

2008 RÉGION MARTINIQUE

**BILAN DE LA
MISE EN OEUVRE
DU SCHÉMA
D'AMÉNAGEMENT
RÉGIONAL**



ADUM

**CHAPITRE 2 :
LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION**



OU EN EST-ON DU DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION ?

Dans sa volonté de rationalisation des espaces urbanisés, le SAR de la Martinique décline ses orientations à travers le chapitre « Développer une armature urbaine ». La plupart de ces orientations concernent l'armature urbaine en elle-même qui sera traitée ultérieurement, mais deux d'entre elles concernent plus particulièrement le développement de l'urbanisation et se déclinent comme suit :

- **RESSERREMENT DE L'HABITAT VERS LES ZONES URBAINES**
- **DENSIFICATION DE LA CONSTRUCTION**
- **OFFRE NOUVELLE DE PRODUITS ARCHITECTURAUX**
- **INCITATION A UNE UTILISATION PLUS URBAINE DES SECTEURS BATIS DES 50 PAS GEOMETRIQUES**
- **DESSERREMENT DE L'URBANISATION VERS LA GRANDE PERIPHERIE DE L'AGGLOMERATION CENTRALE**
- Renforcement des pôles urbains existants ou présentant un potentiel de développement réel
- Implantation des capacités d'accueil dans des zones limitrophes des bourgs et espaces déjà urbanisés
- Politique d'aménagement des quartiers ruraux
- Rééquilibrage relatif des capacités d'accueil en logements vers le Nord, en maintenant une croissance forte dans le Centre
- Capacités d'accueil accompagnées des équipements et des activités économiques nécessaires
- L'agglomération foyale : un pôle capital à restructurer
- Les pôles de desserrement de l'agglomération : zones de développement privilégiées
- Les centres urbains secondaires : pôles de services dans leur unité géographique
- Renforcement des pôles urbains existants ou présentant un potentiel de développement réel
- Implantation des capacités d'accueil dans des zones limitrophes des bourgs et espaces déjà urbanisés
- Politique d'aménagement des quartiers ruraux
- Rééquilibrage relatif des capacités d'accueil en logements vers le Nord, en maintenant une croissance forte dans le Centre
- Capacités d'accueil accompagnées des équipements et des activités économiques nécessaires
- L'agglomération foyale : un pôle capital à restructurer
- Les pôles de desserrement de l'agglomération : zones de développement privilégiées
- Les centres urbains secondaires : pôles de services dans leur unité géographique

Le recueil, l'analyse et le traitement de différentes données, cartes ou études apportent les premiers éléments d'appréciation sur :

- 1. Le resserrement de l'habitat**
- 2. L'urbanisation du littoral**
- 3. Le desserrement de l'urbanisation**

Ces deux éléments de mesure du développement de l'urbanisation ont été étudiés à travers plusieurs éléments déterminants :

Pour le resserrement de l'habitat :

- L'évolution des logements neufs sur tout le territoire entre 2000 et 2007,
- L'évolution de l'emprise urbaine entre 1994 et 2004,
- Les quartiers à forte dynamique de construction : 1994-2004,
- Les disponibilités foncières des zones U des centres bourgs de la Martinique.

Pour le desserrement de l'urbanisation :

- La localisation des pôles de desserrement de l'Agglomération Centre,
- L'identification de la grande périphérie de l'Agglomération Centre,
- L'évolution des villes selon les rangs du SAR,
- Le zoom sur les deux pôles majeurs : Trinité-Robert au nord-est et Ducos-Rivière-Salée au sud.

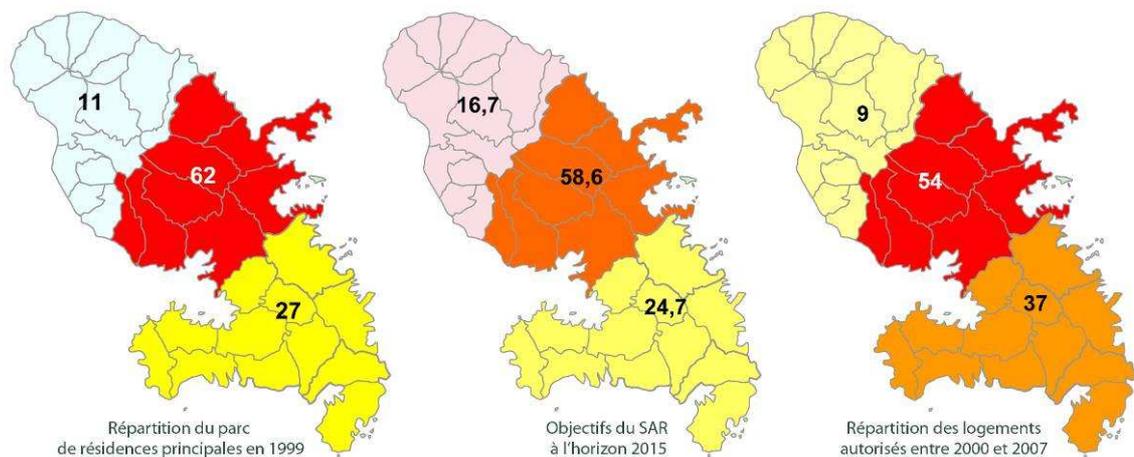
1. Le resserrement de l'habitat vers les zones urbaines : un bilan nuancé

1.1 L'évolution des logements neufs entre 2000 et 2007

Le SAR s'est appuyé sur trois hypothèses d'évolution de la population d'ici 2015 pour déterminer les besoins en logements.

Pour la période 2000-2015, les besoins s'échelonnaient entre 39 500 à 67 300 logements et nécessitaient un volume foncier de 1 200 à 2 000 hectares (à raison de 30 à 35 logements à l'hectare et d'une SHON moyenne de 150 m² par logement). L'objectif de rééquilibrage de l'armature urbaine vers le Nord, en maintenant la croissance vers le Centre, se traduisait également par une répartition correctrice des logements :

- 40% dans le Nord
- 40% dans le Centre
- 20% dans le Sud



Les cartes ci-dessus permettent d'évaluer, au regard de la construction de logements neufs seulement, si les objectifs du SAR sont en voie d'être atteints à l'horizon 2015.

La comparaison est à prendre avec prudence car la construction neuve n'est qu'un aspect de l'évolution du parc de logement total. Mais les premiers constats sont les suivants :

- dans le Nord, à mi parcours, les logements autorisés pèsent 9% du parc neuf total, alors que l'objectif du SAR est de 16,7%,
- dans le Sud, la répartition actuelle (37%) risque de dépasser l'objectif défini (24,7%),
- Dans le Centre l'évolution actuelle pourrait conduire à l'atteinte de l'objectif poursuivi par le SAR.

Par ailleurs, les fonctionnements **au sein des microrégions** révèlent **une modification de la géographie du parc**.

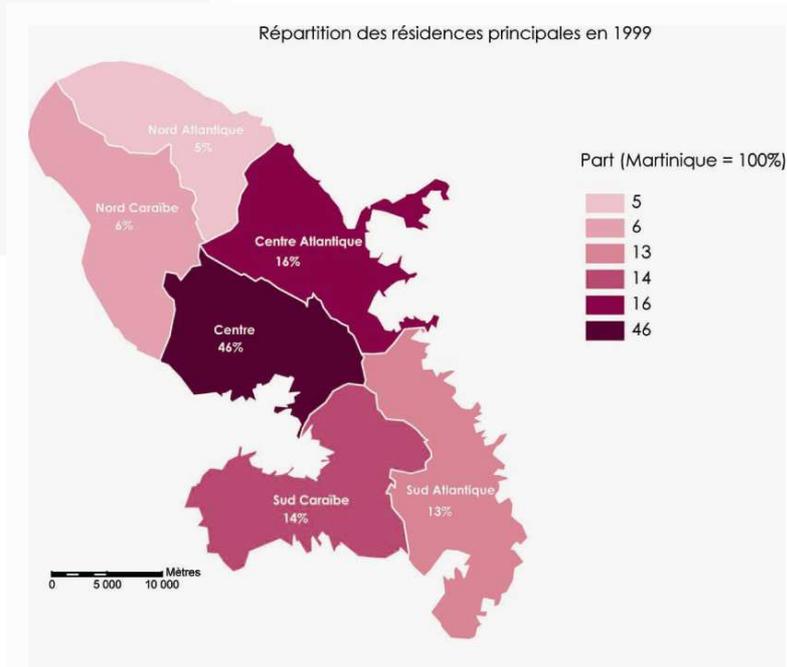
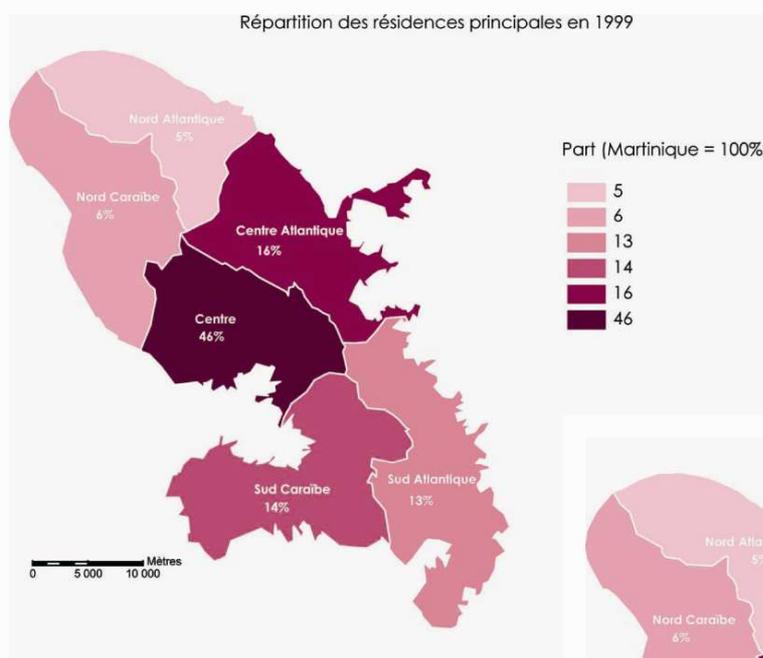
Micro-région	Augmentation du parc de résidences principales 1990-1999	Logements autorisés 2000-2007		
	Moyenne annuelle	Moyenne Annuelle	Différence	Ratio
Centre-Agglomération	979	1534	555	1,6
Centre-Atlantique	539	433	-106	0,8
Nord-Atlantique	103	112	9	1,1
Nord-Caraïbe	99	225	126	2,3
Sud-Atlantique	396	460	64	1,2
Sud-Caraïbe	584	905	321	1,5
Total	2701	3669	969	1,4

Source : INSEE- RGP ;
DDE/Sitadel - traitement
ADUAM

On peut ainsi

observer au sein des grandes régions les tendances suivantes :

- **Au Nord :**
 - Au sein de la CCNM, le Nord Caraïbe voit son activité logement augmenter fortement en valeur absolue. Par ailleurs, la population augmente : pour les 6 communes recensées (sur les 8 de la microrégion), elle augmente de 480 habitants contre 128 entre 1990/1999. Peut-on toutefois dire que l'urbanisation est en progression dans le Nord Caraïbe?
 - Le Nord Atlantique est en légère augmentation en valeur absolue, mais avec des valeurs plutôt faibles (les plus faibles de l'ensemble !), et un poids qui diminue fortement (-3 points)
- **Au Sud**
 - Le Sud Caraïbe affiche un rythme de constructions neuves 1,5 fois plus rapide que celui observé entre 1990 et 1999. C'est ainsi la microrégion qui connaît la variation absolue la plus importante.
 - Le Sud Atlantique connaît un accroissement moins fort que le Sud Caraïbe mais il reste néanmoins notable (environ 460 logements autorisés par an).
- **Au Centre**
 - Le Centre agglomération voit comme le Sud Caraïbe, son rythme de construction neuve doubler. C'est d'ailleurs dans le Centre Agglomération que la moyenne annuelle de logement autorisé est la plus forte.
 - L'urbanisation et la construction de logements est en ralentissement dans le Centre Atlantique avec un ratio inférieur à 1.



Parmi les 10 premières communes en termes de constructions neuves, la moitié est dans le Sud.

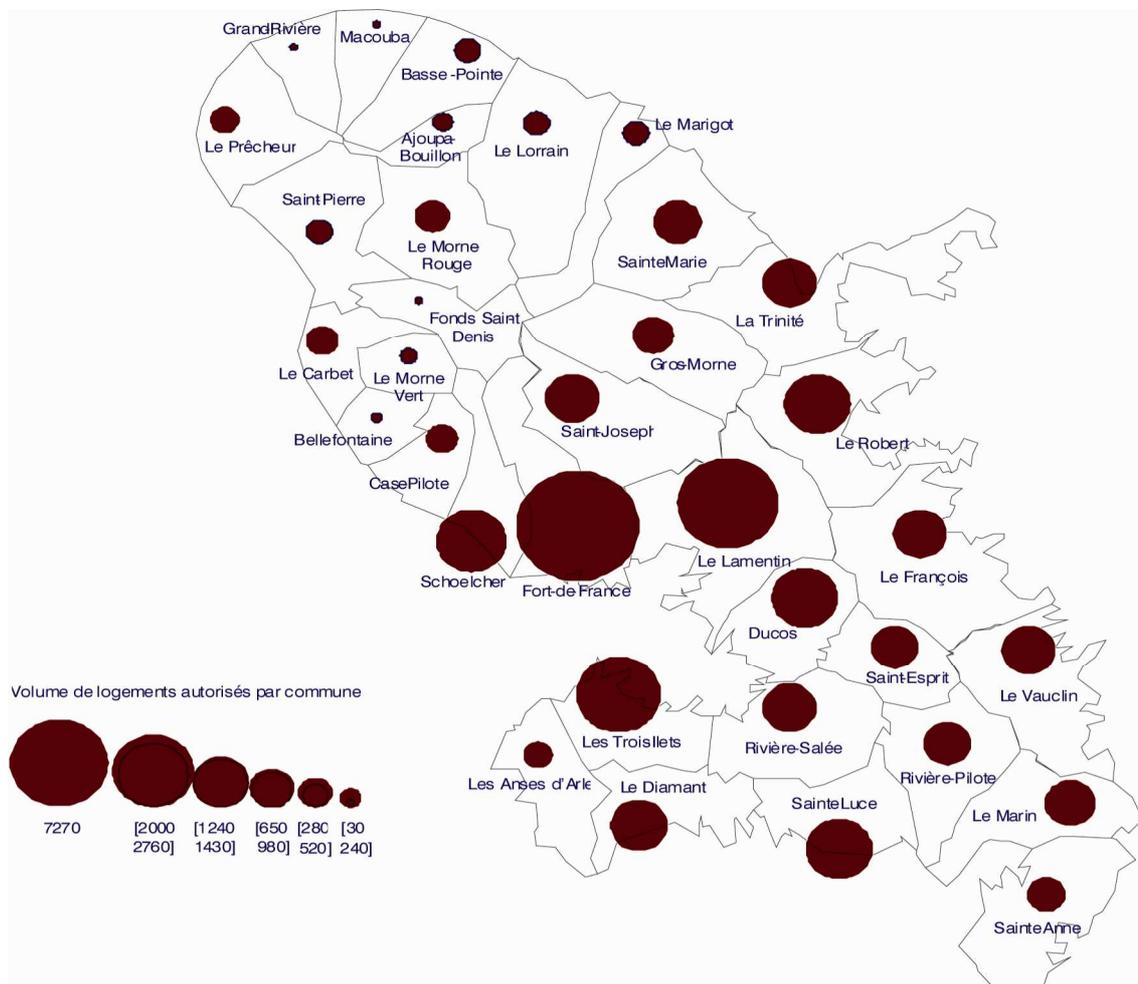
L'évolution annuelle moyenne par commune des logements neufs autorisés entre 2000 et 2007 révèle au sein des microrégions un certain nombre de mouvements dans l'armature urbaine :

- Si le parc de logements neufs s'accroît en volume brut pour le Sud Atlantique depuis 2000, le rythme diminue fortement pour les communes de l'extrême Sud (Rivière Pilote, Marin et Ste Anne) et pour le François. Faut-il y voir un infléchissement du marché ?
- L'attractivité du Sud Caraïbe se confirme, avec en tête Trois-Ilets, Ducos et Ste Luce : le mouvement est d'autant plus important pour ces deux dernières communes que leur évolution annuelle moyenne a été particulièrement forte depuis 2000 (+10%/ an !). Seul le Diamant voit son rythme baisser, mais son volume brut est important. Rappelons que le Diamant a dépassé la barre des 5000 habitants au dernier recensement de 2007.
- L'agglomération centre connaît un rythme de construction hétérogène entre les communes, mais néanmoins important. Le Lamentin est la seule commune à connaître une baisse de rythme depuis 2000, mais reste toutefois la 2^{ème} commune martiniquaise en termes de logements autorisés. Schœlcher connaît l'évolution la plus forte de la Martinique. Fort-de-France conforte son poids avec une évolution régulière, mais surtout un nombre de logements neufs autorisés (7300 unités) déjà presque 3 fois plus important que le différentiel de son parc entre 1990 et 1999 (+ 2900 résidences principales). Seule Saint-Joseph ne fait pas partie des 10 communes les plus dynamiques, alors qu'elle est la 7^{ème} commune de Martinique en termes de population. Toutefois elle amène sur le marché de la construction neuve en moyenne plus de 100 logements par an.
- Les communes de l'extrême Nord (Atlantique et Caraïbe) connaissent un recul à la fois en rythme de construction neuve mais aussi en volume brut. Au sein du Nord Atlantique, le dynamisme est faible avec seules deux communes (Basse Pointe et Lorrain) qui dépassent les 30 logements par an de moyenne.
- Le Nord Caraïbe voit un regain de la construction neuve, touchant St Pierre en particulier. Ce phénomène est notable pour cette commune qui a perdu des habitants entre 1990 et 1999. Morne Rouge et Case Pilote (dans une moindre mesure, le Carbet) dynamisent également ponctuellement la région, avec une moyenne de 40 à 50 logements par an chacun.
- En Centre Atlantique, le Robert et Trinité concentrent l'essentiel du marché, avec toutefois un recul pour Robert qui voit son rythme s'infléchir depuis 2000. Ces deux communes font partie des 10 premières communes en matière de construction de logements.

Logements ordinaires autorisés de 2000 à 2007 (Classement décroissant)

Communes	Total Logements Période 2000-2007
Fort-de-France	7 270
Lamentin	2 755
Trois-Ilets	1 999
Schoelcher	1 427
Ducos	1 320
Robert	1 266
Sainte-Luce	1 245
Trinité	979
Diamant	884
Vauclin	879
Rivière-Salée	863
François	854
Saint-Joseph	820
Marin	804
Sainte-Marie	698
Rivière-Pilote	684
Saint-Esprit	647
Gros-Morne	524
Sainte-Anne	457
Morne-Rouge	396
Case-Pilote	348
Carbet	317
Prêcheur	304
Anses d'Arlet	282
Marigot	239
Saint-Pierre	231
Basse-Pointe	224
Lorrain	217
Ajoupa-Bouillon	150
Morne-Vert	116
Bellefontaine	52
Fonds Saint-Denis	36
Grand Rivière	35
Macouba	30
Total	29 352

Répartition des logements neufs autorisés entre 2000 et 2007



1.2 Une répartition inégale de l'habitat collectif : la prépondérance du Centre et du Sud Caraïbe

L'objectif de resserrement de l'habitat du SAR se traduit par une prescription quantitative: porter à 30% environ à l'horizon 2015 la proportion d'habitat collectif (p137 du SAR). Il n'est pas précisé s'il s'agit d'un objectif à l'échelle de la Martinique, des microrégions voire par commune. A priori si cela n'est pas précisé, on peut supposer qu'il s'agit d'un objectif à l'échelle régionale.

- **Au niveau de la construction neuve**, cet objectif était déjà atteint en 1994, et la proportion de logements collectifs tend à augmenter. Toutefois les moyennes régionales cachent des disparités géographiques.

Poids du collectif dans les logements neufs autorisés par microrégions entre 1994 - 2000 et 2000 - 2007

Micro-région SAR	Poids du collectif entre 1994-2000	Poids du collectif entre 2000-2007	Part du collectif dans le parc de résidences principales en 1999
Total Centre-Agglomération	68,0%	76,8%	47,4%
Total Centre-Atlantique	36,3%	31,1%	24,0%
Total Nord-Atlantique	20,7%	17,7%	16,0%
Total Nord-Caraïbe	44,6%	39,4%	17,9%
Total Sud-Atlantique	32,0%	32,9%	19,4%
Total Sud-Caraïbe	47,7%	46,5%	31,0%
Martinique	50,5%	54,4%	34,4%

Source : INSEE - RGP / DDE - Sitadel / Mairies / Traitement : ADUAM

Le Nord Atlantique se caractérise par la plus faible part du collectif dans la construction neuve, avec un taux de moins de 20%. Le centre agglomération est particulièrement dynamique avec près de $\frac{3}{4}$ des autorisations de logements en collectif entre 2000 et 2007.

➤ Au niveau du parc de logements existants

D'après l'INSEE, 34,4% des résidences principales en 1999 sont dans un immeuble collectif. Cette moyenne ne doit pas masquer les différences micro-régionales :

Aucune commune du Sud Atlantique et du Nord Atlantique ne dispose d'un parc collectif supérieur à 30%. Ce parc est même inférieur à 20% en moyenne.

Le Centre Agglomération et le Sud Caraïbe sont les mieux dotés, avec une prépondérance du parc collectif sur l'agglomération foyale (plus de 50% de collectif pour Schoelcher et Fort-de-France). Dans le Sud Caraïbe, l'influence de la RN5 est marquée : le parc collectif est en général supérieur à 20% (seules les Anses d'Arlet ont un parc inférieur à 20% en 1999)

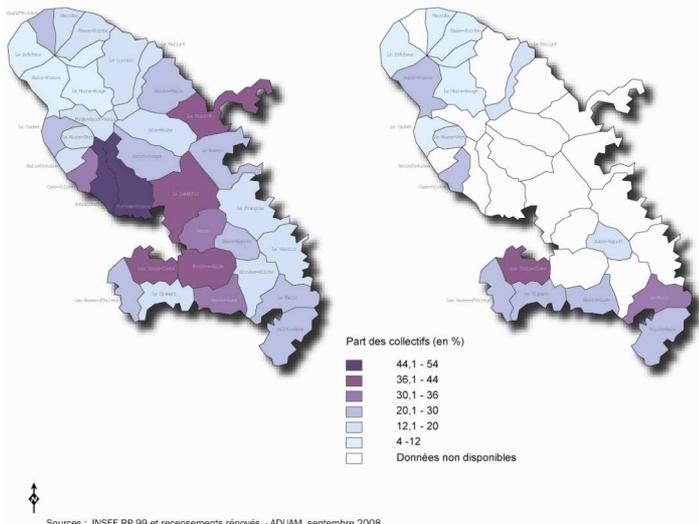
Dans le Nord-Caraïbe, seule Case Pilote disposait en 1999 d'un parc supérieur à 30% : au dernier recensement, ce parc était de 28,7%. Toutefois St Pierre double son parc et le poids du collectif dans le parc de logements neufs autorisés dépasse les 40% entre 1994 et 2007.

Dans le centre Atlantique, seule Trinité disposait d'un parc supérieur à 30%. Toutefois on note que le Robert rattrape son retard par la construction de plus de 40% de son parc de logements neufs en collectif entre 1994 et 2007.

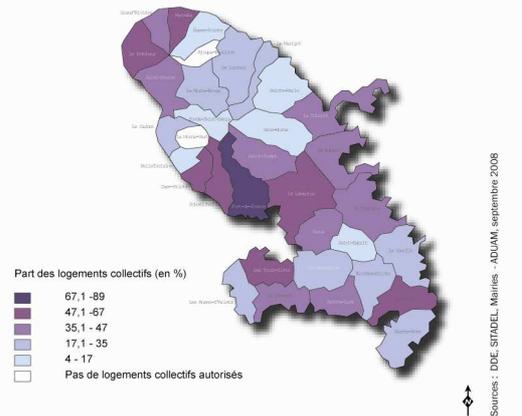
¹ La part du collectif dans les résidences principales n'est pas disponible pour 1990 dans les fichiers INSEE

On note **au travers des données disponibles du dernier recensement une tendance à la diminution de la part des logements collectifs dans le parc total**. Parmi les 18 communes ayant fait l'objet du dernier recensement, seules 5 communes (Ajoupa-Bouillon, le Marin, Saint-Pierre, le Diamant et les Trois Ilets) accroissent leur parc collectif. L'augmentation est surtout marquante pour Saint-Pierre, qui est passé de 10,6% à 20,8% du parc en collectif : d'ailleurs 60% des logements autorisés sur la période 94-2007 sont des logements collectifs. Case Pilote et Sainte Luce lors du dernier recensement descendent en dessous de la barre des 30%.

Part des logements collectifs en 1999 et 2007



Part des collectifs dans les logements autorisés entre 2000 et 2007



Proportion de collectifs dans les logements autorisés 2000-2007

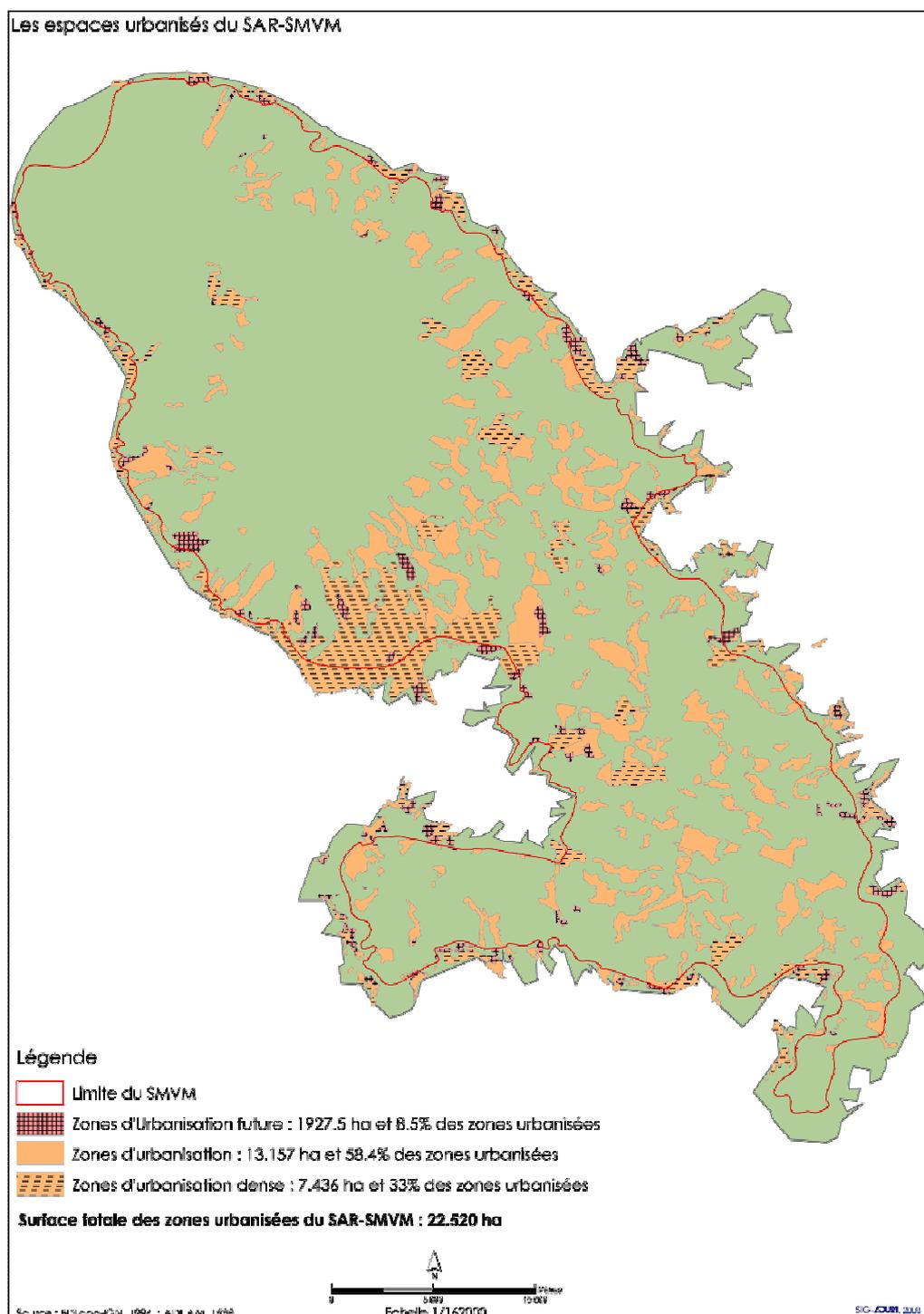
	Période 2000-2007		
	Total logements	Total collectifs	Proportion (%)
Fort-de-France	7 270	6 413	88,2
Schoelcher	1 427	1 178	82,6
Trois-Ilets	1 999	1 522	76,1
Prêcheur	304	215	70,7
Macouba	30	21	70,0
Marin	804	457	56,8
Lamentin	2 755	1 528	55,5
Case-Pilote	348	176	50,6
Grand Rivière	35	16	45,7
Ducos	1 320	587	44,5
Robert	1 265	561	44,3
Sainte-Luce	1 245	548	44,0
Diamant	884	368	41,6
François	854	340	39,8
Trinité	979	384	39,2
Saint-Pierre	231	87	37,7
Saint-Joseph	820	297	36,2
Carbet	317	102	32,2
Morne-Rouge	396	120	30,3
Anses d'Arlet	282	82	29,1
Sainte-Anne	457	102	22,3
Rivière-Salée	863	178	20,6
Rivière-Pilote	684	141	20,6
Lorrain	217	44	20,3
Vauclin	879	169	19,2
Marigot	239	41	17,2
Basse-Pointe	224	36	16,1
Sainte-Marie	698	104	14,9
Saint-Esprit	647	80	12,4
Bellefontaine	52	6	11,5
Fonds Saint-Denis	36	3	8,3
Gros-Morne	524	26	5,0
Ajoupa-Bouillon	150	0	0,0
Morne-Vert	116	0	0,0
Total	29 351	15 932	54,3

Source : DDE - Sitadel / ADUAM

Il existe un lien indéniable entre la construction de logement et l'urbanisation : **comment cette modification de la géographie du parc se traduit-elle sur l'évolution de l'urbanisation ?**

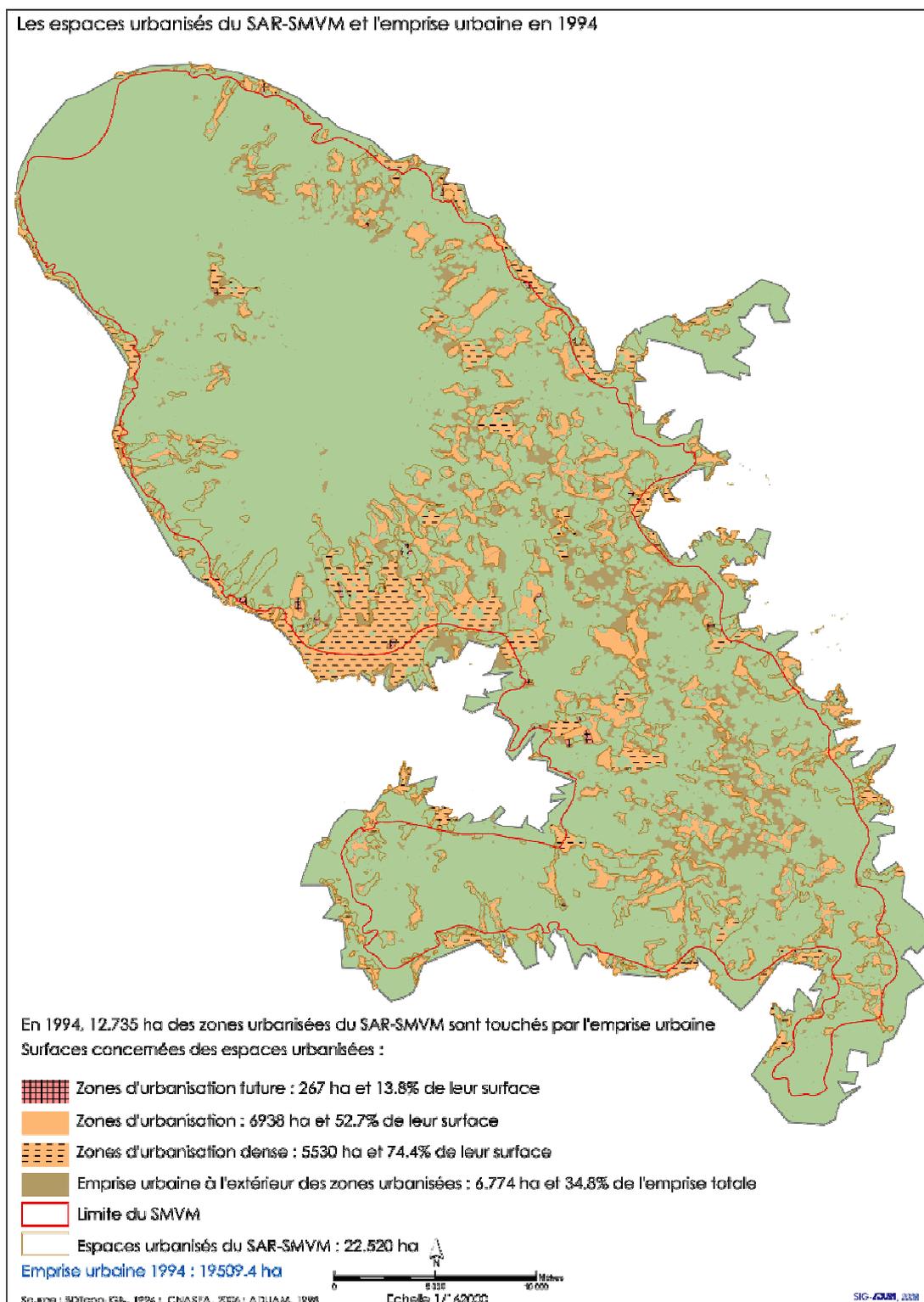
Le SAR à travers sa carte de « destination des différentes parties du territoire », délimite les espaces urbanisés du territoire martiniquais et les divise en 3 notions qui parfois se juxtaposent :

- Les espaces urbanisés (13 200 ha), qui recouvrent un tissu urbain peu dense, même dans la zone centre, laissant ainsi de nombreux espaces insuffisamment bâtis
- Les espaces d'urbanisation dense (7 440 ha), pour lesquels la densité n'est pas définie dans le SAR mais que devront préciser les documents de planification locaux,
- Les espaces d'urbanisation future (1930 ha), dans lesquels une véritable programmation dans le temps doit naturellement favoriser une gestion économe de ces espaces.
- Totalisés, ces espaces d'urbanisation, qu'ils soient peu denses, denses ou futurs, représentent un peu plus de 22 500 ha.



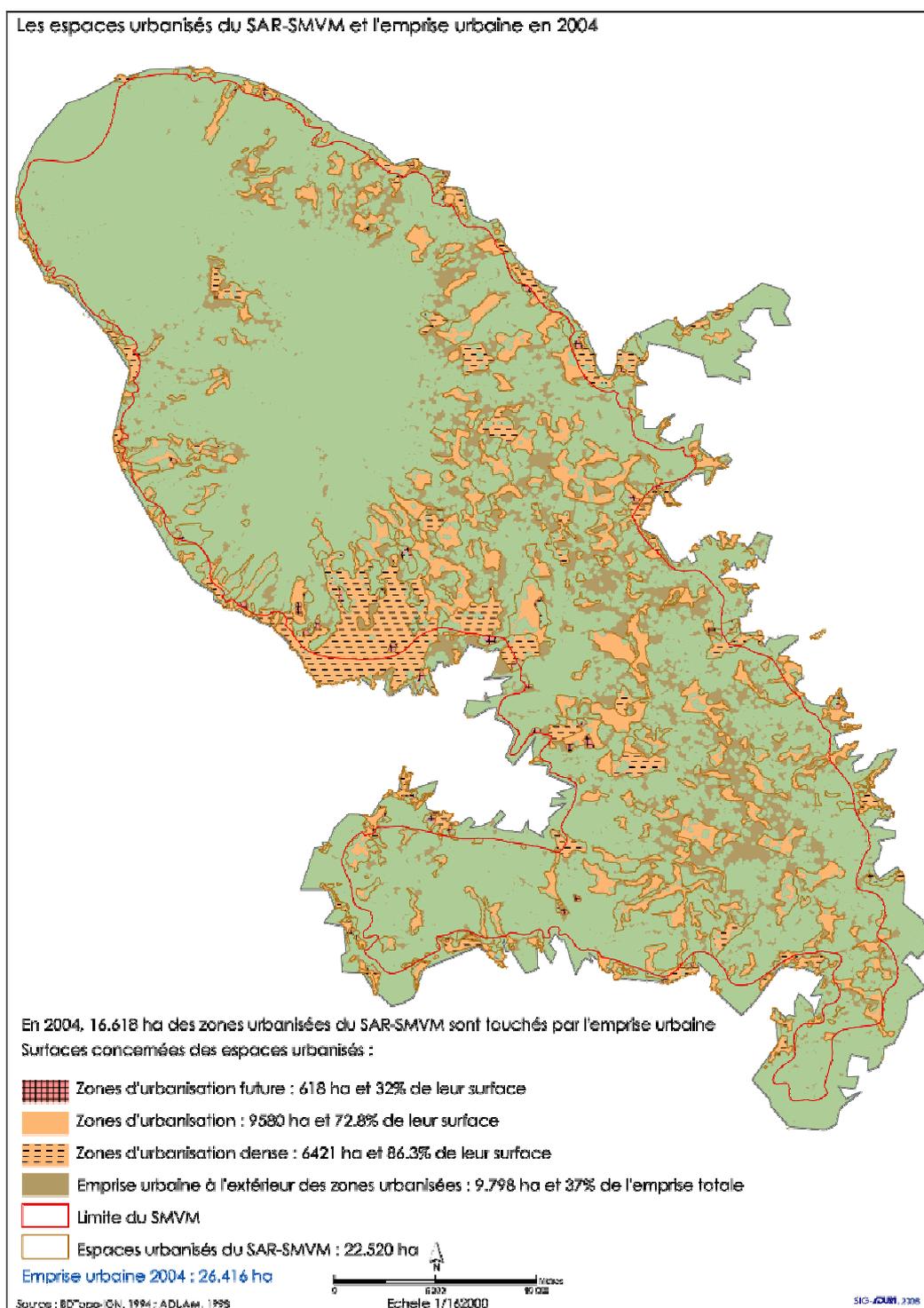
En 1994 (date prise comme référence correspondant à la période d'élaboration du SAR), seulement 53 % des espaces d'urbanisation du SAR sont effectivement urbanisés, soit 12 735 ha sur les 22 500 délimités. Les disponibilités foncières sont donc dès l'élaboration du SAR assez importantes même dans les espaces d'urbanisation dense dans lesquels il reste encore 25 % d'espaces à urbaniser, soit un peu moins de 2 000 ha. Les espaces d'urbanisation future sont eux aussi quelque peu urbanisés.

A la même date, l'emprise urbaine totale du territoire martiniquais est de 19 500 ha et près de 35% de cette emprise se localise en dehors des espaces d'urbanisation du SAR, soit 6 800 ha. Cette emprise extérieure correspond soit à une urbanisation située dans la continuité des espaces d'urbanisation du SAR, soit à des poches isolées plus ou moins importantes notamment sur les hauteurs de la côte est de la Martinique.

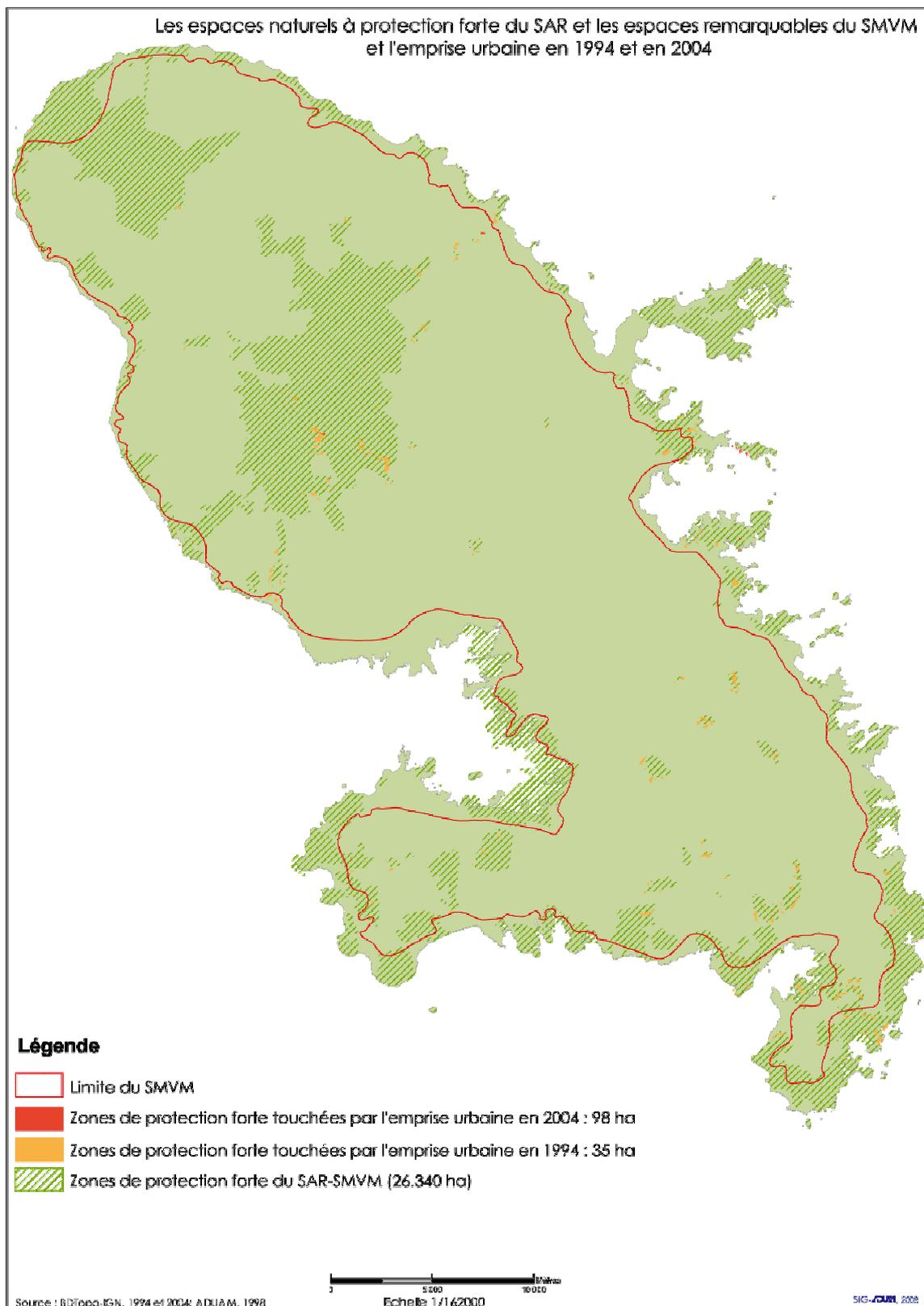


En 2004, l'emprise urbaine dans les espaces d'urbanisation du SAR a progressé d'un peu moins de 4 000 ha. Proportionnellement, c'est principalement dans les espaces peu denses que cette emprise a augmenté de 9 600 ha, soit une progression de 2 600 ha en 10 ans. Les espaces insuffisamment urbanisés se sont donc relativement bien remplis avec en 2004 un taux d'occupation de 73 %. Les espaces d'urbanisation denses quant à eux se sont aussi progressivement remplis avec + 900 ha. Les espaces d'urbanisation futurs ont vu leur emprise progresser d'à peu près 150 ha, ce qui finalement est très peu par rapport à l'ampleur de certains espaces comme celui de Cheval Blanc à Belle-Fontaine.

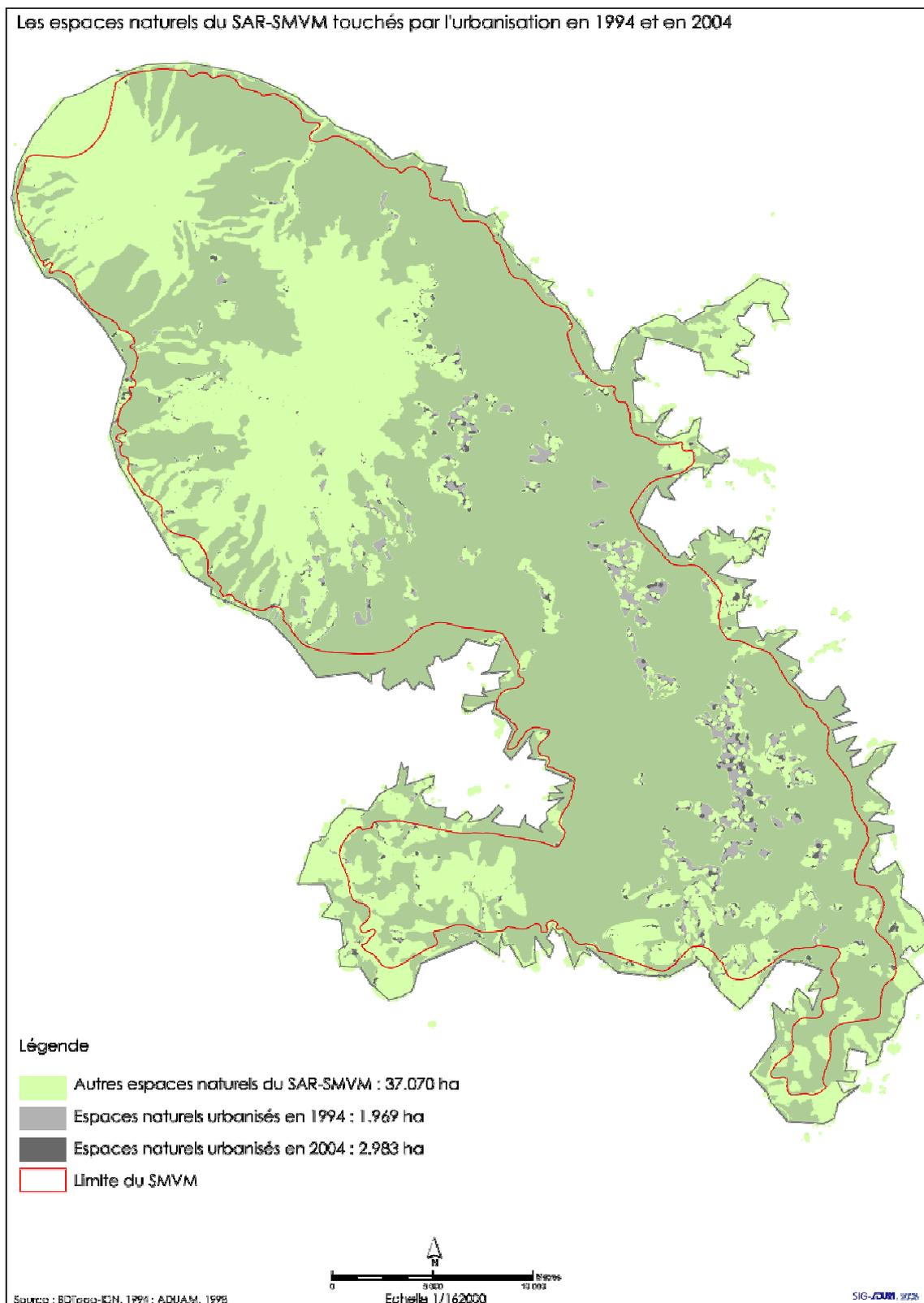
A la même date, l'emprise urbaine totale du territoire martiniquais est de 26 416 ha. Elle a donc progressé d'un peu plus de 7 000 ha en 10 ans, dont 4 000 ha à l'intérieur des espaces d'urbanisation du SAR comme on vient de le voir et 3 000 ha à l'extérieur. Dans ce dernier cas l'urbanisation s'est faite en continuité de ceux existants en 1994 et toujours en grande partie sur les hauteurs de la côte sud-est du territoire.



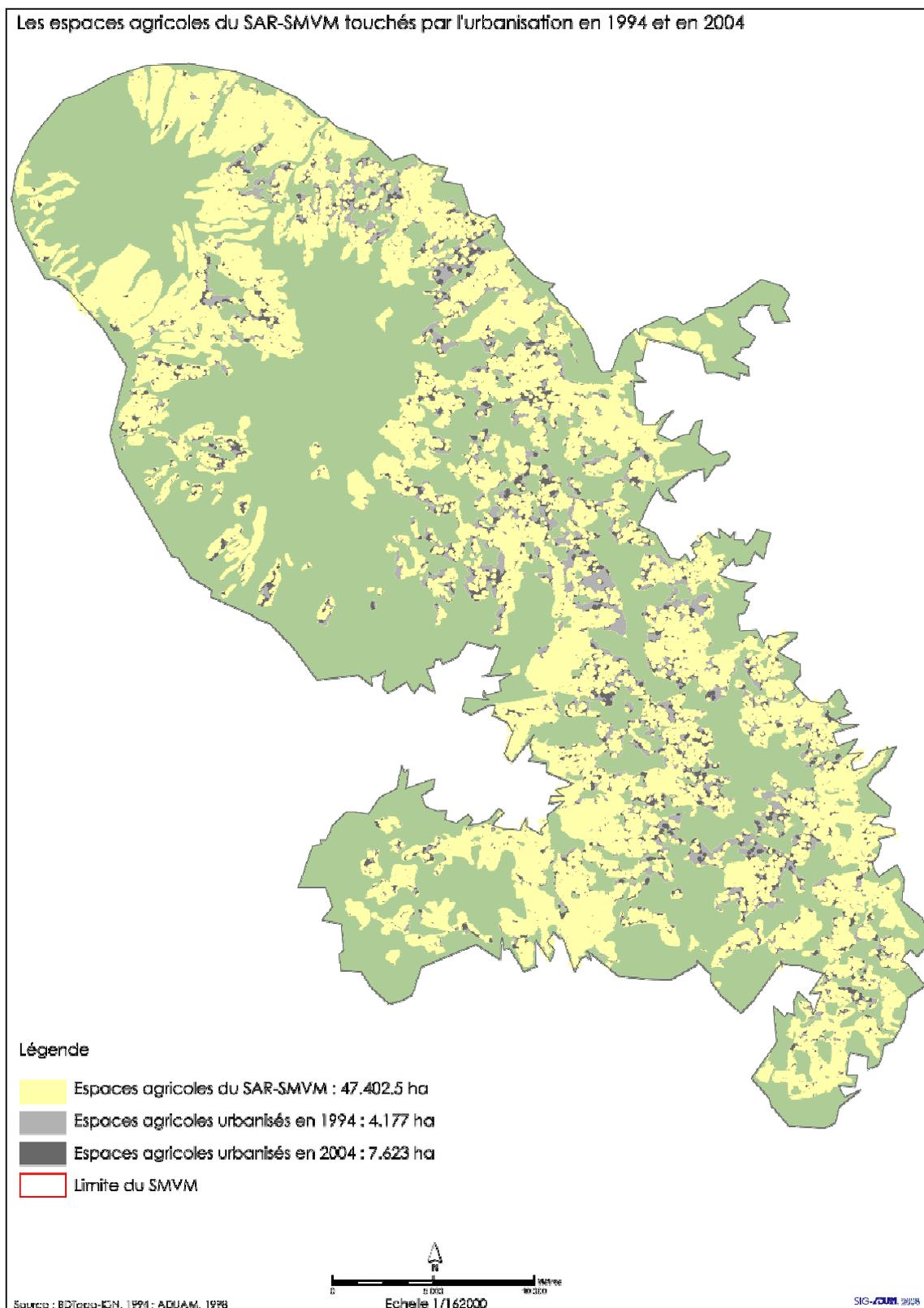
L'urbanisation à l'intérieur des espaces de protection forte du SAR/SMVM, cartographiés dans la carte de destination des sols (26 340 ha), a également progressé. En 1994, elle correspondait à 35 ha et en 2004, ce chiffre a été quasiment triplé avec 98 ha urbanisés. Cette urbanisation ne s'est pas faite à partir des zones déjà urbanisées en 1994 mais correspond davantage à de nouvelles entités sous la forme de mitage dans les espaces du nord du territoire et plutôt en bordure dans le sud.



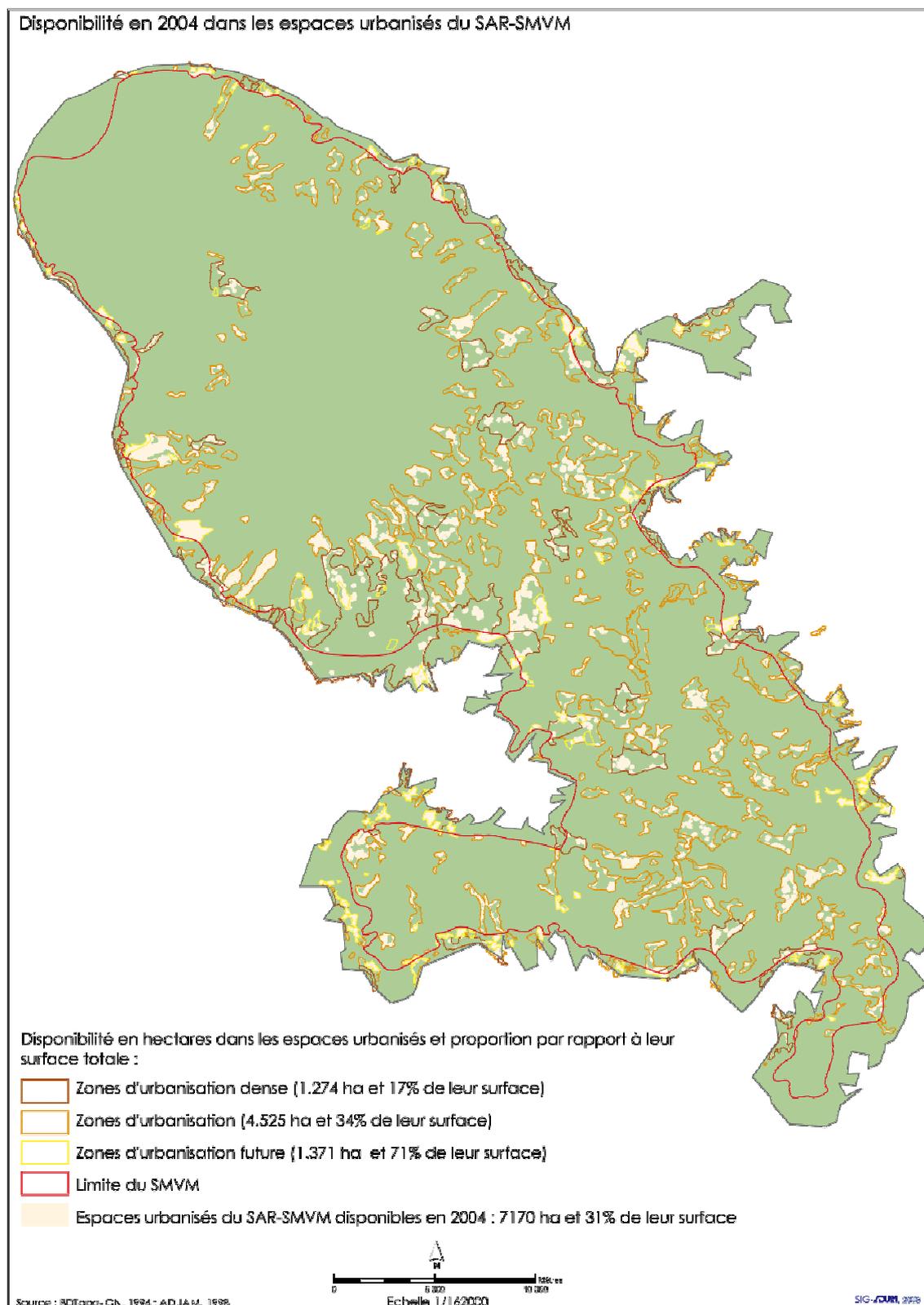
Dans les autres espaces naturels du SAR (37 000 ha), l'emprise urbaine a progressé de près de 1 000 ha entre 1994 et 2004. C'est encore dans les espaces naturels situés sur les hauteurs de la cote sud-est et à l'intérieur des terres du sud du territoire, déjà bien urbanisés en 1994, que cette emprise a le plus progressé.



S'agissant des espaces à vocation agricole du SAR (47 700 ha), l'emprise urbaine a là aussi fortement progressé avec près de 3 500 ha de plus désormais occupés par des zones urbaines.



Tous les espaces d'urbanisation du SAR n'ont pas été remplis en 10 ans d'évolution de l'emprise urbaine sur le territoire martiniquais. Une certaine disponibilité se dégage donc à l'intérieur de ces espaces. En effet en 2004, il restait encore près de 7200 ha à bâtir dans ces espaces et notamment dans les espaces d'urbanisation future qui sont encore libres à 71%. A l'intérieur de ces derniers les priorités de développement devraient être données ou le cas échéant redéfinies vers des zones plus appropriées au regard de l'urbanisation actuelle.



1.4 Les quartiers à forte dynamique de construction

Il s'agit ici d'analyser la construction neuve à travers les quartiers totalisant le plus d'autorisations.

L'analyse de la construction neuve est assurée par l'ADUAM à travers les données que lui communique la DDE annuellement. Ces données sont issues du fichier des permis de construire SITADEL (Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux).

Pour ce qui concerne la construction neuve résidentielle, l'analyse porte strictement sur les logements ordinaires neufs individuels et collectifs autorisés sur l'ensemble du territoire. Les données statistiques fournies permettent d'apprécier l'évolution du parc résidentiel, depuis 1994, à l'échelle du quartier.

44 000 logements autorisés entre 1994 et 2004 en Martinique

Ainsi, entre 1994 et 2004, les collectivités ont autorisé la construction de 44 000 logements sur leur territoire. Sur l'ensemble de la période, la répartition entre logements collectifs et logements individuels² apparaît relativement bien équilibrée : 50,4 % / 49,6 %.

5 communes, totalisant 5 % et plus des logements autorisés sur la période, concentrent près de la moitié de l'ensemble (48 %).

Il s'agit d'abord de Fort-de-France et du Lamentin qui totalisent 32 % de l'ensemble, puis du groupe formé par le Robert, les Trois-Ilets et Schœlcher, avec 16 % des logements autorisés.

Répartition et évolution des logements autorisés par catégorie et par commune 1994-2004

	Logements				Evolution annuelle moyenne (%)		
	Collectifs	Individuels	Total	Répartition (%)	Total	Collectifs	Individuels
Fort-de-France	6 969	1 367	8 336	18,9	-0,2	0,9	-4,2
Lamentin	3 351	2 419	5 770	13,1	-13,0	-12,2	-14,4
Robert	1 250	1 462	2 712	6,2	2,0	27,5	-5,7
Trois-Ilets	1 660	553	2 213	5,0	1,6	0,7	7,5
Schoelcher	1 722	478	2 200	5,0	-0,8	0,0	-1,7
Les 29 autres communes	7 233	15 595	22 828	51,8	3,2	-13,2	0,7
Ensemble	22 185	21 874	44 059	100,0	-2,7	-4,9	-0,8

Source : DDE - Sitadel / ADUAM

Trinité, Ducos et Rivière-Salée, qui constituent certains des pôles de desserrement de la grande périphérie de l'agglomération, totalisent respectivement 3 à 4 % des logements autorisés et se situent au 6^{ème}, 9^{ème} et 11^{ème} rang du classement par commune. Comparativement au Robert (6% des logements autorisés) ces trois communes jouent relativement moins leur rôle de desserrement que leur confère le SAR, en termes de logements neufs en tous cas.

² Cette catégorie comporte les logements individuels purs et les logements individuels groupés. Dans le détail, cette distinction n'est possible que depuis les données 1998. Auparavant, les logements individuels groupés étaient comptabilisés avec les collectifs.

4,3 % des logements dans l'ensemble des bourgs et centres villes et 3,5 % à Acajou et assimilés

L'analyse de la répartition des logements par quartier (hors bourgs et centres villes) montre une extrême concentration sur 15 quartiers (totalisant chacun 1 % ou plus des logements autorisés) dans 5 communes, pour un total de 9 530 logements, soit 22 % de l'ensemble. Il s'agit des 3 principales communes du Centre-Agglomération et de 2 communes du Sud-Caraïbe.

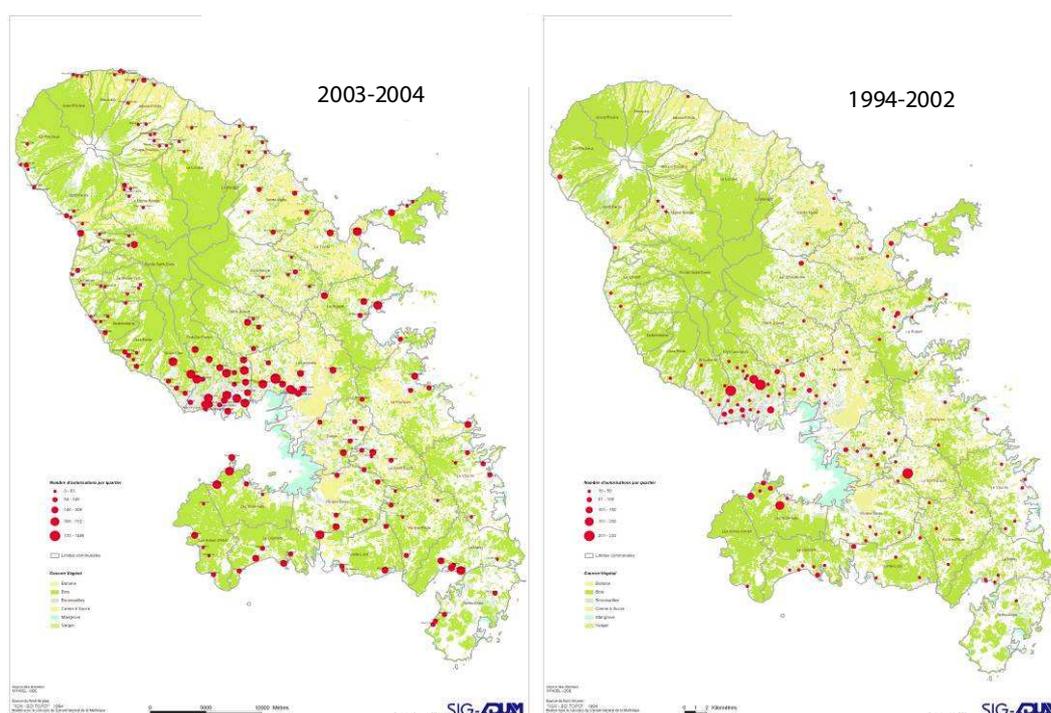
Communes et quartiers privilégiés

Logements autorisés 1994-2004		Volumes	Répartition (%)
Toutes les communes	Bourgs et centre ville	1 915	4,3
	Acajou	1 545	3,5
Lamentin	Basse Gondeau	504	1,1
	Ravine Touza	780	1,8
Schoelcher	Case Navire	438	1,0
	Terres Sainville	691	1,6
Fort-de-France	Dillon	647	1,5
	Didier	633	1,4
	Beauséjour	612	1,4
	La Meynard	612	1,4
	Redoute	591	1,3
	L'Etang Z'Abricots	430	1,0
	Anse Mitan	582	1,3
Trois-Ilets	Anse à l'âne	523	1,2
	Les Côteaux	517	1,2
Sainte-Luce	Mondésir	423	1,0
	Toutes les communes	Autres quartiers	32 616
Martinique	Ensemble	44 059	100

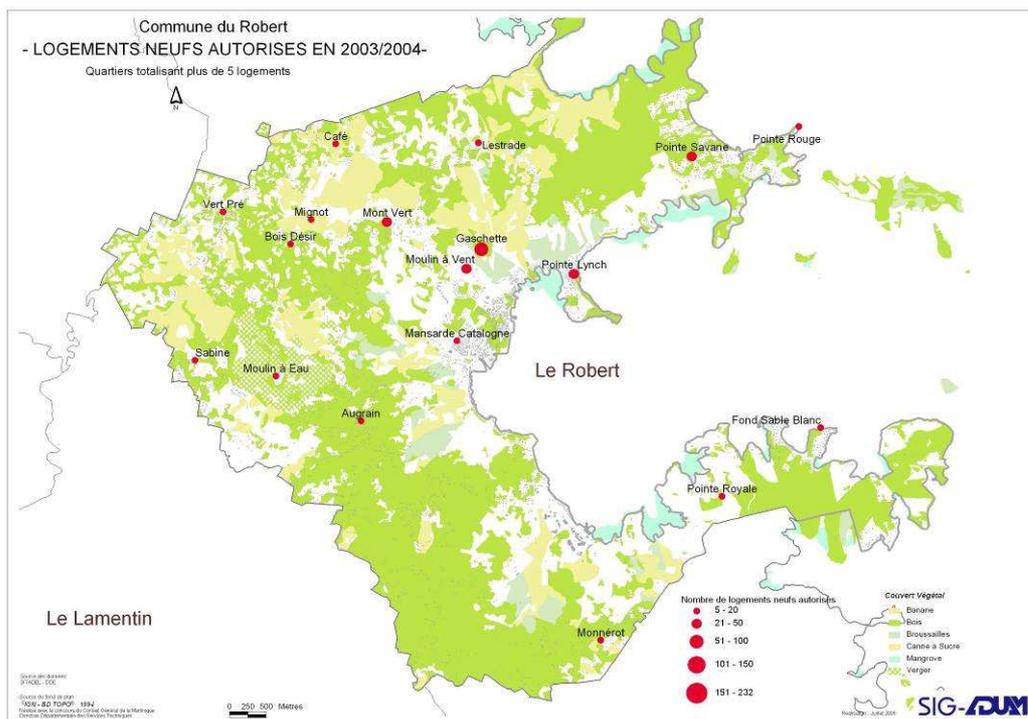
Source : DDE - Sitadel / ADUAM

Le critère retenu ici est « tout quartier ayant totalisé au moins 1 % de l'ensemble des logements autorisés », soit en volume plus de 400 logements sur la période. Cependant ces 5 communes et, davantage encore, la majeure partie des 29 autres, regroupent également de nombreux quartiers dont le nombre de logements autorisés est largement inférieur, ce qui sous-tend une urbanisation diffuse à degrés variables selon le cas.

Les logements autorisés : les quartiers à forte dynamique de construction



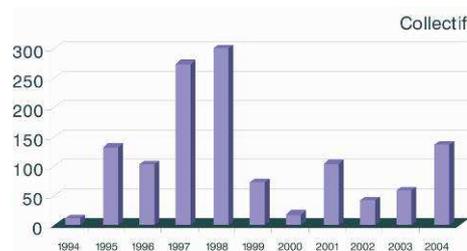
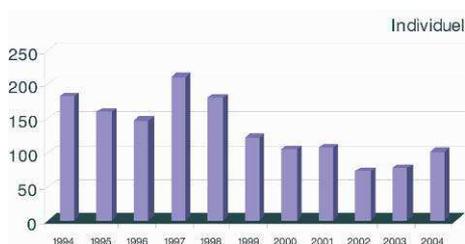
➤ La construction neuve au Robert



2 712 logements au cours de la période, dont :

- 54 % d'individuels, 133 en moyenne par an, dont 176 par an de 1994 à 1998 et 97 par an de 1999 à 2004
- 46 % de collectifs, 114 en moyenne par an, dont 164 par an de 1994 à 1998 et 72 par an de 1999 à 2004

ROBERT	Individuels	Collectifs	Total
Logements autorisés	1 462	1 250	2 712
Répartition (%)	53,9	46,1	100
Evol. ann. Moy. (%)	-5,7	27,5	2,0

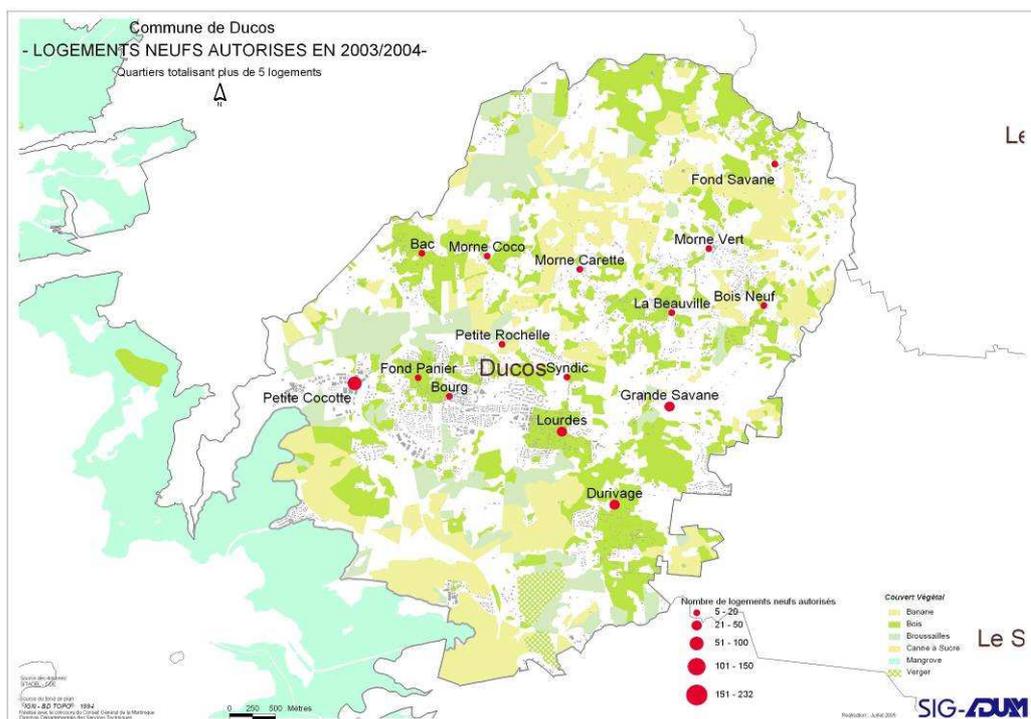


Les quartiers les plus attractifs

Robert 1994-2004	Collectifs	Répartition %
Gaschette	350	28,0
Vert Pré	266	21,3
Pointe Lynch	202	16,2
Pointe Royale	110	8,8
Mansarde Catalogne	93	7,4
5 premiers quartiers	1 021	40,8
Autres quartiers	229	9,16
dont Bourg	19	1,5
Total	1 250	100,0

Robert 1994-2004	Individuels	Répartition %
Pointe Savane	85	5,8
Moulin à Vent	82	5,6
Pointe Lynch	64	4,4
Augrain	63	4,3
Mont Vert	53	3,6
Monnerot	50	3,4
Vert Pré	49	3,4
Pointe la Rose	42	2,9
Duchêne	42	2,9
Mansarde Catalogne	38	2,6
Four à Chaux	38	2,6
11 premiers quartiers	606	41,5
Autres quartiers	856	58,5
dont Bourg	18	1,2
Total	1 462	101,2

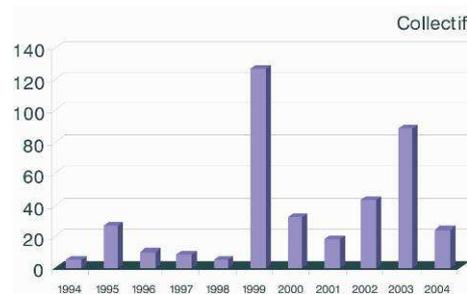
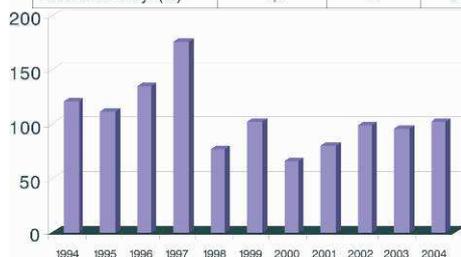
➤ La construction neuve à Ducos



1 546 logements au cours de la période, dont

- 75 % d'individuels, 105 en moyenne par an, dont 135 par an de 1994 à 1997 et 88 par an de 1998 à 2004
- 25 % de collectifs, 35 en moyenne par an, dont 11 par an de 1994 à 1998 et 55 par an de 1999 à 2004

DUCOS	Individuels	Collectifs	Total
Logements autorisés	1160	1160	2 712
Répartition (%)	75	25	100
Evol. ann. Moy. (%)	-1,7	17	0



Les quartiers les plus attractifs

Ducos 1994-2004	Collectifs	Répartition %
Durivage	140	36,3
Petite Cocotte	72	18,7
Syndic	37	9,6
Rivière Pierre	21	5,4
Bourg	19	4,9
5 premiers quartiers	289	74,9
Autres quartiers	19	4,9
dont Bourg	97	25,1
Total	386	100,0

Ducos 1994-2004	Individuels	Répartition %
Morné Vert	124	10,7
Grande Savane	110	9,5
Bois Neuf	86	7,4
Bac	79	6,8
Fond Savane	77	6,6
Durivage	72	6,2
LOURDES	59	5,1
Petite Cocotte	57	4,9
Morné Carette	47	4,1
Morné coco	40	3,4
10 premiers quartiers	751	64,7
Autres quartiers	409	35,3
dont Bourg	20	1,7
Total	1 160	100

1.5 Les disponibilités foncières des zones U des centres bourgs de la Martinique: des potentialités à valoriser

Réalisée dans le cadre du programme partenarial sous l'égide du Conseil Régional, une étude menée par l'ADUAM en 2005 a permis de déterminer le potentiel constructible des centres-bourgs de la Martinique d'une part, et d'estimer leur capacité d'accueil en nouveaux logements d'autre part. Elle s'inscrivait par ailleurs dans le cadre du SAR, rappelant dès son introduction l'objectif de resserrement de l'habitat. L'étude se base sur les documents d'urbanisme existants et les contraintes environnementales liées aux risques naturels. Le périmètre d'étude est celui des centres-bourgs : les observations terrains se sont portées sur les zones U des documents d'urbanisme contenues dans le périmètre le plus large (le pôle central).

A l'échelle de la Martinique, 2543 parcelles ont été répertoriées pour l'étude représentant une surface potentiellement disponible de **144 Ha**. Elles se répartissent de la manière suivante : (tableau ci-contre)

Surface potentiellement disponible dans les centres-bourgs par micro-région (ha)

Micro-région	Total
Centre-Agglomération	20,5
Centre-Atlantique	12,6
Nord-Atlantique	23,2
Nord-Caraïbe	35,3
Sud-Atlantique	19,2
Sud-Caraïbe	33,3
Total	144,0

Ces chiffres sont à relativiser :

- Les difficultés liées au type d'occupation actuel. En effet les terrains déjà bâtis (maisons abandonnées) ou utilisés (jardin créole par exemple) sont plus « difficiles » à valoriser à court et moyen termes,
- Les contraintes du Plan de Prévention des Risques. Les classes 2 et 3 ont été plus particulièrement mises en exergue dans le tableau ci-dessous. Il s'agit des zones orange et rouge du PPR.

L'aboutissement au nombre de logements est par ailleurs un calcul théorique, basé sur les COS fixés par les POS existants en 2005.

C'est dans le Sud que l'on trouve les plus grandes disponibilités, or c'est également dans le Sud que l'étalement urbain, hors zones d'urbanisation du SAR, a été le plus fort.

Analyse des disponibilités des 3 régions en fonctions des contraintes étudiées

	Nord	Centre	Sud
Nombre de terrains disponibles	1245	388	910
Surface potentiellement disponible	710 360 m2	205 270 m2	524 000 m2
Dont % en parcelles bâties abandonnées ou utilisées	28,5%	17,8%	20,5%
SHON théorique	490 000 m2	199 000 m2	333 000 m2
Dont % en parcelles bâties abandonnées ou utilisées	36,0%	23,3%	36,7%
Zonage PPR à prescriptions fortes ou assez fortes (classes 2 ou 3)	84 000 m2 en terrain d'assiette, soit 17%	37 000 m2 en terrain d'assiette soit 18%	44 000 m2 en terrain d'assiette soit 8%
	31 000 m2 en SHON théorique, soit 15%	23 000 m2 en SHON théorique soit 12%	36 000m2 en SHON théorique soit 11%
Nombre de logements théoriques sur terrain hors classes 2 et 3 et sur parcelles publiques aisément aménageables	1 100 logements à 75 m2 de SHON*	530 logements** à 75 m2 de SHON	1 500 logements à 75m2 de SHON
Besoins définis dans le SAR à l'horizon 2015 (hypothèse 410 000 habitants)	15 800	15 800	7 900

* SHON moyenne définie dans le SAR

** l'étude n'a pris en compte pour l'agglomération foyalaïse que les parcelles publiques, en raison des forts problèmes d'indivision sont les parcelles privées. Or elles représentent 17 ha et plus de 155 000 m2 de SHON

Afin de répondre aux objectifs du SAR en matière de densification et de dynamisation des centres-bourgs, la Région Martinique a mis en place un dispositif d'aide à la construction de logements sociaux dans ces mêmes centres. C'est à travers cette aide directe aux communes et aux opérateurs sociaux que depuis 2006, un peu plus de 250 logements ont été réalisés pour un montant supérieur à 1,5 M€.

Commune	Nombre	Opération	Opérateur	Montant
Trois-Îlets	20	Logements Trois Chandelles	SMHLM	120 000 €
Le Marin	12	Logements Anatole France		72 000 €
Morne-Rouge	3	Logements Fond abattoir		18 000 €
Morne-Rouge	12	Logements galette 2		72 000 €
Fort de France	4	Logements Langevin		24 000 €
Fort de France	4	Logements Lincoln		24 000 €
Morne-Rouge	16	Logements Rue Lucie	SIMAR	96 000 €
Morne-Rouge	44	Logements Lagrancourt		264 000 €
Gros-Morne	41	Logements du Verger		246 000 €
Sous total 2006	156	9		936 000 €
Ajoupa Bouillon	44	Logements Maxime	SMHLM	264 000 €
Le François	9	Logements Homère Clément		54 000 €
Sous total 2007	53	2		318 000 €
Fort de France	8	Logements Robespierre	SMHLM	48 000 €
Le Robert	9	Logements Cabesterre		54 000 €
Le Carbet	3	Logements Jules Grévy		18 000 €
Fort de France	20	Logements Royan		120 000 €
Saint-Pierre	2	Logements Gabriel Péri		12 000 €
La Carbet	6	Logements Schoelcher		36 000 €
Sous total 2008	48	6		288 000 €
Total	257	17		1 542 000 €

Source : Conseil Régional

1.6 L'état de consommation des zones d'activités futures inscrites dans le SAR/SMVM³ : des disponibilités encore importantes

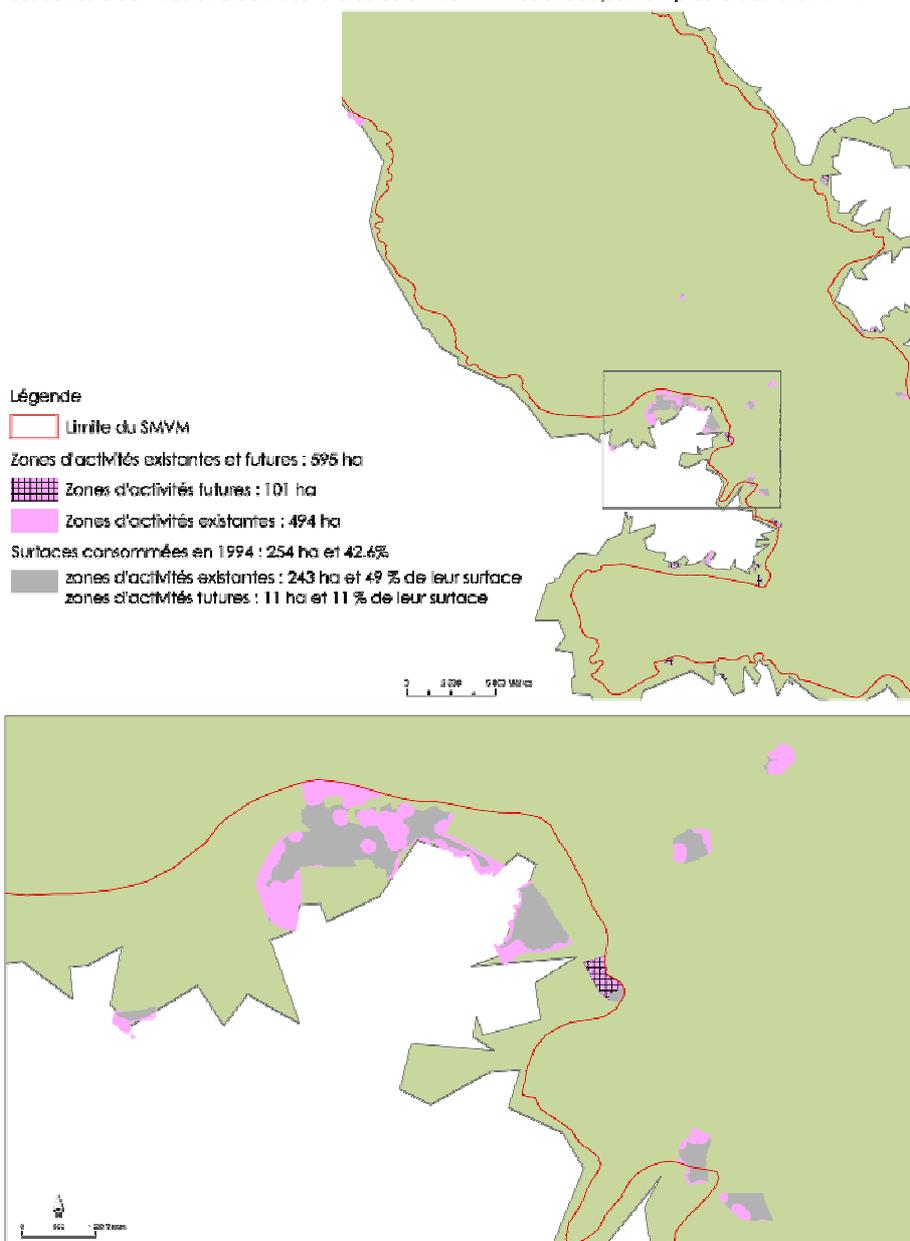
1.6.1 L'évolution de l'emprise bâtie dans les zones d'activités du SAR/SMVM entre 1994 et 2004

En 1998, le SAR/SMVM a déterminé 595 ha de zones vouées aux activités :

- Les zones d'activités existantes représentaient 494 ha
- Les zones d'activités futures, 101 ha réparties en 7 communes

Les zones d'activités futures du SAR ne concernent ainsi pas tous les pôles de desserrement. St-Pierre, Sainte-Marie et le François n'en comptent pas. Par ailleurs, des communes autres, au Sud, ont été désignées par le SAR : le Diamant et Trois-Ilets. **En 1994**, la moitié des surfaces des zones d'activité étaient touchées par l'emprise bâtie. Les zones d'activités futures étaient occupées sur 1/10^{ème} de leur surface.

Les zones d'activités et d'activités futures du SAR-SMVM touchées par l'emprise urbaine en 1994



Source : BDT/INSEE, 1994 ; A/D/L/AAE, 1998

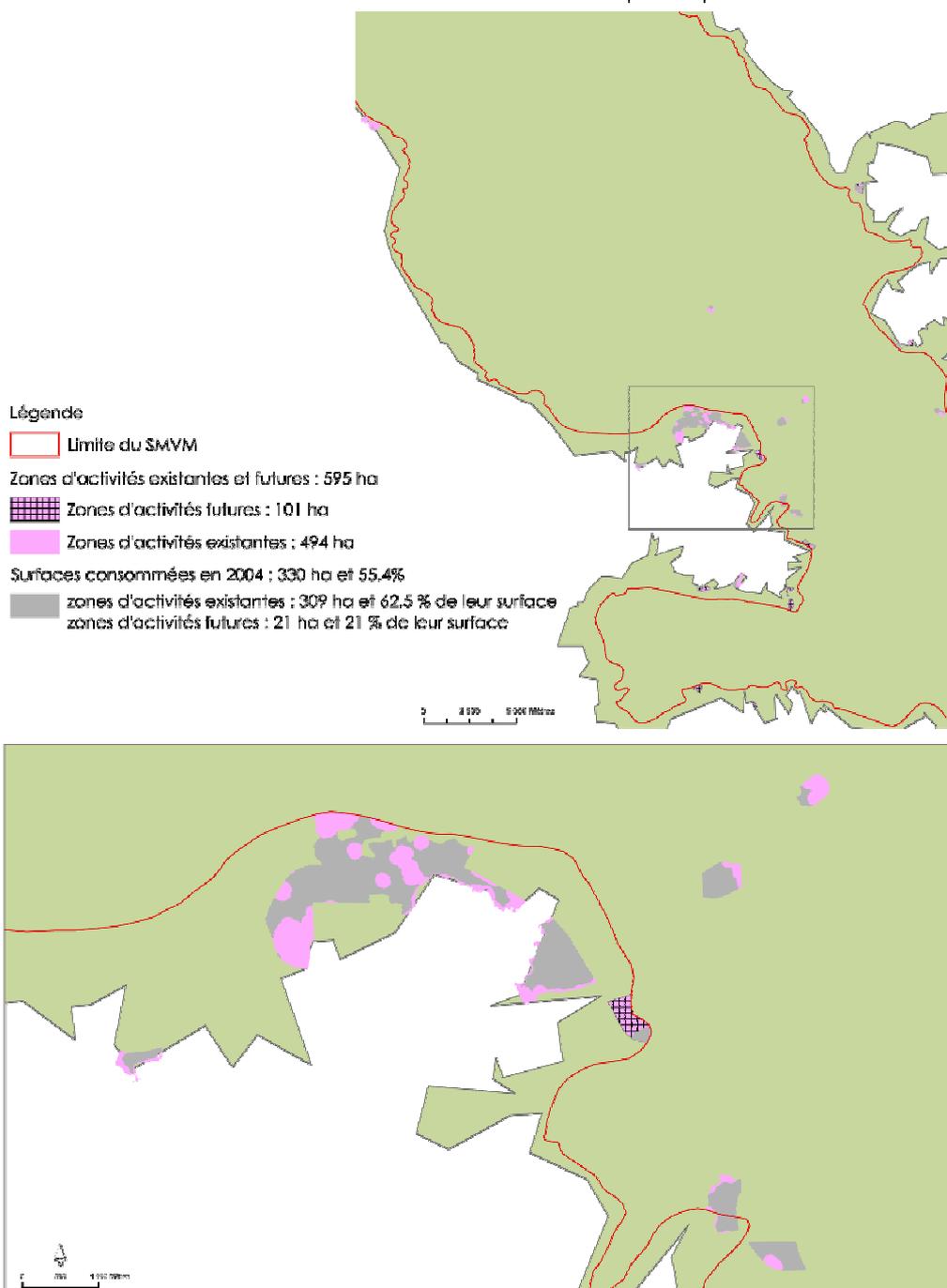
SIG ADUAM

³ « Etude sur le foncier disponible affecté aux activités économiques » réalisée en 2007 à la demande de la Région.

Entre 1994 et 2004, on note ainsi que :

- L'évolution en 10 ans a été peu importante. On comptait en 1994 un taux de consommation de 43% des zones d'activités (toutes catégories). En 2004, ce taux représente un peu plus de la moitié de la superficie des zones d'activités du SAR et un différentiel de 75ha, soit 13% de la superficie totale concernée.
- La consommation brute a été 6 fois plus importante dans les zones d'activités existantes (66 ha) que dans les zones d'activités futures (10 ha). Les deux-tiers des zones d'activités sont ainsi consommées en 2004 contre la moitié en 1994
- La majeure partie des espaces consommés est située dans l'Agglomération Centre. Ainsi les zones plus excentrées ont connu une évolution faible.

Les zones d'activités et d'activités futures du SAR-SMVM touchées par l'emprise urbaine en 2004



Sources : BDTopo-CN, 1994 ; ADUAM, 1999

SIG ADUAM 03/06

1.6.2 Le foncier d'activité disponible en 2006

L'ADUAM, à la demande du Conseil Régional, a mené des enquêtes de terrains permettant de regarder l'évolution plus précise de ces zones⁴. Ces enquêtes ont été réalisées en 2006.

En 2006, sur les 101 hectares, 26 ont été consommés, soit une consommation moyenne annuelle extrêmement faible depuis l'approbation du SAR : **2,6 ha comparativement aux 10 ha annuels potentiels.**

De fait, 75 hectares de foncier d'activités sont encore disponibles et se répartissent comme suit :

Consommation du foncier des zones d'activités futures désignées par le SAR/SMVM et disponibilités

EPCI	Commune	Quartier	Surface consommée (ha)	Répartition (%)	Surface disponible (ha)	Répartition (%)
NORD	Robert	Reynoird	0,1	0,3	5,5	7,3
	Trinité	Bac	0,8	3,2	9,8	13,0
CENTRE	Lamentin	Aéroport	1,9	7,5	14,9	19,9
SUD	Diamant	Habitation Saint-Charles	3,4	13,1	6,9	9,2
		O'Mullane	0,1	0,5	5,6	7,4
	Ducos	Génipa	14,0	53,9	2,7	3,6
	Rivière-Salée	Habitation La Fayette	1,9	7,5	5,4	7,2
		Habitation Maupéou	1,5	5,6	12,6	16,7
	Trois-Ilets	Pointe Vatable	2,2	8,3	11,9	15,8
Ensemble des zones déterminées			26,0	100,0	75,2	100,0

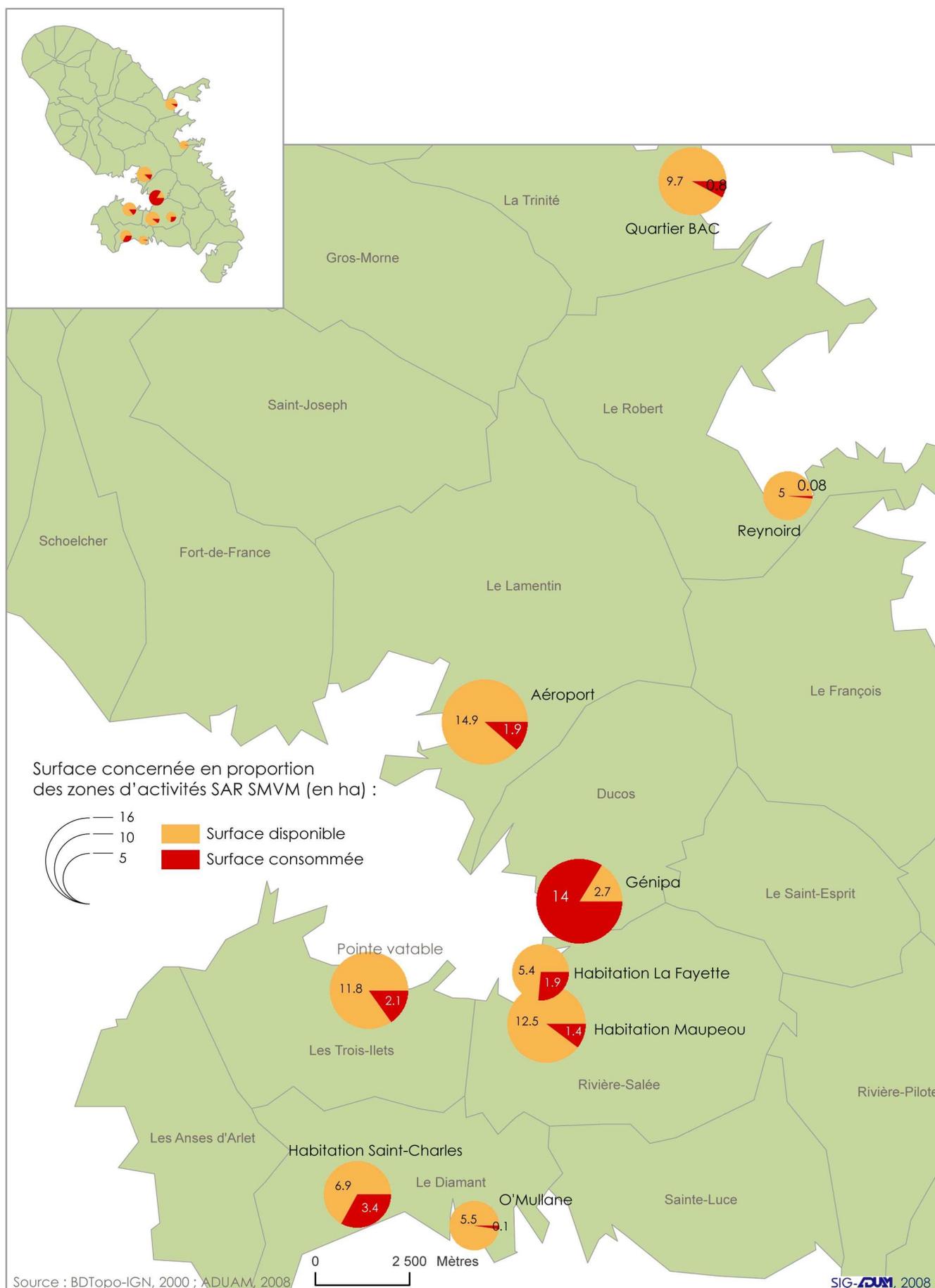
Source : Schéma d'Aménagement Régional – Traitement ADUAM

Exception faite de la zone de Génipa à Ducos, dont 84 % ont été utilisés pour la création d'activités commerciales, toutes les autres affichent un taux de consommation compris entre 2 % et 33 %.

Dans l'ensemble, les disponibilités par rapport au volume du départ restent importantes, mais ce foncier n'est pas aménagé. Et dans l'éventualité d'un aménagement effectif, il ne serait opérationnel au mieux qu'à moyen terme.

⁴ ADUAM, Recensement du foncier disponible affecté aux activités économiques, juillet 2007

La disponibilité foncière des zones d'activités futures du SAR/SMVM en 2006



2. L'urbanisation du littoral : des contraintes à faire respecter et des aménagements à valoriser

2.1 Les constructions dans les espaces remarquables du SMVM

Cette étude réalisée en juillet 2006 par l'ADUAM dans le cadre de son programme partenarial, s'intéresse à la dynamique de la construction dans les zones de protection forte du SMVM. La réflexion s'est basée sur une comparaison des photos aériennes réalisées par l'IGN entre 2000 et 2004.

Pour rappel :

Le SMVM a défini des zones de protection forte qui correspondent à la juxtaposition des secteurs concernés par les espaces remarquables du littoral (définis dans l'article L. 146-6 du Code de l'Urbanisme) et les coupures d'urbanisation (définies dans l'article L. 146-2 du Code de l'Urbanisme).

2.1.1 Les espaces remarquables du littoral

Seuls ont été identifiés dans le SMVM les espaces ayant une vocation régionale compte tenu de leur superficie, des enjeux spécifiques qui y sont attachés et/ou de leur valeur symbolique.

Le régime juridique de ces espaces naturels remarquables est défini par le Code de l'urbanisme. En application de l'article **R. 146-2** modifié par le décret 2004-310 du 29 mars 2004, ne sont admis dans ces espaces que les **aménagements légers** :

- **les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil et à l'ouverture au public de ces espaces ;**
- **les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales, forestières et les cultures marines**, ne créant pas de surface hors œuvre nette (SHON) au sens de l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme ainsi que les locaux d'une superficie maximale de 50 m² liés et **nécessaires à l'exercice de ces activités pour répondre aux prescriptions des règlements sanitaires nationaux ou communautaires**, à condition que la localisation et l'aspect de ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux et que la localisation dans ces espaces soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

Les prescriptions liées à ce statut d'espace naturel remarquable se cumulent avec celles qui pourraient découler de la vocation des espaces auxquels ils se superposent.

2.1.2 Les coupures d'urbanisation

En application de l'article L. 146-2 du Code de l'Urbanisme, la SMVM a identifié les coupures d'urbanisation à préserver, les plus significatives au niveau régional. Le recensement effectué n'exclut pas l'obligation pour les communes de prévoir des espaces naturels présentant un caractère de coupure d'urbanisation (dernier alinéa de l'article L ; 146-2)

Ne sont admis dans ces coupures d'urbanisation identifiées par la SMVM que **l'extension limitée des constructions existantes, la réalisation d'aménagements légers** prévus à l'article R. 146-2 du Code de l'Urbanisme, **la réalisation de parcs et jardins publics, la mise en culture des terrains concernés, l'aquaculture ou l'exploitation forestière ainsi que les aménagements légers. L'exploitation des carrières y est interdite.**

Les prescriptions liées à ce statut de coupures d'urbanisation se cumulent avec celles qui pourraient découler de la vocation des espaces auxquels ils se superposent.

→ Sur les 27 communes concernées par le SMVM, 213 constructions nouvelles ont été identifiées (à noter que deux communes ne possèdent pas de zones à protection forte dans le SMVM : Fort de France et Schœlcher)

Le classement du terrain sur lequel se situe la construction a également été regardé dans le document d'urbanisme local opposable.

Commune	Surface de la zone de protection forte au SMVM (en ha)	Nombre de constructions nouvelles dans la zone de protection forte observée	Emprise construite (en m ²)
Anses d'Arlet	1043	8	881
Basse Pointe	88	0	/
Bellefontaine	171	1	13
Carbet	70	10	870
Case-Pilote	195	0	/
Diamant	372	19	3336
Ducos	101	3	95
Fort-de-France	0	0	/
François	400	28	3990
Grand' Rivière	901	3	92
Lamentin	84	5	409
Lorrain	140	1	14
Macouba	112	0	/
Marigot	48	4	759
Marin	630	19	2087
Prêcheur	645	0	/
Rivière-Pilote	83	1	191
Rivière-Salée	227	7	200
Robert	369	19	1815
Saint-Pierre	25	2	257
Sainte-Anne	1627	41	3417
Sainte-Luce	252	1	109
Sainte-Marie	87	4	112
Schœlcher	0	0	/
Trinité	1346	13	1173
Trois-Îlets	225	16	3601
Vauclin	221	2	1509
Total	9462	213	24930 m² (soit 2,5 ha) 0.26 % de la protection forte du SMVM

Observations :

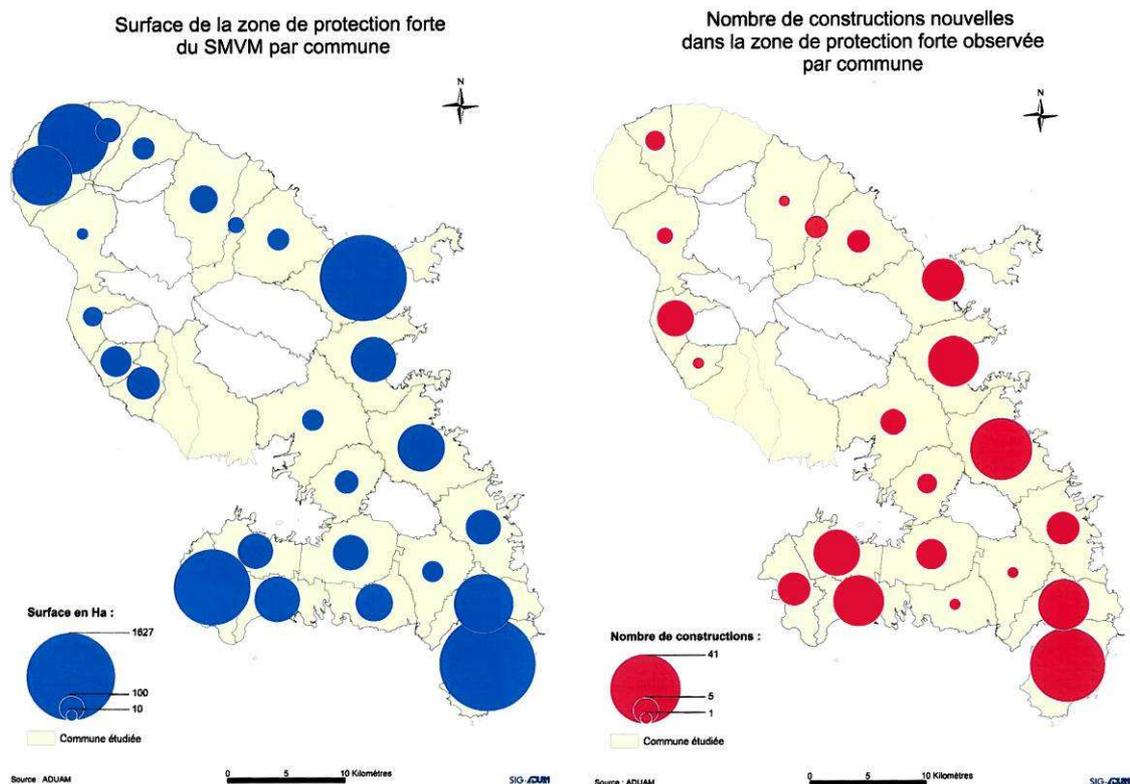
- ⇒ trois communes ne comptent aucune construction nouvelle dans les zones de protection forte du SMVM : Basse-Pointe, Case pilote, Prêcheur
- ⇒ les communes où celles-ci sont faibles : Bellefontaine, Lorrain, Rivière-Pilote, Saint-Pierre, Ducos, Grand-Rivière

2349 hectares en espace à protection forte (25 % du territoire couvert par la SMVM)

11 constructions nouvelles seulement/ ce chiffre est à corréliser avec la nature physique des terrains, l'accessibilité difficile, une surface importante en protection forte

- ⇒ Les communes du Sud sont celles qui ont fait l'objet du plus grand nombre de constructions dans les espaces à protection forte du SMVM, mais ce sont également elles qui comptent les plus importantes surfaces de protection (particulièrement Sainte-Anne)
- ⇒ Pour certaines communes, il est nécessaire de tempérer des chiffres qui semblent élevés : c'est le cas pour le Diamant par exemple qui compte 18 constructions nouvelles, mais 14 sont situées dans un lotissement.
- ⇒ Concernant la taille des constructions, près de la moitié de ces dernières ont moins de 60 m², 30 % ont une surface variant entre 61 et 140 m², 28 % possèdent une surface supérieure à 141 m².
- ⇒ Certaines constructions portent atteinte à une coupure d'urbanisation entre deux zones NB (exemple au Marin, quartier Beauchêne avec 8 constructions en zones NC densifiant un secteur déjà partiellement construit); Sainte-Anne présente également un cas de densification dans un secteur déjà partiellement construit en zone NC et en protection forte.
- ⇒ 77 % des constructions sont localisées en zone naturelle (NC, ND), près de 11 % en zone d'urbanisation future, 8 % en zone NB et 5 % en zone urbaine dans les POS et PLU.
- ⇒ 35 constructions ont été identifiées sur la bande des 50 pas géométriques
- ⇒ 26 constructions ont été identifiées dans des Espaces Boisés Classés.
- ⇒ 9 constructions sont à la fois situées dans la bande des 50 pas géométriques et en EBC.

Peu de communes ont mis leur document d'urbanisme en compatibilité avec le SMVM sauf celles ayant révisé leur POS en PLU. Donc, certaines zones urbaines des POS admettent des constructions nouvelles bien que situées en zone à protection forte.



2.2 Les protections liées aux coupures d'urbanisation à préserver (application de l'art. L. 142-6 du CU)

« Ne sont admis dans les coupures d'urbanisation identifiées au SMVM que les extensions limitées des constructions existantes, la réalisation des aménagements légers, la réalisation des parcs et jardins publics, la mise en culture des terrains concernés, l'aquaculture ou l'exploitation forestière ainsi que les aménagements sportifs ».

Ces coupures d'urbanisation ont été identifiées sur la cartographie du SMVM par une trame quadrillée verte. Elles sont relativement peu nombreuses.

Dans les documents d'urbanisme approuvés depuis l'entrée en vigueur du SAR, elles doivent faire l'objet d'un classement en zone naturelle ou agricole à protection forte (si on veut appliquer les recommandations du SAR). Pour ce qui concerne les PLU approuvés et en cours d'élaboration, les coupures d'urbanisation repérées au SMVM ont été conservées et sont protégées par une réglementation très forte et restrictive, n'admettant, comme le préconise le SAR, que des aménagements légers. Seuls quatre communes ayant un PLU approuvé ou en cours d'élaboration possèdent une coupure d'urbanisation identifiée au SMVM.

- Sainte-Luce (projet de PLU juillet 2008) : les coupures d'urbanisation identifiées au SAR ont été traduites dans le projet de PLU par un classement en zone agricole à protection stricte (ravine Saint-Pierre) et naturelle à protection stricte (secteur situé en bordure du littoral de Pont Café, secteur entre pont Café et Fardin).
- Aux Trois-Îlets, un seul secteur correspond à une coupure d'urbanisation : il s'agit du Morne d'Alet entre l'Anse à l'Âne et l'Anse Mitan : il a été classé dans le PLU en zone naturelle à protection forte.
- Une importante coupure d'urbanisation a été définie au François entre les Pointes Couchée et Thalémont. Au PLU, cette coupure s'est traduite par un classement en zone naturelle à protection forte (zone N1 assortie d'un EBC).
- Aux Anses d'Arlet, une coupure d'urbanisation a été identifiée entre le bourg et Grande Anse, correspondant au lit de la Ravine Mansor, classée dans le projet de PLU en zone agricole à protection forte (A1).

2.3 Les espaces urbanisés des 50 pas géométriques

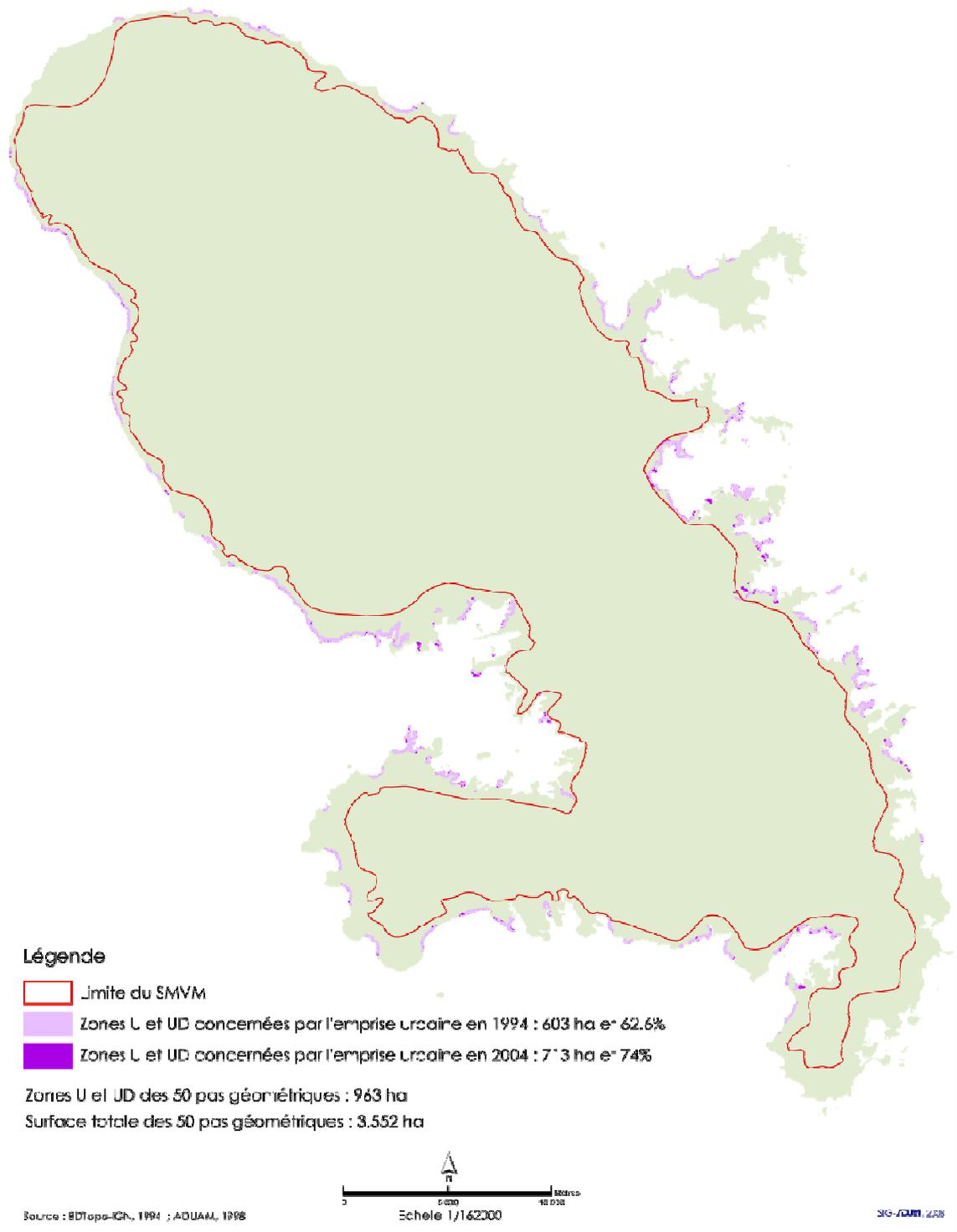
Depuis sa création en 1996, l'Agence des 50 pas Géométrique de Martinique, à travers ses actions de régularisation et d'aménagement, contribue, entre autres, à mieux encadrer le développement de l'urbanisation dans ces espaces littoraux sensibles et fortement convoités.

Ce périmètre des 50 pas géométriques représentent 3 552 ha répartis tout le long du littoral. Ce périmètre est fortement urbanisé à l'exception de quelques zones que le relief, l'inaccessibilité ou des mesures de protection particulières ont su préserver, tels que l'extrême nord du territoire, entre Grand-Rivière et le Prêcheur, la face sud de la Caravelle ou encore toute la côte sud du territoire communal de Sainte-Anne et du Marin.

En 1994, l'urbanisation dans les zones U et UD des 50 pas représentait 603 ha sur une surface totale de 963 ha, soit 63% de ce dernier.

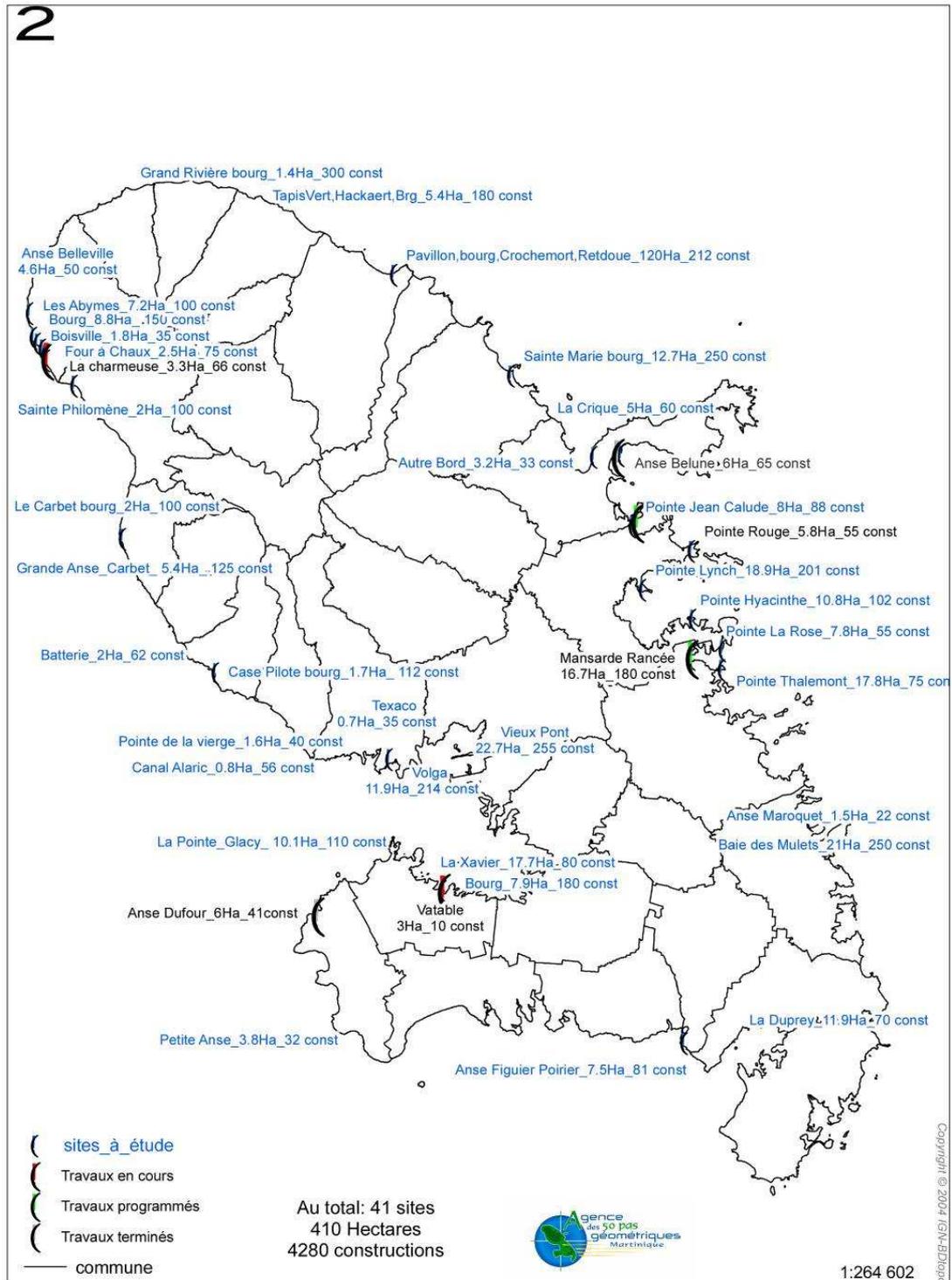
En 2004, cette urbanisation a progressé de 110 ha avec un total de 713 ha, soit 74% du total. Cette progression somme toute faible au regard du chiffre total de l'urbanisation sur tout le territoire, représente à l'échelle des 50 pas un bond important qui confirme la densification de ces espaces. Le SAR préconise d'ailleurs cette densification dans les zones U tout en protégeant de manière claire les zones naturelles.

Le périmètre des 50 pas géométriques touchés par l'emprise urbaine en 1994 et en 2004



L'Agence des 50 pas Géométriques de la Martinique mène de front des études et des travaux importants sur tout le littoral tout en remplissant sa mission de régularisation des occupants publics ou privés, comme le montre la carte suivante :

Sites "50pas" : etudes et travaux



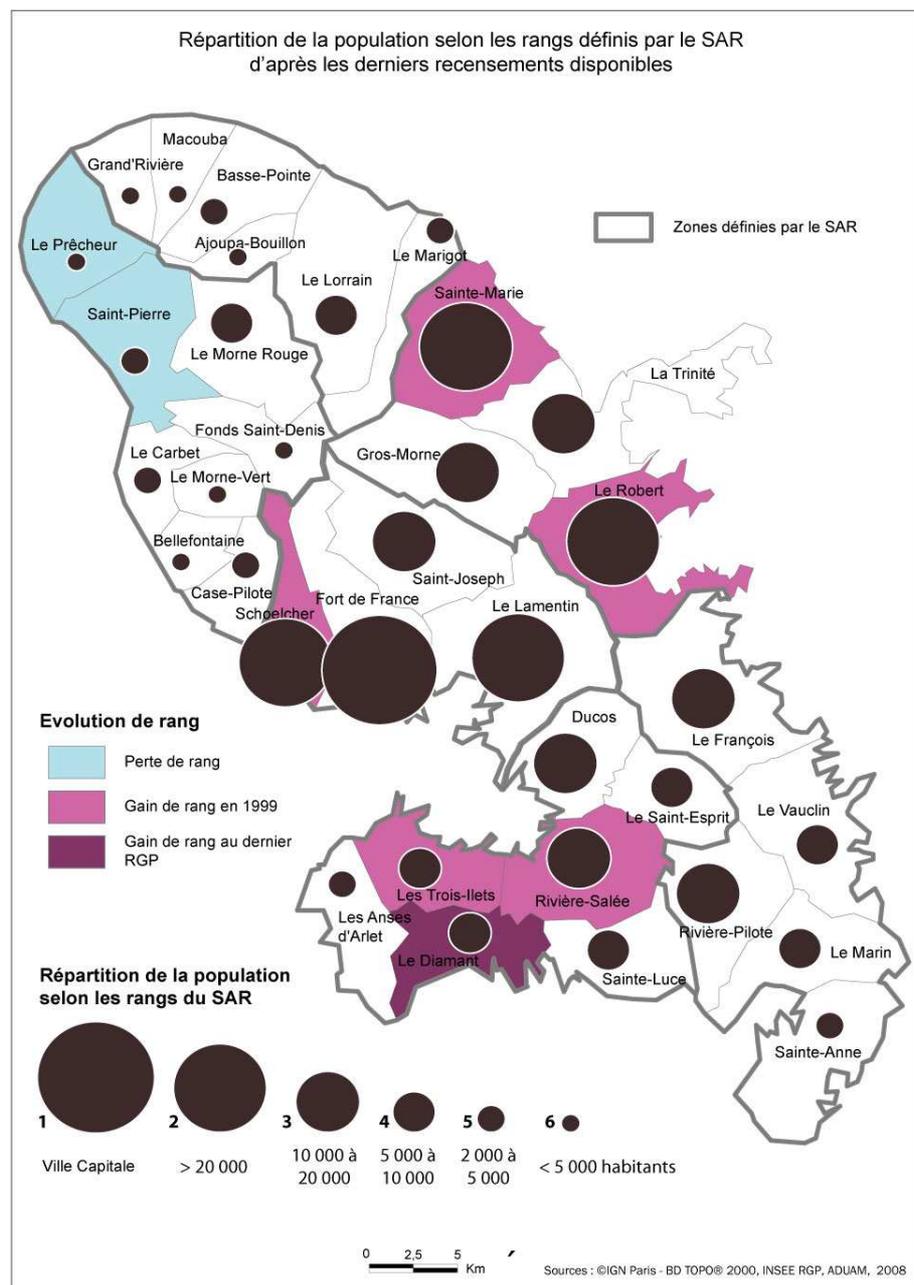
3. Le desserrement de l'urbanisation vers la grande périphérie de l'agglomération centre

3.1 Evolution des villes selon les rangs du SAR : le poids croissant des villes du grand centre

Objectif du SAR à l'horizon 2015 (p.123) :

- renforcer des pôles urbains existants et présentant un potentiel de développement réel
- augmenter notamment le nombre de ville de rang 2 (20 000 à 100 000 habitants) actuellement représentées par la seule ville du Lamentin, afin de diminuer l'écart entre Fort-de-France et les autres villes.

Le diagnostic du SAR a été réalisé sur la base du recensement de 1990. Durant la phase administrative présidant à son approbation (entre 1998 et 2001), 3 communes nouvelles franchiront la barre des 20 000 habitants (Cf. RGP 1999). Il s'agit de Schoelcher, Sainte-Marie et Robert.



Pour Schoelcher et Sainte-Marie, la distance à la « barre » des 20 000 habitants était déjà minimale en 1999. Pour Robert, ce changement de rang constitue un saut plus grand. En passant de 17 700 habitants à environ 21 200 habitants en 1999, la commune du Robert a dépassé Schoelcher et Sainte-Marie mieux « placées », pour devenir la 3^{ème} commune de la Martinique en termes de population.

Deux communes, Prêcheur et Saint-Pierre, ont perdu un rang au sein de l'armature urbaine, la première passant en dessous de la barre des 2000 habitants, la seconde de la barre des 5000 habitants. Saint-Pierre gagne certes des habitants entre 1999 et 2007, mais demeure en rang 5, ce qui fait qu'à l'échelle de la Martinique, elle est en 20^{ème} position sur 34 communes.

L'armature urbaine est par contre clairement modifiée dans le Sud :

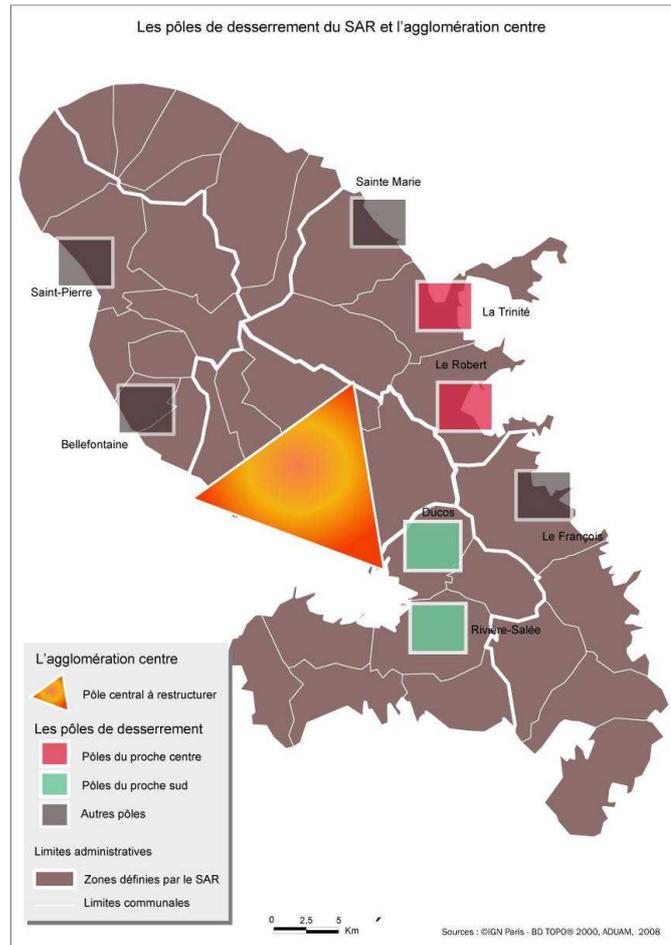
- Diamant et Trois Ilets passent du rang 5 au rang 4. Pour le Diamant, ce passage des 5000 habitants s'effectue au dernier recensement (2007),
- Rivière Salée devient une commune de rang 3.

Ainsi le Sud ne dispose certes pas de villes de rang 2 selon les derniers éléments connus mais il conforte le poids des villes de rang 3 désormais au nombre de 4. François est la commune du sud qui risque de basculer au rang 2 au prochain recensement.

3.2 Les pôles de desserrement de l'agglomération : une double logique

Les pôles de desserrement sont définis dans le SAR comme des zones de développement privilégié, ainsi délimitées afin de rééquilibrer une trame urbaine marquée par une hyper concentration. On peut entendre ainsi le desserrement dans un double sens :

- le principe de diffusion du développement de l'agglomération vers sa périphérie. Il s'agit de favoriser le développement de zones proches de l'agglomération, dans l'esprit d'un meilleur partage des fonctions centrales,
- le principe de catalyseur de l'expansion de l'agglomération centre. Il s'agit dans ce cas de favoriser l'équité territoriale par l'institution de polarités secondaires éloignées dans les secteurs en déclin ou au contraire en devenir.



Le SAR a délimité 3 grandes régions pour le renforcement de l'armature urbaine : la côte Atlantique, le Nord Caraïbe et le « grand » Sud. Au sein de ces 3 régions, des pôles de desserrement ont été définis :

- vers la Côte Atlantique : Robert, Trinité, Sainte-Marie
- au Nord Caraïbe : St Pierre et Bellefontaine
- au Sud : Ducos, Rivière Salée et le François

Pour la côte Atlantique il est précisé un objectif en poids de population (15% d'ici 2015). Pour le Nord Caraïbe, le statut administratif et économique (tourisme, patrimoine et plaisance) de St Pierre est affirmé. Pour Bellefontaine, il s'agit de la création d'un futur quartier (Cheval Blanc). Pour le Sud, le SAR ne définit rien de particulier dans ce chapitre (p.128, chapitre II, B.3.2).

Si le SAR ne définit pas de hiérarchies ou de fonctions différentes entre ces pôles de desserrement, certains éléments apparaissent en filigrane :

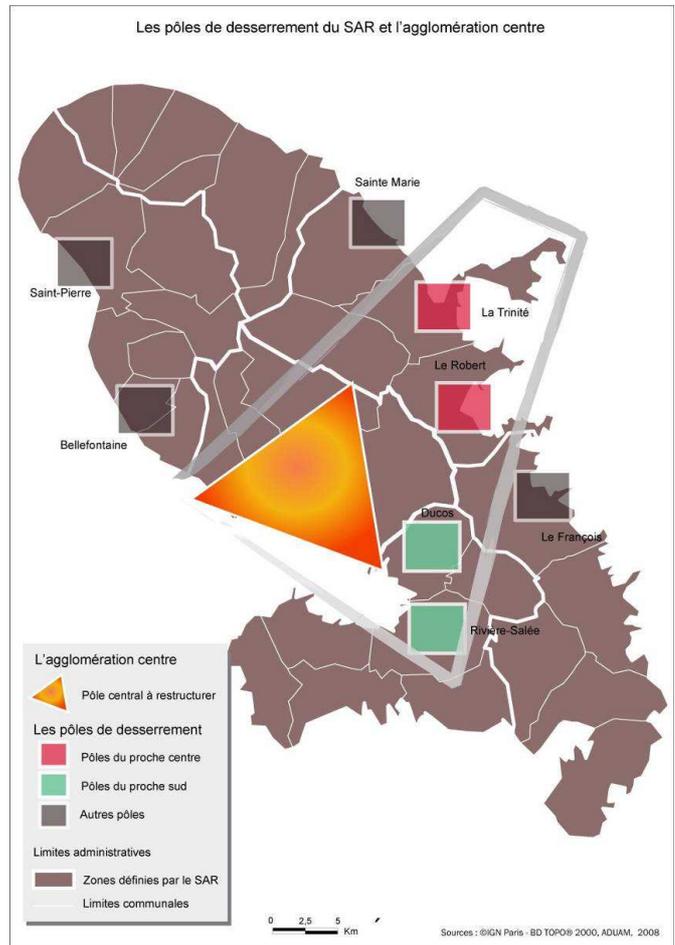
- Comme cela a été présenté précédemment, les communes du Nord-Est et du Sud de l'agglomération foyalaise ont été renforcées tant en population qu'en construction neuve
- Les limites urbaines entre ces pôles et l'agglomération s'amenuisent (Cf. analyses précédentes)

- Les infrastructures de transports routiers ont été renforcées dans cette nouvelle périphérie élargie, les reliant de manière directe au pôle central :
 - la RN1 a été renforcée avec l'aménagement de carrefours stratégiques (ex : entrée du Robert) et doublement de certains tronçons jusqu'à l'usine du Galion.
 - la RN5 s'est confortée avec la réalisation de tronçons complémentaires en 2X2 voies.

Ainsi la grande périphérie de l'agglomération centrale se définit aujourd'hui autour des ces 4 pôles de desserrement, fonctionnant en binômes :

- Robert et Trinité au Nord-est
- Ducos et Rivière Salée au Sud

Ils constituent les pôles de desserrement les plus proches de l'agglomération centre : ils dessinent ainsi les prémices d'une grande périphérie agglomérée.

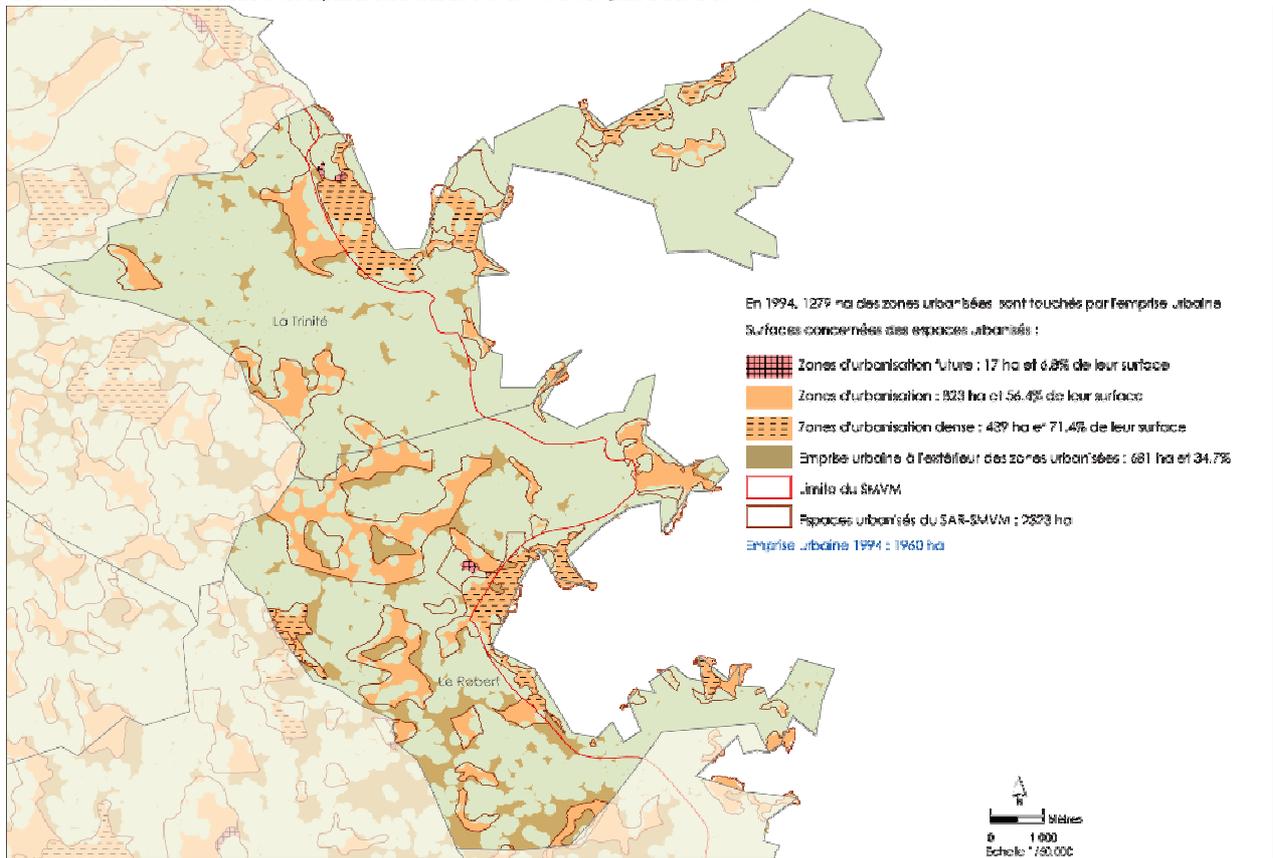


3.3 Le zoom sur les deux pôles majeurs : Trinité-Robert au nord-est et Ducos-Rivière-Salée au sud

- L'évolution de l'urbanisation à l'intérieur de ces pôles de desserrement
 - Le pôle nord-est :

En 1994, l'emprise urbaine du pôle de desserrement nord-est, regroupant les territoires communaux du Robert et de Trinité, représentait 1 960 ha sur les presque 10 000 ha de ces deux entités cumulées. Les espaces d'urbanisation du SAR quant à eux, toujours pour l'ensemble de ce pôle, représentent un peu plus de 2 300 ha. Sur les 1 960 ha d'emprise urbaine, 1 300 sont à l'intérieur de ces espaces d'urbanisation et 680 à en dehors de ces mêmes espaces.

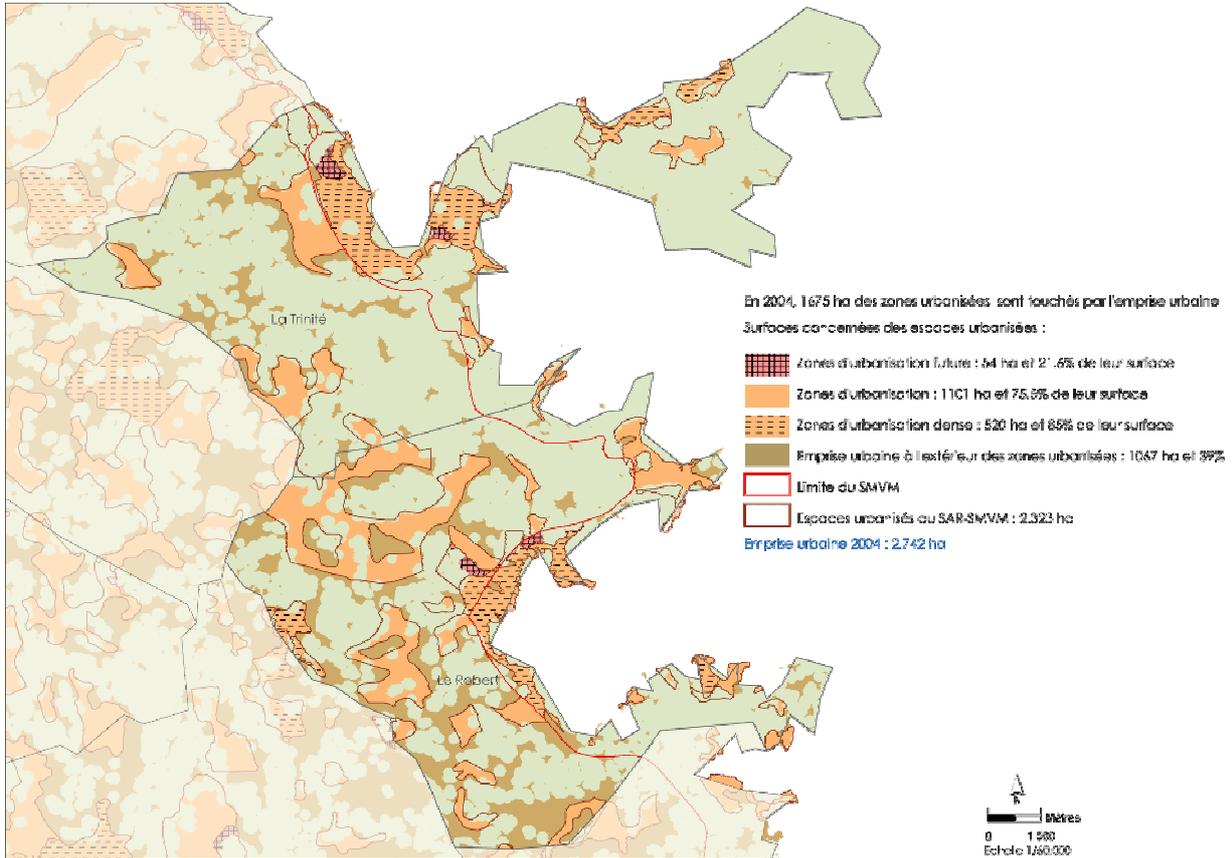
Communes de Trinité et du Robert: les espaces urbanisés du SAR-SMVM et l'emprise urbaine en 1994



En 2004, l'emprise urbaine de ce pôle de desserrement nord-est, a augmenté de façon globale d'un peu moins de 800 ha en 10 ans. A l'intérieur des espaces d'urbanisation du SAR l'emprise urbaine a progressé de 400 ha et donc dans les mêmes proportions en dehors de ces espaces. Cette progression proportionnelle se constate également sur l'ensemble du territoire martiniquais comme vu précédemment dans le chapitre 1. Les espaces d'urbanisation future du SAR, définis pour accueillir la nouvelle urbanisation induite par le desserrement, ont été aménagés de façon partielle avec une progression de 37 ha. Les espaces les plus denses se sont également remplis avec presque 100 ha de plus en dix ans. Mais proportionnellement se sont les espaces les moins denses qui se sont le plus urbanisés, comme le préconisait le SAR, avec une augmentation d'un peu moins de 300 ha.

De manière globale se sont surtout les zones situées à l'intérieur des terres qui se sont le plus urbanisés et en particulier dans le sud de ce pôle, créant ainsi un étalement urbain allant à l'encontre des orientations du SAR au détriment le plus souvent des espaces naturels ou agricoles de ce territoire aggloméré.

Communes de Trinité et du Robert: les espaces urbanisés du SAR-SMVM et l'emprise urbaine en 2004

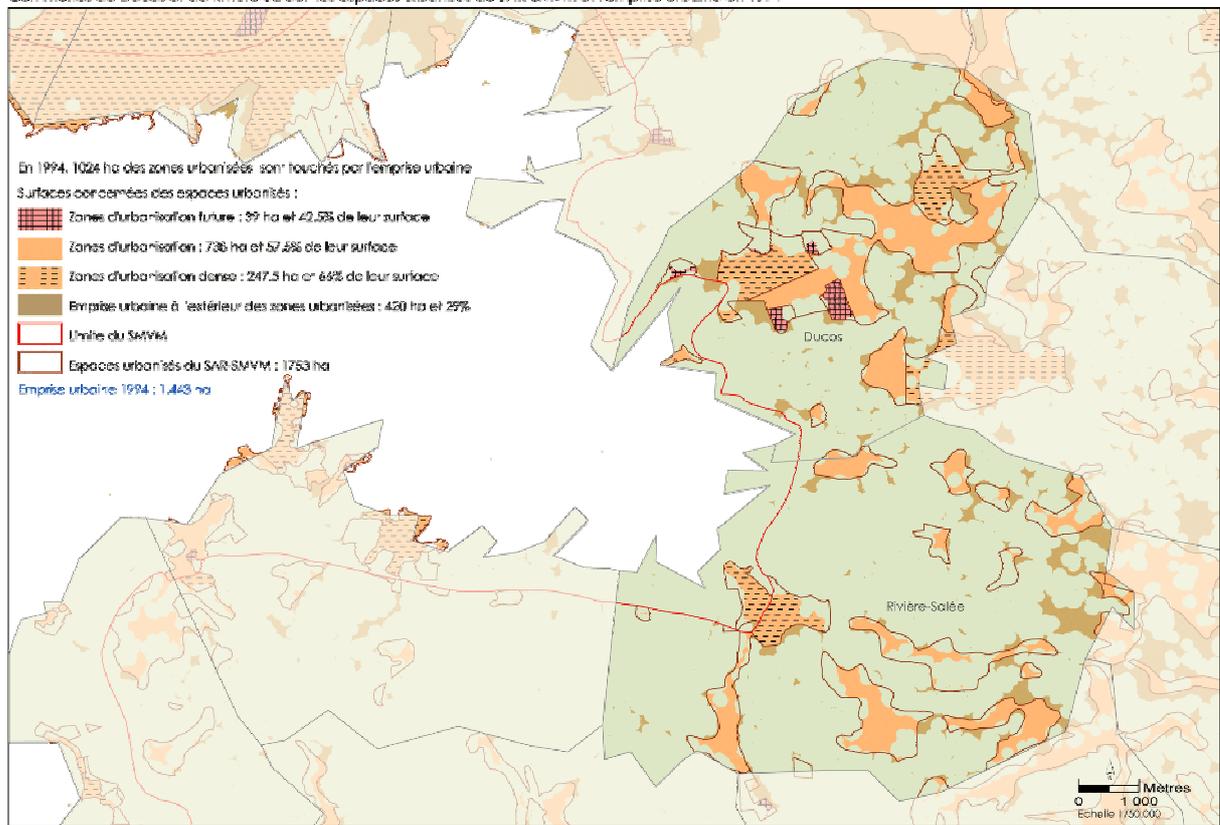


Source : SDRAps-IGN, 2004 ; A131634, 1996

o Le pôle sud :

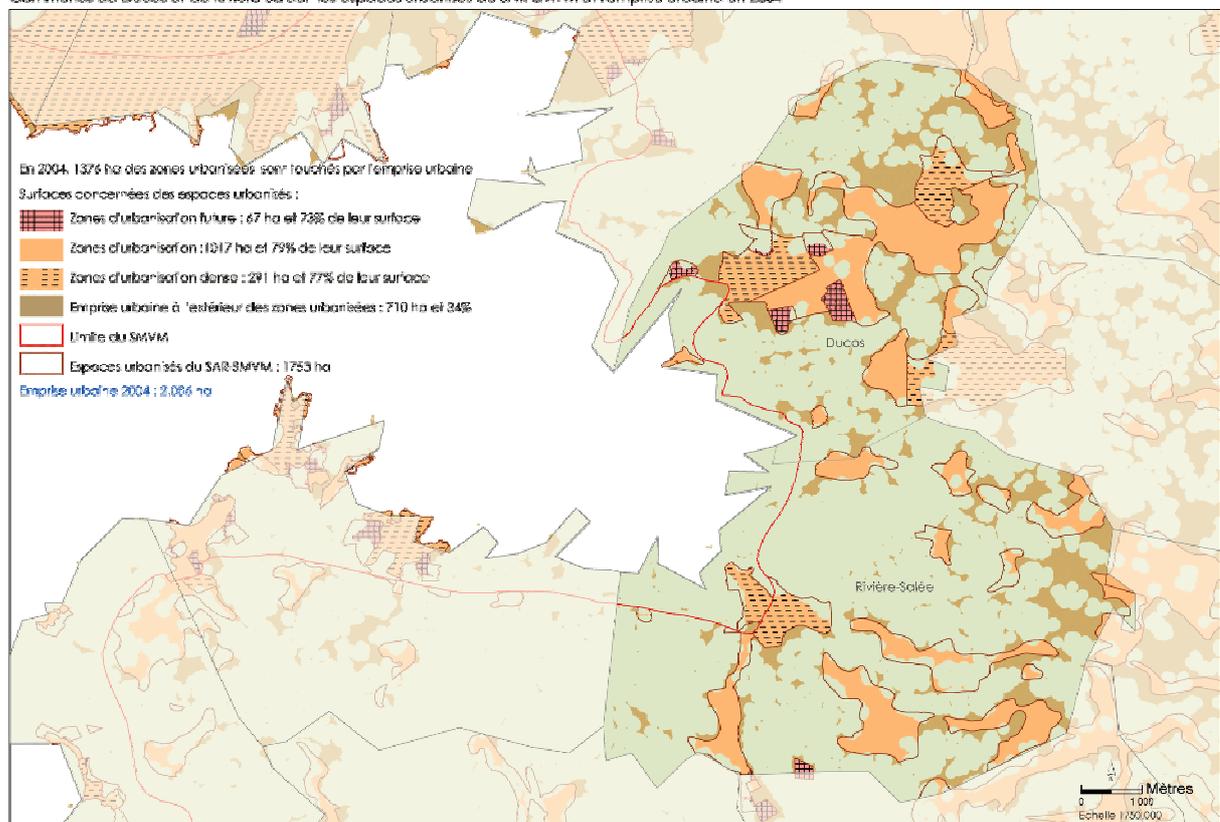
En 1994, l'emprise urbaine du pôle de desserrement sud, regroupant les territoires communaux de Ducos et de Rivière-Salée, représentait 1 443 ha sur les presque 6 800 ha de ces deux entités cumulées. Les espaces d'urbanisation du SAR quant à eux, toujours pour l'ensemble de ce pôle, représentent un peu plus de 1 750 ha. Sur les 1 443 ha d'emprise urbaine totale, un peu plus de 1 000 ha sont à l'intérieur des espaces d'urbanisation du SAR et donc un peu moins de 440 ha en dehors de ces mêmes espaces.

Communes de Ducos et de Rivière-Salée: les espaces urbanisés du SAR-SMVM et l'emprise urbaine en 1994



En 2004, l'emprise urbaine de ce pôle de desserrement sud, a augmenté de façon globale d'un peu moins de 640 ha en 10 ans. A l'intérieur des espaces d'urbanisation du SAR l'emprise urbaine a progressé d'un peu plus de 300 ha et, comme pour l'ensemble de territoire et l'autre pôle pris comme référence précédemment, la proportion est la même en dehors de ces espaces. L'emprise dans les espaces d'urbanisation future a presque doublé, passant à de 39 à 75 ha en dix ans. Il restait donc, encore en 2004, 27% de nouveaux espaces à urbaniser. Par contre les zones les plus denses se sont assez peu remplies, ne gagnant que 30 ha en 10 ans. Se sont encore dans les espaces les moins denses que l'urbanisation a progressé le plus avec près de 300 ha supplémentaires. De manière globale c'est la partie nord ce pôle qui a vu son emprise urbaine progresser de manière significative, surtout en dehors des espaces d'urbanisation du SAR. En effet les poches d'urbanisation déjà bien visibles en 1994 se sont largement étalées, là aussi à l'encontre des espaces naturels et agricoles et des orientations du SAR.

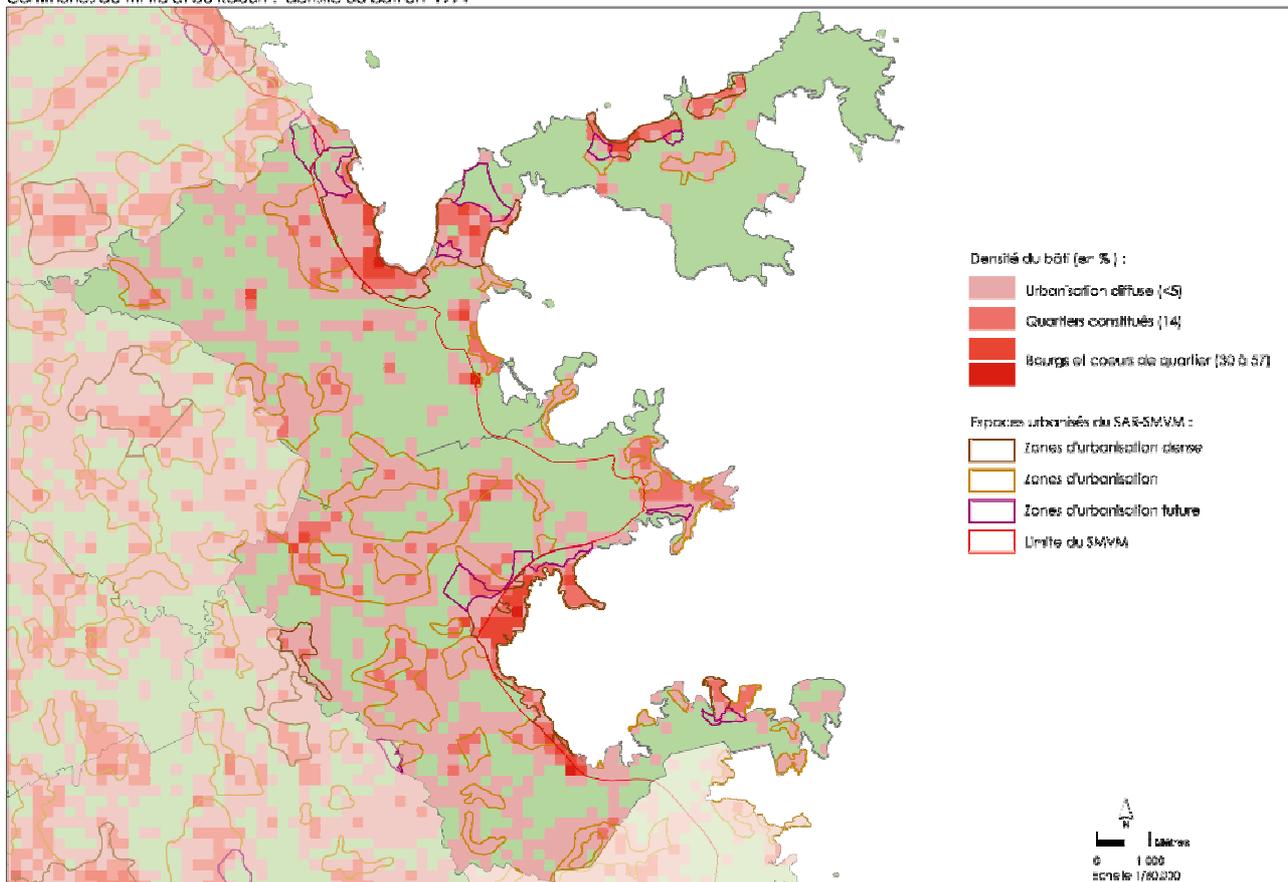
Communes de Ducos et de Rivière-Salée: les espaces urbanisés du SAR-SMVM et l'emprise urbaine en 2004



- Evolution de la densité dans les zones urbanisées de ces pôles entre 1994 et 2004
 - Le pôle nord-est :

En 1994, les densités les plus fortes des territoires communaux de Trinité et du Robert étaient situées, en dehors des bourgs, essentiellement sur les quartiers littoraux (Caravelle, Beauséjour, Galion, Pointe Savane, Pontaléry, Pointe Hyacinthe). On distinguait une amorce de centralité dite de quartier dans les mornes du Robert (Providence/ Vert Pré et Moulin à Vent/ Gaschette, Canelle/ Duchene). Les quartiers de l'arrière-pays de Trinité étaient plutôt caractérisés par une urbanisation de type diffuse, avec des amorces de centralité secondaire (Bassignac, Desforts/ Tracée). Les densités dans ces quartiers y sont toutefois moindres. Certains quartiers constitués se trouvaient également en dehors des zones d'urbanisation du SAR (Croisée Soldat, au sud de Poirier). De manière générale, la densité des bourgs et cœur de quartiers est peu importante (entre 30 et 60%).

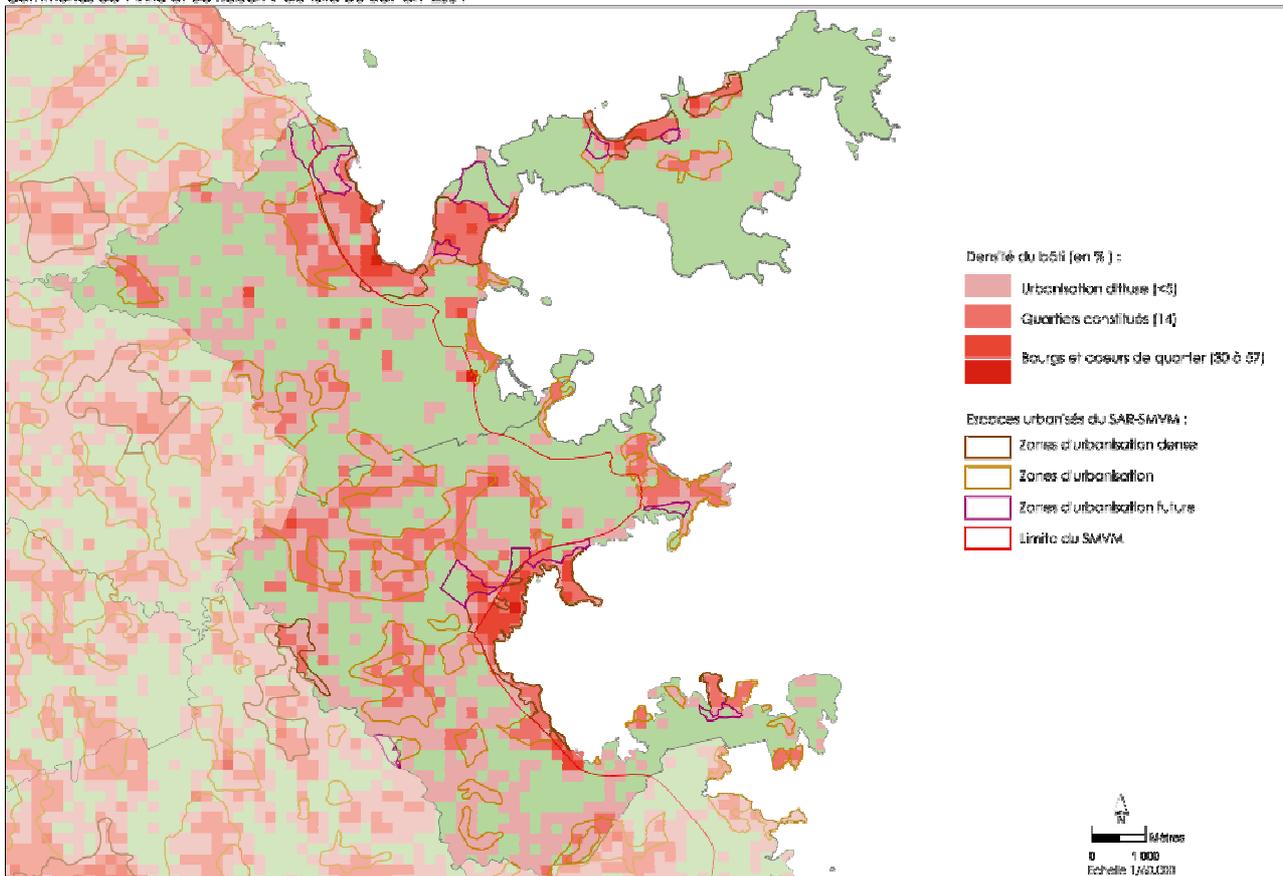
Communes de Trinité et du Robert : densité du bâti en 1994



En 2004, les densités dans les quartiers littoraux ont moins évolué que dans les quartiers situés dans les mornes. Les amorces de centralités qui s’y dessinaient en 1994 se confirment, et en majorité sur le territoire du Robert pour les quartiers de Vert-Pré, Canelle et Augrain. Ces quartiers d’urbanisation diffuse se densifient de manière privilégiée à l’intérieur des zones d’urbanisation du SAR.

Les zones d’urbanisation denses du SAR des deux territoires communaux se « densifient » mais avec des densités moyennes : les densités fortes n’évoluent que faiblement.

Communes de Trinité et du Robert : densité du bâti en 2004



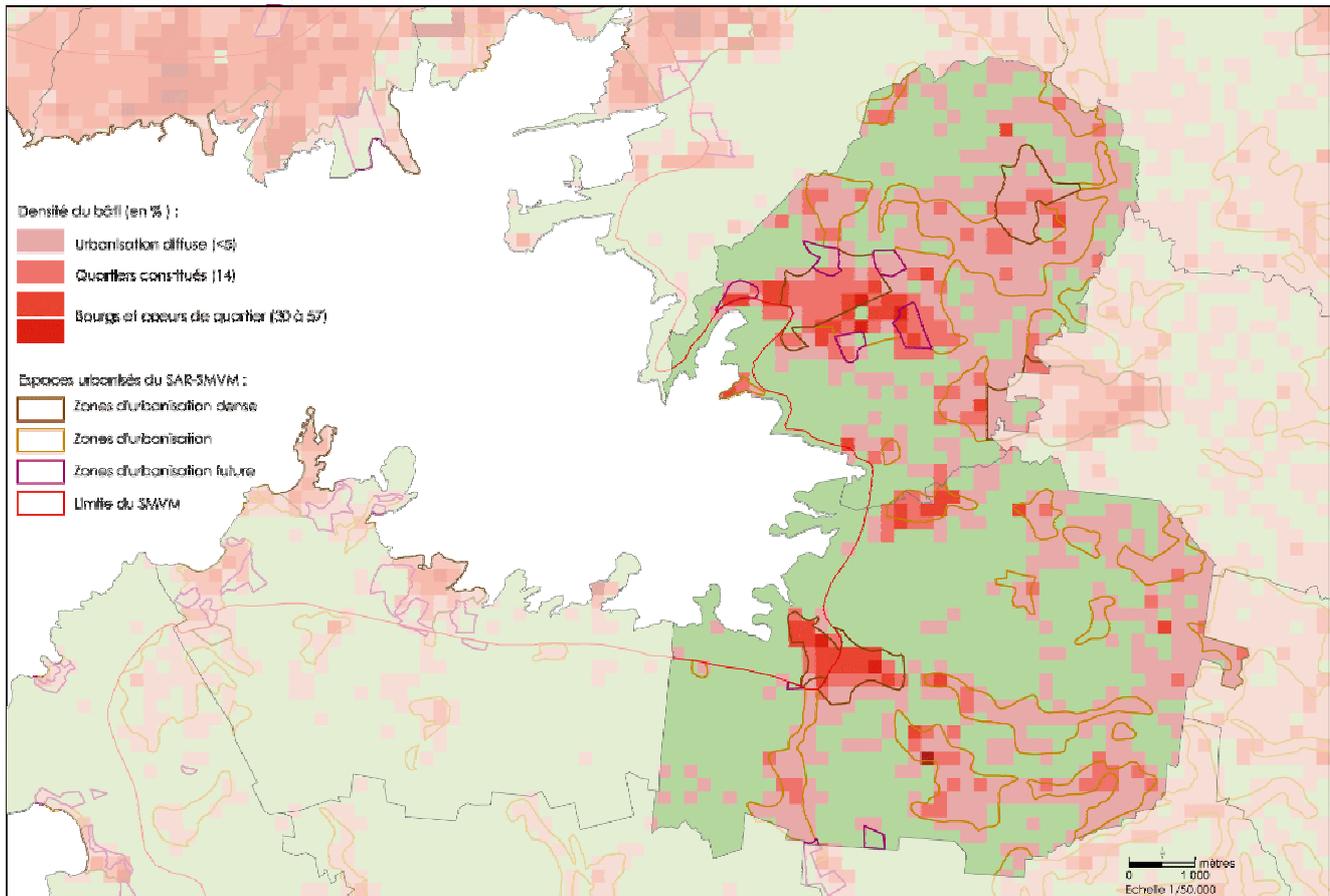
Source : SDTrigo IGN 2004 ; ADMAR, 1996

SD Trinité

o Le pôle sud :

En 1994, la densité la plus forte dans les deux territoires communaux de Ducos et Rivière Salée est localisée au sein des bourgs anciens. La densité la plus importante à l'échelle de ces entités correspond bien aux limites de la zone d'urbanisation dense pour le bourg de Rivière Salée. La nuance est moins flagrante pour le bourg de Ducos dont les densités les plus fortes débordent plutôt à l'Est du bourg ancien. Par ailleurs, le quartier de d'urbanisation dense au nord-est du bourg est caractérisé par de très faibles densités. On note les amorces de quartiers constitués dans le Morne Vert et à Durivage, à Petit bourg et au sud-est du bourg de Rivière Salée. A l'instar du pôle nord-est, les densités des bourgs et cœurs de quartier sont relativement peu importantes (moins de 60%) alors qu'elles sont qualifiées de plus fortes.

Communes de Ducos et de Rivière-Salée: densité du bâti en 1994

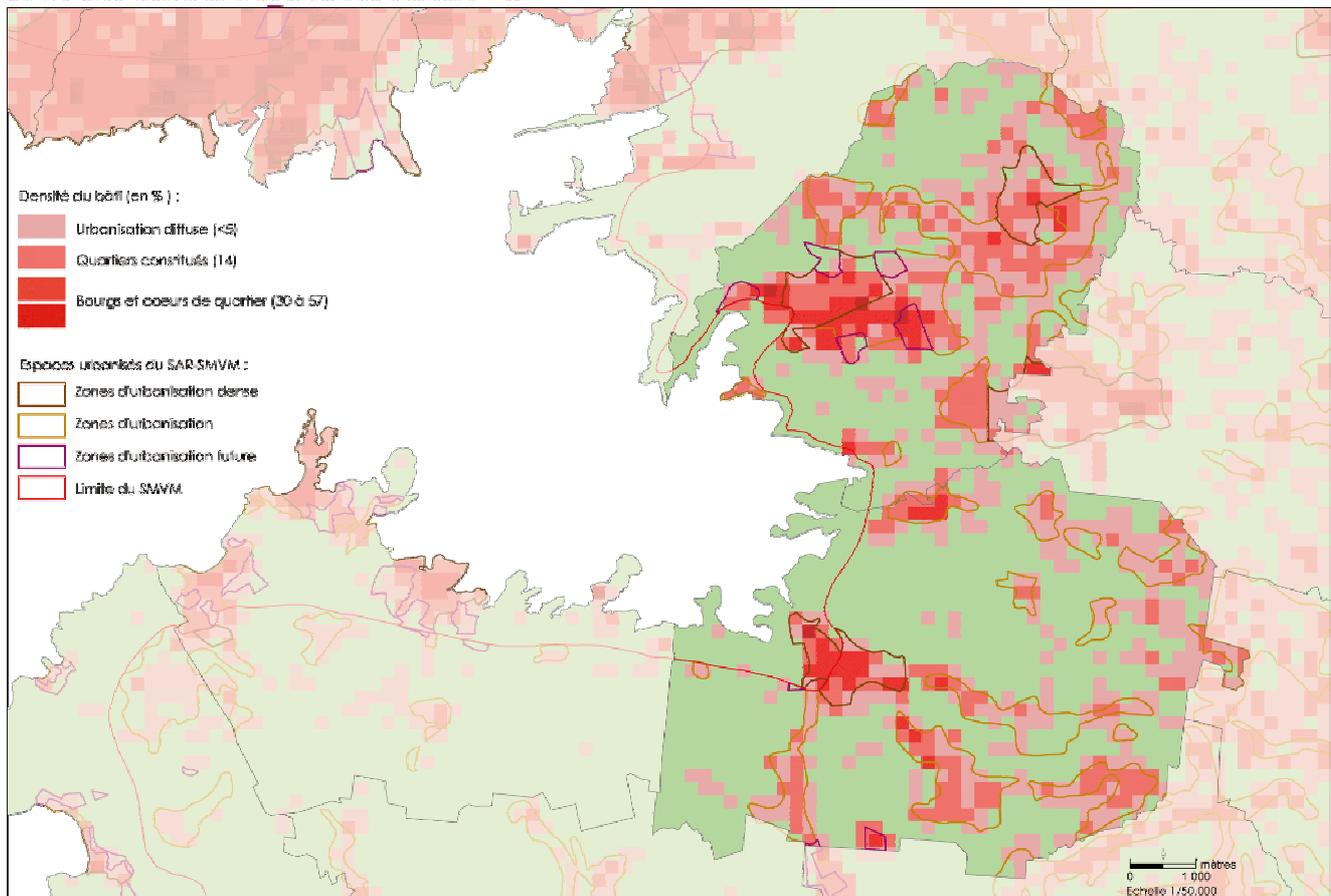


Source : SD'opp-GR, 1994 ; ADJAM, 1998

SD-ADJAM 2000

En 2004, les zones d'urbanisation dense des bourgs évoluent peu en termes de densités. Les densifications s'effectuent dans les quartiers, avec une évolution plus marquée dans la périphérie la plus proche de l'agglomération foyalaise (l'axe RN6, autour de Morne Vert, et l'axe RD8, autour de Thoraille/ Desmarinières). On constate également de part et d'autre de la RN5 entre Ducos et Rivière Salée, l'apparition de 3 foyers d'urbanisation diffuse en dehors des zones d'urbanisation du SAR.

Communes de Ducos et de Rivière-Salée: densité du bâti en 2004



3.4 L'évolution des densités à l'échelle de la Martinique: une diminution marquée

Les conclusions précédentes amènent à se pencher sur l'évolution générale des densités sur le territoire martiniquais depuis l'approbation du SAR: a-t-on répondu à l'objectif de densification ?

3.4.1. Densités – définitions

- Densités tous usages (dtu) : $\text{Population} \div \text{surface urbanisée}$

La population –facile à dénombrer- est un intermédiaire de calcul. L'idée sous-jacente est que cette population a un *programme d'activités* composite : se loger, travailler, se divertir, consommer des biens et services marchands (d'où commerces notamment) et collectifs (d'où équipements collectifs) et aussi se déplacer (d'où infrastructures). L'ensemble de ces activités « consomme » de l'espace. La dtu est un indicateur de synthèse relatif à l'ensemble des besoins d'espace nécessaire.

- Densité résidentielle (dr) = $\text{dtu} \times 2$

Quand le territoire considéré est assez vaste, il comprend logiquement tous les types d'espaces nécessaires au *programme d'activités* de la population correspondante : habitat, activités, commerces, équipements, infrastructures etc...

En moyenne et surtout si on considère des territoires assez vastes, l'usage purement résidentiel représente environ 50% des occupations tous usages.

Donc $\text{dr} = 2 \times \text{dtu}$ puisque la même population n'est rapportée qu'à la moitié de l'espace utilisés pour le calcul de dtu.

- Densité – logement/habitat = drlog

Il est intéressant de transformer la dr en drlog pour rendre compte d'une morphologie urbaine au sens classique des urbanistes.

On passe alors de la population aux logements par l'intermédiaire de la taille moyenne des ménages (TMEN) puisque 1 logement = 1 ménage.

$$\text{drlog} = \text{dr} \div \text{TMEN}$$

3.4.2. Résultats pour la Martinique

a) 1994

- **Densité tous usages en 1994 (dtu)**

Population (P) : 370 000 (interpolation 1990-1999)

Surface urbanisée (Sa) : 19500 (page 10 Rapport d'étape Urbanisation du 22 septembre 2008)

$dtu\ 1994 = 370\ 000 \div 19\ 500 = 19\ \text{habitants/hectare}$

- **Densité résidentielle (dr et dr/logement)**

$dr = dtu \times 2$

$dr = 38\ \text{habitants/hectare}$

la densité résidentielle est mieux exprimée en logements/hectare ce qui « donne mieux à voir » la forme urbaine correspondante

donc diviser la dr en habitants par la taille moyenne des ménages pour retrouver des ménages et donc des logements (TMEN 1997 = 3,1 interpolation 1990-1999)

$dr\ (\text{logements}) = 38 \div 3,1 = 12,2\ \text{logements/hectare}$

b) 2004

- **Densité tous usages en 2004**

Population (P) 394 000 (Chiffre 2005 in INSEE-Première n° 1116 ; janvier 2007).

Surface urbanisée (ha) : 26 416 hectares ((page 11 idem)

$dtu\ 2004 = 39\ 400 \div 26\ 400 = 14,9\ \text{habitants/hectare}$

- **Densité résidentielle dr et drlog 2004**

$dr\ 2004 = dtu\ 2004 \times 2$ soit en arrondi 30 habitants/hectare

TMEN 2004 : prolongation de la tendance 1990 – 1999

$TMEN\ 2004 = 2,7$

$dr(\text{logement}) = 30 \div 2,7 = 11,0\ \text{logements/hectare}$

3.4.3 Conclusion

	1994	2004
dtu	19 habitants/hectare	14,9 habitants/hectare
drlog	12,2 logements/hectare	11,0 logements/hectare

La densité d'utilisation de l'espace a nettement diminué en 10 ans.

Cette diminution est plus marquée pour la densité tous usages (- 21%) que pour la densité résidentielle logement (- 10%). A partir de ces chiffres 3 conclusions

- La « dé densification » marquée des familles martiniquaises

La structure de la population en ménages évolue fortement. A relativement faible augmentation de la population, l'augmentation des ménages est plus forte ; et donc celle de besoins de logements. L'activité logement est forte, elle consomme de l'espace ! Ainsi entre 1994 et 2004 on constate les évolutions suivantes :

Population	de 370 000 à 394 000	→ +7%
Ménages	de 119 000 à 146 000	→ +22,5%
Surface urbaine	de 19 500 à 26 400	→ +35%

On peut presque dire que ce qui évolue le plus est la « dédensification » des ménages / familles de Martinique.

- Une diminution sensible de la densité résidentielle

Elle est passée en dix ans de 12,2 à 11,0 logements/hectare –en moyenne martiniquaise-. Soit une diminution de près de 10% !

Cela peut paraître faible, mais il s'agit d'une moyenne par rapport au stock total du parc logement. Cela veut dire que **les nouvelles morphologies urbaines mises en place pendant 10 ans ont été suffisamment faibles pour faire baisser la moyenne générale de la densité résidentielle de 10% !**

Si cette densité résidentielle était resté identique à celle de 1994 –12,2 logements/hectare- et en faisant « les calculs à l'envers » la surface urbanisée serait en 2004 égale à :

- 24 000 hectares au lieu de 26 400 hectares
- soit 2400 hectares de moindre consommation

- Une consommation d'espace qui affecte peu les espaces les plus « précieux »

Les espaces naturels remarquables du littoral et les coupures d'urbanisation ont été peu affectés.

L'espace des 50 pas géométriques a été un peu plus consommé mais de manière cependant relativement modérée : +110 hectares.

L'essentiel de la forte consommation d'espace a concerné :

- les espaces agricoles
- les espaces de « nature ordinaire »

En quelque sorte, les mornes ont été touchés plus que le littoral ! Or, l'urbanisation des mornes dans un milieu insulaire n'est pas sans conséquences sur les écosystèmes littoraux (eaux de ruissellement, rejet dans les ravines qui s'écoulent dans la mer...).

4. La prise en compte des risques naturels : le PPRN, une réponse adaptée

« Sensibiliser davantage les populations à la réalité des risques naturels implique diverses recommandations qui devront être prises en compte dans les documents d'urbanisme réglementaires et opérationnels ».

A la date d'approbation du SAR, les connaissances des aléas géologiques et climatiques étaient déjà très développées. Les atlas communaux des risques existaient déjà et le PPR a pris en compte, notamment dans sa partie cartographique, ces éléments.

Les Plans de Prévention des Risques ont été approuvés pour les 34 communes de l'île en fin d'année 2004. Le document s'intéresse à cinq aléas différents :

- inondation de cours d'eau,
- littoral (submersion marine, houle et érosion)
- mouvements de terrain (glissements, coulées de boue, chute de blocs, éboulements)
- séisme (effet direct, liquéfaction, présence de faille supposée active)
- volcanisme.

Ces aléas ont été cartographiés pour l'ensemble de la Martinique et classés par niveau selon leur intensité et leur occurrence. Les degrés sont les suivants :

- aléa majeur : aléa très exceptionnel, risques de dommage extrêmement graves et immédiats. Vies humaines directement menacées
- aléa fort : risques de dommage très redoutables. Pas de mesures de protection efficaces
- aléa moyen : manifestations physiques dommageables sur le secteur concerné. Mesures de protections possibles.
- aléa faible : manifestations limitées. Toutefois, on n'y est pas à l'abri localement des conséquences de tout autre aléa, notamment en cas d'événement très exceptionnel.

Les enjeux ont été définis selon les critères suivants :

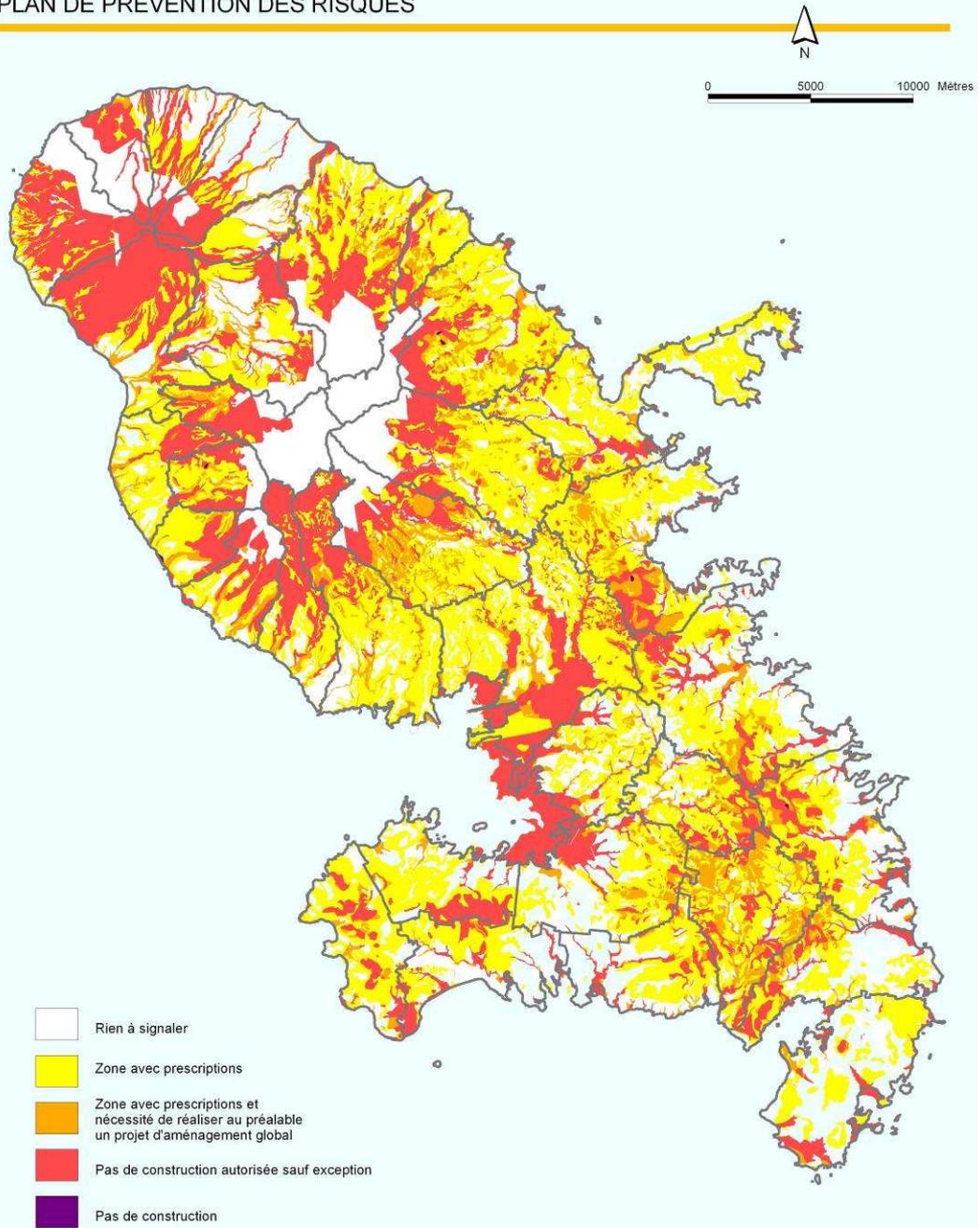
- enjeux très forts : centre historique, zone urbanisée dense des centres villes
- enjeux forts : zones à enjeux y compris zone des 50 pas géométriques d'urbanisation dense et diffuse
- enjeux modérés : zone naturelle ou agricole, peu urbanisée

Les zones règlementaires du PPR sont nées du croisement des aléas et des enjeux :

- La zone violette (secteur d'aléa majeur) : toutes les constructions, aménagements (sauf les travaux de protection contre les risques) sont proscrits.
- La zone rouge : constructions interdites mais certaines activités restent autorisées
- Zone orange : obligation d'un aménagement global
- Zone jaune : constructions nouvelles autorisées mais avec des prescriptions. Défrichements interdits.

→ Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les Plans de Prévention des Risques. La SAR doit également l'être. Ayant pris déjà en compte les différents aléas sur lesquels sont basés les PPR, le SAR est compatible avec les PPR.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES



Sources: DDE, IGN - Bd Topo94

SIG-ADUM

Etude réalisée dans le cadre du programme partenarial 2008 de l'ADUAM

Direction d'étude :
Joëlle Taïlamé

Coordination et cahier « Terres agricoles » :
Damien Théodose

Cahiers « Développement de l'urbanisation » :
**Gaëlle Dupuy,
Myrlène Blacodon**

Cahier « Armature urbaine » :
**Gaëlle Dupuy
Elsa Garnier,
Christophe Clairis**

Cartographie :
**SIG ADUAM,
Cénia Borrero**

Entretiens, recherches documentaires :
**Anne Petermann
Maryse Dijon**

Recherches documentaires :
**Cristelle Sorel,
Guy Lafontaine,
Christophe Denise,
Johan Chérubin-Jeannette**

Collaboration extérieure politiques publiques et relecture :
Hervé Huntzinger (Agence Tetra)