



COMMUNE DE L'ANSE-BERTRAND

COURRIER ARRIVÉ LE:
24 FEV. 2017
S/REPECTURE DE PONTE-À-PITRE

TELE

2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

FEVRIER 2017

QU'EST-CE QU'UN PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES ?

Le Plan Local d'Urbanisme comprend un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune pour la durée du PLU, c'est-à-dire une dizaine d'années (article L. 151-5 du Code de l'urbanisme).

Le PADD est un élément essentiel du PLU :

- il n'est pas opposable aux permis de construire, mais le règlement et les orientations d'aménagement doivent respecter ses orientations ;
- si la commune souhaite revoir les orientations du PADD, elle doit procéder à une révision générale du PLU.

Tous les neuf ans, la commune doit procéder à une analyse des résultats de l'application de son PLU, au regard notamment des objectifs qui avaient été définis dans le PADD, le rapport de présentation et des objectifs généraux d'équilibre entre le développement et la protection de l'environnement, du patrimoine et des paysages définis par le code de l'urbanisme (article L. 101-2 du Code de l'urbanisme).



UNE AMBITION COMMUNALE PORTÉE PAR 4 AXES STRATÉGIQUES

Le territoire de l'Anse-Bertrand a besoin d'un nouveau souffle et il est impératif de mettre fin au déclin économique et démographique du Nord Grande-Terre. Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) a prévu pour l'aménagement du territoire la réalisation de deux « projets touristiques majeurs » dont l'un est essentiellement concentré sur l'Anse-Bertrand. Un secteur d'environ 320 ha était déjà dédié à un projet touristique d'envergure dans le Plan d'Occupation des Sols (POS), sous la forme d'une ZAC. L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) donne l'occasion aujourd'hui de concrétiser cette ambition.

Pour cela, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de l'Anse-Bertrand fixe sur 4 axes stratégiques majeurs :

- le développement et la redynamisation du bourg ;
- la mise en œuvre de 3 grands projets structurants : le projet touristique majeur, un golf et l'hippodrome Saint-Jacques ;
- l'équipement des sections ;
- la protection et la valorisation des espaces agricoles et naturels.

Ensemble, ces orientations majeures permettent de dépasser le constat actuel : une population vieillissante et un contexte économique délicat, notamment pour l'emploi des jeunes. Ainsi, le PADD a pour ambition de pérenniser l'agriculture, secteur économique de premier plan à l'Anse-Bertrand, adossé au développement du tourisme et des activités tertiaires, afin qu'une majorité d'Ansois puissent trouver un emploi sur leur commune, sans avoir à partir travailler sur l'agglomération Centre.

Fort de cette ambition, le PLU de l'Anse-Bertrand se fixe comme objectif démographique d'atteindre 8 000 habitants à l'horizon 2030.

Cette dynamique nouvelle s'appuie notamment sur le développement d'une économie basée sur l'agriculture, la mise en place de services dédiés aux aînés mais aussi sur trois grands projets qui seront source de nombreux emplois :

- un complexe touristique au Sud du bourg ;
- un développement autour du cheval avec la restructuration de l'hippodrome Saint-Jacques ;
- un golf à l'Est du territoire complétant les deux pôles précédemment explicités.

Grâce à une offre économique renouvelée et au confortement de la qualité du cadre de vie, aussi bien dans le bourg que dans les sections urbaines, la volonté est de pouvoir fixer cette population nouvelle et de proposer à tous les Ansois, résidents actuels comme les nouveaux arrivants, de réelles perspectives d'avenir, au cœur d'un territoire préservé mais aussi équipé et attractif.





À l'échelle de la commune, les constructions nouvelles sont privilégiées dans le bourg, et sur les trois sections urbaines que sont Guéry, Massieux et Campêche. Il s'agit de renforcer l'attractivité de ces pôles urbanisés et notamment du bourg, afin de ne pas laisser se poursuivre l'urbanisation diffuse le long des routes ou au cœur des espaces ruraux. Tant pour le bourg que pour les sections, la construction est recherchée sur les terrains disponibles non bâti à l'intérieur des secteurs urbanisés. Aucun type de construction n'est favorisé, les logements individuels comme les logements collectifs sont autorisés. A cet effet, un travail partenarial est mis en place avec l'Établissement Public Foncier Local pour procéder à des acquisitions afin d'y réaliser ensuite des équipements, logements et autres services utiles au dynamisme et au rayonnement du bourg.

Dans tous les secteurs constructibles du bourg et des sections, la possibilité est donnée aux commerçants, artisans et industriels de s'installer dès lors que leur activité est compatible avec l'habitat.

Plusieurs équipements complémentaires sont programmés. Ainsi, il est prévu la création d'une halte de plaisance et le développement des activités nautiques autour du port. Le développement du tourisme de santé est également recherché avec l'implantation d'une clinique de soins de suite et de convalescence qui devra faire l'objet d'études préalables de faisabilité.

LE BOURG demeure le premier pôle démographique et économique de la commune. On y trouve toutes les fonctions d'une ville : habiter, travailler, faire ses achats, scolariser ses enfants, se divertir ... Le bourg doit être attractif pour tous les âges.

Le développement des activités de loisirs et culturelles se poursuit, le bourg devant être un lieu de rassemblement pour tous les Ansois. Plusieurs projets de restructuration d'équipements sont ainsi programmés. Il s'agit également de favoriser l'ouverture du bourg sur la mer en améliorant les espaces publics, en y créant des lieux de promenade et de détente.

Une zone d'activités est organisée en limite Sud du bourg. La commune souhaite y accueillir prioritairement des activités économiques liées à la communication et aux technologies nouvelles.

Dans le bourg, comme dans les sections, on cherche à améliorer le maillage numérique du territoire dans le cadre du schéma directeur d'aménagement numérique (SDAN) qui traduit la stratégie de cohérence régionale pour l'aménagement numérique (SCORAN engagé depuis 2009) et prévoit une couverture de l'ensemble de la Guadeloupe par le très haut débit à l'horizon 2025. Ainsi, le bourg, les trois sections, le complexe touristique et les zones d'activités économiques sont les secteurs à desservir prioritairement.

Il s'agit aussi d'enterrer progressivement la majorité des réseaux aériens pour favoriser la qualité du paysage urbain et réduire la vulnérabilité des réseaux aux aléas climatiques (cyclones) et aux risques naturels (séisme).

Les seuls projets liés aux réseaux d'énergie concernent l'éolien qui est possible dans un sous-secteur agricole (A1) qui a été volontairement réduit pour préserver, d'une part, le cadre de vie des habitants et, d'autre part, les paysages emblématiques du Nord Grande-Terre.



La relance économique du territoire communal s'appuie sur trois projets phares :

- un complexe touristique au Sud du bourg ;
- un développement autour du cheval avec la restructuration de l'hippodrome Saint-Jacques ;
- un golf à l'Est du territoire complétant les deux pôles précédemment explicités.

Tout d'abord, le Projet d'aménagement prévoit la réalisation d'un complexe touristique d'importance au Sud du bourg en lien avec les paysages naturels et les activités balnéaires. Ce projet fait de l'Anse-Bertrand une destination touristique majeure à l'échelle de la Guadeloupe et au-delà. Il est en cohérence avec le projet de territoire porté par la Communauté d'Agglomération du Nord Grande-Terre (CANGT) mais aussi avec les orientations du SAR. Ce projet se compose de structures hôtelières, d'espaces de restauration et récréatifs, de services et commerces pourvoyeurs d'emplois permanents mais aussi d'espaces publics de qualité et mettant en valeur le bord de mer de l'Anse de la Petite Chapelle à l'Anse Colas.

A noter, que la possibilité de créer des structures touristique de type gîte ou chambre d'hôte est possible dans tous les secteurs urbains où l'habitat est autorisé.

Ensuite, il s'agit de profiter de la restructuration de l'hippodrome Saint-Jacques initiée par la Région Guadeloupe pour accompagner le développement et la structuration de la filière équine et des activités autour du cheval en cohérence avec cet hippodrome ... Des activités de gîtes, d'accueil à la ferme et de restauration y trouvent leur place en complément des services liés aux activités touristiques de découverte des milieux naturels entre autres.

Enfin, sur le secteur Est du territoire communal, il est envisagé la réalisation d'un golf permettant la pratique de ce sport et l'hébergement. La mise en valeur des paysages naturels proches sera recherchée. L'objectif est d'obtenir un golf peu consommateur en eau en innovant dans sa conception et son entretien afin d'être en cohérence avec l'agriculture et les ressources du Nord Grande-Terre. L'emplacement définitif de ce grand équipement sera précisé par des études de faisabilité et préalables à venir.

Si ces trois grandes infrastructures sont les pôles majeurs du développement économique, il n'en demeure pas moins que le développement endémique est encouragé. Ainsi, de par sa rédaction, le règlement permet dans les secteurs urbains que sont le centre-ville et les 3 sections de Guéry, Massioux et Campêche que toute activité économique dès lors qu'elle est compatible avec l'habitat peut s'implanter. Ainsi, par exemple, un plombier, un électricien, un bijoutier ou une laverie pourront s'implanter partout dans les secteurs urbanisés. Il ne sera pas nécessaire que ces artisans, commerçants ou chefs d'entreprise achètent ou louent un terrain dans un secteur dédié pour y développer leur activité économique.

Par contre, les activités économiques incompatibles avec la présence de l'habitat seront quant à elles concentrées en un lieu à proximité de la ferme de Campêche. Mieux, un secteur à urbaniser est accolé à cette zone d'activités afin d'anticiper son développement et agrandissement futur.

Le développement économique passe également par une organisation à l'échelle intercommunale. Ainsi, l'agriculture et les agriculteurs trouveront eux-aussi des débouchés pour leur production puisqu'un Atelier de Transformation Agro-Alimentaire (ATAA), porté par l'intercommunalité est implanté à l'Anse-Bertrand. Il aura pour objectif de fournir les repas des établissements scolaires des 5 communes de l'intercommunalité.

Dans la même logique, le développement économique des sections s'appuie également sur la Boucle du Nord Grande-Terre porté par la CANGT pour développer le tourisme à la ferme, les gîtes et autres petites structures d'accueil.



Si le PADD de l'Anse-Bertrand fixe comme orientations premières la redynamisation du bourg et la mise en œuvre des grands projets de développement, il ne délaisse pas pour autant les trois sections de la commune. Ainsi, Guéry, Massioux et Campêche accueillent des activités économiques et les équipements nécessaires au confortement de la qualité du cadre de vie des habitants. Dans certaines conditions, un développement urbain contenu est rendu possible au niveau de ces sections urbaines.

A GUÉRY, on favorise les possibilités de construire au sein de l'enveloppe urbaine existante. Pour mieux préserver l'environnement naturel et agricole de Guéry. Des logements sociaux ou non, des équipements sportifs ou socio-éducatifs de proximité sont envisagés à moyen terme pour renforcer cette section urbaine.

Les coupures d'urbanisation sont maintenues entre Guéry/Beaufond et le bourg, c'est-à-dire qu'aucune construction nouvelle n'est donc possible.

A MASSIOUX, il s'agit également de renforcer le poids démographique et économique de la section. Ce développement est rendu possible par une densité urbaine plus importante de façon à maintenir globalement la tâche urbaine actuelle et éviter le développement des constructions sans permis sur les vallons avoisinants. Des activités de valorisation des sites et milieux naturels remarquables situés à proximité peuvent s'y implanter.

Enfin, à CAMPECHE, l'urbanisation est contenue autour de la tâche urbaine actuelle en évitant le mitage de la plaine. La densité est recherchée au niveau de Bellevue. En parallèle, le foncier disponible de la ferme de Campêche est revalorisé et devient un pôle économique qui peut accueillir des activités incompatibles avec l'habitat.

Par ailleurs, la commune, en dehors du PLU, envisage la mise à niveau des équipements de proximité (sportifs et culturels) dans les trois sections de Campêche, Massieux et Guéry. Le cadre naturel et paysager étant préservé voire mis en valeur, les équipements de proximité qu'ils soient culturels ou sportifs compléteront les loisirs potentiels et donc la qualité de vie en pays Ansois.



L'aménagement urbain et économique du territoire de l'Anse-Bertrand ne peut se faire au détriment des espaces agricoles et naturels de la commune qui sont des atouts majeurs du territoire et de l'économie locale, que ce soit à travers l'agriculture ou le tourisme. Le PADD se fixe donc comme objectif de préserver la capacité de production agricole de la commune en maintenant la surface des terres à cultiver, notamment sur les secteurs à forte valeur agronomique des sols.

La préservation des terres agricoles de l'Anse-Bertrand est ainsi en cohérence avec une préconisation forte du SAR de la Guadeloupe. Indirectement, elle permet aussi la pérennisation de l'identité paysagère du territoire communal, fortement marqué par la culture de la canne à sucre, mais aussi du melon et des autres cultures de diversification agricole (comme la banane ou le maraîchage). Cette identité cannière a également un lien étroit avec une partie du patrimoine bâti de la commune, à travers les nombreuses tours d'anciens moulins qui animent les paysages et qui feront l'objet d'une protection et d'une valorisation aussi souvent que possible.

Le PLU de l'Anse-Bertrand se donne également les moyens de protéger les espaces naturels de la commune, notamment sur le littoral et au niveau des Barres de Cadoue et de la Grande-Vigie. Par leur diversité, les sites naturels ansois sont des atouts pour le développement touristique et la qualité du cadre de vie des habitants : la Pointe de la Grande Vigie, la Porte d'Enfer et le Trou Man' Coco, le Trou du Souffleur, la Pointe du Souffleur, la plage de la Chapelle, les Anses Colas, Laborde et Burgault ... autant de sites naturels remarquables qui sont préservés par le PLU, et dont la protection est renforcée, au-delà des exigences réglementaires.

Éléments du patrimoine paysager et du patrimoine géologique, ces sites sont aussi supports d'une biodiversité remarquable soulignée par plusieurs inventaires écologiques et par la création récente de la Réserve Biologique Dirigée du Nord Grande-Terre (RBDNGT). Le PLU protège fermement ce patrimoine naturel et le valorise par la mise en place de projets qui devront respecter la qualité des sites et les protections réglementaires actuelles ou futures (site en cours de classement). Ils sont confortés par la préservation et le renforcement des continuités écologiques à travers le territoire communal qu'elles soient le long du littoral ou dans l'intérieur des terres se prolongeant jusqu'à Port-Louis. Ces continuités sont préservées avec la mise au point d'un zonage agricole restrictif (A3) qui préserve la trame verte.

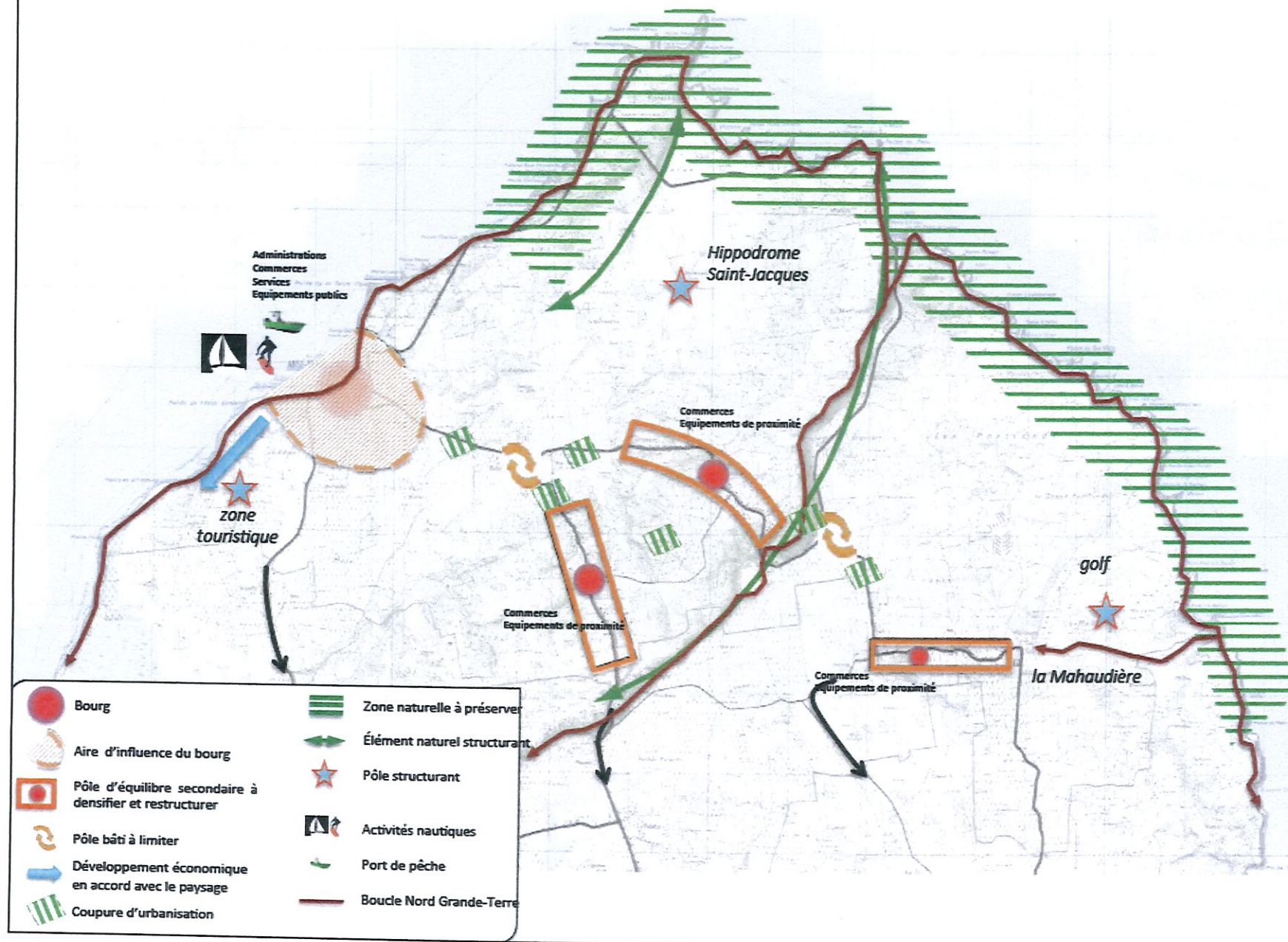


Le Projet d'Aménagement énonce clairement des objectifs de concentration des zones urbaines autour des pôles existants que sont le bourg et les 3 sections principales de Guéry, Massioux et Campêche. Ce souhait de contenir l'urbanisation se retrouve dans le plan de zonage réglementaire avec le contrôle ambitieux de la tâche urbaine. Ainsi, les zones urbaines du PLU (U, AU) occupent une superficie inférieure aux zones constructibles du POS (U, Na, Nb) : 758 ha selon le PLU, ce qui représente un peu moins de 12 % du territoire communal, contre 823 ha dans le POS. Cet effort de concentration urbaine représente ainsi une économie de 8 % de zones constructibles, qui sont rétrocédées aux zones rurales. C'est particulièrement vrai au Nord du bourg (Bellevue-Rouillère) où tout le secteur est restitué aux espaces agricoles et naturels.

Dans le même temps, le règlement des zones urbaines augmente globalement le droit à bâtir pour une plus forte densité urbaine finale, ce qui permet, sur une surface moindre, d'accueillir une population plus importante pour atteindre l'objectif de 8 000 habitants à l'horizon 2030.

Une part du foncier constructible prévu par le PLU est affecté aux zones à urbaniser (AU = 36 ha). Sur ces zones, l'urbanisation future est soumise à la mise en œuvre de projets d'ensemble, condition nécessaire à leur desserte par les réseaux divers. Cette stratégie permet ainsi un encadrement plus strict de l'urbanisation future sur la commune et une meilleure maîtrise du développement urbain et territorial dans son ensemble, conformément aux enjeux environnementaux.

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)

0 1 km



COURRIER ARRIVÉ LE:
24 FEV. 2017
PRÉFECTURE DE POINTE-À-PITRE

