



PLU

P
lan

L
ocal

U
rbanisme

Les Trois-Îlets



3. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Révision générale prescrite le 15 juin 2015
Arrêtée le 16 décembre 2024
Approuvée le 09 octobre 2025

Le PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, la clef de voûte du PLU

Le PADD est le document cadre du PLU. Il définit les objectifs.

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables est l'expression de la volonté politique du développement communal.

La démarche globale du projet qui s'applique sur la totalité du territoire, oriente la vision à long terme et assure un fil conducteur aux différentes actions de la municipalité. Celles-ci doivent s'inscrire dans une cohérence intercommunale.

Le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable (*articles L. 101-2 du Code de l'Urbanisme*), et répond à trois principes énoncés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et complétés dans le cadre du Grenelle 2 :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, l'urbanisation nouvelle, la préservation des espaces, naturels, agricoles et des paysages, et la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable,
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat,
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le Conseil Municipal dispose d'une très grande liberté dans la détermination de ce projet politique qui traduit la stratégie de développement durable du territoire, à condition toutefois de respecter d'une part les principes légaux qui s'imposent à tous et qui sont précisés par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, et d'autre part de prendre en compte les grandes orientations et les prescriptions définies au niveau supra communal, en particulier dans le :

- Schéma d'Aménagement Régional (SAR) et le Schéma de Mise en valeur de la Mer (SMVM),
- Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux (SDAGE),
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN),
- La Charte du Parc Naturel de la Martinique (PNM).

Il englobe la totalité des thématiques du développement durable à savoir, l'habitat, l'économie, l'environnement, les déplacements : son contenu est précisé dans l'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme.

Article L 151-5 du Code de l'Urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

Les options d'aménagement et de développement ont été retenues suite au diagnostic communal. Elles ont été ajustées grâce aux différentes réunions de concertation avec le maire, les élus, la population et les personnes associées.

Les élus, pour élaborer le document, se sont appuyés sur :

- les conclusions du diagnostic partagé du PLU avec la commission municipale PLU et les personnes publiques associées,
- les observations et suggestions de la population lors des réunions de concertation,
- l'atelier PADD réalisé avec les élus en charge de l'urbanisme, du développement économique, de l'environnement.

Expression du projet global, le PADD revêt par conséquent un **rôle central dans le PLU** : il est le cadre de cohérence interne au PLU.

Conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, c'est à partir du PADD que sont définies les orientations d'aménagement par secteur et la règle d'urbanisme (graphique et écrite).



Le PADD constitue également le cadre de référence pour la gestion dans le temps du PLU. Ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans qu'une nouvelle réflexion ne soit préalablement menée en concertation avec les habitants et en association avec les personnes publiques.

Tant que les remaniements du PLU ne remettent pas en cause l'économie générale du PADD, une procédure de modification du PLU ou de révision simplifiée pourra être engagée. Dans l'hypothèse où les évolutions porteraient atteinte à l'économie générale du PADD, une procédure de révision générale devra être entreprise (article L.153-31 du Code de l'Urbanisme).

La philosophie du PADD du PLU des Trois-Îlets

En complément du diagnostic territorial et des ateliers thématiques avec l'équipe municipale, des réunions de concertation avec la population et une enquête sensible menée auprès d'un échantillon représentatif d'habitants, ont permis de mesurer au plus près les attentes des élus et des Iléens.

La Ville des Trois-Ilets s'organise autour de quatre principaux pôles urbains qui se distinguent à la fois par leur morphologie, leurs composantes sociales et leurs fonctions ; il s'agit aujourd'hui de les équilibrer et de les faire fonctionner ensemble.

Héritée des années 1950, la vocation touristique de la commune a contribué à marquer le territoire de manière physique mais aussi en termes d'image ; trop souvent perçue comme uniquement balnéaire, déconnectée de son arrière-pays, l'ambition principale du PADD est de rééquilibrer le développement territorial de la commune.

Ce rééquilibrage impose une triple condition : valoriser l'arrière-pays, structurer les pôles urbains déjà constitués et enfin redonner au bourg son rôle de centralité. C'est ce triptyque qui motive les orientations du PADD. Elles se déclinent autour d'un fil conducteur simple : miser sur les ressources intrinsèques du territoire et consolider les acquis indéniables, qui ont contribué à faire de Trois-Ilets l'une des villes les plus attractives de Martinique.

En termes d'aménagement, le PADD répond à deux principaux enjeux :

- sur l'espace littoral : réaffirmer et restructurer les espaces urbains avec des vocations spécifiques et mieux les connecter entre eux,
- sur l'arrière-pays : maîtriser et encadrer l'urbanisation, préserver et valoriser ses atouts.

Agriculture, patrimoines bâtis, naturels et culturels... C'est donc sur la capacité des Trois-Ilets à amorcer ce rééquilibrage en capitalisant ses ressources propres et en réaffirmant son identité, que se fonde ce projet de territoire.

Les éléments identitaires de la commune



Source : Synthèse de l'enquête sensible « regards d'habitants » réalisée auprès des habitants en avril 2018 – concertation réalisée dans le cadre du PLU des Trois-Îlets

Le projet de développement territorial tel que défini ci-après a donc pour objectif principal :

- De structurer et améliorer l'existant afin de renforcer l'attractivité de la ville,
- De développer des synergies économiques,
- D'ouvrir l'arrière-pays, le faire découvrir,
- De préserver des espaces naturels et agricoles riches.

Il vise à définir un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Dès lors, le projet s'appuie sur **3 grandes orientations transversales qui concernent l'ensemble du territoire.**

- Conforter et structurer les espaces urbains des Trois-Îlets
- Développer des complémentarités économiques sur le territoire
- Préserver et valoriser les espaces naturels et les paysages iléens

Dans le droit fil de ces objectifs, **des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, concerneront certains secteurs de l'Anse Mitan / Pointe du Bout et le bourg. Elles ont pour objectif de préciser le PADD et d'affirmer les fonctions stratégiques de ces secteurs en mettant en valeur le paysage urbain, les espaces publics, la nature en ville, en diminuant la place de la voiture...

Enfin, l'avenir des Trois-Îlets s'inscrit également dans le cadre des documents supra communaux et particulièrement celui du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Espace Sud approuvé le 25 septembre 2018.

1^{ère} Orientation

CONFORTER ET STRUCTURER LES ESPACES URBAINS DES TROIS-ILETS

Axe 1 : Consolider la structuration urbaine des Trois-Îlets

Trois-Îlets est multicéphale avec plusieurs pôles urbains bien définis (le bourg, Anse Mitan / Pointe du Bout, Anse à l'Âne), aux fonctionnements et identités propres. Il s'agit de conforter cette organisation en apportant aux différents pôles urbains de la qualité dans les aménagements existants et futurs mais également de rendre plus cohérente et complémentaire cette organisation.

A ces trois pôles, s'ajoute l'arrière-pays iléen, ancien grenier agricole du territoire et ses quartiers (La Ferme, La Plaine, La Pagerie, Passe Mon Temps, la Beaufond), où se développe une urbanisation le long des voies de communication, bénéficiant d'un cadre de vie calme et verdoyant.

➤ **L'Anse à l'Âne : un quartier résidentiel en pleine expansion, où le tourisme et la pêche sont à consolider**

Les vocations « historiques » de ce quartier que sont le tourisme local et « populaire » mais aussi la pêche sont à consolider et développer : mise en œuvre de l'Espace d'Aménagement Touristique (EAT) avec relance du tourisme (hôtel sur la plage), poursuite de la diversification de l'offre en logements touristiques, poursuite de l'aménagement du village de pêcheurs et structuration de la vente de poissons ... (cf. orientation 2 du PADD).

Le cœur de l'Anse à l'Âne se localise le long de son littoral. Il se caractérise par un fonctionnement « en village » et une présence de petits commerces de proximité localisés entre la plage et la route départementale.



Afin d'améliorer le cadre de vie des habitants et touristes, il s'agit de :

- Valoriser l'offre en équipements existants : maison pour tous, équipements sportifs (boulodrome, terrain de foot réaménagement du terrain de basket en terrain multisports, ...).
- Aménager et valoriser l'espace public que constitue la plage : ouverture de percées visuelles depuis la route départementale vers la mer, poursuite de l'embellissement de la plage (plantation d'arbres vecteurs d'ombre notamment), amélioration de l'offre en stationnement, mettre en valeur la ravine et ses abords,
- Maîtriser l'extension de l'urbanisation sur les périphéries (maintenir en particulier les sommets des mornes sans constructions),

➤ **L'Anse Mitan et la Pointe du Bout, un pôle touristique balnéaire à mieux structurer** (Espace d'Aménagement Touristique – EAT)

Au sein de cette entité, on observe deux sous-quartiers au fonctionnement distinct : l'Anse Mitan et la Pointe du Bout. Au sein de ces deux entités, le tourisme tient une place importante.

Il s'agit d'une part :

- D'accompagner qualitativement la fonction touristique balnéaire de ce pôle : organisation du stationnement et proposition d'un stationnement qualitatif (parkings arborés par exemple), amélioration de la qualité des espaces publics (des espaces publics fonctionnels qui permettent aux habitants de se rencontrer avec des arbres apportant de l'ombrage, du mobilier urbain, par exemple sur la place des Cocotiers à l'Anse Mitan, replanter la plage de l'Anse Mitan),



- Favoriser une qualité architecturale pour les nouvelles constructions...

Et d'autre part :

- D'organiser les différents usages sur le littoral : habitat, activités ludiques et sportives, activités commerciales / commerces ambulants, transports...
- De penser l'aménagement des importantes friches urbaines localisées au centre du quartier (parcelles de l'ancienne « Cité de la plage » et place des cocotiers) afin d'offrir des aménagements fonctionnels et qualitatifs.
- De mieux valoriser les équipements existants (terrain de baskets...).

➤ **Le bourg, « Ville rouge » entre tradition et modernité**

Si le centre bourg constitue aux yeux des Iléens, un centre administratif et commercial qu'il convient de conforter dans ses vocations, il est aussi particulièrement apprécié par les habitants ainsi que les visiteurs extérieurs pour son cachet et son patrimoine. C'est cette image entre tradition et modernité qu'il convient de mieux mettre en lumière.

Le Bourg dispose également d'une belle façade littorale mais insuffisamment exploitée. Ainsi, le projet communal poursuit les objectifs suivants :

- Préserver le cachet architectural du bourg (matériaux, tuile, brique rouge, bois, identité visuelle autour des matériaux) et le mettre en scène,
- Valoriser le front de mer et l'ouvrir sur la mer : aménagement de percées visuelles depuis le centre bourg vers le front de mer, mise en place d'une signalétique ...
- Valoriser et/ou réaménager la place Gabriel Hayot avec le marché, l'église, la mairie, qui constitue le cœur de ce bourg.



➤ **« L'arrière-pays », un cadre de vie à préserver**

L'urbanisation aux Trois-Îlets est également constituée de quartiers habités moins denses, localisés dans les terres (Fond Mulâtres, La Ferme, La Beaufond, Passe Mon Temps...). Il s'agit dans ces secteurs de :

- Gérer la pression foncière en définissant de manière claire une enveloppe urbaine maximale afin de limiter le mitage et y limiter la densité (Cf. orientation 3 axes 1 et 2),
- Poursuivre l'amélioration de la qualité de vie dans ces quartiers avec apport d'équipements (cf. orientation 2 axe 2),
- Valoriser ces quartiers avec la mise en place de sentiers de découvertes, de points de vue ... (cf. orientation 2 axe 1 et orientation 3 axe 2).



Axe 2 : Répondre aux besoins en logements des Îléens

Permettre aux Îléens de se loger et faciliter leur parcours résidentiel au sein de leur commune pour fixer la population, tout en attirant de nouvelles (objectif de stabiliser puis de retrouver à terme un taux de croissance démographique raisonnable de +0.2 % an pour atteindre 7200 habitants d'ici 2035) est l'ambition affichée par la municipalité. Cela suppose la mise en œuvre sur le marché (constructions neuves et/ou réhabilitation) de 462 logements.

Elle entend ainsi :

➤ **Adapter l'offre en logement à la demande actuelle et future :**

- Créer de petits logements pour répondre au phénomène de décohabitation des ménages



- Veiller à proposer un panel diversifié de logements de taille variée,
 - Inciter à la création de petits collectifs dans les quartiers afin de densifier raisonnablement / garantir une bonne insertion urbaine des logements sociaux et/ou collectifs,
 - Implanter des logements destinés aux personnes âgées dans leurs quartiers pour favoriser leur maintien dans leur environnement (à proximité de leurs jardins, voisins ...).
-
- **Encourager la mixité sociale et intergénérationnelle (poursuite de la construction de logements sociaux en accord avec les objectifs du PLH de l'Espace Sud, en accession sociale, intermédiaires et accessibles aux personnes âgées et à mobilité réduite) afin de contribuer au parcours résidentiel sur la commune. L'objectif est d'atteindre les 25 % de logements sociaux dans le parc de résidences principales.**
 - **Poursuivre de la réinsertion des logements vacants dans le circuit de l'offre : réhabilitation du patrimoine vacant et dégradé, particulièrement en centre bourg, résorption de l'habitat insalubre, remise sur le marché de l'offre de logements (10 % soit une soixantaine de logements).**
 - **Restructurer le quartier « magasin Zéline » et rechercher des solutions de relogements des habitants situés en bordure de la route départementale,**
 - **Poursuivre une densification plus raisonnée des quartiers Anse Mitan / Pointe du Bout et Anse à l'Âne (définir l'enveloppe urbaine),**
 - **Encourager l'urbanisation dans les dents creuses du bourg et des quartiers (aider les familles à sortir des situations d'indivision),**



- **Prendre en compte le mode d'habiter dans la conception des logements collectifs projetés, permettre l'installation de commerces, services, associations au sein de ces projets (par exemple en rez-de-chaussée),**
- **Imposer un urbanisme plus sensible aux enjeux environnementaux :**
 - Favoriser dans les constructions nouvelles l'utilisation de systèmes d'économie d'énergie (chauffe-eau solaire, ventilation naturelle...),
 - Adapter les modes de constructions aux risques et au relief,
 - Interdire l'imperméabilisation totale des parcelles, gestion des eaux pluviales à la parcelle, récupération des eaux pluviales pour des besoins domestiques (arrosage, toilettes...),
 - Adopter la démarche Haute Qualité Environnementale lors de la réalisation de bâtiments publics.
- **Encourager une certaine densité dans les quartiers (15 logements à l'hectare) et dans le bourg étendu (30 logements à l'hectare), conformément aux orientations du SCOT de l'Espace Sud.**



Axe 3 : Poursuivre le développement des équipements pour répondre aux besoins de tous

Le panel d'équipements est déjà très étoffé. Le projet politique propose de conforter cette offre pour répondre aux nouveaux besoins et anticiper ceux liés aux évolutions démographiques constatées.

- **Compléter et améliorer l'offre en équipements publics :**
 - Construire un hall des sports / gymnase au bourg afin de compléter l'offre en équipements sportifs,
 - Valoriser certains équipements sportifs (parcours santé de l'Anse à l'Âne, terrains de baskets de l'Anse Mitan et de l'Anse à l'Âne...),
 - Etendre l'EHPAD et reconstruction de l'hôpital à Vatable afin de créer un pôle de santé à l'entrée du bourg,



- Aménager un nouveau cimetière paysager.
- Mettre en œuvre un projet culturel dans l'ancienne école maternelle (pôle culturel en lien avec la bibliothèque).

➤ **Œuvrer pour un cadre de vie agréable respectueux de l'environnement :**

- Développer l'assainissement collectif (notamment dans les quartiers avec construction d'une nouvelle STEP utilisant des procédés innovants à Fond Mulâtre, à proximité du stade) et améliorer la performance et du contrôle des systèmes d'assainissement non collectif,
- Poursuivre l'extension du réseau d'éclairage public (solaire) afin d'accroître la sécurité et le confort des usagers,
- Développer les énergies renouvelables, solaires en particulier : équiper les bâtiments publics par exemple, éclairage du stade...
- Poursuivre et approfondir la politique de collecte sélective des déchets engagée par l'intercommunalité, aménager des locaux de tri sélectif dans les nouvelles constructions et particulièrement les collectifs, aménager une déchetterie,
- Développer le nombre de point de collecte des déchets / borne de tri sélectif,
- Agir afin de limiter / éradiquer les points de déchets sauvages / décharges sauvages.



➤ **Poursuivre le déploiement et l'accès aux nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC) et étendant le très haut débit et la fibre optique.**

Axe 4 : Développer/ accroître les connexions entre les quartiers et faciliter les déplacements

La question de la mobilité et du stationnement est une préoccupation importante des habitants et des élus. Plusieurs projets ont été définis afin d'améliorer les déplacements au sein de la commune :

- **Développer le transport maritime entre l'Anse Mitan, l'Anse à l'Âne et le bourg/ aménager un abri pour les usagers de la navette à l'Anse Mitan,**
- **Aménager un hydroport à proximité du Gros-îlet,**
- **Développer les liaisons douces afin de favoriser les modes de déplacements actifs, bénéfiques à la santé et réduisant les émissions de gaz à effet de serre :**
 - Création de connexions douces (piétonnes / cyclables) sécurisées entre les pôles urbains (Bourg / Anse Mitan / Anse à l'Âne) mais aussi entre Les Trois-îlets et Rivière-Salée via Château gaillard notamment
 - Facilitation des déplacements piétons dans les quartiers et particulièrement dans le bourg,
 - Développement des sentiers de randonnées (littoral, intérieur des terres...).
- **Fluidifier les déplacements et désengorger certaines parties du territoire (centre-bourg des Trois-îlets particulièrement, secteurs d'urbanisation future ...)**
 - Création d'une voie de désenclavement du bourg (« rocade ») afin de faciliter la traversée du centre bourg,
 - Aménagement de places de stationnement qualitatives (bourg, Anse Mitan / Pointe du Bout) et réflexion plus globale sur la mise en place d'une politique de stationnement afin d'éviter la multitude de poches de stationnement et la présence de voitures sur les espaces publics et piétons...,
 - Désengorgement de l'Anse Mitan par la création d'une voie connectant la rue des Ixoras (résidences Occitane) et la route du fort d'Alet puis RD7.
- **Améliorer la connexion entre les quartiers et notamment entre le quartier Pagerie et Concorde et entre Concorde et la Talante (RD38).**



2^{ème} Orientation

DÉVELOPPER DES COMPLÉMENTARITÉS ÉCONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE ILEEN

Axe 1 : Renforcer la vocation touristique des Trois-Ilets

Le projet vise à renforcer la commune dans sa position de premier pôle touristique de l'île. L'offre est basée en premier lieu sur l'aspect « plages » avec l'Anse à l'Âne et l'Anse Mitan. Il conviendrait de compléter ce tourisme balnéaire par d'autres types d'activités : tourisme de pleine nature (randonnées, circuits vélo), culturel et patrimonial... Le renforcement de la vocation touristique de la commune passe ainsi par la diversification de l'offre. Entre nature, culture, patrimoine, une complémentarité doit être définie entre les principaux pôles touristiques.

➤ Le tourisme balnéaire à mieux structurer

Dans un contexte concurrentiel fort à l'échelle caribéenne, Trois-Ilets doit assurer une meilleure organisation des activités proposées aux visiteurs, une optimisation des capacités et de la qualité des infrastructures d'accueil, une diversification de l'offre en hébergement. Dans le même temps, la ville doit faire des efforts importants pour mettre en place un environnement commercial, urbain et sécuritaire de qualité.

- Encourager la rénovation et la reconstruction des ensembles hôteliers sur les secteurs de l'Anse Mitan, accompagner le projet de reconstruction de l'hôtel Kalenda à la Pointe du Bout (mise en œuvre de l'Espace d'Aménagement Touristique),
- Contrôler / encadrer l'offre en hébergement touristique non hôtelier (locations saisonnières dans certains secteurs, limitant l'offre en logement à l'année),



- Conforter / revaloriser la marina et l'activité de plaisance (amélioration des commerces, constructions de locaux pour les prestataires touristiques, mise en place de stations d'avitaillement...),
- Développer et encadrer les activités nautiques (Bourg, Pointe du Bout, Anse Mitan), en concertation avec les services de l'état pour certains usages,
- Reconstruire le ponton du Bakoua,
- Aménagement d'une Zone de Mouillage Organisée (avec l'Espace Sud),
- Aménager et valoriser les plages et particulièrement celle de l'Anse Mitan (replanter des arbres apportant de l'ombrage...).

➤ **Un patrimoine historique et culturel à mieux exploiter**

Un tourisme durablement attractif n'est pas uniquement celui des plages aussi belles soient-elles. L'action touristique doit raconter une histoire singulière et établir avec le public des passerelles d'authenticité. Les Trois-Ilets disposent d'un patrimoine assez exceptionnel qu'il convient de conserver et de valoriser.

L'objectif de redécouverte et valorisation de ce patrimoine est sensible. Il exige une politique continue et patiente de mise en valeur du centre-bourg mais aussi des équipements culturels dynamiques (musée de l'impératrice Joséphine, Savane des esclaves, etc.).

Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) actuellement à l'étude apportera des réponses en termes de protection et de valorisation du patrimoine. Les élus souhaitent œuvrer pour :

- Mettre en place un circuit touristique de découverte des hauts lieux culturels et/ ou touristiques de la ville (Savane des Esclaves, Musée de la Pagerie, musée de la canne, ...), développer les transports spécifiques pour les circuits touristiques et les lieux culturels,
- Mieux organiser le tourisme culturel avec la possibilité de proposer des circuits de découvertes au départ du front de mer du bourg (exemple pour les croisiéristes).



- Reconnaître la valeur des espaces bâtis présentant un intérêt pittoresque, artistique, historique en poursuivant le projet de Site Patrimonial Remarquable (SPR) afin de conserver les constructions traditionnelles,
- Initier un projet de Ville d'Art et d'Histoire autour de la « Ville rouge »,
- Développer la signalétique.
- Mettre en valeur le patrimoine moins connu comme l'ancienne usine de Bayrum de la Pointe.

➤ **Le cadre naturel, un levier pour le développement d'un tourisme plus vert**

Le caractère rural des Trois-Ilets est aussi un atout d'attractivité. L'objectif de redécouverte et de valorisation sont également sensibles concernant les richesses naturelles et les grands espaces. Le PADD propose d'impulser une politique de mise en valeur du cadre naturel, des paysages de cheminements de promenade et de découverte. Il est nécessaire que la commune préserve et valorise ce patrimoine naturel qui constitue un cadre paysager particulièrement attrayant.

- Développer et aménager les sentiers de randonnée notamment entre la maison de la canne et Rivière-Salée (cartographie, balisage/signalétique, aire de pique-nique. Un recensement de tous les chemins de randonnées a été réalisé avec les associations de la ville et seront cartographiés (près d'une vingtaine de sentiers identifiés). A ce titre, afin de faciliter la mise en œuvre de ces sentiers, des emplacements réservés ou servitudes de passages pourront être affichés dans le PLU,
- Identifier et aménager des sentiers valorisant le petit patrimoine (au sein du bourg par exemple),
- Aménager des points de vue avec table d'orientation, pour permettre d'appréhender au mieux le territoire iléen,
- Proposer un type d'hébergement complémentaire (gîtes, hébergement dans les ranchs...),



- Développer des activités liées à l'agrotourisme et l'écotourisme, notamment sur le secteur de la Pointe,
- Développer les activités de découverte des écosystèmes remarquables littoraux des Trois-Îlets (randonnées kayaks vers la mangrove de Genipa, des îlets et notamment îlet à Ramiers, découverte des fonds marins autour de l'îlet à Ramiers, de la Pointe du Bout....
- Mettre en valeur et redynamiser le golf, équipement phare de la commune (fleurissement, embellissement des clôtures), ainsi que le secteur allant du parc des Floralties au Musée de la Pagerie.

Axe 2 : Redynamiser les activités primaires

Les conclusions du diagnostic ont montré la nécessité de pérenniser l'activité agricole et veiller à maintenir le caractère rural de la commune. Les activités primaires et en particulier l'agriculture sont en perte de vitesse.

➤ Encourager le développement de l'activité en préservant les espaces agricoles

Les terres agricoles représentent 35 % du territoire de la commune. La production reste encore trop marginale dans l'économie des Trois-Îlets alors que les terres ne sont pas polluées. Il s'agit de relancer l'activité en favorisant une agriculture de proximité, valorisant des produits frais et sains. Dans cette perspective, les objectifs sont les suivants :

- Protéger les zones agricoles contre l'urbanisation et plus particulièrement l'urbanisation diffuse,
- Permettre le développement de nouvelles infrastructures agricoles,
- Accompagner les évolutions de l'activité agricole en encourageant le développement des circuits courts et de l'agriculture biologique,



- Maintenir voire développer la culture de la canne, étendre les terrains classés en AOC,
- Lancer la mise en place d'une Zone Agricole Protégée,
- Maintenir l'élevage et valoriser les produits qui en sont issus,
- Relancer le maraîchage dans les quartiers, en zones périurbaines, développer les jardins partagés (exemple du jardin de Citron à dupliquer),
- Encourager les cultures biologiques, limiter l'utilisation des pesticides,
- Remettre en état certaines mares et créer des retenues collinaires afin de pallier le manque d'eau en carême,
- Reconquérir des terres agricoles en friches (avec le partenariat de l'ONF pour les terrains classés en zone naturelle) pour remettre en culture certains secteurs historiquement voués à l'agriculture.

➤ **Soutenir le secteur de la pêche**

- Structurer la pêche : aménagement de points de vente attractifs, améliorer le travail des pêcheurs, développer les points de débarquement du poisson,
- Classer l'Anse à l'Âne en APIT (Aménagement Portuaire d'Intérêt Territorial), permettant le développement des équipements facilitant le travail des pêcheurs.

➤ **Valoriser les produits iléens**

- Valoriser les produits locaux au travers des marchés (Bourg et marchés itinérants), des restaurateurs et hôtels ; développer les circuits courts,
- Encourager la production maraîchère locale afin d'alimenter en produits frais les hôtels de la Pointe du Bout (via par exemple, la mise en place d'un chantier d'insertion qui pourrait être localisé au niveau du Fort d'Alet).
- Créer un label des produits du terroir iléen,
- Promouvoir des événements autour des produits de l'agriculture ou de la pêche qui permettront également d'animer les marchés (marché du bourg, marché hebdomadaires, marché de Noël...).



- Encourager les agriculteurs à bénéficier du label « Zéro Chlordécone » du Parc Naturel de Martinique.

Axe 3 : Conforter et compléter le tissu commercial de proximité, l'artisanat et les activités industrielles historiques

Le projet veille à l'équilibre de l'offre commerciale sur l'ensemble du territoire. Les objectifs poursuivis visent à préserver une offre commerciale de proximité, dynamique et diversifiée. La commune a également choisi de mettre en place plusieurs actions complémentaires pour garantir la pérennisation de ses activités artisanales et industrielles historiques. Il s'agit donc de :

➤ Développer une offre de commerces et services adaptée aux besoins de la population iléenne

Le bourg a perdu sa fonction de centralité et de carrefour. La PADD se fixe pour objectif de la lui rendre, en confortant l'existant commercial, et en attirant de nouvelles activités de proximité complémentaires l'offre existante.

Il s'agira en premier lieu de lutter contre la désertification du bourg et d'en faire un cœur de ville incontournable par la spécificité de ses commerces. En second lieu, il s'agira de limiter le développement d'activités commerciales surreprésentées, en apportant des réponses aux besoins des habitants en commerces de proximité :

- Revitaliser le centre bourg historique en accompagnant les commerces existants et futurs (levier FISAC...),
- Maintenir une offre de proximité à destination de la clientèle locale (préservation de linéaires de commerces),
- Encourager à la diversification des types de commerces, notamment dans le bourg et sur le secteur de la Pointe du Bout,
- Réhabiliter du marché,
- Développer la restauration : encourager à la diversification des types de restaurants...



- **Organiser la petite économie locale des commerçants ambulants** en structurant mieux l'accueil de ses petites structures mobiles (aménagement d'espaces dédiés,...)

- **Conforter l'activité de la Poterie (extraction et artisanat / tourisme)**
 - Maintenir une activité d'extraction en identifiant les périmètres de carrières,
 - Aménager un site de stockage des argiles,
 - Conforter le site touristique de la poterie avec ses commerces, activités et ses artisans en proposant une offre commerciale de qualité autour des métiers de l'artisanat, et désenclaver l'usine pour éviter que les camions traversent le site touristique,
 - Valoriser les ruines de l'ancienne école et la rue case-nègre,
 - Valoriser le site de la poterie en y proposant de l'hébergement touristique.



3^{ème} orientation

PROTEGER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS ET PAYSAGES ILEENS

Axe 1 : Protéger les espaces naturels remarquables de la commune et mettre en œuvre la Trame Verte et Bleue

L'état initial de l'environnement a permis de faire ressortir les grands ensembles environnementaux, leurs caractéristiques, leurs atouts, leurs vulnérabilités ainsi qu'une Trame Verte et Bleue. Le PADD définit les mesures stratégiques permettant leur préservation.

- **Protéger les espaces naturels d'intérêt majeur, sensibles et de qualité (ZNIEFF, espaces botaniques remarquables, zones humides, espaces naturels sensibles identifiés dans la charte du parc naturel et espaces remarquables du SAR/SMVM, espaces boisés littoraux) par un classement adapté dans le PLU. Ces espaces constituent des réservoirs de biodiversité,**
- **Faire bénéficier les zones boisées naturelles des mornes moyens et mornes hauts d'une protection forte (type APB par exemple) car elles regorgent d'espèces endémiques menacés (l'escargot Pleurodonte obesa qui est endémique de la presqu'île, le carouge..),**
- **Maintenir des coupures vertes préservées de toute urbanisation entre les quartiers et limiter le mitage des espaces naturels et agricoles (cf. orientation 1),**
- **Assurer le maintien ou le rétablissement des continuités écologiques (forêts littorales et xérophiles, mangroves, ravines...) selon le principe des Trames Vertes et Bleues (mobilité biodiversité) notamment en agissant sur :**
 - L'amélioration du continuum des rivières notamment en réfléchissant au devenir des obstacles à l'écoulement, l'entretien des cours d'eau (curage),
 - La protection du continuum boisé pour le déplacement des espèces animales et la préservation des arbres remarquables,



- Le maintien et la valorisation du réseau des haies, notamment celles existantes en zone agricole,
 - La préservation du réseau de mares qu'elles soient naturelles ou artificielles. Elles sont un habitat privilégié pour la biodiversité (insectes, endofaune et oiseaux) et un maillon essentiel dans le fonctionnement hydrologique et régulation des inondations,
 - La protection et la valorisation des zones humides identifiées comme prioritaires (tourisme écologique, fonction hydrologique de régulation des inondations (GEMAPI),
 - La protection du lit des rivières et ripisylves par un classement en zone naturelle et en espaces boisés classés,
- **Maîtriser le développement spatial des espaces urbains sur et à proximité des milieux naturels sensibles : préserver les sites et créer des zones tampons autour des zones à enjeux.**
 - **Contrôler la pression foncière dans certains secteurs sensibles (Quartier La Pointe).**
 - **Protéger les arbres remarquables du territoire iléen, spécialement ceux localisés en zones urbaines,**
 - **Protéger la ressource halieutique et la richesse des écosystèmes marins :**
 - Préservation des ressources en veillant au maintien et au respect de la zone de cantonnement, des arrêtés d'interdiction de la pêche existant dans la baie de Fort-de-France,
 - Mise en œuvre et veiller au respect des zones de mouillage organisées afin de limiter les atteintes aux écosystèmes marins (coraux et herbiers),
 - Accompagnement de la mise en place des démarches territoriales (contrat littoral de l'Espace Sud, contrat de baie de la Baie de Fort-de-France) visant à la préservation des richesses des milieux naturels aquatiques,



- Amélioration de la qualité des eaux superficielles douces et littorales par le biais de l'urbanisme (eaux pluviales et ruissèlement) et de l'assainissement (assainissement collectif et non collectif) pour préserver les herbiers et communautés coralliennes vivant aux abords de la commune, dont l'état de dégradations est déjà bien avancé,

- **Protéger et valoriser les sites géologiques remarquables de la commune (ex : plateau de l'Atalante) en développant notamment les circuits de découvertes, une signalétique facilitant leur découverte, localisation et nature. Effectuer un travail avec l'office de tourisme intercommunal pour les valoriser (avec les communes limitrophes),**

- **Permettre la découverte des écosystèmes de la commune, valoriser les espaces naturels remarquables du territoire et la diversité des paysages par :**

- La mise en valeur (écologique) des espaces naturels par les activités humaines : développement des activités d'éco-tourisme (cf. 2ème orientation),
- L'aménagement de points de vue (haut de la Wallon, Passe Mon Temps, Thomas, ...),
- Le développement de l'agriculture, le maraîchage (voir éco-labéliser).



Axe 2 : Valoriser les paysages iléens

Le paysage est une composante fondamentale du cadre de vie, en tant qu'il est l'image des quartiers habités et du territoire. De plus, la dimension paysagère doit être intégrée à chaque projet d'aménagement et de développement pour mettre en scène le cadre de vie. Ainsi, les élus ont souhaité formuler des actions de préservation et de valorisation paysagères, qu'elles portent sur le paysage urbain, naturel ou agricole :

- **Préserver les paysages diversifiés (mornes boisés, paysages agricoles très caractéristiques,...) qui constituent un des points forts de la commune, en limitant et en structurant l'urbanisation, notamment sur les crêtes/ flancs de morne.**
- **Encadrer l'urbanisation : il s'agit de définir les limites de l'enveloppe urbaine sur le territoire (quartiers principaux mais aussi arrière-pays) afin de limiter les extensions sur les espaces naturels et agricoles, les atteintes aux paysages,**
- **Protéger les cônes de vues (notamment depuis / vers le bourg, hauteurs de Passe mon Temps ...),**
- **Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions et particulièrement des programmes immobiliers,**
- **Mettre en valeur les paysages urbains et notamment le bourg,**



- Promouvoir et faire découvrir la multiplicité des paysages (balisage des sentiers de randonnées, développement de nouveaux platelages dans la mangrove et zones humides littorales, projet de l'îlet Sixtain mis en œuvre avec le concours de l'ONF, présence de fours à chaux patrimoine ...),
- Préserver les espaces littoraux et leurs paysages,
- Organiser la signalétique dans la commune et encadrer la publicité.
- Continuer à soigner les entrées de ville : une attention particulière sera portée aux aménagements des entrées de ville (qualité de l'aménagement paysager des ronds-points, signalétiques, limitation de l'affichage publicitaire, fleurissement et plantation d'arbres...).
- Mettre en scène certains sites, naturels ou bâtis (mares, patrimoine architectural...).



Axe 3 : Prévenir les risques

La commune des Trois-Ilets est soumise à divers types d'aléas. Le projet communal vise à réduire l'exposition de la population aux risques. Il s'agit de :

- Prendre en compte le Plan de Prévention des Risques Naturels révisé (classement en zone naturelle des zones à risque fort, notamment inondation et glissement de terrain), mais également la connaissance locale du risque. Il s'agira également d'entretenir les ravines et marigots afin de limiter les risques d'inondation (marigot de l'Anse à l'Âne, rivière citron, La Xavier).
- Prendre en compte de la topographie : les secteurs en trop forte pente – pentes supérieures à 25 % - seront inconstructibles.



- **Limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'écoulement des eaux et ainsi limiter les risques liés à l'eau et assurer une bonne qualité des eaux de baignade. Cette orientation passe par la préconisation de matériaux qui permettent l'infiltration des eaux pluviales (par exemple sur les espaces de stationnement), le maintien de surfaces enherbées par parcelle...**
- **Aussi, dans le cadre de sa politique de gestion des risques, il convient également de prendre en compte le risque incendie, en développant le réseau des poteaux incendie.**



Axe 4 : Préserver les ressources

Pour préserver les ressources naturelles, les nuisances et des pollutions liées aux activités humaines et à l'urbain doivent faire l'objet d'une gestion intégrée et ainsi contribuer au développement durable du territoire. Pour cela, le PADD se fixe de :

- **Veiller au maintien voire améliorer la qualité des eaux (superficielles, souterraines et littorales / baignade) en :**
 - Etendant le réseau d'assainissement collectif (cf. Orientation1 axe 3) et en assurant la conformité des stations d'épuration,
 - Améliorant les performances de l'assainissement autonome, concernant une importante part du territoire (améliorer le contrôle et le suivi de par le SPANC),
 - Améliorant la gestion et des eaux pluviales afin de garantir une bonne qualité des eaux littorales,
 - Diminuant au maximum le déboisement (et donc l'érosion) et l'artificialisation des sols,
 - Organisant de campagnes de sensibilisation aux gestes écocitoyens (avec le concours de l'Espace Sud), soutien aux opérations de nettoyage entreprises par les associations,
 - Œuvrant en vue d'une certification des eaux de baignade.
- **Inciter au recours des systèmes de récupération des eaux de pluie.**



Etude de densification et objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

La population îleenne connaît une baisse de la population de -1.5% par an entre 2015 et 2021, et cela après avoir connu une croissance forte durant plusieurs décennies. Les élus souhaitent renouer avec une croissance de la population raisonnable et réaliste (+0.2 %/an), basée sur l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs zones (développement d'une offre en logements diversifiés pour répondre au parcours résidentiel) tout en complétant l'offre en équipements déjà existante. Ce scénario suppose ainsi la poursuite de la construction neuve sur le territoire en continuité d'espaces urbanisés (bourg essentiellement et Anse Mitan) tout en mettant en œuvre une reprise de certains logements vacants (708 en 2021 sur le territoire d'après l'INSEE). À terme donc, le PLU permettra la construction de près de 391 logements, mais également la création de nouveaux équipements.

| années | 2021 | 2035 |
|---|------|------|
| Population des ménages au sein des résidences principales | 6964 | 7200 |
| Nombre total d'habitants/ménage | 2.11 | 2 |
| Nb de résidences principales | 3256 | 3600 |
| Nb de logements vacants | 708 | 708 |
| Nb de résidences secondaires | 2289 | 2289 |
| Nb total de logements | 6254 | 6597 |

→ Accueil de 236 habitants supplémentaires en 2035 (2 personnes par ménage) = 118 logements à produire

→ Desserrement des ménages = 344 logements à construire

→ Reprise de 10 % de logements vacants = 71 logements

Besoins en logements pour atteindre 7200 habitants en 2035 = 118 + 344 - 71 = 391 logements à construire

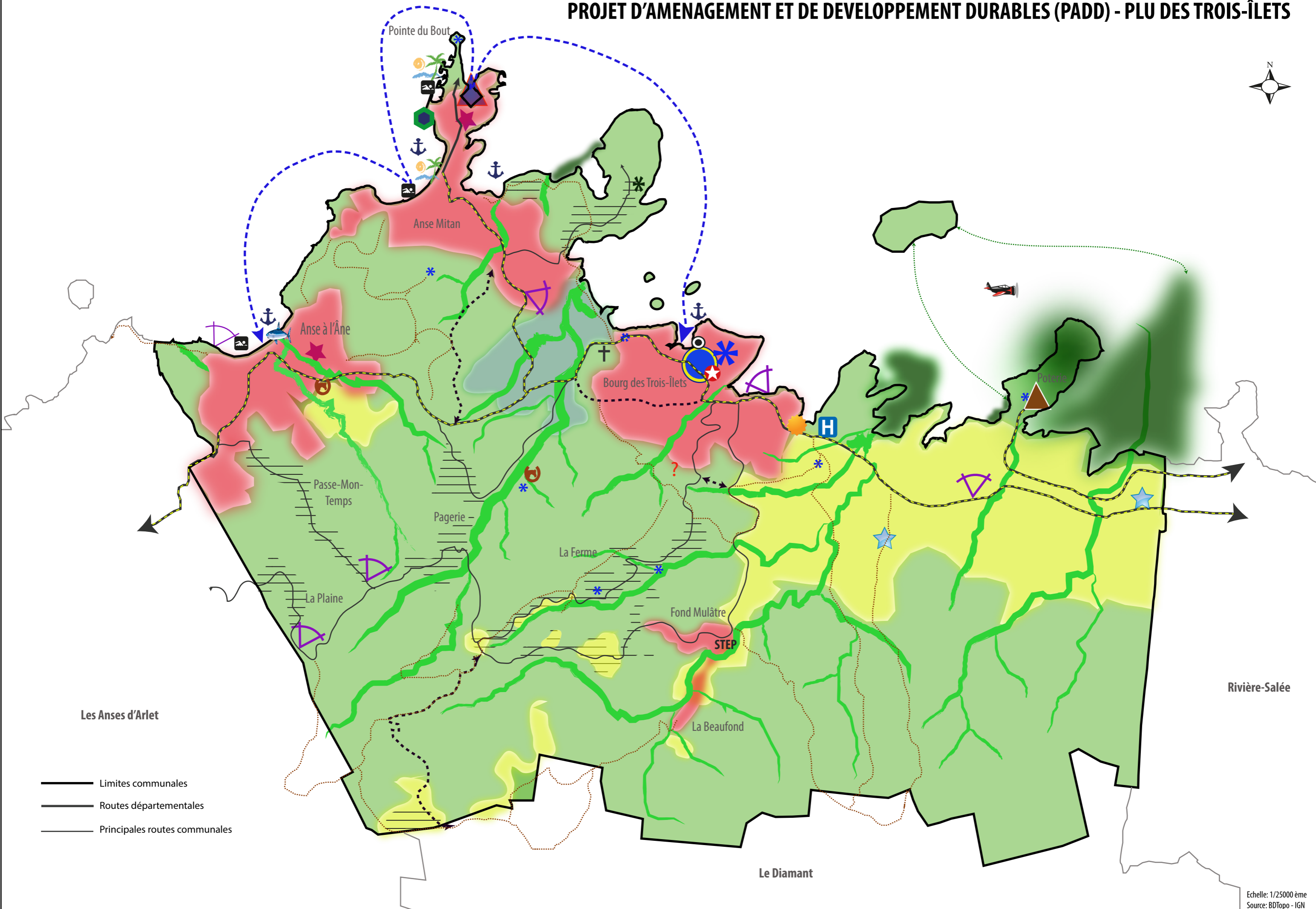
La disponibilité foncière dans les zones constructibles du PLU s'élève à 93.2 hectares qui se ventile comme suit :

- Près de 84.2 hectares dans les zones urbanisables du PLU (zones U et 1AU) à vocation d'habitat / mixte : en y appliquant les règlements du PLU par zone, c'est environ **37.15 hectares qui sont réellement constructibles (sans application de coefficient de rétention)** dont environ 12 hectares dans le bourg étendu et 25.15 hectares sur le reste du territoire (Anse Mitan, Anse à l'Âne et quartiers dans les terres),
- 6.5 hectares disponibles sont à vocation exclusive d'équipements et 1.9 hectare à vocation d'activités économiques.
- A noter que 1.2 hectare est en zone 2AU (réserve foncière).

Ces disponibilités sont suffisantes pour répondre aux objectifs que se sont fixés les élus en matière de production de logements pour les prochaines années en lien avec les objectifs démographiques fixés mais aussi les besoins économiques et d'équipements. La ville entend également dans son projet réinvestir les logements vacants (environ 70 logements, cf. précédemment). Avec 37.15 hectares potentiellement « consommables » sur des parcelles non bâties, la ville des Trois-Îlets pourra mettre en œuvre sa trajectoire vers le ZAN pour 2050 PLU ; en réduisant sa consommation des ENAF pour la décennie 2021-2031 (pour rappel environ 60.63 hectares d'ENAF consommés entre 2011 et 2022).

Trajectoire possible vers le ZAN en 2050 : **2021-2031 : 25 hectares à consommer / 2031- 2041 : 15 hectares à artificialiser / 2041- 2050 : 7 hectares à artificialiser**
En termes de déclassements de terrains à vocations agricoles ou naturelles, le projet de PLU décline 40.4 hectares de zones N (incluant 31.96 hectares de zones NH devenues U) et reclasse 124.69 hectares de zones U ou AU en zones A et N.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) - PLU DES TROIS-ÎLETS



Les Anses d'Arlet













- Limites communales
- Routes départementales
- Principales routes communales

Le Diamant















Rivière-Salée

Légende :








1) CONFORTER ET STRUCTURER LES ESPACES URBAINS DES TROIS-ÎLETS

-  Conforter la structure urbaine des Trois-Îlets (densification au sein de l'enveloppe urbaine)
-  Maîtriser l'urbanisation dans l'arrière-pays
-  Secteurs d'extension urbaine
-  Poursuivre les efforts en matière de réhabilitation de l'habitat et réduction de la vacance
-  Développer l'offre en logement social
-  Création d'une déchetterie
-  Construction d'une station d'épuration
-  Reconstruction de l'hôpital, extension de l'EHPAD
-  Aménagement d'un nouveau cimetière
-  Développement du transport maritime
-  Développement des modes doux
-  Projets de nouvelles voies de désenclavement

2) DEVELOPPER DES COMPLEMENTARITES ECONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE

-  Maintenir et protéger les espaces agricoles / valoriser les produits du terroir iléen
-  Développement touristique du site de la poterie, conforter l'activité d'extraction d'argile
-  Soutenir le secteur de la pêche
-  Encourager à la diversification des commerces
-  Pérenniser et structurer le tourisme balnéaire
-  Valoriser le golf
-  Permettre le développement des ranchs (hébergement notamment)
-  Reconstruire le ponton du Bakoua
-  Revaloriser et réaménager la marina de la Pointe du Bout
-  Valoriser le patrimoine historique et culturel iléen
-  Permettre le développement d'activités ludiques
-  Valorisation des sentiers de randonnées
-  Découverte des îlets et mangrove (kayak...)
-  Permettre la création d'un hydroport

3) PROTEGER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS ET LES PAYSAGES ILLEENS

-  Préserver les espaces naturels
-  Préserver et valoriser la mangrove et zones humides littorales
-  Protéger les ripisylves, les abords des rivières et ravines
-  Contrôler la pression foncière
-  Organisation de zones de mouillage
-  Maintien voire amélioration de la qualité des eaux de baignade
-  Valoriser les points de vue