



Communauté d'Agglomération du Centre de la Martinique

**DGA4**
 Direction Aménagement Durable  
 Mission aménagement et planification territoriale

Le : 19 JUL. 2022



Fort-de-France, le 19 JUL. 2022

**Le Président****A**
**Monsieur le Maire**  
**VILLE DE FORT DE FRANCE**  
 Rue Victor Sévère - BP 646  
 97262 FORT-DE-FRANCE CEDEX

 V/Réf. : DGA-ADRU/DU/JB/RMM/MHB/JFR  
 N/Réf. : LC/FV/DGA4/AB/AFV/AM/175471  
 Objet : Avis de la CACEM sur le projet de la révision générale  
 du PLU de FORT DE FRANCE  
 P.J. : *Plaquette de présentation du PLPDMA*  
 Copie courrier CACEM 152501 du 18/10/2019+Annexe

 Dossier suivi par Madame Angéla FELIOT-VIRGAL  
 Tél. : 05 96 79 29 33

Monsieur le Maire,

La Ville de Fort de France a transmis son projet de Plan local d'Urbanisme arrêté par le Conseil Municipal du 29 mars 2022 à la CACEM pour avis conformément à l'article L153-16 du Code de l'Urbanisme. Si les préconisations et recommandations du SCOT ont été prises en compte notamment en termes d'intégration de la trame verte bleue (par exemple : la majorité des réservoirs de biodiversité a été classée en zone Naturelle au sein du règlement du PLU,) certains éléments appellent les précisions suivantes en fonction des thématiques.

### Concernant le diagnostic et le PADD

#### *En termes d'habitat*

La question de l'habitat traitée dans les orientations du PADD est conforme au PLH de la CACEM, à travers la bonne prise en compte :

- Des enjeux majeurs du territoire en matière de perte démographique, de lutte contre la vacance de logements, d'une maîtrise de l'étalement urbain et de la nécessité de rénover l'habitat ancien ;
- Des objectifs quantitatifs et qualitatifs inscrits pour la commune tant pour le parc privé que pour le parc social.

La ville de Fort de France répond aux obligations de production de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU. Une attention particulière doit toutefois être portée sur la nécessité de développer une offre : diversifiée, adaptée en volume et mieux répartie sur la commune afin d'éviter le phénomène de concentration et inverser les tendances de paupérisation observée au sein de certains quartiers et du centre-ville.

En ce sens, la mise en œuvre d'une servitude de mixité sociale dans les opérations de logements dans les centralités et les zones denses tout en limitant le logement social dans le centre-ville est une approche pertinente pour une meilleure maîtrise des programmes de logements sociaux et créer les conditions d'un vivre ensemble apaisé.

Aussi, la définition d'objectifs de réalisation de logements sociaux au sein des centralités répond au besoin d'offrir une offre de logements adaptée aux contraintes de mobilités des



ménages avec un positionnement à proximité des services et permet une répartition de l'offre sur le territoire dans des centralités à développer.  
Toutefois, la création de logements au sein du tissu urbain existant nécessite une vigilance sur le dimensionnement suffisant des réseaux, notamment d'assainissement pour accueillir ces nouvelles opérations.

Enfin, le Projet de PLU arrêté intègre bien la nécessité d'impulser des dynamiques fortes sur la commune tels que le Programme Action cœur de ville, les opérations de résorption de l'habitat indigne et le développement d'équipements dans les quartiers, pour gagner en attractivité résidentielle.

### En termes de gestion des déchets

Au sein du diagnostic et du PADD, les éléments d'information relatifs à la gestion des déchets effective en 2022 en Martinique et sur le territoire CACEM ne sont pas à jour. De nombreuses informations sont à préciser : il y a notamment une confusion entre les anciens plans de gestion et le nouveau plan de la CTM (le PPGDM). Il n'existe qu'un plan de gestion des déchets et non plusieurs comme évoqué dans le diagnostic, beaucoup des plans évoqués étant caducs. De plus :

- Des précisions sont à apporter dans la collecte des déchets des commerçants (collecte cartons des commerçants en porte à porte, services spécifiques...);
- Certaines cartographies/photographies sont inexactes et ne correspondent pas aux légendes (ex : Centre de Valorisation Organique du Robert page 181);
- La CACEM dispose de 3 déchetteries sur son territoire;
- Les sites de Floréal et Volga ne sont pas propices à l'implantation d'un nouvel équipement;
- De façon générale, les informations relatives aux filières déchets sont à actualiser et corriger.

En termes d'enjeux, il est important de renforcer la gestion de proximité des biodéchets (obligation réglementaire au 31/12/2023) ainsi que l'obligation de tri des entreprises.

A titre d'information, la CACEM transmet la plaquette de présentation du PLPDMA qui permettra de mettre à jour les informations indiquées.

### En termes de gestion des eaux

Une attention particulière doit être portée :

- À la protection des captages d'eau potable et de la ressource en eau avec un renforcement de la sécurisation des périmètres de protection rapprochés;
- Aux lieux d'écoulement naturels de l'eau (identifier les axes des ravines et imposer un recul par rapport à cet axe d'écoulement) et à la gestion des eaux pluviales qui appelle des prescriptions fortes au sein du règlement du PLU;
- À l'imperméabilisation au niveau des parcelles qu'il est nécessaire de limiter.

En ce qui concerne l'assainissement, pour information, la CACEM prévoit de lancer la mise à jour de son Schéma Directeur Assainissement fin 2022.

### Plan Climat Air Energie Territorial

Si l'axe environnemental est bien intégré et décliné au sein du PLU, les actions du PCAET CACEM méritent un développement plus appuyé notamment les points suivants :

- La nécessité de développer les centralités (mise en place de services/activités de proximité, d'espaces d'échanges, ...) en créant des liaisons inter quartiers privilégiant les liaisons douces (privilégier les chemins piétonniers bien dimensionnés puis les pistes cyclables) et en évitant le développement urbain au niveau des ravines et de



leurs abords. En termes de stationnement, des solutions alternatives sont à proposer (ex : smart grid) ;

- L'importance de développer les ilots verts notamment dans les zones urbaines et résidentielles pour répondre entre autres à la problématique des ilots de chaleurs ;
- L'étude des solutions permettant de répondre aux problématiques de pollution de l'air notamment dans les zones à proximité des axes routiers. Cette approche permettra aussi de répondre au besoin de créer des espaces ombragés pour les piétons (en référence au Programme pour le développement des modes actifs de la CACEM).

Enfin, dans l'orientation 3 de la partie patrimoine préservé à transmettre aux foyalais, il est évoqué la mise en œuvre des « Zones à Faible Emission ». Si cette intention est positive, il est nécessaire de définir les zones concernées pour la mise en place d'une ZFE-m (zones à faibles émissions mobilité) – notamment le Centre-Ville qui doit aussi intégrer les impacts périphériques en termes d'équipements.

### **Concernant les OAP**

Si les centralités du SCOT font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation comme le précise le Document d'Orientation et d'Objectifs, ce n'est pas le cas pour toutes (Etang Z'abricots, Cluny et Trénelles, l'OAP Dillon).

Il est cependant à noter que les OAP présentées intègrent bien les prescriptions du DOO suivantes :

- Besoins d'équipements et de structuration urbaine ;
- Intégration des questions de mobilités à travers les liaisons douces ;
- Détail des espaces de nature en ville (projets de renaturation des berges de la Rivière Madame, espaces verts à conforter/créer..., et précisions portées en termes de bio climatisme.

### Spécifiquement

*Concernant l'OAP Centre-Ville, celle-ci pourrait être définie comme ZFE-m comme évoquée précédemment. De plus, dans le cadre du NPRNU :*

- Le projet d'aménagement du Bd Modock présente un scénario en cours de validation auprès de la Ville, qui maintient le stationnement le long de la berge. Il ne serait donc pas question de « Supprimer le stationnement sur un côté des berges » mais d'avantage « d'adaptation du stationnement selon les projets d'aménagement à proximité des berges » ;
- La consultation pour la désignation d'un programmiste pour le projet de reconstruction de la Maison DAGUIN est en cours. Si dans le PLU il est évoqué d'en faire un équipement à vocation touristique et/ou culturel, le cadre défini par l'article 2.3.7 du Règlement de l'ANRU reprend les possibilités non encore validées qui s'offrent à la CACEM :
  - Équipement touristique et/ou culturel, initialement envisagés ;
  - Équipement à vocation économique (bureaux à louer, commerces de proximité...) ;
  - Équipement de service public (administratif, proximité...) ;
  - Un Programme immobilier / diversification de l'habitat

Le principe de mixité des fonctions au sein du bâtiment est donc envisageable.

Pour information, dans le cadre du marché aux poissons, l'EPF a pour mission de démolir les immeubles présents sur cet îlot dans le cadre du programme d'aménagement élaboré par la CACEM.



Concernant l'OAP Bernus, la mise en œuvre de cette dernière nécessite un travail important en terme de gestion des eaux et de raccordement/réseaux notamment assainissement dans une démarche d'aménagement global durable.

Concernant les centralités urbaines majeures (à affirmer : le centre-ville de Fort-de-France ; à développer : Etang Z'abricots ; à renouveler : Cluny et Dillon) et de proximité (à structurer car présentent un potentiel de développement et nécessitent une réorganisation d'ensemble : Redoute, Trenelle, Bellevue Floréal), le SCOT prévoit qu'elles seront identifiées au plan de zonage. Pour rappel, le règlement de la zone devra autoriser les fonctions urbaines compatibles avec l'habitat : artisanat, bureaux et services, commerces, hébergement hôtelier, services publics ou d'intérêt collectif, sauf contrainte environnementale.

Enfin, si la CACEM s'interroge sur l'OAP Morne Calebasse considérée comme la centralité de Dillon identifiée au DOO, il apparaît aujourd'hui opportun de prévoir une OAP pour la centralité Etang Z'abricots, au vu de son développement important actuel. Ce quartier, de par sa population, son développement urbain et économique, ses problématiques de desserte, mérite une attention particulière.

De façon générale, il est important au sein de ces OAP de privilégier l'amélioration de la circulation des véhicules et la végétalisation/traitement paysager des espaces.

## Concernant le règlement

Le règlement appelle les remarques suivantes :

- La zone UL ne permet pas en l'état le développement de certains projets CACEM notamment le développement du Port de Plaisance de l'Etang Z'abricots. En effet, la CACEM élabore actuellement la stratégie d'aménagement fonctionnelle pluriannuelle du PPEZA qui implique notamment l'implantation d'activités économiques sur les terrepleins : ces activités concernent tant la restauration que des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle d'artisanat et commerce de détail en lien avec le nautisme, la plaisance, la pêche ou le tourisme. Il est proposé donc de revoir la destination et sous destination ainsi que les conditions d'implantations des activités évoquées.
- La CACEM porte le projet de RHI Trompeuse /Pointe des Sables et de réorganisation des activités de garagistes présente sur site. Il est important que le règlement prévu sur les terrains d'assiette de ces projets permette l'implantation de Logements Evolutifs Sociaux tels que prévu (Logements en plein pied et R+1 jumelés, isolés ou en bande) ainsi que la réorganisation d'activités de garages et mécanique auto déjà présentes sur site. Les parcelles concernées par ces projets sont les suivantes : V513, V514, V516.
- L'article 9 du règlement traite bien la problématique de l'assainissement EP. Une partie concernant la séparation des réseaux eaux usées / eaux pluviales pourrait être rajoutée, avec une incitation (voire obligation) notamment dans le cadre de travaux neufs et de rénovation.
- En ce qui concerne le zonage UEm (zones d'activité mixtes), la mixité des activités implantées permet d'optimiser l'activité et la fréquentation dans les zones en semaine/week-end et jour/nuit. En conséquence, la réflexion sur l'implantation d'activités culturelles et culturelles (souvent associatives) a son sens.

Deux emplacements réservés référencés par la CACEM (voir courrier joint) ne figurent pas. Nous souhaitons donc qu'ils soient intégrés la voie de Desbrosses et l'avenue des Arawaks.



De façon générale, il est à noter l'effort considérable de la Ville en termes de réduction de surface imperméabilisée, en anticipation des contraintes imposées par la Loi Climat et Résilience, qui impacte également le SCOT de la CACEM.

Cette loi prévoit des mesures compensatoires aux surfaces imperméabilisées notamment les espaces de renaturation et la réhabilitation/reconversion des friches urbaines, axes qui pourraient encore être appuysés dans le PLU.

*A noter*

La CACEM est en cours de finalisation de son évaluation du SCOT. L'évolution prochaine du document stratégique (modification, révision...) permettra d'intégrer et relancer certaines réflexions et actions notamment en termes d'assainissement, de consommation du foncier et de développement du littoral.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.



Le Président

Luc CLÉMENTÉ

