



Département de la Martinique

Communauté d'Agglomération du Pays Nord Martinique

Commune du Précheur

1ère déclaration de projet
emportant
mise en compatibilité du POS
(au titre de l'article L. 123-14 du Code de l'Urbanisme)

1- NOTICE EXPLICATIVE



POS approuvé par délibération de Conseil Municipal du 22 mars 2002

Enquête publique du au

1ère Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS
approuvée par délibération du Conseil Municipal du

Sommaire

PREMIERE PARTIE / LA DECLARATION DE PROJET

1. CONTEXTE DE LA PROCEDURE.....	3
2. LA DECLARATION D’INTERÊT GENERAL DU PROJET DU DOMAINE MARTINQUAIS DE L’EXPERIMENTATION (DOME).....	5
2.1. UN PROJET FORTEMENT ANCRÉ DANS LA STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT DE CAP NORD.....	5
2.2. LE DOMAINE MARTINQUAIS DE L’EXPERIMENTATION, UN PROJET D’INTERÊT GENERAL	7

DEUXIEME PARTIE / PRESENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU POS DU PRÊCHEUR

1. LE ZONAGE.....	13
1.1. EVOLUTION DU ZONAGE AVANT / APRES LA MISE EN COMPATIBILITE DU POS	13
1.2. PRESENTATION DU ZONAGE APRES LA MISE EN COMPATIBILITE DU POS	15
2. LE REGLEMENT	16
2.1. INTRODUCTION DU REGLEMENT DU SECTEUR NDt PAR LA MISE EN COMPATIBILITE.....	16
2.2. PRESENTATION DU REGLEMENT DU SECTEUR NDt.....	16

PREMIERE PARTIE

LA DECLARATION DE PROJET

1. CONTEXTE DE LA PROCEDURE

La Communauté d'Agglomération du Pays Nord Martinique (CAP Nord) a pris la décision de lancer une procédure associant :

- La déclaration de projet, visant à déclarer d'intérêt général le projet touristique et culturel du Domaine Martiniquais de l'Expérimentation (DOME) de Grande Savane (CAP Nord est maître d'ouvrage de ce projet),
- La mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols de la commune du Prêcheur, qui accueille le projet.

La commune du Prêcheur élabore actuellement son Plan Local d'Urbanisme : les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont été débattues en Conseil Municipal le 31 janvier 2013.

Cependant, vu l'urgence du projet du DOME, une procédure d'évolution du règlement du document actuellement opposable, le POS, doit être menée pour permettre la réalisation des aménagements projetés.

Les évolutions des POS sont règlementées par l'article L. 123-19 du Code de l'Urbanisme.

Cet article stipule que « les plans d'occupation des sols approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée ont les mêmes effets que les plans locaux d'urbanisme. Ils sont soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme défini par les articles L. 123-1-11 à L. 123-18. Les dispositions de l'article L. 123-1, dans leur rédaction antérieure à cette loi, leur demeurent applicables ».

Ils peuvent faire l'objet :

a) D'une modification lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan et hors les cas prévus aux 2° et 3° du I de l'article L. 123-13 ;

b) D'une mise en compatibilité selon les modalités définies par les articles L. 123-14 et L. 123-14-2.

La mise en compatibilité du POS du Prêcheur est possible par le biais **d'une déclaration de projet définie à l'article L.123-14 du Code de l'urbanisme**. Ce dernier stipule que « lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un Plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou , si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet ».

La procédure de déclaration de projet est également mentionnée à l'article **Article L300-6 du Code de l'Urbanisme**.

« L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction ».

L'article L300-1 du Code de l'Urbanisme définit les actions ou opérations d'aménagement :

« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations ».

- La modification du POS du Prêcheur ne peut être retenue pour permettre la concrétisation du projet car il suppose une suppression d'un Espace Boisé Classé (atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme).
- La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS est donc la seule procédure adaptée pour faire évoluer le document d'urbanisme actuellement opposable au Prêcheur. Il est cependant nécessaire de prouver l'intérêt général du projet du DOME.

Aussi, au titre de l'article R 123-23-3 du Code de l'urbanisme, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS peut être initiée par une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités (...) n'ayant pas la compétence urbanisme (ce qui est le cas de CAP Nord, maîtrise d'ouvrage du projet du DOME).

Dans ce cas, la procédure de mise en compatibilité est menée par le président de CAP Nord. C'est également lui qui organise l'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées. L'enquête publique est organisée par le préfet. Après enquête publique et modification du dossier éventuel pour prendre en compte les remarques des personnes publiques associées et issues de l'enquête publique, le conseil municipal du Prêcheur approuve la mise en compatibilité du POS (la commune dispose d'un délai de 2 mois. Au-delà de ce délai, c'est le préfet qui approuve la mise en compatibilité).

2. LA DECLARATION D'INTERÊT GENERAL DU PROJET DU DOMAINE MARTINQUAIS DE L'EXPERIMENTATION (DOME)

2.1. UN PROJET FORTEMENT ANCRÉ DANS LA STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT DE CAP NORD

Le Schéma de Cohérence Territoriale de Cap Nord, approuvé le 21 juin 2013 fait état du diagnostic socio-économique suivant :

- Une population globale en légère hausse (+ 1.8 % entre 1999 et 2008), cachant de fortes disparités entre communes : la plupart des communes et particulièrement celles situées dans l'extrême Nord ont vu leur population baisser ces dernières années (solde naturel ne parvenant pas à compenser un solde migratoire très positif). L'exemple du Prêcheur est significatif avec une diminution de sa population de -5.5 % entre 1999 et 2008).
- Parallèlement, le phénomène de vieillissement de la population, certes généralisé à la Martinique, s'est renforcé.
- Un territoire bien doté en ressources culturelles (patrimoine mémoriel, patrimoine historique) mais dont le potentiel reste largement sous exploité
- Un tourisme essentiellement de passage, lié au manque de structure d'hébergement touristique,
- Une dynamique d'emploi faible, particulièrement dans les communes de l'extrême Nord,
- Un taux de chômage important, des activités économiques (zones d'activités, commerces) essentiellement situées dans le Centre Atlantique,
- Un déficit d'équipements commerciaux,
- Diminution de la surface agricole utilisée et croissance des friches,
- Un patrimoine naturel, des paysages, une importante biodiversité qui constituent un véritable atout.

Face à ces constats, CAP Nord a orienté le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT autour de 3 principaux axes :

- Promouvoir un nouveau modèle de développement (moderniser l'identité rurale du Nord)
- Equilibrer et intensifier le développement. Trois segments économiques sont privilégiés (économie productive, économie présentielle, économie résidentielle).
- Harmoniser les relations entre l'homme, la ville et la nature (protection, valorisations des espaces naturels)

Le projet situé à Grande Savane est mentionné à plusieurs reprises, directement ou indirectement, dans le SCoT.

Il est identifié comme un foyer de développement dans l'axe 2 du PADD du SCoT « équilibrer et intensifier le développement ».

L'orientation 2 : « mettre en œuvre un projet de développement endogène » a pour objectif la création de nouveaux foyers de développement (Objectif 6). Parmi eux, on retrouve celui de Grande Savane au Prêcheur (objectif 6.2 : « développer l'économie présentielle tournée majoritairement vers la population extérieures »).

CAP Nord rédige actuellement une stratégie territoriale de développement ayant pour objectif de revaloriser son territoire pour le rendre plus dynamique et attractif à travers plusieurs objectifs dont celui de la culture et du patrimoine un des leviers de développement.

Le projet de Grande Savane s'inscrit dans ce cadre et plus particulièrement dans la mise en place d'une politique de valorisation du patrimoine naturel du territoire communautaire.

Enfin, le Prêcheur est la commune hôte du projet. Comme la plupart des communes du l'extrême Nord de l'île, elle voit sa population fortement baisser, principalement par manque d'activités économiques sur place. Dans la lignée des objectifs poursuivis par le Schéma de Cohérence Territoriale et la stratégie territoriale de développement de CAP Nord, elle souhaite rendre son territoire plus attractif en développant des activités économiques autour de la pêche et de l'agriculture mais aussi tirer profit de son environnement pour développer le tourisme et donc son attractivité.

La commune a donc décliné les objectifs du SCoT dans son Plan Local d'Urbanisme. Ainsi, le projet de Grande Savane est identifié dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration, comme un élément moteur de son développement touristique et économique. Ce dernier a été débattu le 31 janvier 2013.

2.2. LE DOMAINE MARTINIQUEAIS DE L'EXPERIMENTATION, UN PROJET D'INTERÊT GENERAL

➤ Le DOME, un projet innovant pour CAP Nord et la Martinique

Le projet d'aménagement de Grande Savane au Prêcheur s'inscrit dans le cadre de la politique de valorisation du patrimoine naturel du territoire communautaire. Directement lié au projet de rénovation du sentier menant à la Montagne Pelée par le Prêcheur, il est prévu une aire d'accueil pour le public et les randonneurs, mais aussi un véritable parcours pédagogique et didactique sur les ressources présentes sur le site.

L'originalité de ce projet réside dans la nature des informations qui seront données nulle part ailleurs en Martinique, mais aussi dans l'aménagement architectural, scénographique et paysager qui y sera associé. Les énergies renouvelables et la gestion éco responsable du lieu ont été recherchées : éclairage photovoltaïque, gestion et récupération des eaux pluviales, sanitaires...

L'accessibilité au site en voiture individuelle sera limitée pour la préservation du site. Des navettes à énergie propre permettront d'acheminer les visiteurs vers le site.

Un projet orienté sur l'éducation à l'environnement et au développement durable

L'un des objectifs de ce projet est la valorisation des atouts et des ressources naturelles du site en créant une certaine dynamique autour d'une plateforme d'observation diurne et nocturne. Le caractère éducatif du projet est ainsi posé avec la mise en place d'activités de découverte à l'attention de différentes catégories de publics et la création de produits insérés dans un contexte géographique bien spécifique.

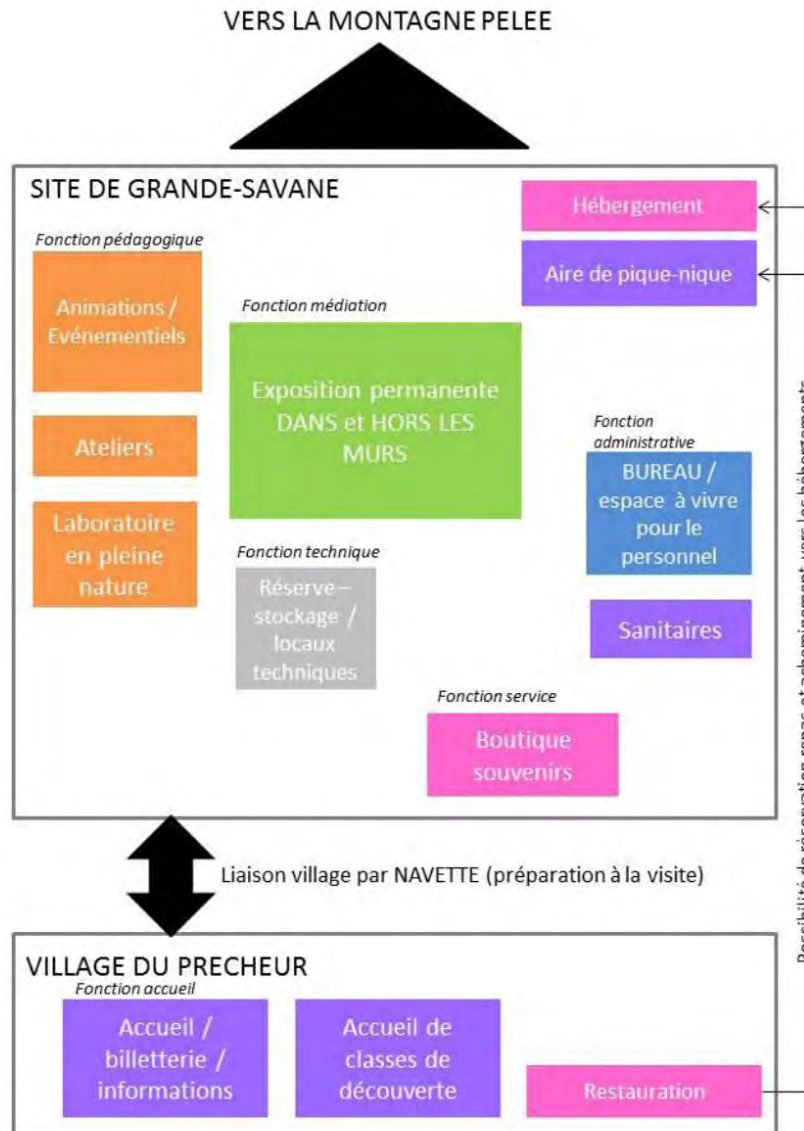
Le projet doit donc permettre de créer les conditions propices à un développement d'activités innovantes et pérennes par :

- Une sensibilisation accrue des visiteurs à l'observation scientifique (environnement lointain et proche),
- La valorisation des caractéristiques environnementales et naturelles du site,
- La création d'une véritable dynamique touristique autour de ce site en cohérence avec les autres équipements de la ville du Prêcheur,
- Une augmentation significative du nombre de visiteurs locaux et touristiques sur le territoire de la commune du Prêcheur,
- La mise en synergie des différents équipements présents sur la côte caraïbe afin d'accroître l'attractivité du territoire.

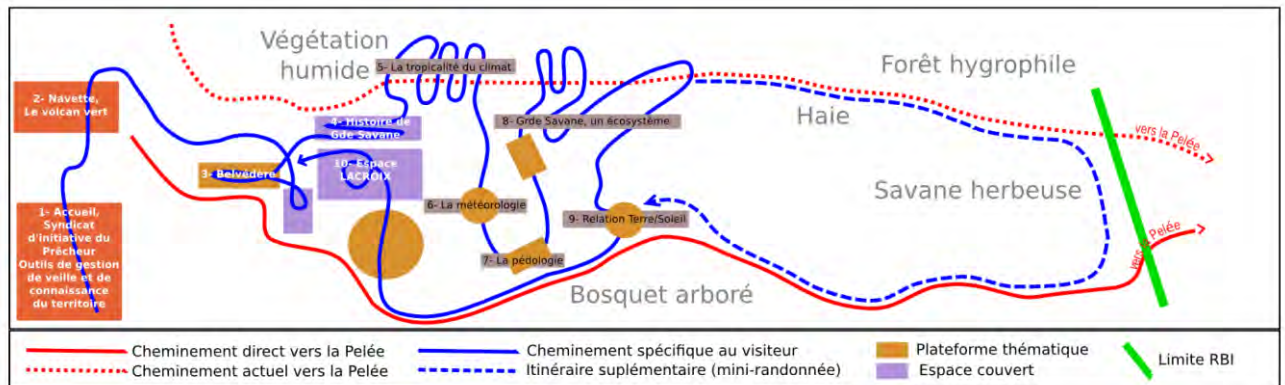
Fonctions et missions du DOME :

- Des fonctions de médiation, avec un espace d'interprétation intérieur et extérieur (composantes physiques, astronomique du site...),
- Des fonctions d'animation et de pédagogie (ateliers destinés au jeune public, animations, activités, « laboratoire » en pleine nature...)
- Des fonctions d'accueil (billetterie, sanitaire, pique-nique)
- Des fonctions de services marchands (boutique, hébergement pour les randonneurs,
- Des fonctions administratives (bureaux)
- Des fonctions techniques (stockage et locaux techniques),

Le DOME sera totalement lié à la commune du Prêcheur : la billetterie sera située dans le bourg du Prêcheur, tout comme le départ de la navette menant les visiteurs au site.



Le parcours de visite



En résumé, le DOME constitue :

- Une offre de découverte du site de Grande-Savane : visite du site, expositions « permanentes et expérientielles », randonnées...
- Une actualité culturelle et scientifique destinée à faire revenir et à fidéliser les clientèles amatrices des phénomènes scientifiques à observer sur le site : offre d'animations et d'évènements temporaires dédiés aux phénomènes observables et à caler sur le calendrier des phénomènes...
- Une offre de prestations de produits : animations, ateliers, stage, conférences...

Source : Ingénierie et programmation scientifique, culturelle et muséographique dans le cadre du projet d'aménagement d'un espace multifonctionnel pour le public et les randonneurs à Grande-savane au Prêcheur. Rapport Final, avril 2013 – Céline FOURNIER Conseil.

➤ **Un projet qui s'inscrit également dans le plan de gestion du site classé des versants Nord-Ouest de la Montagne Pelée**

Le site classé est l'une des plus fortes protections environnementales. La Martinique ne compte à ce jour que 4 sites classés (les îlets de Sainte-Anne, la Presqu'île de la Caravelle, les mornes et le Rocher du Diamant, les versants Nord-ouest de la Montagne Pelée).

Ils ont été définis afin de garantir une protection optimale des espaces naturels les plus riches et les mieux préservés de l'île. Cependant, le classement en site classé n'implique pas une sanctuarisation. Un plan de gestion a été mis en place avec les différents acteurs (Etat, Communes, Conservatoire du littoral, ONF).

Le site classé des versants Nord-Ouest de la Montagne Pelée est un territoire de 2500 ha de forêt qui part du littoral et va presque jusqu'au sommet du volcan. **Il a été classé au titre de la loi de 1930 sur la protection des sites et des paysages en 1996.**

Un premier plan de gestion de ce site a été mis en place en 1999. Il a été révisé en 2010 pour des actions allant jusqu'en 2018.

Comme l'indique ce dernier, « la valorisation du site classé passe par une meilleure identification de son patrimoine naturel et culturel et de ses potentialités dans la perspective d'un projet de développement durable à l'échelle du Nord de la Martinique ». L'objectif du plan de gestion est de proposer un projet global sur le site classé. Une stratégie a été mise en place, déclinée en 4 types d'actions territorialisées :

- Les arrivées sur le site du Prêcheur,
- Les arrivées sur le site de Grand' Rivière,
- Les portes d'entrées sur le site,
- Le cœur du site.


Le projet du DOME (appelé dans le plan de gestion « site d'observation de Grande Savane») est au cœur de la stratégie territoriale de mise en valeur du site classé (voir carte ci-après).

DIREN Martinique — 4 bd de Verdun 97 200 Fort de France — 05 96 71 28 10
Aïse Meunier, paysagiste — Léo Dubreuilh, géographe-urbaniste — Alexandre Moisset, paysagiste — 33600 Bordeaux — 05 34 07 05 79


Annexe 1
STRATÉGIE TERRITORIALE SUR FOND IGN
ECHELLE 1/25 000*

Site classé des versants Nord-Ouest de la Montagne Pelée — Plan de gestion 2010/2017
Juillet 2010


THEME : Les arrivées sur le site par Prêcheur
Action : 1 & Les sentiers d'approche sur le site - Le site d'observation de Grande Savane



▲ Exemple de mur en rochers d'arrivées



▲ Type de carbet en structure bois et couverture végétale possible (bruts et chaumes de fibres végétales)



▲ Forme circulaire à donner aux plateaux-formes d'observation.

Etat des lieux
Le site de Grande Savane est l'emplacement choisi pour développer un projet original et innovant, celui d'un observatoire de l'environnement, du climat, du village et du patrimoine. Ce site, remarquable de part sa localisation sur les hauteurs du Prêcheur est auparavant un espace de nature caractérisé par sa végétation de savanes hautes, parsemées d'arbres isolés et riches d'une diversité d'espèces aromatiques et végétales. Cet espace exceptionnel par son caractère naturel, devra faire l'objet d'une attention toute particulière lors de son aménagement pour maintenir sa qualité originelle et son potentiel de contemplation.

Description

- La préservation maximale du site naturel par des implantations limitées à la partie basse du site et au maintien de la trace existante (accès au sommet de la Montagne Pelée)
- La mise en place d'un cheminement respectant la topographie du site et des traces existantes,
- Des constructions légères et intégrées au lieu, de type carbet ou supports d'informations en bois de provenance locale
- La mise en place de plateaux-formes d'observation astronomique de surface lisse, respectant la morphologie du relief et utilisant des matériaux locaux (roches volcaniques en pavage ou incrustation)
- D'une manière générale les matériaux employés devront provenir des ressources locales et évoquer les éléments insolites et des phénomènes caractéristiques du site (roches, bois et végétaux)

Objectifs :
Dans le cadre de ce plan de gestion il s'agit d'écouter et d'accompagner la mise en œuvre de ce projet par CCNM par du conseil sur l'aménagement architectural et paysager des espaces (accès et d'information du public) en respectant le caractère naturel par des aménagements de type constructions légères et utilisation de matériau brutique et d'origine locale de préférence.

Matériaux utilisables pour les revêtements souples et les revêtements

- Pierres de France Terre
- Ardoises de la Montagne Pelée
- Devant des Planches de Carbet

Maîtrise d'ouvrage :
CCNM

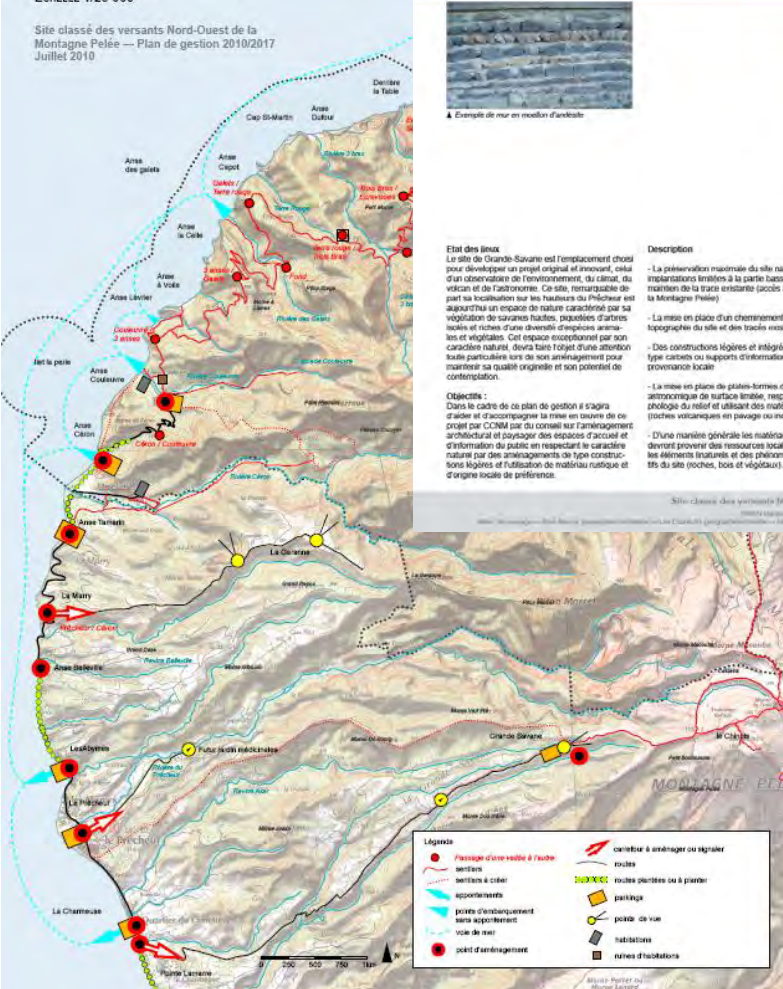
Partenaires :
Mairie du Prêcheur, C.O. DIREN, CNF

Financements potentiels :
C.O. CCNM

Cette action pourra menée avec la contribution d'artistes locaux

Echelle : LT

Priorité : 1



Site classé des versants Nord-Ouest de la Montagne Pelée — Plan de gestion 2010/2017

IGN 100000000 - 05 34 07 05 79

© 2010 CCNM - 05 34 07 05 79

Site classé des versants Nord-Ouest de la Montagne Pelée — Plan de gestion 2010/2017

© 2010 CCNM - 05 34 07 05 79

Le projet situé à Grande Savane est le seul projet d'aménagement situé sur les hauteurs dans le plan de gestion, à proximité du sommet de la Montagne Pelée.

- Un projet qui s'insère dans la réforme de la politique de développement touristique – Martinique 2011-2020 mise en place par le Comité Martiniquais du Tourisme (CMT).

Le Comité Martiniquais du Tourisme souhaite relancer le tourisme et diversifier la destination Martinique. Ainsi, la politique touristique est déclinée en 16 projets dont celui de « construire des offres innovantes de valorisation des patrimoines culturels et naturels » (projet 10). Le projet du DOME cadre parfaitement avec cet objectif.

CONCLUSION :

Le projet de Domaine Martiniquais de l'Expérimentation (DOME) répond à plusieurs enjeux :

- Participer à la revitalisation économique et à l'attractivité du territoire Nord mais également de la commune du Prêcheur,
- Diversifier l'offre touristique (et compléter l'offre touristique du Nord) et proposer un produit innovant,
- Valoriser le patrimoine naturel, paysager, historique et culturel,
- Sensibiliser la population au patrimoine naturel d'exception du territoire.

Aussi, compte tenu :

- de son inscription au Schéma de COhérence Territoriale de CAP Nord comme l'un des projets phares et structurants, contribuant à la dynamisation culturelle et économique du grand Nord et la valorisation du patrimoine naturel forgeant l'identité du Nord,
- de son ancrage dans la stratégie territoriale de développement de CAP Nord, du plan de gestion du site classé du versant Nord-Ouest de la Montagne Pelée et de son rôle d'animation,
- de son intégration dans le Plan Local d'Urbanisme en cours sur la commune du Prêcheur, commune d'accueil du projet, et de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables fondé notamment sur la valorisation du patrimoine naturel
- de son rôle dans la valorisation de la biodiversité et de la vulgarisation de l'environnement auprès des populations diverses (scolaires, associations, randonneurs, scientifiques et touristes),
- de son impact en termes d'attractivité touristique (tourisme vert, culturel et environnemental),
- de son rôle dans la diversification du produit touristique « Martinique »,
- des retombées bénéfiques sur la fréquentation du territoire de CAP Nord et particulièrement de la côte Nord Caraïbe (particulièrement financières),
- de son caractère innovant (il n'existe aucun site de ce type en Martinique ni dans la Caraïbe),
- de la création d'emplois dans un secteur géographique fortement impacté par le chômage,
- de son intégration dans une dynamique globale de valorisation du patrimoine culturel et naturel présent sur la commune du Prêcheur,
- de son rôle futur dans la sécurisation du massif de la Montagne Pelée, fortement fréquenté par les randonneurs et touristes, grâce à l'hélicoptère prévue dans le projet.

➤ ***Le projet de DOME Martiniquais de l'Expérimentation est d'intérêt général pour le territoire de la commune du Prêcheur, de CAP Nord et de la Martinique.***

DEUXIEME PARTIE

PRESENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU POS DU PRÊCHEUR

Le territoire de la commune du Prêcheur est couvert par un Plan d'Occupation des sols, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 22 mars 2002.

Pour assurer la compatibilité du projet avec le document d'urbanisme, il est nécessaire de faire évoluer :

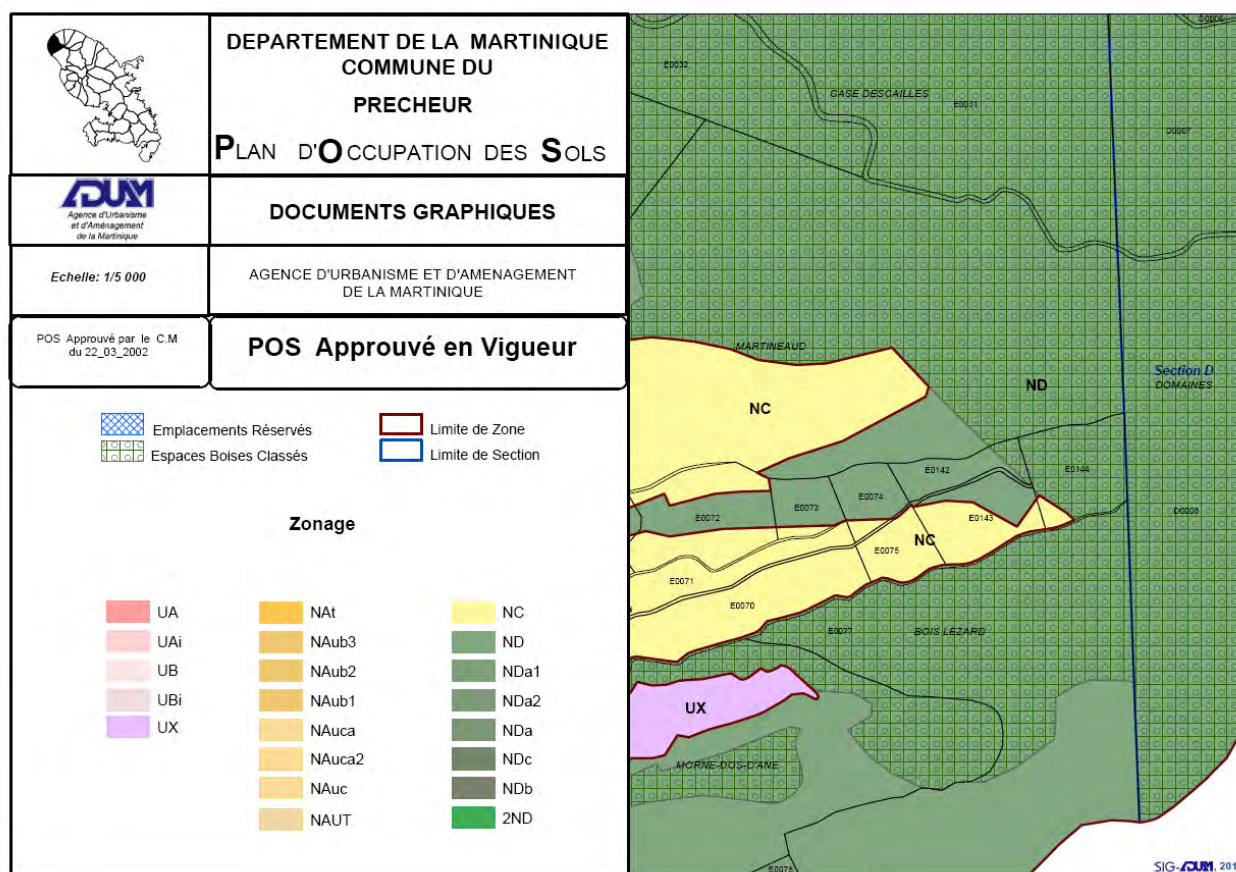
- le plan de zonage avec la création d'un secteur pour les terrains d'emprise du projet,
- le règlement avec l'intégration d'un corps de règle pour ce nouveau secteur introduit au plan de zonage.

1. LE ZONAGE

1.1. EVOLUTION DU ZONAGE AVANT / APRES LA MISE EN COMPATIBILITE DU POS

Le site d'accueil du DOMAINE Martiniquais de l'Expérimentation à Grande Savane est actuellement classé en zone naturelle (ND) du POS opposable.

Extrait du plan de zonage avant la mise en compatibilité



Ce classement n'autorise actuellement que :

Zones	Occupations et utilisations admises sans conditions	Occupations et utilisations admises sous conditions
ND	<p>Les aménagements légers tels que décrits à l'article R 146.2 du Code de l'Urbanisme,</p> <p>Les constructions et installations générales telles que les réservoirs d'eau, station d'épuration, pylônes électriques.</p>	<p><u>En secteurs NDa :</u> Les unités d'hébergements et autres services liés au tourisme à condition qu'elles s'implantent en réutilisant les murs des anciennes constructions et que la SHON créée dans chacun des secteurs soit limitée à 250 m².</p> <p><u>Dans le secteur NDb :</u> Les abris légers, kiosques, abris de pêche, destinés à favoriser les sports de plage et les activités liées à la mer.</p> <p><u>Dans le secteur NDc :</u> L'entretien, la réparation, la mise aux normes d'hygiène des constructions accueillant les activités commerciales et artisanales existantes, sous réserve que la réalisation préalable des travaux de stabilité de la falaise qui surplombe ces constructions, garantisse la sécurité des biens et des personnes.</p>

La mise en compatibilité du POS du Prêcheur doit permettre la construction des aménagements prévus dans le cadre du projet du DOME à savoir :

- la création d'aménagements légers (ajoupas pour pique-nique),
- la construction d'un bâtiment d'accueil comprenant notamment une billetterie, une infirmerie, des sanitaires, ...
- un espace muséographique, ludique (espace Lacroix)
- une hélisurface
- des hébergements touristiques (logements semi-troglodytes).

Pour permettre la réalisation du projet, la présente mise en compatibilité modifie partiellement le zonage sur le site de Grande Savane (parcelles E 142, 143 et 144) : il a été choisi de :

- définir un secteur NDT qui n'inclura que la zone naturelle des trois parcelles concernées
- supprimer l'espace boisé classé présent sur les parcelles E142 et E 144. Cette dernière parcelle accueillera la grande majorité des installations projetées dans le cadre du DOME.
- Maintenir la zone agricole des trois parcelles

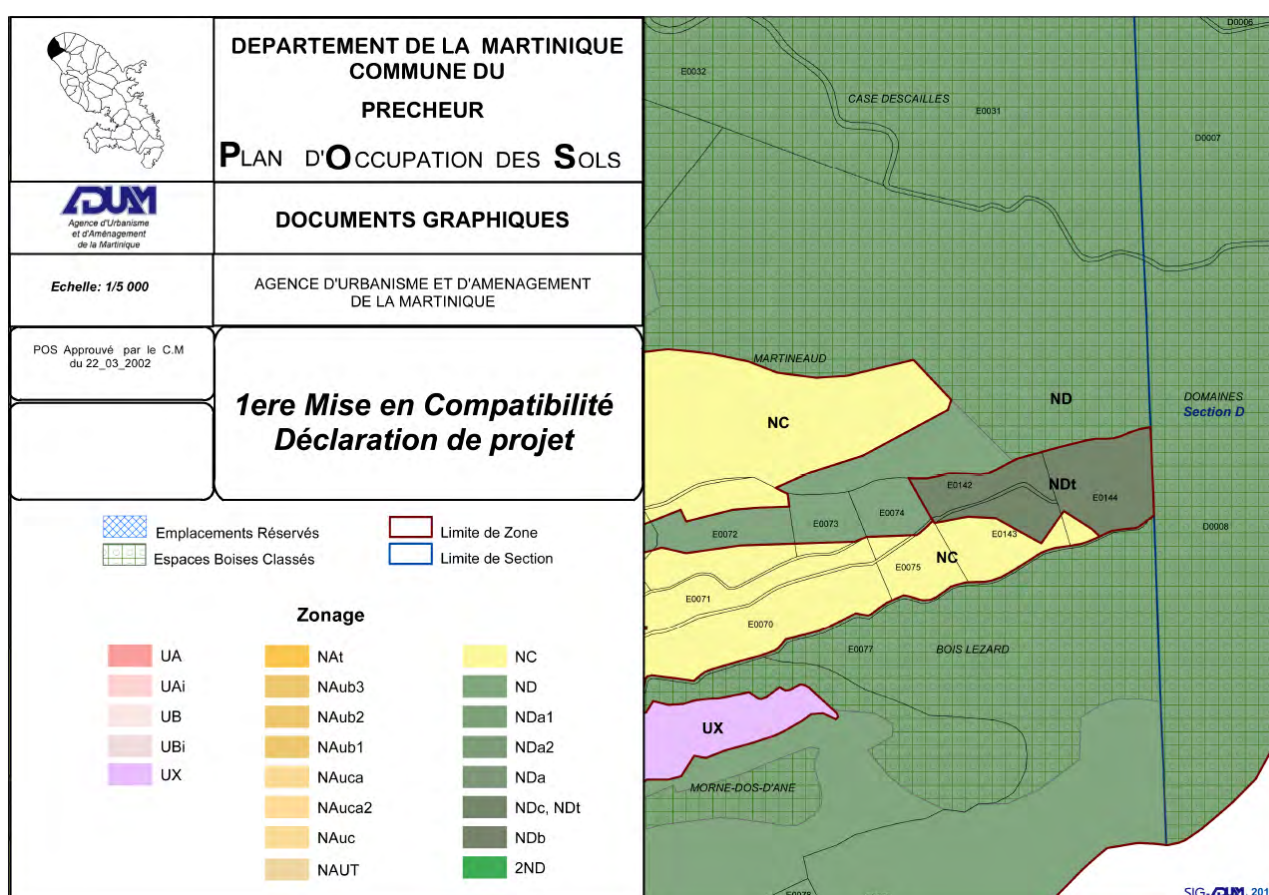
1.2. PRESENTATION DU ZONAGE APRES LA MISE EN COMPATIBILITE DU POS

La mise en compatibilité du POS nécessite donc la création d'un secteur NDt à l'intérieur de la zone ND.

Le secteur NDt prend en compte la zone naturelle des parcelles E142, E143 et E144 et couvre une surface de 4.142 hectares (soit à peine 0.2 % de la surface totale de la zone naturelle (ND) du POS du Prêcheur.

L'espace boisé classé des parcelles E142 et E144, couvrant une surface de 2.44 hectares, a été supprimé afin de permettre la réalisation des aménagements projetés. Pour information, la surface des espaces boisés classés sur le territoire, après cette mise en compatibilité, s'élève à 1912.2 hectares.

Extrait du plan de zonage après la mise en compatibilité



Il a été délibérément choisi de maintenir le site en zone naturelle compte tenu des aménagements projetés ayant vocation à mettre en valeur le site, sa biodiversité et son caractère paysager. Il a aussi été choisi, en accord avec le maître d'ouvrage de maintenir la zone agricole des deux parcelles concernées dans la mesure où le projet du DOME n'impacte pas ces secteurs.

La zone NDt fait ainsi l'objet d'une rédaction règlementaire spécifique dans la plupart des articles du POS du Prêcheur.

2. LE REGLEMENT

2.1. INTRODUCTION DU REGLEMENT DU SECTEUR NDt PAR LA MISE EN COMPATIBILITE

La présente mise en compatibilité introduit le règlement du secteur NDt au sein de la zone ND dans le règlement du POS du Prêcheur.

2.2. PRESENTATION DU REGLEMENT DU SECTEUR NDt

Le secteur NDt a un règlement comportant un corps de règle spécifiques sans pour autant modifier tous les articles de la zone ND.

Caractère de la zone :

Compte tenu de la présence de risques sur les parcelles concernées, il a été jugé opportun de préciser que le territoire du Prêcheur est concerné par le Plan de Prévision des Risques Naturels récemment révisé. Cette servitude d'utilité publique s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du règlement. Il est également demandé aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

La destination générale des sols (articles 1 et 2)

Les articles 1 et 2 définissent la destination générale des sols de la zone.

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol admises sans et sous conditions.

La rédaction de l'article 1 aboutit à autoriser dans le nouveau secteur NDt les constructions et aménagements qui sont projetés dans le projet du DOrmaine Martiniquais de l'Expérimentation à savoir :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif prévues dans le cadre du DOrmaine Martiniquais de l'Expérimentation
- Les constructions destinées aux bureaux et au commerce intégrées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- L'hébergement touristique dans la limite de 80 m² de surface de plancher totale dans la totalité du secteur,
- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - à des aménagements paysagers,
 - à des aménagements hydrauliques,
 - à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation, douce ou d'aménagement d'espace public,
 - à la sécurité des biens ou des personnes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition que leurs réalisations contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

A noter que les installations d'intérêt public ne sont pas réglementées au sein du Code de l'Urbanisme. L'article 1, par le moyen d'une note de bas de page dans le règlement, donne donc une définition, qui est la suivante :

« Le terme recouvre des constructions publiques ou privées, affectées à une activité de service public. Cela concerne des équipements administratifs, mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : culture, santé, loisirs, tourisme, action sociale... ».

L'article 1 précise également qu'il faut se référer au règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels, servitude d'utilité publique, dont les dispositions viennent en sus du règlement d'urbanisme du POS.

L'article 2 n'a pas été complété. Dans les POS, il explicite quelles sont les occupations et utilisations du sol interdites. L'article 2 de la zone ND du POS stipule déjà que « tous les types d'occupations et d'utilisations du sol qui ne sont pas mentionnés à l'article 1 » sont interdites.

La condition de desserte des terrains par les équipements (article 4)

➤ Eau potable

Le règlement actuel du POS stipule dans l'article 4 que « toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités touristiques doit être alimentée en eau potable ». La mention suivante de l'article (« et doit être muni d'un dispositif de protection contre le phénomène de retour d'eau ») a été supprimée car se réfère à un raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable.

En effet, le site de Grande Savane n'est pas desservi par le réseau public et l'alimentation en eau potable sera réalisée par le biais de citerne d'eau potable. Pour les autres usages, l'eau de pluie sera également récupérée.

➤ Assainissement

La rédaction initiale de cet alinéa de l'article 4 a été modifiée pour une plus grande clarté. Il a été bien précisé que lorsque le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible (et ce qui est le cas sur le site isolé de Grande Savane), un dispositif autonome adapté doit être mis en place.

➤ Eaux pluviales

Un alinéa spécifique aux eaux pluviales a été ajouté, compte tenu des enjeux reposant sur l'eau sur le site à grande échelle (situation entre deux bassins versants).

La rédaction de ce nouvel alinéa impose une infiltration ou un traitement des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront soit infiltrées (traitement avec des revêtements spéciaux des espaces de stationnement, toitures végétalisées « compensant » la perméabilisation des sols induite par les aménagements autorisés, création de dispositifs appropriés comme les noues filtrantes...), soit récupérées (encouragement à l'installation de citerne de récupération des eaux de pluies destinées à l'arrosage...).

Ces aménagements ont pour objectif de réduire les impacts des aménagements futurs sur le régime des cours d'eau situés en amont du site, mais également de veiller et garantir à leur bonne qualité.

Les règles d'implantation des constructions (articles 7 et 8)

Les formes architecturales ne devront pas nécessiter de terrassements importants mais en contraire s'intégrer à la topographie en les étageant si nécessaire.

Afin de faciliter l'implantation de constructions autorisées dans le secteur NDt, notamment au vue de la topographie relativement contraignante du site, il a été précisé que :

- les constructions pouvaient être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives,
- qu'aucune distance minimale à respecter entre deux constructions sur une même propriété n'est désormais imposée pour les constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Les matériaux doivent utiliser au maximum les éléments naturels (bois...).

L'aspect extérieur des constructions (article 11)

Afin de s'intégrer au mieux dans un site naturel à forts enjeux paysagers, l'article 11 a été complété.

Il a été précisé que le règlement existant en zone ND s'applique uniquement à la zone ND et ses secteurs NDa, NDb et NDC.

Un règlement spécifique a été introduit pour le secteur NDt. Il stipule que :

- Les constructions et installations à édifier ne doivent pas, par leur architecture ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les toitures terrasses sont autorisées (afin de permettre leur végétalisation),
- La couleur des façades sera choisie dans les tons allant du beige à l'ocre claire, rouge et/ou marron, s'insérant au mieux dans le paysage
- Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaires peuvent être réalisées :
 - o en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
 - o en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.
- De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité dans les rues depuis l'espace public.
- Les réservoirs de recueil des eaux de pluie, citernes ou cuves, doivent, dans la mesure du possible, être implantés de façon à ce que leur impact depuis l'espace public soit réduit ou masqué par un écran végétal.

Cette réglementation doit permettre une bonne intégration paysagère, mais aussi encourager à l'emploi des énergies renouvelables, des techniques de récupération de pluie et de filtration des eaux pluviales.

Les espaces libres et plantations (article 13)

L'article 13 a également été précisé. Il ne comportait jusqu'alors qu'une précision sur les espaces boisés classés.

Un alinéa intitulé « obligation de planter » a été ajouté. Il précise que :

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation des éléments paysagers et plantations, en particulier les arbres.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

- Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux,
- Les toitures peuvent être végétalisées,
- Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être végétalisées et plantées,
- Les dépôts, les citernes, les aires de stockage et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Ces dispositions garantissent une végétalisation du site, un emplacement des arbres qui seront supprimés par les aménagements autorisés (d'autant que le projet de mise en compatibilité du POS comprend la suppression d'un espace boisé classé).

Les surfaces affectées au stationnement doivent être traitées de manière à limiter l'imperméabilisation (dans le choix des revêtements par exemple) et être végétalisées..

Les toitures végétalisées sont encouragées. Elles présentent de multiples intérêts :

- Valeur esthétique et meilleure intégration dans l'environnement,
- Stabilité et étanchéité supérieures à celles des toitures classiques,
- Amélioration du confort thermique et acoustique (d'autant que le site bénéficie d'une « climatisation naturelle »),
- Protection de la biodiversité (la toiture offre dans ce cas un habitat pour la faune et la flore),
- Filtration et épuration biologique des eaux pluviales.

Les normes de stationnements (article 12)

L'article 12 de la zone ND stipule que Le stationnement des véhicule correspondant aux besoins des constructions et installations diverses doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sont les conditions indiquées en annexes.

Il a été néanmoins précisé dans le secteur NDt, destiné à recevoir des services publics et d'intérêt collectif et donc des équipements allant recevoir du public, que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, de son mode de fonctionnement et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés ou pavés, de préférences aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

En effet, d'après les éléments de connaissance sur le projet du DOME, l'accès au site en véhicule particulier sera limité. Les visiteurs n'y auront accès que par navettes.

Les places de stationnement existant ne seront utilisées que par le personnel du DOME. Elles seront traitées de manière à infiltrer au mieux les eaux pluviales et présenter un caractère paysager (plantations).