

PLAN LOCAL D'URBANISME



Ville de Fort-de-France



Bilan de la concertation Conseil municipal du 22 mars 2022

Table des matières

1.	Contexte et modalités de la concertation	3
1.1.	L'obligation de la concertation dans le Plan Local d'Urbanisme.	3
1.2.	La concertation dans le cadre de l'élaboration du PLU de Fort de France	3
2.	Synthèse et avis des débats.....	7
3.	Bilan.....	11

1. Contexte et modalités de la concertation

1.1. L'obligation de la concertation dans le Plan Local d'Urbanisme

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation auprès de la population pendant la révision du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et ce jusqu'à son arrêt en conseil municipal.

Les articles L. 103-2 à L.103-6 du Code de l'urbanisme règlementent la concertation, notamment dans les PLU. Dans le cas de la présente procédure, ces articles prévoient :

- que l'élaboration d'un PLU fasse l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées,
- que les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation soient précisés par l'organe délibérant de la collectivité, à savoir le conseil municipal,
- que les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.
- qu'à l'issue de la concertation, le conseil municipal en tire bilan de la et que ce bilan sera joint au dossier de l'enquête publique.

Ce bilan, présenté lors du conseil municipal d'arrêt du PLU, énonce les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure de révision, et relate d'une part, les remarques émises par les personnes ayant participées à la concertation et d'autre part, les analyses au regard du projet global de la commune.

1.2. La concertation dans le cadre de l'élaboration du PLU de Fort de France

Dans le cadre de son élaboration, la concertation et la communication ont été organisés conformément aux modalités définies par la délibération du Conseil municipal du 24 novembre 2015 (cf. annexe 1), engageant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

- Mise à disposition du public d'un dossier d'études en Mairie aux heures d'ouverture, accompagné d'un registre destiné à recueillir ses observations ;
- Information sur le site internet de la commune
- Organisation d'au moins une réunion publique pour la présentation du projet d'élaboration du PLU, et de ses orientations ;
- Organisation d'au moins une réunion publique pour la présentation du projet et recueil des avis et observations de la population.

Ainsi, entre 2018 et 2021, onze réunions publiques ont été menées¹.

Deux réunions publiques sous forme d’atelier ont eu lieu en 2018 afin de réaliser un diagnostic sensible avec les habitants.

Comment je pratique ma ville aujourd’hui ?

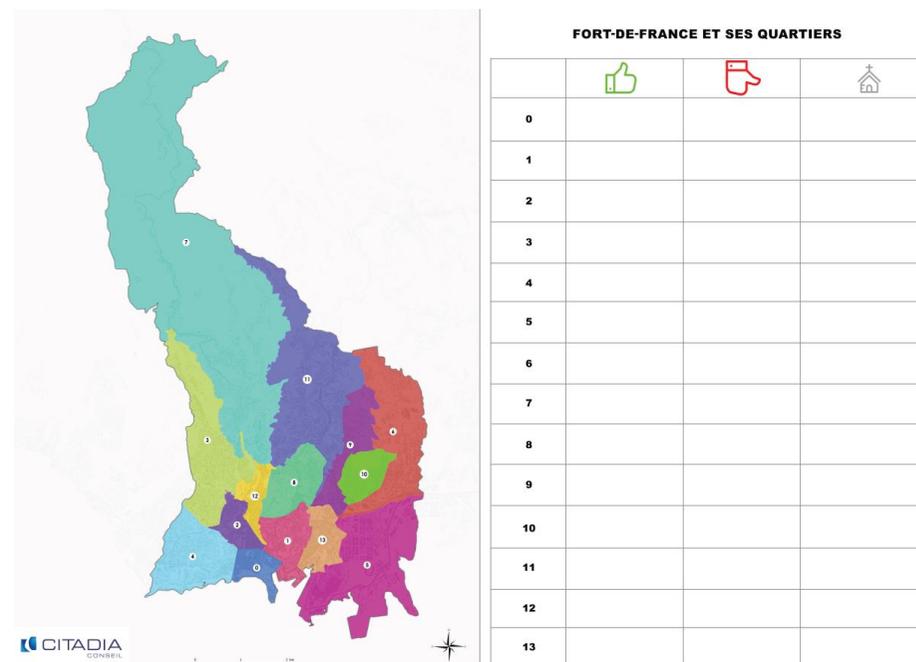
Dans quel quartier vivez-vous ? Ou quelle rue ? Ou pratiquez-vous vos loisirs ?

Depuis quand vivez-vous à Fort-de-France ? Dans votre quartier ? Ou faites-vous du sport ?

Où travaillez-vous ? A Fort-de-France ? En dehors de la commune ? Précisez... Ou allez-vous vous promener le week-end ? Quels sont les lieux de rencontre, promenade, espaces publics de la commune emblématiques ?

Où faites-vous vos courses du quotidien ? Vos grosses courses ? Comment vous déplacez-vous sur le territoire ? En voiture ? En vélo ? En transports en commun ? Précisez...

Révision du PLU de Fort-de-France – Atelier citoyen – mardi 20 et mercredi 21 novembre 2018



Quatre réunions publiques se sont déroulées en 2019 :

- Deux réunions publiques sur le PADD (le 14/04/2019 et le 17/04/2019) // Support de présentation Annexe 2a, et CR annexe 2b
- Deux réunions publiques traitant sur la traduction réglementaire en décembre 2019 // Support Annexe 3a, et CR annexe 3b

¹ Une réunion a été programmée le 27 janvier 2022, mais a été annulée à cause du faible nombre de participants explicable par la résurgence des cas de COVID du Varian O’Micron (voir annexe 9).

En 2021, quatre nouvelles réunions publiques ont eu lieu :

- Une première le 12 mars 2021 traitant spécifiquement du secteur Rive-Droite, Almadies, Texaco. // *Support de présentation Annexe 4a, et CR annexe 4b*
- Une deuxième s'est déroulée le 8 juillet 2021 concernant le secteur TSF, Baie des Tourelles, Volga-Plage. // *Support de présentation Annexe 5a, et CR annexe 5b*
- Une troisième le 1er juillet 2021 pour le secteur le secteur Morne Morissot, Chateauboeuf, La Meynard. // *Support de présentation Annexe 6a, et CR annexe 6b*
- Une quatrième réunion publique a eu lieu le 29 juillet 2021 pour le secteur Balata, Tivoli, Morne Laurent, Post-Colon, Rodate. // *Support de présentation Annexe 7a, et CR annexe 7b*



Réunions publiques à Texaco le 12 mars 2021 et à Chateauboeuf le 1^{er} juillet 2021

Une dernière réunion publique pré arrêt a eu lieu le jeudi 3 février 2022. // *Support de présentation Annexe 8a, et CR annexe 8b*



Campagne d'affichage pour la réunion publique du 1^{er} juillet 2021

DANS LE CADRE DE LA RÉVISION DU PLU (PLAN LOCAL D'URBANISME)

QUI FIXE LES GRANDES ORIENTATIONS ET LES
PRESCRIPTIONS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION, D'AMÉNAGEMENT,
DE VIE ÉCONOMIQUE, DÉPLACEMENTS, TRANSITION ÉCOLOGIQUE,
LA VILLE DE FORT-DE-FRANCE ORGANISE UN

FORUM DE CONCERTATION

Pour présenter les orientations et intégrer les problématiques
des habitants en matière urbaine sur les secteurs de Volga plage,
Coco l'échelle, Baie des tourelles et Pointe des carrières.

**MAISON POUR TOUS
(CARREFOUR DE TIVOLI)
DE TIVOLI 18H
JEUDI 29 JUILLET 2021**

CONTACT : 0596 59 61 21



Ville de Fort-de-France



PLU
RÉVISION 2021

Par ailleurs, un registre de la concertation a été mis à disposition en mairie dès le début de la procédure de révision du PLU, tandis que la population a été informée de l'avancée du projet par le biais d'articles diffusés dans le bulletin communal (Bulletin n°1 en janvier 2018, Bulletin n°2 en novembre 2018, Bulletin n°3 en juin 2019, Bulletin n°3 septembre 2021), sur le site internet de la commune via une page dédiée (fortdefrance.fr/ Mes démarches/Urbanisme). // *Lettres du PLU Annexe 9.*

Révision du PLU de Fort-de-France
Bulletin n°2 - Novembre 2018

LE DIAGNOSTIC ET L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Une attractivité à retrouver et des réponses à adapter aux besoins actuels et futurs des ménages

Un territoire d'exception au cœur des dynamiques écologiques et paysagères du centre de la Martinique

Grand paysage et trame verte et bleue
L'état initial de l'environnement fait le constat d'un patrimoine naturel riche, articulé autour de milieux boisés qui recouvrent 50% de la surface communale. Seulement 10% de ces espaces sont aujourd'hui labellisés par des protections environnementales. La pression exercée par l'urbanisation aggrave encore une menace pour les paysages de la commune. Seuls quelques hautes, la biodiversité aquatique et certains habitats écologiques ainsi que pour les espèces d'espèces endémiques, contribuent à la richesse du territoire.

Un cadre urbain à repenser au service d'un cadre de vie de qualité et d'une urbanité renouvelée

ENJEUX
Assurer un accompagnement qualitatif de qualité dans les opérations d'aménagement de la ville basse en adéquation avec les caractéristiques architecturales et paysagères locales, et en assurer le redynamisme du centre-ville.
Favoriser le réaménagement des quartiers d'habitat existant et assurer la préservation des façades existantes et des caractéristiques architecturales et paysagères locales, et en assurer le redynamisme du centre-ville.

ENJEUX
La projection des résidents en site diversifié, notamment aux zones de transition (zones de transition entre zones urbaines et zones rurales).
L'entretien et la restauration de la trame verte et bleue, notamment en zones urbaines.
Une amélioration des conditions de fonctionnement des équipements agricoles existants et le soutien des filières de production.
Le redéploiement du foncier agricole.
Le développement d'une agriculture résiliente de production.

Fort-de-France, capitale et cœur battant de la Martinique : les facteurs d'attraction et de rayonnement du territoire foyalois

ENJEUX
Le confort de la mobilité est un enjeu majeur de la ville basse. La commune de Fort-de-France est confrontée à un enjeu de satisfaction de la desserte en eau potable.

ENJEUX
La réduction des consommations d'énergie des bâtiments et la maîtrise des consommations énergétiques à la source dans les nouveaux projets.
La réduction de la dépendance aux énergies fossiles, notamment en ce qui concerne le chauffage et la climatisation.
Le développement des énergies renouvelables.
Face à la fragilité du système d'approvisionnement en eau potable, notamment en période de canicule ou de sécheresse, la commune est confrontée à un enjeu de satisfaction de la desserte en eau potable.

ENJEUX
Le confort de la mobilité est un enjeu majeur de la ville basse. La commune de Fort-de-France est confrontée à un enjeu de satisfaction de la desserte en eau potable.

Plaqueette n°1 de présentation du diagnostic

2. Synthèse et avis des débats

Tout au long de la procédure de révision du PLU, les habitants de Fort de France ont pu s'exprimer sur le projet grâce aux réunions publiques et au registre de la concertation.

Le ressenti des habitants de Fort-de-France par rapport à l'aménagement de la commune est le suivant :

- Evolution des secteurs constructibles et de la constructibilité
- Mixité sociale, vieillissement et développement des quartiers
- Problématiques de mobilités et réseaux
- Protection du patrimoine naturel, protection du patrimoine bâti
- Assainissement et réseaux

Thématique	Interrogation de la population et constat	Réponse/Prise en compte dans le PLU
Evolution des secteurs constructibles et de la constructibilité	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Est-ce qu'un bilan a été fait du PLU précédent ? ▪ Secteurs à urbanisés <ul style="list-style-type: none"> ▪ Qui va arbitrer sur les futures zones à urbaniser et comment seront fait ces arbitrages ? ▪ Dans le cadre du PLU, les zones AU vont-elles être rendues constructibles ? ▪ Développement des centralités de quartier 	<p>Le PLU actuel a en effet fait l'objet d'un bilan.</p> <p>Les élus vont arbitrer les futures zones à urbaniser dans le respect des lois et notamment de la loi Climat & résilience qui est venue limiter fortement les capacités de développement. La ville s'est engagée à ne pas dépasser sur 10 ans les 20 hectares de zones à urbaniser.</p> <p>Par ailleurs les OAP comprennent toutes un travail sur les modes actifs en prévoyant la réalisation de liaisons douces en site propre permettant de créer de la perméabilité entre les quartiers et de faciliter ce mode de déplacement dans les pratiques quotidiennes de proximité.</p> <p>Dans le respect du SCoT le PLU définit comme centralité :</p>

- Le quartier de Texaco est une ancienne centralité orientée sur la mer : il serait important de considérer ce quartier comme une centralité et installer une base nautique à Texaco.
- Il faut que le PADD ne se concentre pas uniquement sur le centre-ville, mais à toute l'échelle du territoire et notamment dans le Nord de Fort-de-France qui mérite d'être mis en valeur et qui génère la qualité de vie et la qualité de l'air sur le territoire.

- **Densification des quartiers**

- Les secteurs de Redoute, Ravine Vilaine, Didier, Cluny, Clairière et Tivoli ont connu sur les dernières années une importante densification et la construction de nouveaux immeubles qui posent de vraies questions d'accessibilité. Comment le quartier peut absorber tout ça ?
- Préserver les formes d'habitat résidentiel fait aussi la qualité du territoire. Préserver ces caractéristiques permet de conforter la valeur du territoire.
- Il faut tenir compte de l'identité des quartiers. La construction de la résidence « cité des Almadies » a été une erreur, car la vue sur la baie a été coupée par ce bâtiment.

- **Développement d'activités agricoles et d'agroforesterie ou développement de projets touristiques en zones naturelles**

- Sur le secteur du jardin de Balata, des problématiques sont rencontrées pour développer une activité d'agro-foresterie, qui complique le développement de l'activité agricole. Qui est

- le centre-ville de Fort de France,
- 2 centralités relais : étangs z'abricot et Morne Callebasse
- 2 centralités de proximité : Redoute et Bellevue

Texaco n'est pas identifiée comme une centralité. Néanmoins la ville souhaite repenser sa façade littorale et notamment la valorisation du quartier de Texaco.

Par ailleurs ça n'est pas parce que des centralités sont définies que le PLU ne traite pas de l'ensemble du territoire et des 100 quartiers de Fort-de-France.

Dans le respect de la loi, Fort-de-France envisage une densification mesurée de certains quartiers qui ont des capacités de réseaux suffisant et qui ne sont pas en zones de risque. L'objectif est de construire dans certains quartier une densification maîtrisée. L'identité des quartiers a notamment été pris en compte avec par exemple la création d'un secteur UAC pour les quartiers d'auto construction du type de Trenelle ou Volga.

Des règles favorisant l'insertion urbaine des projets et leur végétalisation sont prévues. Il est de même pour les parkings qui seront partiellement enterrés, au-delà d'une certaine taille.

	<p>source de réglementation ? Il y a un vrai enjeu de réviser un certain nombre d'éléments qui sont présents dans le PLU actuel. Pourquoi se baser sur le PPR alors qu'il a besoin d'être révisé ? L'enjeu est essentiel de prendre en compte la préservation ainsi que les besoins des particuliers.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Comment assurer le développement touristique le long de la route de Balata et aux abords du jardin de balata ? ▪ Répondant au besoin d'intégration des enjeux de proximité, la question de la prise en compte l'agriculture urbaine dans le PLU est posée (Volga-Plage), afin de proposer un projet de développement des activités agricoles et des circuits courts avec mise en place d'un chantier d'insertion par l'activités et un projet éducatif (meilleur alimentation). 	<p>Le PLU n'empêche pas l'agroforesterie au sein de son règlement. Néanmoins les constructions nécessaires aux développements de l'activité et des activités connexes sont encadrées dans le respect de la loi.</p> <p>L'OAP Camp Balata vise le développement d'un projet touristique structurant pour la commune. Ce secteur a donc été définie en zone 2AU avec un programme respectant les ressources environnementales. Les autres projets en zone U sont possible dans la limite des destination définies au sein de la zone. En zone N, la ville de Fort de France a fait le choix de ne pas intégrer de STECAL et ne permet pas de projets touristiques.</p> <p>Une partie du foncier concerné accueille un emplacement réservé (désenclavement) compatible avec l'installation d'un parc agri-urbain.</p>
<p>Mixité sociale et vieillissement</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vieillessement <ul style="list-style-type: none"> ▪ La problématique du taux de natalité risque de s'accroître en Martinique et générer un vieillissement de la population. Il y a un enjeu de prendre en compte les besoins des personnes âgées. ▪ Problématiques des jeunes qui quittent le territoire et qui ne reviennent pas en Martinique. Les projets à réaliser se font en dehors de la Martinique. ▪ La problématique de vieillissement de la population doit effectivement être prise en compte dans le PLU. Le vrai enjeu 	<p>Le vieillissement est un facteur important en Martinique et exacerbé à Fort de France car en plus de la baisse du taux de natalité, les familles partent de Fort de France. La prise en compte du vieillissement est forte et la volonté de construire des centralités urbaines vient également répondre à cet enjeu. Par ailleurs au sein du centre-ville de Fort de France, des projets de résidences seniors sont prévus. Enfin la ville souhaite redevenir attractive pour les familles et les jeunes afin de ne pas maîtriser le vieillissement.</p>

pour maintenir les jeunes sur le territoire, c'est l'innovation et la création d'activités économiques.

- **Mixité sociale**

- Sur la question de la mixité sociale, il y a des quartiers très sensibles à Fort-de-France qui s'accroissent par la densification et la construction de très grands immeubles. Il faudrait faire de la mixité sociale dans les secteurs où il n'y a aujourd'hui pas de logements sociaux. Il ne faut pas condenser tous les logements sociaux au même endroit.

La ville de Fort de France répond déjà aux objectifs de la loi SRU en termes de pourcentage de logements sociaux. La ville a donc fait le choix de ne plus construire de logements sociaux dans les quartiers comprenant plus de 40% de logements sociaux. L'ambition de la ville de Fort de France est de rééquilibrer son parc de logement par le développement de logements libre qualitatif assurant une mixité sociale « par le haut ».

Problématiques de mobilités

- **Maurice Bishop** : la mairie de Fort-de-France peut-elle réaliser un aménagement paysager pour rendre viable les déplacements modes doux et améliorer l'entrée de la ville ?
- **Transport maritime** : Enjeu de vivre dans un quartier où l'on ne soit pas bloqué par des connexions inter-quartiers qui sont très compliquées. Un transport maritime pourrait être très stratégique.
- **Système viaire** : Le PLU doit permettre de définir les connexions inter-quartiers. La Martinique a été aménagée en étoile, ce qui conditionne tous les déplacements vers la centralité de Fort-de-France. L'aménagement de voies transversales inter-quartiers est une vraie problématique pour le territoire.

L'objectif du PLU est de faire de l'axe Maurice Bishop une entrée de ville qualitative entre Morne Callebasse et le centre-ville de Fort de France. Sa végétalisation sera permise notamment via le paysagement des bandes de recul des futures constructions.

Le transport maritime est compétence de la CTM. Le SCoT de la CACEM affiche l'ambition de sa mise en œuvre. Le PLU ne s'y oppose pas mais la ville n'est pas compétente.

Au-delà de l'aménagement de nouvelles voies, la ville cherche à limiter les obligations de déplacement notamment motorisés par la constitution de véritables centralités de quartiers accessibles et disposant de toutes les commodités quotidiennes. Afin de répondre aux problématiques de congestion des emplacements réservés d'aménagement de la voirie sont également intégrés au zonage du PLU.

Assainissement et réseaux	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Quelles perspectives pour l'assainissement collectif ? 	<p>Il s'agit d'une problématique commune aux communes de l'île. Un programme d'extension a été approuvé. Les travaux d'extension sont mis en place par les partenaires de la Ville, Odysse et la CACEM.</p> <p>Le PLU adapte les possibilités de construire à la capacité des réseaux.</p>
Protection du patrimoine naturel/protection du patrimoine bâti	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Protection de la Mangrove : La Ville a-t-elle réfléchi sur les moyens de protection et de valorisation (projet éducatif, écotourisme) de la mangrove de Coco l'Echelle ? ▪ Protection du patrimoine bâti : Qu'en est-il du SPR ? Comment éviter la disparition des maisons traditionnelles notamment sur la Route de Didier ? 	<p>Les espaces de Mangrove ont été protégés au moyen du zonage N ou Ns. Coco l'Echelle peut y être inclus.</p> <p>Le PLU n'a pas pu intégrer le SPR. Mais il recourt à un autre outil de protection.</p>

3. Bilan

Conformément aux articles L.103-2 à L.103-6 du Code de l'urbanisme, la municipalité a organisé la concertation et la communication pendant toute la durée de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Les moyens de concertation et d'information déclinés ont permis d'informer les habitants et les acteurs du territoire, et ont garanti la transparence de la démarche d'élaboration du projet.

Ainsi, il convient de dresser un bilan favorable de la concertation.