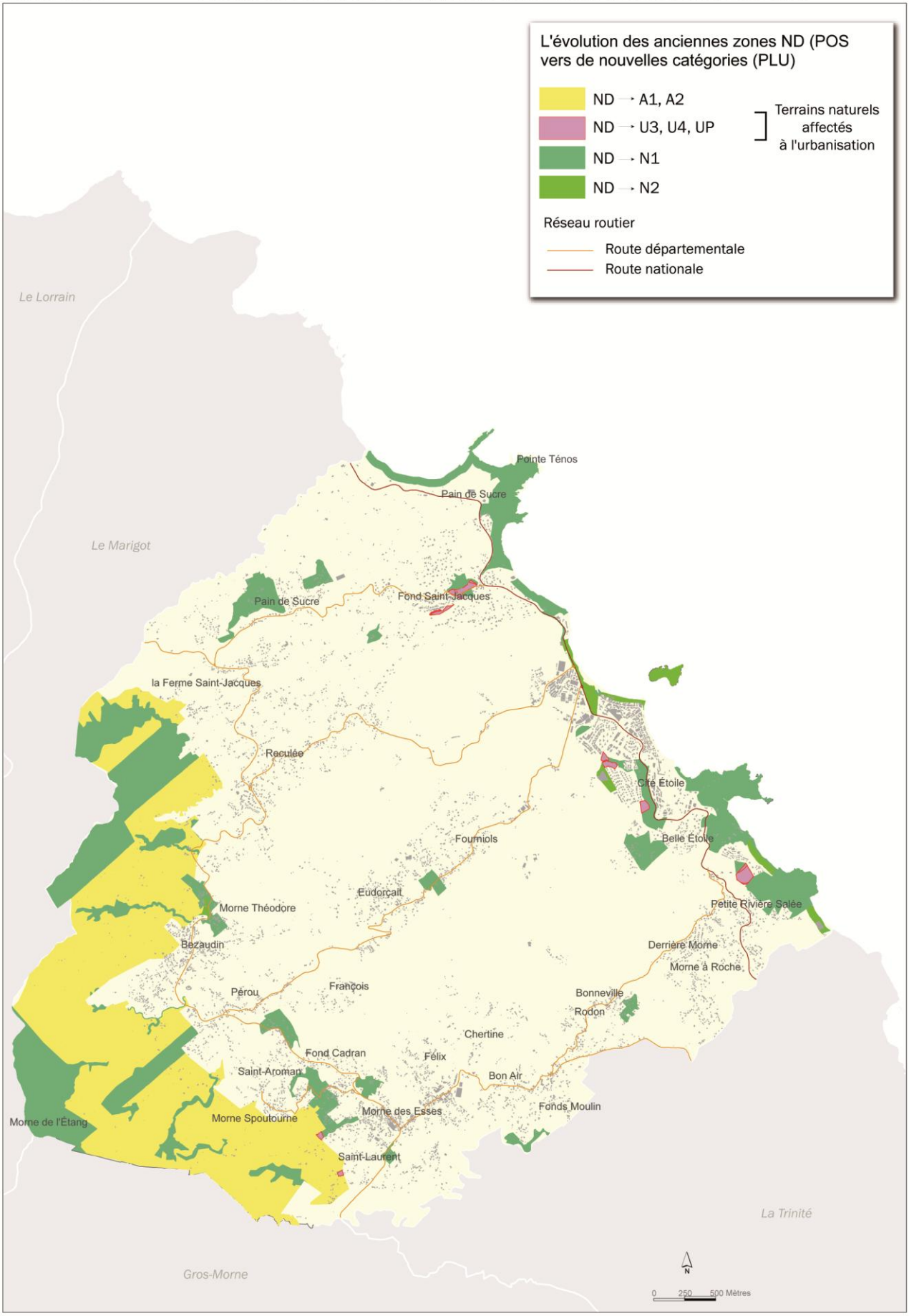
Les zones naturelles de Sainte-Marie représentaient 1079 hectares dans le POS.
Elles représentent aujourd'hui 892 ha dans le PLU.
Leur superficie a donc diminué de 187 ha.
Sur les 1079 ha du POS :

- 587 ha (54,37%) sont devenus des terrains agricoles
- 8ha (0,75%) sont devenus des terrains urbains ou à urbaniser.



Sainte-Marie

Passage du POS au PLU : changement d'affectation des zones naturelles (ND)



Carte 35 – Sainte-Marie : les zones naturelles déclassées

SAINTE-MARIE

ZONES AGRICOLES
Evolution : +383 ha
Déclassées : 44 ha

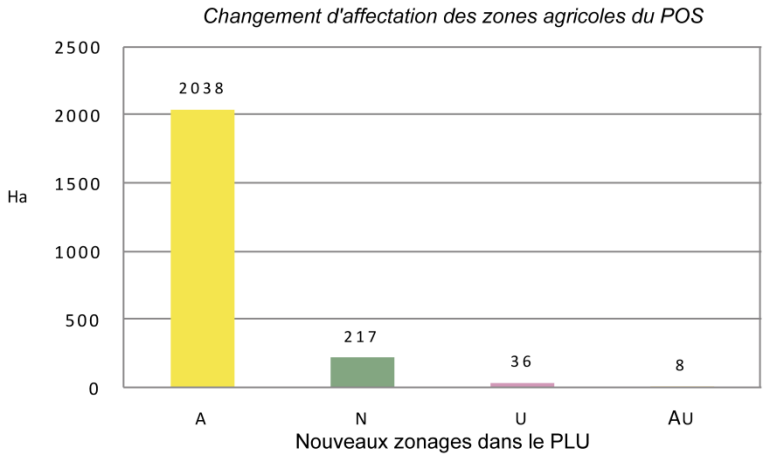
ZONAGE	HECTARES	%
A	2038	88,6
N	217	9,4
U	36	1,6
AU	8	0,4
TOTAL	**2299**	**100**

Changements d'affectation des zones agricoles

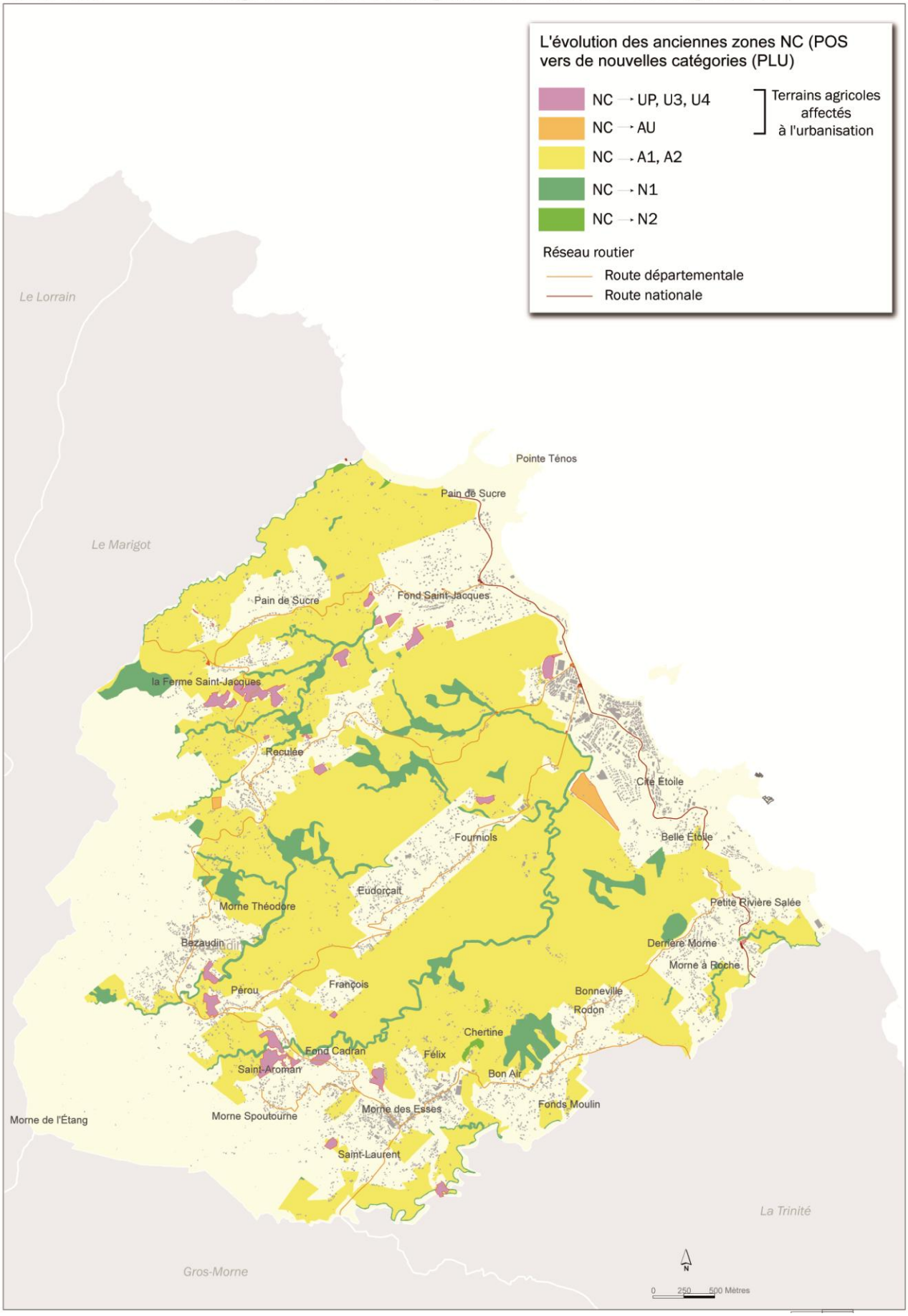
Les zones agricoles de Sainte-Marie représentaient 2299 hectares dans le POS. Elles représentent aujourd'hui 2682 ha dans le PLU. Leur superficie a donc augmenté de 383 hectares.

Sur les 2299 ha du POS :

- 217 sont devenus des terrains naturels
- 44 ha ont été reclassés en zone urbaine ou à urbaniser

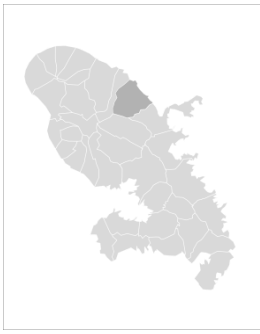


Sainte-Marie Passage du POS au PLU : changement d'affectation des zones agricoles (NC)



Carte 36 – Sainte-Marie : les zones agricoles déclassées

SAINTE-MARIE



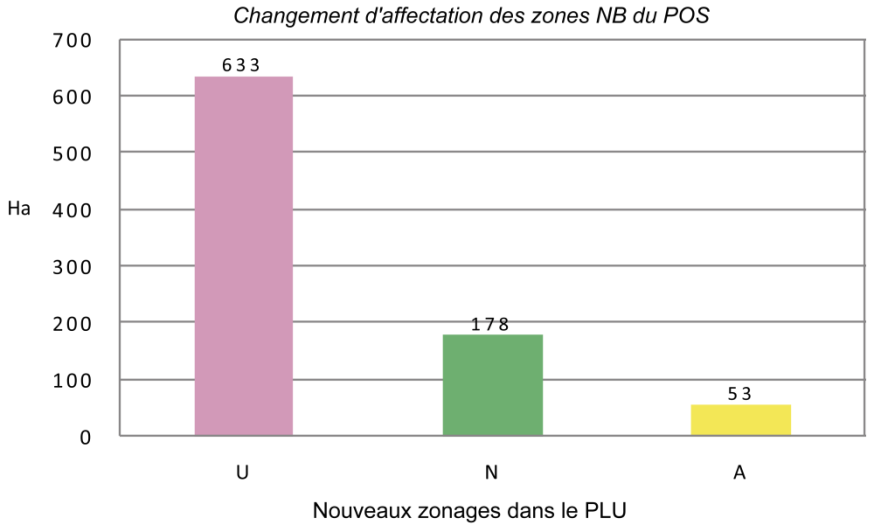
ZONES NB reclassées en U : 633 ha

ZONAGE	HECTARES	%
A	53	6,1
N	178	20,6
U	633	73,3
TOTAL	**865**	**100**

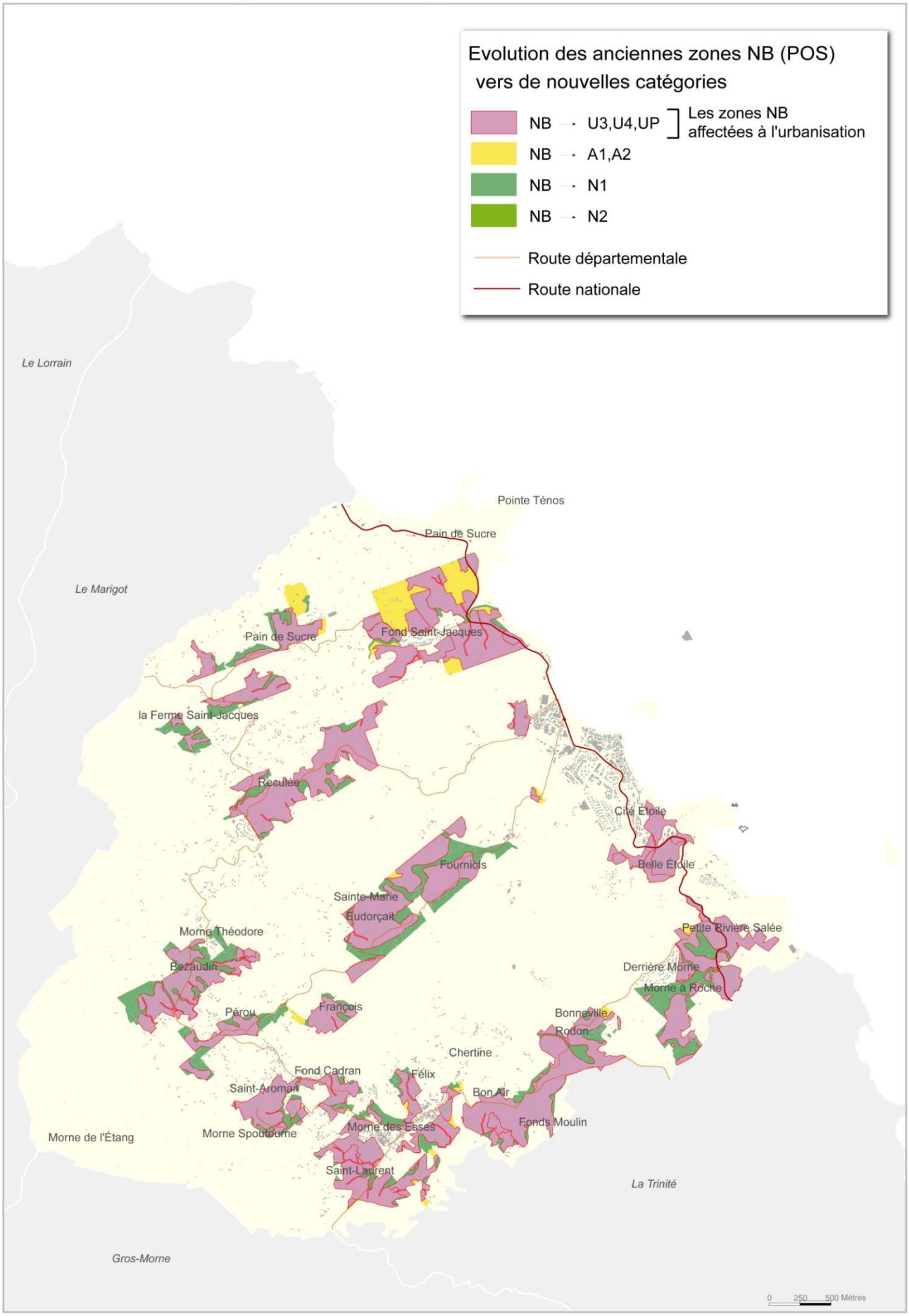
Changements d'affectation des zones d'habitat diffus (NB)

Les zones d'habitat diffus de la commune de Sainte-Marie représentaient 865 hectares dans le POS.

- 633 ha ont été reclassés en zone urbaine (U),
- 178 ha en zone naturelle (N),
- 53 ha en zone agricole (A).



Sainte-Marie Passage du POS au PLU : changement d'affectation des zones NB du POS



Carte 37 – Sainte-Marie : changement d'affectationdes zones NB

CHIFFRES CLÉS

- **Zones déclassées : 52 ha**
- **1,2 % de la superficie totale de la commune**
- **44 ha de zones agricoles du POS**
- **8 ha de zones naturelles du POS**
- **96 % en zones déjà bâties**

Les zones déclassées à Sainte-Marie

Quelques exemples de déclassements :

1. Quartier Cité Étoile

Ce secteur correspond à des zones UP, U4 et AU. Il s'agit d'une zone de 8 ha où il est prévu de réaliser le projet du lycée à l'ouest du bourg. Il est prévu également de construire dans cette zone des logements sociaux et des équipements.

2. Bourg

Ce secteur correspond à une zone UP situé dans la zone Nord du bourg. Il s'agit d'un espace où il est prévu la reconstruction du stade avec la création d'une salle polyvalente pouvant accueillir des spectacles et d'un complexe multisports à vocation intercommunale aux normes internationales : handball, football, basket et athlétisme.

3. Quartier Fond Saint-Jacques

Ce secteur correspond à des zones U3 et U4. Il s'agit de déclassement de zones naturelles ou agricoles en vue d'une extension urbaine. Ces déclassements font suite à des demandes de particuliers.

4. La Ferme Saint-Jacques

Ce secteur correspond à des zones U4. Il s'agit de déclassement de zones naturelles ou agricoles en vue d'une extension urbaine. Ces déclassements font suite à des demandes de particuliers.

5. Quartiers Bezaudin, Pérou et Saint-Aroman

Ce secteur correspond à des zones UP, U3 et U4. Il s'agit de déclassement de zones naturelles ou agricoles en vue d'une extension urbaine. Ces déclassements font suite à des demandes de particuliers.

6. Quartier Belle étoile

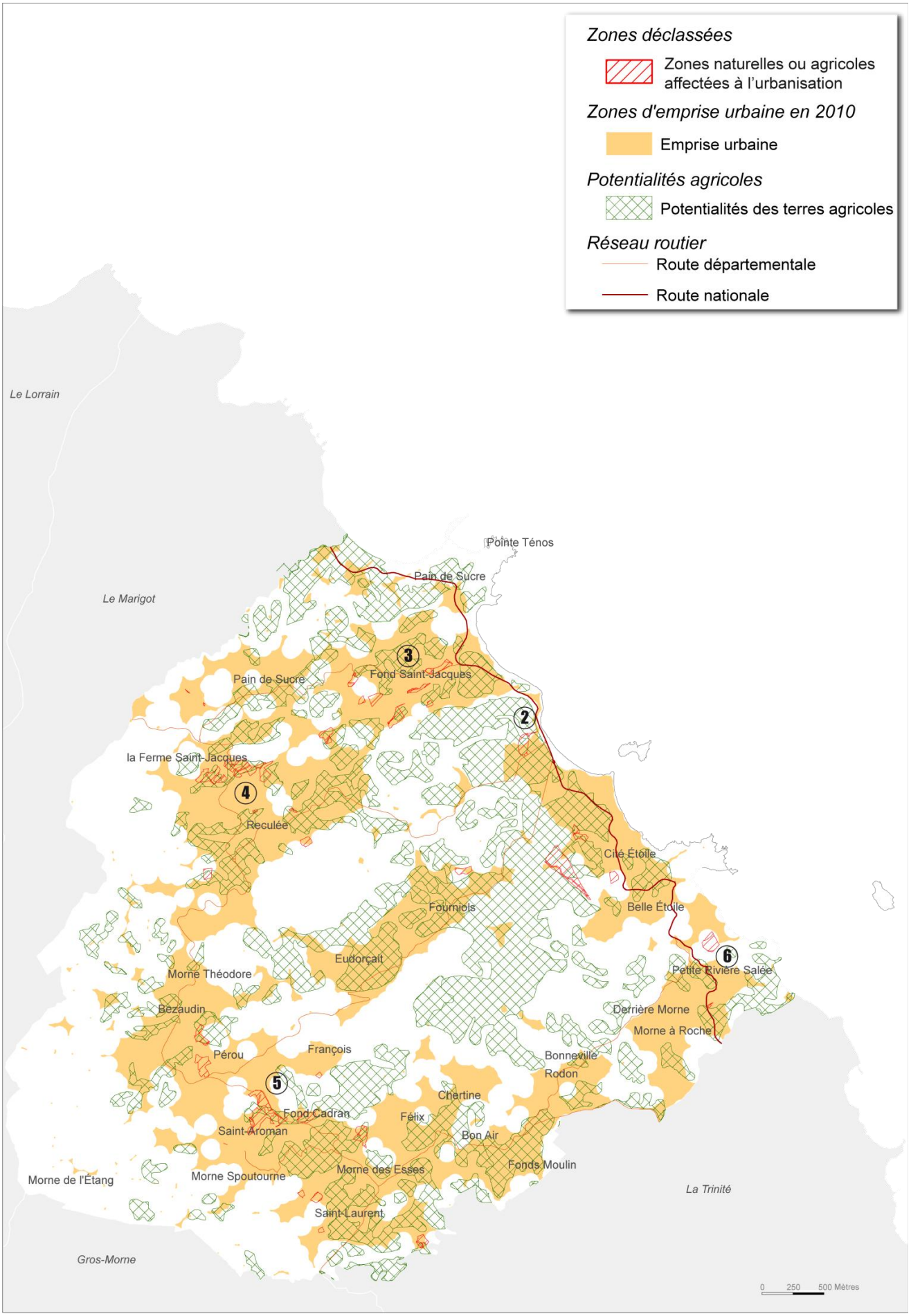
Ce secteur correspond à une zone U4. Il s'agit d'un déclassement de zones naturelles en vue d'une extension urbaine. Ces déclassements font suite à des demandes de particuliers.

Emprise urbaine

Si l'on superpose ces zones déclassées et l'emprise urbaine en 2010 on constate que sur les 52 ha déclassés, 51 ha soit 96% se situent à l'intérieur de la tache urbaine.

Potentialité agricoles

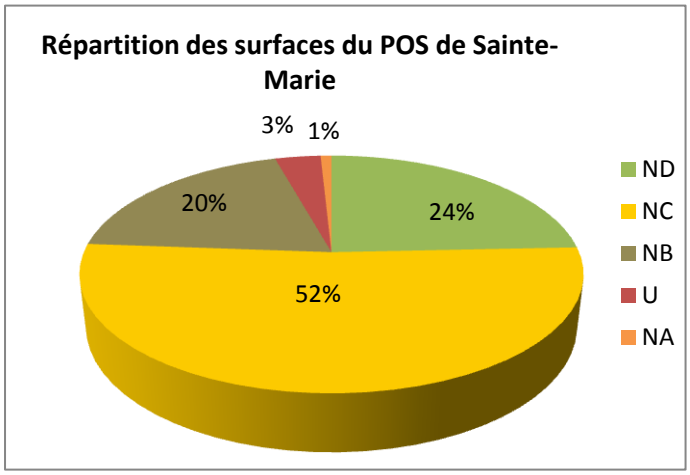
22 hectares de ces zones déclassées se trouvent sur des terres de bonne potentialité agricole, qui représentent 1370 hectares sur le territoire de Sainte-Marie.

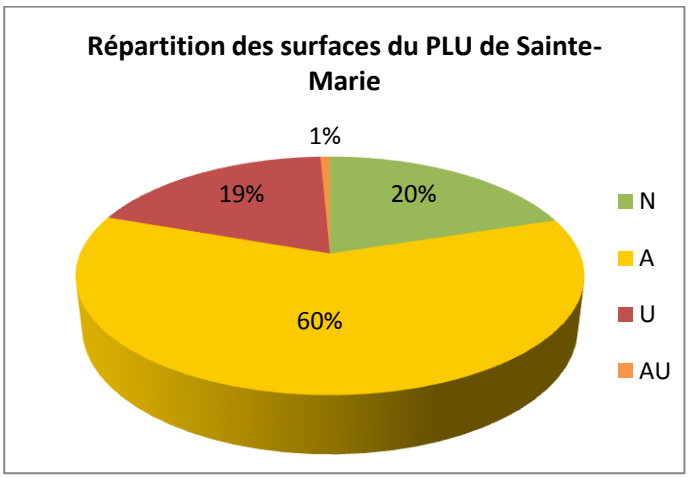


Carte 38 – Sainte-Marie : synthèse

Sainte-Marie : Répartition des surfaces des zones dans le POS et le PLU

ZONAGE	POS	PLU	Evolution (ha)
NC/A	2301.3	2682.3	+281
ND/N	37.1	32.3	- 4.8
NA/AU	1079.8	892.5	- 187.3
NB/N3	155.4	839.5	+ 684.1
U	865.7		
TOTAL	**4439,3**	**4446,6**	





Avec 60% de sa surface classée en zone agricole, la commune appuie son caractère agricole. Ce sont 281 ha supplémentaires issus des zones NB non bâties et des zones naturelles.

Les zones NB déjà bâties et équipées ont été reclassées en zone urbaine, et contribuent à augmenter leur surface de 16%. Les zones AU ont légèrement diminué.

LE VAUCLIN

LE VAUCLIN

PLU APPROUVE 28/01/2013

ZONES NATURELLES
Evolution : +330 ha
Déclassées : 14 ha

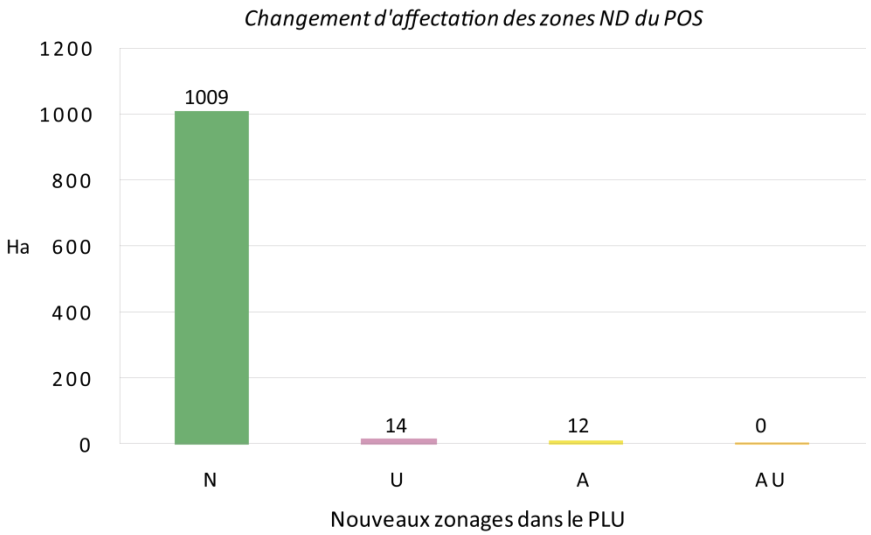
ZONAGE	HECTARES	%
A	12	1%
N	1009	97%
U	14	1%
AU	0	0%
TOTAL	**1036**	**100%**

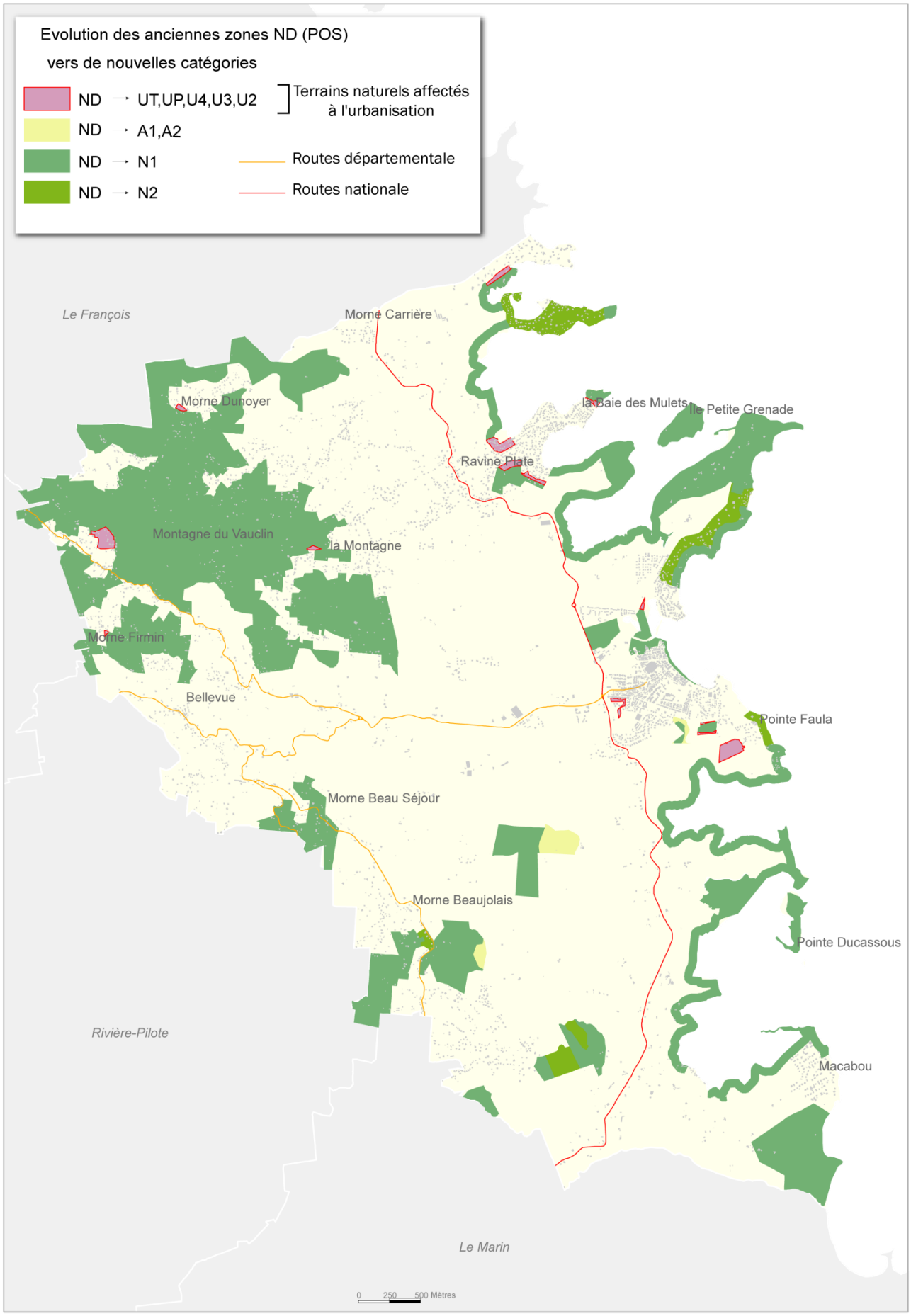
Changements d'affectation des zones naturelles

Les zones naturelles de la commune du Vauclin représentaient 1036 hectares dans le POS. Elles représentent aujourd'hui 1365 ha dans le PLU. Leur superficie a donc augmenté de 330 ha.

Sur les 1036 ha du POS :

- 12 ha ont été reclassés en zone agricole
- 14 ha ont été reclassés en zone urbaine ou à urbaniser.





Carte 39 – Le Vauclin : les zones naturelles déclassées

LE VAUCLIN

ZONES AGRICOLES
Evolution : +-245 ha
Déclassées : 52 ha

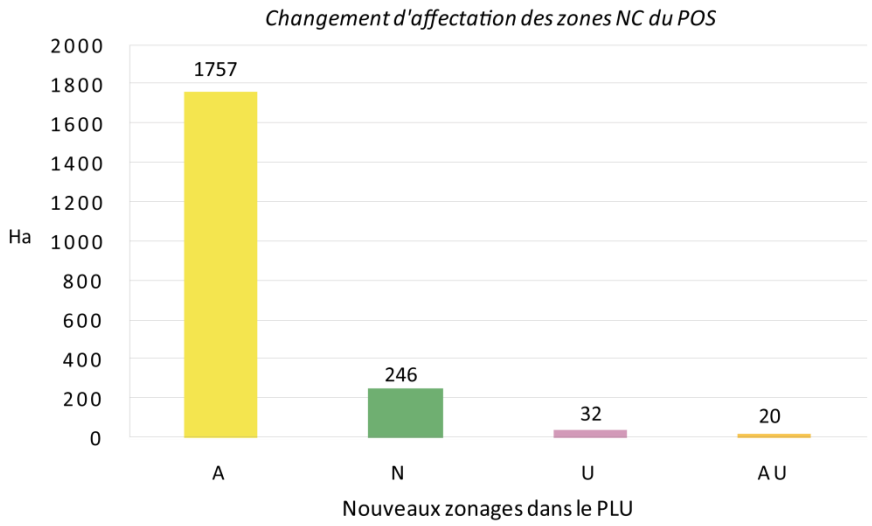
ZONAGE	HECTARES	%
A	1757	86
N	246	12
U	32	2
AU	20	1
TOTAL	**2054**	**100**

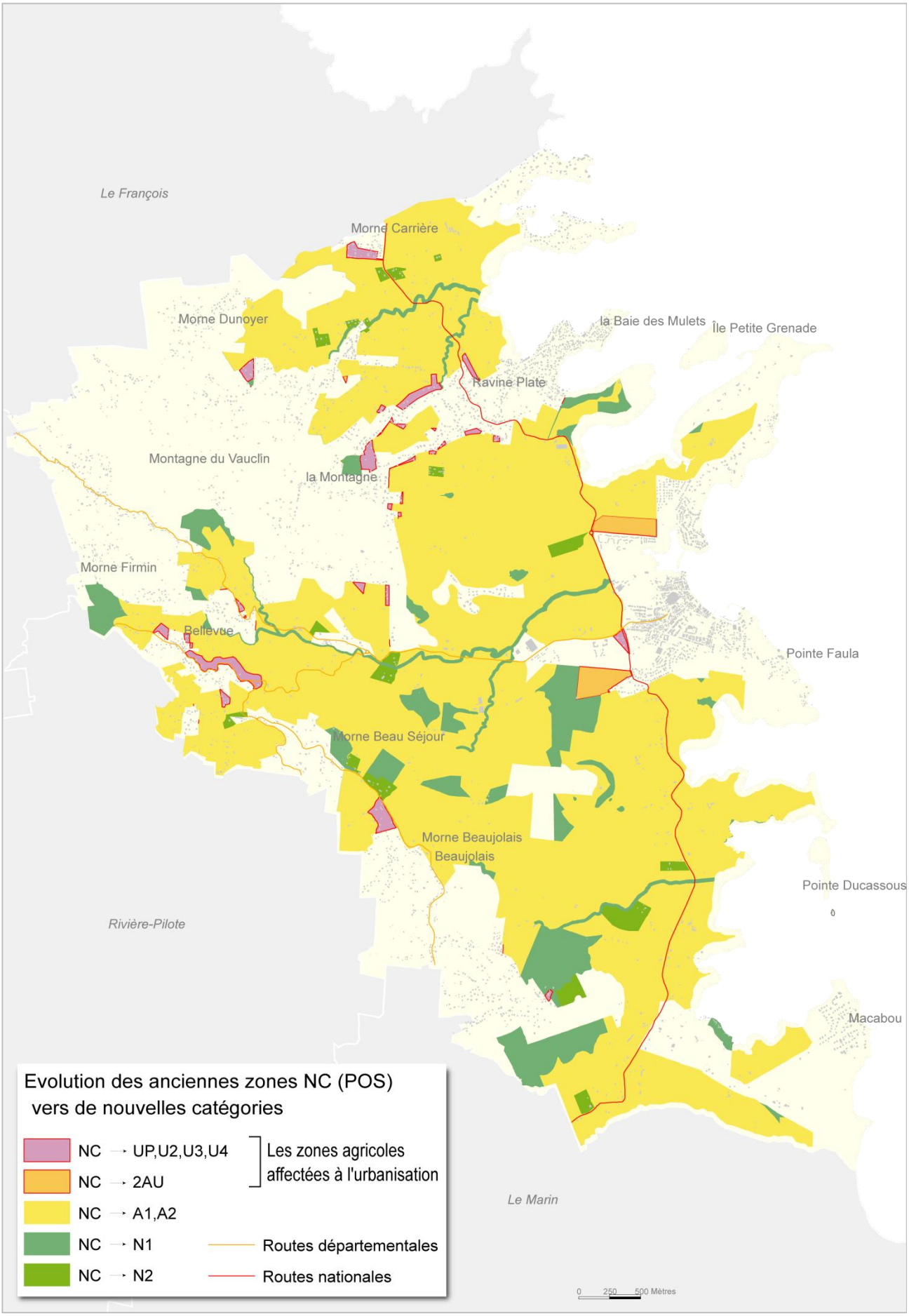
Changements d'affectation des zones agricoles

Les zones agricoles de la commune du Vauclin représentaient 2054 hectares dans le POS. Elles représentent aujourd'hui 1809 ha dans le PLU. Leur superficie a donc diminué de 245 hectares.

Sur ces 2054 ha du POS :

- 246 ha ont été reclassés en zone naturelle
- 52 ha ont été reclassés en zone urbaine et à urbaniser.





Carte 40 – Le Vauclin: les zones agricoles déclassées

LE VAUCLIN

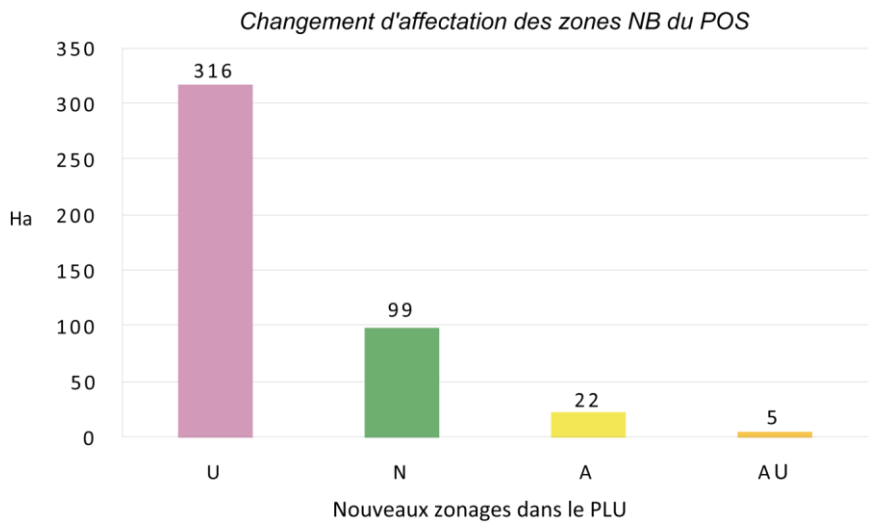
ZONES NB reclassées en U : 321 ha

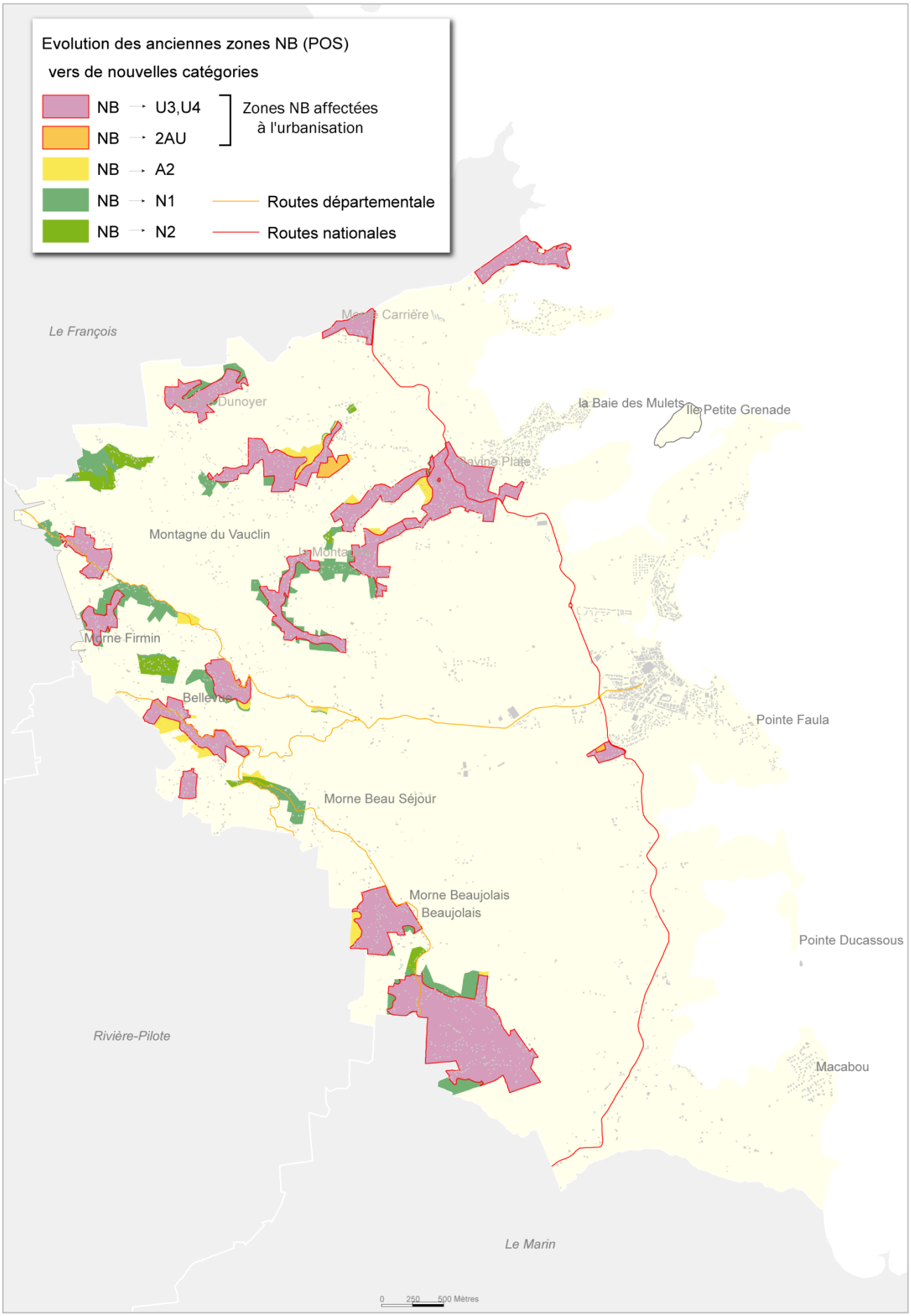
ZONAGE	HECTARES	%
A	22	5
N	99	22
U	316	72
AU	5	1
TOTAL	**442**	**100**

Changement d'affectation des zones d'habitat diffus (NB)

Les zones d'habitat diffus de la commune du Vauclin représentaient 442 hectares dans le POS.

- 316 ha ont été reclassés en zone urbaine (U),
- 99 ha en zone naturelle (N),
- 5 ha en zone à urbaniser (AU)
- 22 ha en zone agricole (A).





Carte 41 – Le Vauclin: changement d'affectation des zones NB

CHIFFRES CLÉS

- **Zones déclassées : 66 ha**
- **1,7 % de la superficie totale de la commune**
- **52 ha d'anciennes zones agricoles**
- **14 ha d'anciennes zones naturelles**
- **80 % en zones déjà bâties**

Les zones déclassées au Vauclin

Quelques exemples de déclassements :

1. Quartier Ravine Plate

Ce secteur correspond à des zones urbaines U3 et U4 du quartier. Il s'agit de déclassements de zones naturelles ou agricoles en périphérie de zones urbaines, généralement classées NB.

2. Quartier Sigy

Création d'une zone 2AU. Il s'agit d'un déclassement de zone agricole destinée à constituer une réserve foncière pour la Ville (zone 2AU, urbanisable à l'issue d'une procédure de modification ou de révision du PLU). Cette zone est concernée par un emplacement réservé pour mixité sociale : 25 % des logements réalisés devront être des logements sociaux. Le déclassement de cette zone est compatible avec le SAR/SMVM qui classe le secteur en zone d'urbanisation future.

3. Quartier Château Paille

Création d'une zone 2AU. Il s'agit d'un déclassement d'une zone agricole destinée à constituer une réserve foncière pour la Ville (zone 2AU, urbanisable à l'issue d'une procédure de modification ou de révision du PLU). Cette zone est concernée par un emplacement réservé pour mixité sociale : 25 % des logements réalisés devront être des logements sociaux. Le déclassement de cette zone est compatible avec le SAR/SMVM qui classe le secteur en grande partie en zone d'urbanisation future.

4. Pointe Faula

Création d'une zone UT au détriment d'une zone naturelle située en continuité de l'Espace d'Aménagement Touristique (EAT) de la Pointe Faula. Ce secteur est donc destiné au développement touristique et ludique de la Pointe Faula prévu au SAR/SMVM.

5. Quartier Bellevue

6. Quartier Beaujolais

7. Quartier Morne carrière

8, 9, 10, 11. Quartiers périphériques

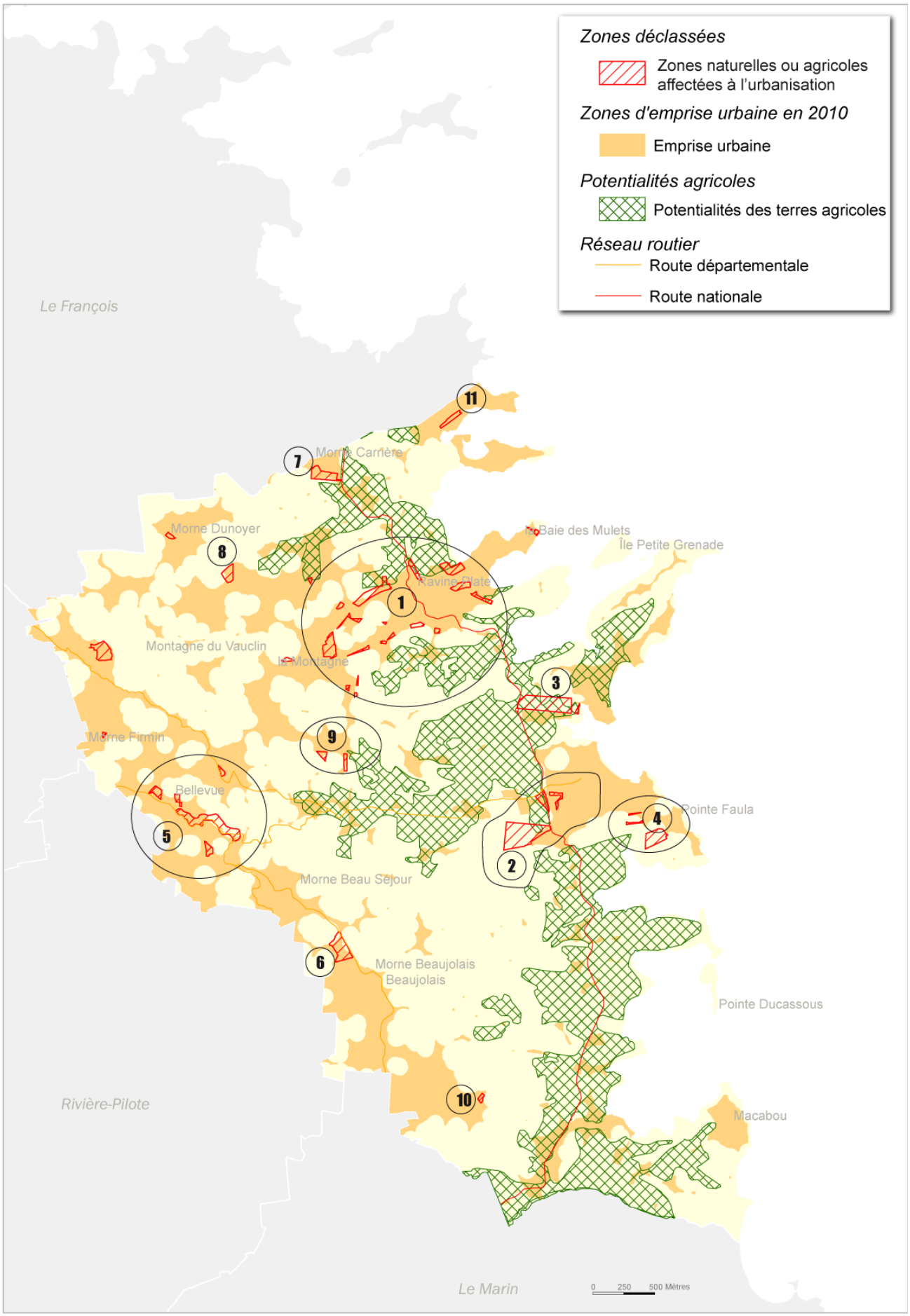
Les zones **5 à 10** concernent la création d'une zone U4 qui correspond au déclassement de zones naturelles ou agricoles en périphérie de zones urbaines.

Emprise urbaine

Si l'on superpose ces zones déclassées et l'emprise urbaine en 2010 on constate que sur les 66 ha déclassés, 53 ha soit 80% se situent à l'intérieur de la tache urbaine.

Potentialité agricoles

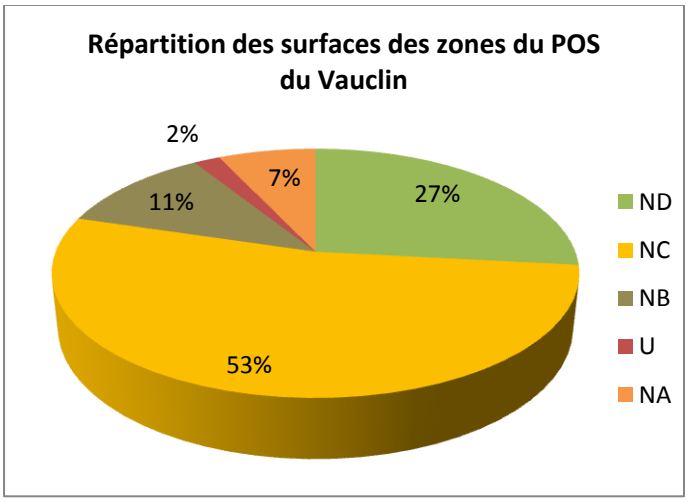
11 hectares de ces zones déclassées se trouvent sur des terres de bonne potentialité agricole, qui représentent 870 hectares sur le territoire du Vauclin.

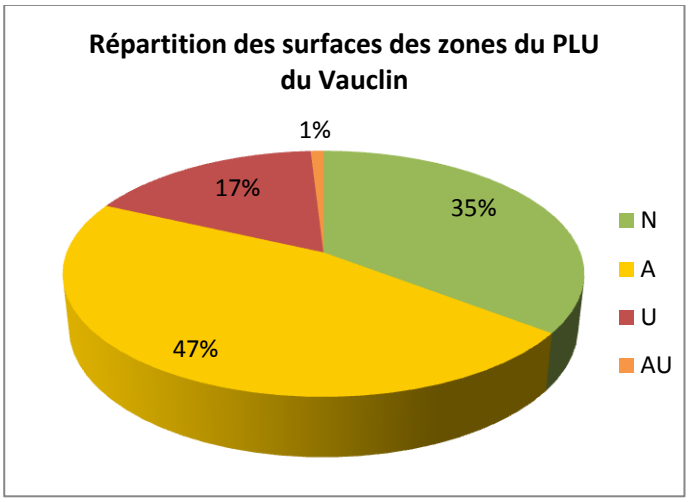


Carte 42 – Le Vauclin: synthèse

Le Vauclin: Répartition des surfaces des zones dans le POS et le PLU

ZONAGE	POS	PLU	Différence
NC/A	2053.5	1808.6	-244.9
NA/AU	273.8	36.5	-237.3
ND/N	1035.6	1375.7	+340.7
NB/N3	73.8		+594.2
U	441.9	668	
TOTAL	**3878,6**	**3888,6**	





La surface des zones urbaines a été multipliée par sept. Le changement d'affectation des zones NB et les demandes de déclassements de particuliers notamment en zone agricole à la périphérie des zones urbaines sont à l'origine de cette augmentation. **Les zones naturelles ont également augmenté de 7%.**

Les zones agricoles et les zones à urbaniser ont diminué respectivement de 6%.

SYNTHESE

SYNTHESE DES RESULTATS

La préservation des espaces agricoles et naturels est bien l'enjeu majeur qui motive cette observation suivie depuis 1998. Elle trouve aussi sa justification par les différents dispositifs législatifs (Décret sur l'évaluation environnementale et loi LMA) qui répondent aux préoccupations liées au développement durable et à la maîtrise de l'urbanisation.

Une des missions attribuées aux documents d'urbanisme est de bien maîtriser la consommation des espaces agricoles et naturels. Cette gestion économe des espaces est aussi un défi pour les Schémas de Cohérence Territorial (SCoT) au niveau intercommunal.

Le suivi régulier des documents d'urbanisme depuis 1998 rend compte des pratiques en matière d'urbanisme réglementaire au niveau communal, et permet d'évaluer les mécanismes de l'urbanisation, tant dans les communes périurbaines (Saint-Joseph) que rurales (communes de Cap Nord et de l'Espace Sud).

Les surfaces agricoles et naturelles déclassées dans les dix communes

Communes	Surf. déclassée en zone agricole (Ha)	Surf. déclassée en zone naturelle (Ha)	Surf. totale déclassée (Ha)	Surface communale déclassée (%)
Basse-Pointe	49	6	**55**	1,9
Le Carbet	30,5	12	**42,5**	2,3
Le Lorrain	139	14	**153**	3
Le Marigot	9	0,2	**9,2**	0,4
Le Morne-Rouge	10	1	**11**	0,3
Le Saint-Esprit	63	34	**97**	4
Saint-Joseph	45	12	**57**	1,3
Saint-Pierre	8	2	**10**	0,5
Sainte-Marie	44	8	**52**	1,2
Le Vauclin	52	14	**66**	1,7
TOTAL	**449,5**	**103,2**	**552,7**	**1,6**

Source : ADUAM, 2016

Les déclassements dans les zones agricoles

Les déclassements ont surtout concerné les zones agricoles. Ils représentent 81% de déclassements, avec **449,5 ha des zones agricoles** devenues urbaines. Des différences importantes s'observent à l'échelle communale.

Les communes les plus touchées

C'est au Lorrain que la surface déclassée est la plus importante, avec 139 ha ; à Saint-Esprit, au Vauclin, Basse-Pointe, Saint-Joseph et Sainte-Marie, ils concernent près de 50 ha. Viennent ensuite le Carbet avec 30 ha puis Marigot, Saint-Pierre et le Morne-Rouge où ces déclassements ne dépassent pas les 10 ha.

Les déclassements dans les zones naturelles

Le 19% de déclassements restants concernent les zones naturelles avec **103 ha** déclassés.

Les communes les plus touchées

La commune de **Saint-Esprit** se détache de l'ensemble avec 34 ha déclassés. Viennent ensuite le Lorrain, Le Vauclin, Le Carbet et Saint-Joseph dans lesquelles ces déclassements ne dépassent pas les 14 ha. Un troisième ensemble avec Sainte-Marie, Saint-Pierre, Basse-Pointe, se distingue par la diminution de ces surfaces qui varie entre 2 et 8 ha. Et enfin, dans les communes du Morne-Rouge et Le Marigot, moins de 1 ha a été déclassé.

Les surfaces déclassées à l'échelle communale, à exception du Lorrain (3%), ne dépassent pas 2,3 % de la surface communale.

Evolution des zones agricoles et naturelles

Une comparaison de l'évolution des surfaces des zones agricoles et naturelles entre les POS et les PLU met en évidence deux grandes tendances :

1. **Une diminution globale des zones agricoles.**

À l'exception de la commune de Sainte-Marie qui a vu augmenter les surfaces des zones agricoles de 16%, les neuf autres communes ont vu la surface des zones agricoles diminuer. Cette diminution des surfaces varie entre 2 et 24 %.

Evolution des zones classées agricoles entre les POS et les PLU

Communes	POS	PLU	Evolution %
Basse-Pointe	1530	1490	-2,6
Carbet	571	529	-7,4
Lorrain	1898	1690	-11,0
Marigot	797	697	-12,5
Morne-Rouge	1929	1452	-24,7
Saint-Esprit	1442	1091	-24,3
Saint-Joseph	1463	1424	-2,7
Sainte-Marie	2299	2682	16,7
Saint-Pierre	1731	1575	-9,0
Vauclin	2054	1809	-11,9
TOTAL	**15714**	**14439**	**-8,0**

Source : ADUAM, 2016

La surface totale des zones agricoles sur ces dix communes étudiées lors du passage de POS au PLU, a diminué de 1.275 ha. C**ependant, seul 35% sont devenus des zones urbaines au PLU et les 65% restant sont passés en zone naturelle.**

Des éléments explicatifs de cette évolution

- Le PPRN (document supra communal opposable qui remplace la carte des aléas est une servitude d'utilité publique) a été révisé. Sa prise en compte a contribué aux reclassements de nombreux secteurs en zone inconstructible.
- La mise en conformité avec les documents supra communaux (SAR/SMVM, PPRN)

Le rythme de la consommation des ces zones qui après avoir connu une forte hausse sur la période 2008-2010, ralentit clairement depuis 2010.

Cette diminution s'explique en partie par la mise en place des dispositifs législatifs plus restrictifs et une prise de conscience de la rareté du foncier.

2. Une augmentation des zones naturelles

La surface des zones naturelles, en revanche a augmenté de 16% par rapport à celle des POS. Hormis Basse-Pointe et Sainte-Marie, celle-ci a augmenté dans les huit autres communes. Cette augmentation varie de 3 à 88% (cas de Saint- Esprit). **Cela confirme que la perte des surfaces agricoles s'est faite souvent au profit des zones naturelles (cas de Saint-Pierre, du Morne-Rouge).**

Evolution des zones naturelles entre les POS et les PLU

Communes	POS	PLU	Evolution %
Basse-Pointe	1021	1009	-1
Carbet	906	936	3
Lorrain	2509	2518	0
Marigot	1015	1233	21
Sainte-Marie	1079	892	-17
Morne-Rouge	1401	1994	42
Saint-Esprit	413	776	88
Saint-Joseph	1676	2166	29
Saint-Pierre	1851	2044	10
Vauclin	1036	1365	32
TOTAL	**12907**	**14933**	**16**

Source : ADUAM, 2016

Les déclassements des zones agricoles vers des zones urbaines

Motifs des déclassements :

- Les régularisations et le passage en zone U des zones NC déjà bâties
- Des extensions pour permettre la création des logements sociaux et/ou activités touristiques
- La création des zones d'activités artisanales (Saint-Pierre)
- Des opérations de réaménagement urbain en vue de redynamiser la ville (Vauclin, Saint-Pierre)
- La prise en compte des équipements existants
- La création de station d'épuration, déchetteries, de cimetière (Basse-Pointe), lycée (Sainte-Marie)
- La création de projet d'aménagement de la plage (Carbet)

Le phénomène de décohabitation et/ou le souhait de quitter un logement collectif pour acquérir une maison individuelle en périphérie proche, le maintien et/ou le développement de l'activité économique et la mise en place des projets d'équipements sont des éléments explicatifs de ces déclassements.

Les déclassements des zones agricoles vers des zones naturelles

65% de surfaces déclassées, soit 825 ha, ont été reclassés en zone naturelle. Les justifications de ces déclassements sont aussi variées :

- Le boisement des espaces agricoles suite à l'abandon des exploitations a favorisé la présence des espèces remarquables pour l'ONF dont certaines ont été reclassées en espaces boisés classés.
- La création des zones tampon pour délimiter les zones à risques d'inondation et la protection des ravines
- La création des ZNIEFF

Les reclassements des zones d'habitat diffus (Zones NB des POS)

Les zones d'habitat diffus (zones NB) sont bien représentées dans notre échantillon **avec 2.694 ha**.
Les vecteurs de mitage ou d'urbanisation dispersée dans les espaces naturels et agricoles sont la conséquence-de la création des zones d'habitat diffus (NB) dans les POS. Le passage du Plan d'Occupation des Sols au Plan Local d'Urbanisme contribue à résorber progressivement ce mitage.
Lors de ce passage des POS aux PLU, les zones d'habitat diffus sont reclassées très majoritairement (93 %) en zones urbaines, 2% en zones à urbaniser (AU), et 5% en zones naturelles et agricoles. En revanche, au Morne-Rouge et à Saint-Pierre une part des surfaces des zones NB est devenue agricole ou naturelle.

Les déclassements au regard de la tache urbaine et des potentialités agricoles

Communes	Surface déclassée (ha)	Hors tâche urbaine 2010 (ha)	Intérieur terres agricoles (ha)
Basse-Pointe	55	23	44
Le Carbet	42,5	21,5	0
Le Lorrain	153	9	112
Le Marigot	9,2	0	6
Le Morne-Rouge	11	3	9
Le Saint-Esprit	97	5	49
Saint-Joseph	57	32	18
Saint-Pierre	10	5	1
Sainte-Marie	52	1	22
Le Vauclin	66	13	11
TOTAL	**552,7**	**112,5**	**272**

Source : ADUAM, 2016

Ce tableau donne d'une part les surfaces issues du croisement entre les surfaces déclassées et la tache urbaine. Et d'autre part celles issues du croisement de ces surfaces avec les potentialités agricoles.
20% des surfaces déclassées ont provoqué un étalement urbain (notamment Saint-Joseph, Carbet, Basse-Pointe).

Sur l'ensemble des 553 ha déclassées, 272 ha se trouvent sur des terres à bonne productivité agricole. On constate des différences importantes selon les communes, celles-ci s'élèvent jusqu'à 112 ha au Lorrain cependant c'est également dans celle-ci qu'on trouve 951 ha de terres à bonne productivité agricole.

CONCLUSION

Les zones de pression foncière

La carte des zones de pression foncière donne une vision globale des zones devenues constructibles lors du passage du POS au PLU depuis 1998. Ces déclassements sont seulement un des indices explicatifs de la pression urbaine. Ils ont lieu tantôt à l'intérieur, tantôt en continuité du réseau routier et de la tache urbaine.

Malgré un effort des collectivités pour densifier ces espaces urbains, l'urbanisation évolue de façon disséminée et une tendance au mitage subsiste.

Pour comprendre l'étalement urbain il faudrait aller au-delà des catégories générales de zonage pour s'intéresser aux différents secteurs d'une zone, lesquels par leur destination spécifique, peuvent s'écarter sensiblement de la vocation générale de celle-ci.

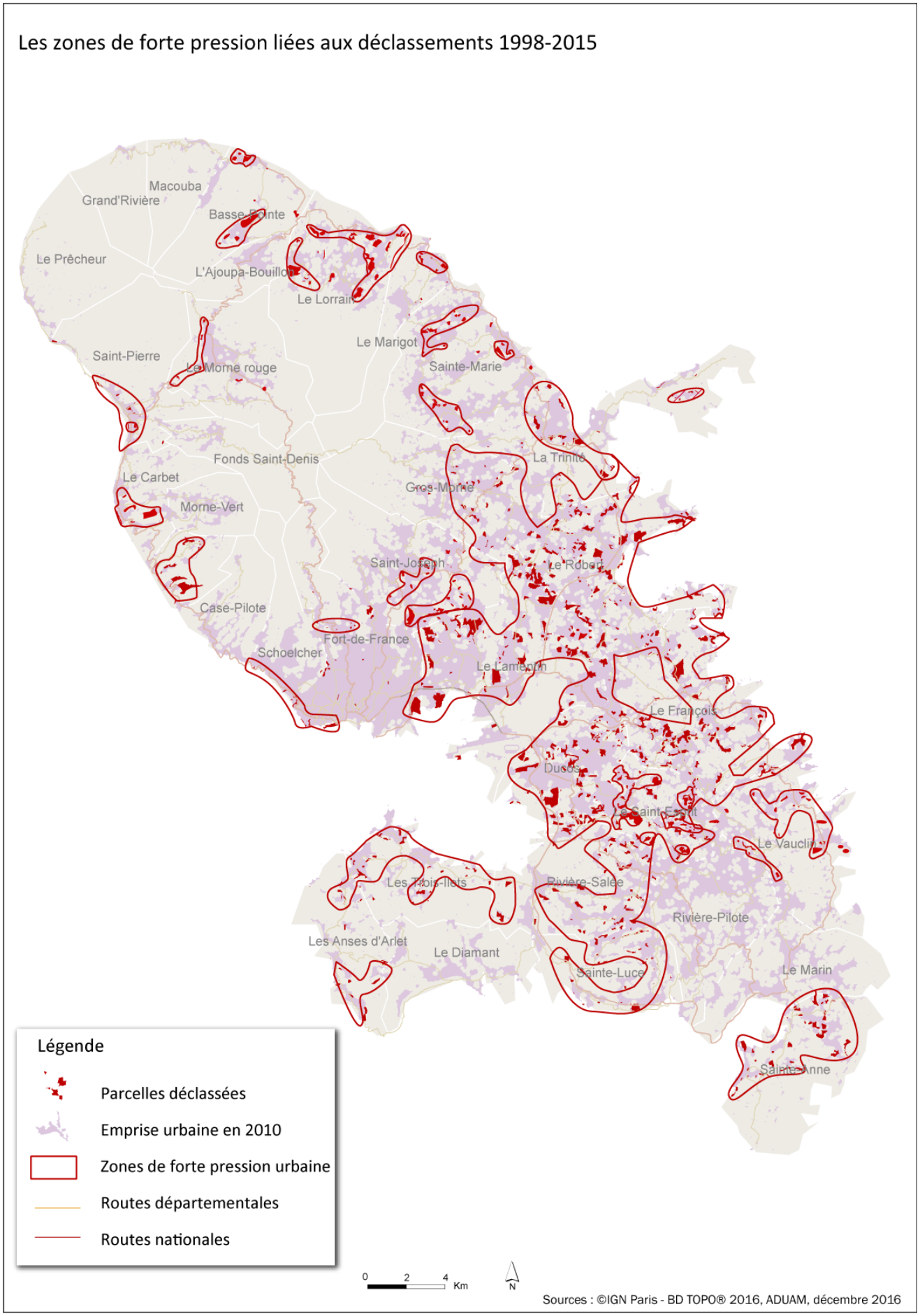
Il s'agit également d'identifier les outils qui, dans le cadre du règlement de ces zonages, permettent des marges de manœuvre pour attribuer de droits à construire dans des zones dont la vocation globale est d'être préservée.

Les facteurs de pression urbaine observés sur les dix communes étudiées

En définitive, la pression sur les espaces agricoles et naturels se fait par plusieurs biais :

- La consommation de foncier pour l'urbanisation,
- Le maintien des trames urbaines peu denses,
- La proximité du réseau routier et des zones urbaines,
- La déprise agricole,
- Les régularisations des parcelles déjà bâties.

Plusieurs de nos résultats mettent en évidence une diminution importante de l'étalement urbain depuis la mise en application du décret relatif à l'évaluation environnementale ainsi que la mise en place de CDCEA.



Carte 43 : Les zones de forte pression liées aux déclassements réalisés depuis 1998

PERSPECTIVES

Avec le nouveau contexte législatif[2], les exigences vis-à-vis des documents d'urbanisme en matière de réduction de la consommation d'espaces se sont encore accrues.

En effet :

- Les SCoT et les PLU doivent réaliser une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et déterminer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (Grenelle et ALUR). Ces lois ont par ailleurs créé la trame verte et bleue qui contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.

- La CDCEA est devenue la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) élargissant son analyse à tous les déclassements d'espaces naturels, forestiers et agricoles des documents d'urbanisme (LAAAF).

- L'évaluation environnementale est devenue quasi systématique sur notre territoire (concerne toutes les communes littorales et au cas par cas les communes non littorales).

L'évolution des documents d'urbanisme, lors du passage des POS en PLU ou des révisions de PLU sera donc fortement affectée par ce contexte législatif. Ainsi, les PLU approuvés après 2015 (PLU de troisième génération) seront nécessairement moins consommateurs d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il faudra attendre plusieurs années pour mesurer l'impact de la loi ALUR et les avancées réalisées en termes de protection des espaces agricoles introduites dans la loi d'avenir pour l'agriculture. La première incite à densifier les zones urbanisées et à limiter l'extension urbaine. La deuxième vise des performances au niveau économique et environnemental, mais également social, du secteur agricole.

Aussi, pour rappel, nous arrivons dans la dernière année d'existence des POS puisque la loi ALUR a prévu que ces derniers seront caducs au plus tard le 31 décembre 2015 (article L 171-1 du Code l'Urbanisme). Cependant, la loi prévoit également que lorsqu'une procédure de révision du plan d'occupation des sols a été engagée avant le 31 décembre 2015, cette procédure peut être menée à terme sous réserve d'être achevée au plus tard le 26 mars 2017 ou, dans les communes d'outre-mer, le 26 septembre 2018 (précisé dans la Loi pour « égalité réelle outre-mer » du 28 février 2017). Les dispositions du plan d'occupation des sols restent en vigueur jusqu'à l'approbation du plan local d'urbanisme et au plus tard jusqu'à cette dernière date. Au-delà de cette date, le POS devient caduc et les dispositions du règlement National de l'Urbanisme s'appliquent.

[2] Grenelle de l'environnement (3 Août 2009 et 12 Juillet 2010), pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 Mars 2014, d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) publiée le 13 octobre 2014 et plus récemment avec la réforme de l'évaluation environnementale (ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016 et du décret n°2016-1110 du 11 août 2016 modifiant les règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programme)

Table des illustrations

Pages		
3	Carte 1 -	Les communes étudiées
9	Carte 2 -	Saint-Pierre : les zones naturelles déclassées
10	Carte 3 -	Saint-Pierre : les zones naturelles déclassées
12	Carte 4 -	Saint-Pierre : les zones agricoles déclassées
14	Carte 5 -	Saint-Pierre : changement d'affectation des zones NB
16	Carte 6 -	Saint-Pierre - Synthèse
22	Carte 7 -	Le Morne-Rouge : les zones naturelles déclassées
24	Carte 8 -	Le Morne-Rouge : les zones agricoles déclassées
26	Carte 9 -	Le Morne-Rouge : changement d'affectation des zones NB
28	Carte 10 -	Le Morne-Rouge - Synthèse
32	Carte 11 -	Basse-Pointe : les zones naturelles déclassées
34	Carte 12 -	Basse-Pointe : les zones agricoles déclassées
36	Carte 13 -	Basse-Pointe : changement d'affectation des zones NB
38	Carte 14 -	Basse-Pointe - Synthèse
42	Carte 15 -	Le Carbet : les zones naturelles déclassées
44	Carte 16 -	Le Carbet : les zones agricoles déclassées
46	Carte 17 -	Le Carbet : changement d'affectation des zones NB
48	Carte 18 -	Le Carbet - Synthèse
52	Carte 19 -	Sainte-Marie : les zones naturelles déclassées
54	Carte 20 -	Sainte-Marie : les zones agricoles déclassées
56	Carte 21 -	Sainte-Marie : changement d'affectation des zones NB
58	Carte 22 -	Sainte-Marie - Synthèse
62	Carte 23 -	Le Lorrain : les zones naturelles déclassées
64	Carte 24 -	Le Lorrain : les zones agricoles déclassées
66	Carte 25 -	Le Lorrain : changement d'affectation des zones NB
68	Carte 26 -	Le Lorrain - Synthèse
72	Carte 27 -	Le Marigot : les zones naturelles déclassées
74	Carte 28 -	Le Marigot : les zones agricoles déclassées
76	Carte 29 -	Le Marigot : changement d'affectation des zones NB
78	Carte 30 -	Le Marigot - Synthèse
82	Carte 31 -	Le Saint-Esprit : les zones naturelles déclassées
84	Carte 32 -	Le Saint-Esprit: les zones agricoles déclassées
86	Carte 33 -	Le Saint-Esprit : changement d'affectation des zones NB
88	Carte 34 -	Le Saint-Esprit- Synthèse
92	Carte 35 -	Saint-Joseph : les zones naturelles déclassées
94	Carte 36 -	Saint-Joseph: les zones agricoles déclassées
96	Carte 37 -	Saint-Joseph : changement d'affectation des zones NB
98	Carte 38 -	Saint-Joseph - Synthèse
102	Carte 39 -	Le Vauclin : les zones naturelles déclassées
104	Carte 40 -	Le Vauclin: les zones agricoles déclassées
106	Carte 41 -	Le Vauclin : changement d'affectation des zones NB
108	Carte 42 -	Le Vauclin - Synthèse
119	Carte 43 -	Les zones de forte pression liées aux déclassements entre 1998 et 2015

Etude réalisée dans le cadre du programme partenarial 2016

Edition et impression
L'Agence D'Urbanisme et d'Aménagement de Martinique, décembre 2016

Directrice de publication
Joëlle Taïlamé, directrice de l'ADUAM

Chef de projet, rédaction et mise en page
Cenia BORRERO

Equipe projet
Guy Lafontaine, Sandra Louison, Steeven Maizeroi, Anne Petermann

Toute reproduction autorisée avec mentions précise de la source et la référence exacte

Agence D'Urbanisme et d'Aménagement de Martinique
3 Rue Victor Schoelcher - 97200 Fort-de-France
Tel 0596 71 79 77 - Fax 0596 72 59 27