



**PRÉFET
DE LA
MARTINIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de l'environnement
de l'aménagement
et du logement**

Schoelcher, le 08/07/2022

Service connaissance, prospective et développement territorial
Unité urbanisme

Avis des services de l'État

Observations

**PLU de la commune de Fort-de-France
arrêté le 29 mars 2022**

Table des matières

1 – SUR LA FORME.....	3
1.1 – La compétence.....	3
1.2 – La procédure.....	3
1.3 – La forme.....	3
1.3.1 – Le rapport de présentation.....	3
1.3.2 – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....	4
1.3.3 – Le règlement (écrit et graphique).....	4
1.3.4 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	5
1.3.5 – Les annexes.....	5
2 - SUR LE FOND.....	6
2.1 - Le rapport de présentation	6
2.1.1 – Diagnostic et état initial de l'environnement.....	6
2.1.1.1 - Le diagnostic démographique.....	6
2.1.1.2 – La dynamique des échanges en termes d'activités économiques et de déplacement.....	7
2.1.1.3 – L'état initial de l'environnement.....	8
2.1.1.4 – Les risques.....	10
2.1.1.5 – Autres remarques.....	11
2.1.2 – La justification des choix.....	11
2.1.2.1 – L'explication des choix qui ont mené au PADD.....	11
2.1.2.2 – L'explication des OAP et du règlement.....	12
2.1.2.3 – L'évaluation de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis.....	12
2.1.2.4 – L'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.....	13
2.1.2.5 – L'évaluation environnementale.....	14
2.1.2.6 – Le volet préservation de l'environnement.....	14
2.2 – Le PADD.....	15
2.3 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	15
2.3.1 – L'OAP centre-ville (UVB) : 136 ha.....	16
2.3.2 – L'OAP du quartier Morne Calebasse (UCQ) : 38 ha.....	17
2.3.3 – L'OAP du quartier Bellevue (UCQ) : 11 ha.....	17
2.3.4 – L'OAP du quartier Redoute (UCQ) : 7 ha.....	18
2.3.5 – L'OAP du quartier Bernus (1AU) : 7 ha.....	18
2.3.6 – L'OAP du quartier Morne Coco (1AU) : 6 ha.....	19
2.3.7 – L'OAP du camp de Balata (2AU) : 8 ha.....	19
2.3.8 – L'OAP valant règlement du quartier Bon Air (USr) : 4 ha.....	20
2.3.9 – L'OAP thématique Trame Verte et Bleue.....	20
2.4 - Le règlement.....	20
2.4.1 - Le règlement écrit.....	20
2.4.2 – Les documents graphiques.....	22
2.4.2.1 – La zone U.....	22
2.4.2.2 – La Trame Verte et Bleue (TVB).....	22
2.4.2.3 – Les Espaces Boisés Classés (EBC).....	23
2.5 - Les annexes	24
2.6 - La compatibilité avec les documents supra-communaux.....	25
2.6.1 - La loi Littoral.....	25
2.6.2 – Le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT).....	25
2.6.4 - Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM).....	29
2.6.5 - Le Programme Local de l'Habitat (PLH).....	30

1 – SUR LA FORME

1.1 – La compétence

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune conformément à l'article L153-8 du code de l'urbanisme.

1.2 – La procédure

Le territoire de la commune de Fort-de-France est réglementé par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 24 juin 2008.

Le conseil municipal a prescrit la révision générale du PLU par délibération du 24 novembre 2015 et en a prescrit les modalités de concertation.

Dans le cadre de l'association, 3 réunions se sont déroulées en présence des personnes publiques associées :

- présentation du diagnostic le 7 décembre 2017 ;
- présentation du règlement et du zonage du PLU le 5 décembre 2019 ;
- présentation du projet de PLU avant arrêt le 19 octobre 2021.

1.3 – La forme

Contenu du plan local d'urbanisme (art L151-1 à L151-48 et R151-1 à R151-55)

- *Le rapport de présentation ;*
- *Le projet d'aménagement et de développement durables*
- *Le règlement*
- *Les orientations d'aménagement et de programmation*
- *Les annexes.*

Le dossier soumis à l'avis des services de l'État en tant que personne publique associée comporte l'ensemble des documents prévus à l'article L 151-2 du Code de l'Urbanisme (CU) :

- la délibération du 29 mars 2022 arrêtant le projet ;
- le rapport de présentation constitué d'une part du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, et d'autre part de la justification des choix ;
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- le règlement écrit ;
- le règlement graphique ;
- les annexes.

1.3.1 – Le rapport de présentation

Articles L151-4 et R151-1 à R151-5 : Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Le rapport de présentation justifie les choix retenus pour le PADD, les règlements écrit et graphique et les OAP.

Le contenu du rapport de présentation est conforme aux dispositions du CU.

Le paragraphe sur la mixité sociale dans la zone UVB (p.60 de la Justification des choix) n'est pas cohérent avec le règlement sur la zone UVB en matière de mixité sociale (p.41 du règlement). Le rapport évoque un plafond de logement sociaux ou intermédiaire de 40 % pour toute opération. Cette disposition n'apparaît pas dans le règlement. Le rapport fait comprendre que les opérations du plus de 50 logements devront avoir 20 % de logements sociaux ou intermédiaires, alors qu'il s'agit d'un plafond dans le règlement. Le rapport de présentation est à corriger pour correspondre au règlement.

1.3.2 – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

L'article L151-5 du code de l'urbanisme définit le contenu du PADD :

- 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,

- 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.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD définit l'ensemble des orientations générales citées ci-dessus réparties en trois piliers :

- une nouvelle attractivité pour le territoire foyalais ;
- un espace de vie renouvelé pour les Foyalais ;
- un patrimoine préservé à transmettre aux Foyalais.

Le PADD prévoit de limiter les extensions urbaines à 20 ha dans les 10 prochaines années (p.25).

Le contenu du PADD est conforme aux dispositions du CU.

1.3.3 – Le règlement (écrit et graphique)

Article L151-8 : Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3.

Article R151-17 à R151-26 : Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente section.

Le règlement fixe des règles communes à l'ensemble du territoire communal. Il définit les différentes zones avec le règlement applicable pour chacune d'entre elles.

Le contenu du règlement est conforme aux dispositions du CU.

Le contenu du règlement valant sommaire doit être complété en citant les annexes sur les emplacements réservés et sur le patrimoine bâti. L'annexe sur le patrimoine bâti doit être citée dans la rubrique dédiée du règlement (p.11). Les emplacements réservés doivent être cités dans les dispositions particulières (article 4, p.8 du règlement) en faisant référence à la liste annexée au règlement et à leur localisation sur le zonage.

Il convient d'ajouter que, s'agissant spécifiquement des emplacements réservés aux voies et ouvrages, l'article L151-43 du CU prévoit que le règlement du PLU doit préciser « leur localisation et leurs caractéristiques ». En effet, les seuls documents graphiques du règlement d'un document d'urbanisme sont insuffisants à prescrire une servitude d'utilisation des sols (Arrêt de principe du Conseil d'État du 19 novembre 2008). En d'autres termes, sauf à ce que la partie écrite du règlement d'un PLU en dispose expressément autrement, un emplacement réservé doit nécessairement faire l'objet d'une identification écrite. Par conséquent, un terrain ne revêt le caractère d'un emplacement réservé inconstructible qu'à la condition, d'une part, d'être précisément identifié comme tel dans la partie écrite du règlement du plan local d'urbanisme, d'autre part, lorsqu'il s'agit d'emplacements réservés aux voies et ouvrages, que le PLU comportent la justification précise desdits emplacements.

Les tableaux du règlement des emplacements réservés mentionnent 4 ouvrages publics et 88 aménagements de voirie, contrairement à ce qui est indiqué p.2 du Règlement emplacements réservés. Le rapport de présentation indique que 8 emplacements sont réservés pour des espaces publics ou équipements (p.105 de la Justification des choix). **Les informations sur les emplacements réservés doivent être rendues cohérentes.**

Dans le règlement, a été noté « Dispositions applicables à la zone Ns » en bas de page dans le paragraphe « zone 2AU » et « zone A » p. 124 à p. 132.

1.3.4 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Article L151-6 : Les OAP comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

Article L151-7 : Les OAP peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Le contenu des OAP est conforme aux dispositions du CU.

1.3.5 – Les annexes

Les annexes au plan local d'urbanisme comprennent, s'il y a lieu :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol figurant sur la liste annexée au livre 1er de la partie réglementaire du CU mentionnées à l'article L. 151-43 ;*
- les éléments énumérés aux articles R. 151-52 et R. 151-53.*

Dans la notice des annexes sanitaires, une incohérence est relevée à la p.4. Il est indiqué que Fort-de-France compte 27 réservoirs pour une capacité totale de 44 960 L : Les litres ont dû être confondus avec des m³. De plus, le tableau qui suit cette assertion liste 16 réservoirs et non 27 comme indiqué auparavant. Enfin, le texte à la p. 9 (1.1.2 Horizon 2025) est tronqué.

2.1 - Le rapport de présentation

En application de l'article L. 151-4, le rapport de présentation :

1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;

2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;

3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

Le rapport de présentation ne contient pas l'analyse des effets du PLU en vigueur. Celle-ci aurait dû être présentée en conseil municipal, puis reprise dans le rapport de présentation.

2.1.1 – Diagnostic et état initial de l'environnement

Le diagnostic décrit :

- l'espace territorial qui comprend en particulier un état initial de l'environnement ;*
- les acteurs du territoire à travers les données démographiques, le logement et les équipements ;*
- la dynamique des échanges en termes d'activités économiques et de déplacements.*

2.1.1.1 - Le diagnostic démographique

- **Le contexte démographique**

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement mettent en lumière la perte de population depuis 20 ans (p.106). La ville de Fort-de-France accuse une perte de 6 048 habitants en 5 ans, soit -7,2 %. Cette diminution est liée aux mouvements résidentiels au profit des communes de l'Espace Sud et des autres communes de la CACEM qui n'est plus compensé par le solde naturel depuis les années 90. Malgré la baisse de la population, la diminution de la taille des ménages implique un important besoin de logements supplémentaires.

Le projet de PLU présente l'évolution de la démographie et des logements depuis 2009 pour proposer une estimation des tendances futures (p.32 de la Justification des choix). Le besoin en logement est décomposé selon le renouvellement du parc, le desserrement des ménages et la variation du parc de logements vacants et des résidences secondaires. Les estimations sur 2030 sont à compléter avec les taux ou le volume de logement ciblé notamment pour le desserrement des ménages. Cela permettra de mieux comprendre les grandes tendances visées par la ville et de comparer les impacts en termes de renouvellement, de desserrement des ménages et de variation du parc.

- **Le scénario démographique et la réponse aux besoins en logements**

Quatre scénarii ont été établis pour projeter le développement du parc de logement à l'horizon 2030 (p.46 de la Justification des choix). Le scénario tendanciel s'inscrit dans la poursuite de la diminution de la population. Il fait ressortir un besoin en logement fort (400 logements par an) en raison du desserrement des ménages et de l'augmentation de la vacance. Parmi les autres scénarii de développement proposés, celui retenu vise un retour de la population pour atteindre 80 000 habitants en 2030, choix inscrit au PADD (p.7 du PADD). Ce scénario propose également une forte intervention pour arrêter le développement de la vacance de logement et limiter les besoins en logement neuf. Le seuil démographique visé est très ambitieux et dépasse le simple maintien de la population en place qui aurait été un objectif en soi. L'intervention sur le parc vacant est à souligner, car elle participe à la limitation de l'artificialisation.

- **Le logement social**

Le logement social représente 31 % du parc de la commune avec une progression annuelle de 234 logements sociaux par an entre 2012 et 2020. 76 % des demandes concerne des logements T2 à T4 (p.127 du Diagnostic et état initial de l'environnement). Le PADD vise le maintien du taux de 30 % de logements sociaux sur la commune avec une répartition différenciée entre les centralités urbaines majeures et secondaires et les quartiers possédant une grande majorité de logements sociaux. Il a également pour objectif de développer une offre adaptée aux besoins des ménages. Les OAP précisent la part de logements sociaux dans leur programmation. Aucun outil n'est mis en place dans le règlement ou les OAP pour orienter la taille des logements.

- **L'habitat indigne et insalubre**

Le diagnostic fait état des dispositifs opérationnels pour améliorer la qualité des logements :

- la poursuite des RHI Canal Alaric et Ravine Bouillé (p.76) ;
- la relance de la RHI de Trénelle (p.77) ;
- l'OPAH-RU « Vivre Foyal » sur le centre-ville 2006-2013 (p.122) ;
- l'OPAH « Portes Caraïbes » sur le quartier Sainte-Thérèse (p.123) ;
- l'OPAH-RU « coeur de ville » 2014-2019 sur le centre-ville élargi (p.124) ;
- les projets menés par l'Agence des 50 pas géométriques sur le quartier Volga-Plage et les quartiers Fond Populaire et Fond Kerosine (p.130).

Le diagnostic ne présente aucun bilan chiffré sur le nombre de logements indignes restants sur lesquels il est nécessaire d'intervenir. Le traitement du logement indigne est néanmoins retenu parmi les objectifs du PADD qui prévoit l'accompagnement des quartiers d'habitat auto-construits pour inscrire le traitement de l'habitat indigne comme projet politique (p.8 du PADD). Aucune OAP ne concerne les secteurs d'auto-construction. Ils sont pris en compte dans le règlement pour permettre leur mutation sans autoriser de densification. Aucun outil opérationnel n'est proposé pour accompagner la transformation de ces quartiers ou le traitement de l'habitat indigne.

- **La lutte contre la vacance**

Le projet de PLU porte un accent sur les problématiques de la vacance (p.120 du Diagnostic et de l'état initial de l'environnement). Les chiffres indiqués sont globaux et estimés. Aucune typologie de logement n'est précisée. Dans le cadre de la stratégie globale de lutte contre la vacance pilotée par la CACEM, une étude sur la vacance est programmée.

Le diagnostic montre que 8 544 logements sont vacants en 2018 soit 18,2 % du parc. L'augmentation est de +2,3 % de logements vacants/an (p.45 de la Justification des choix). Le PADD retient comme ambition d'intervenir sur le logement vacant en engageant un travail de réhabilitation, sans fixer d'objectif en nombre de logements à réhabiliter. En comparant le scénario tendanciel et le scénario de développement retenu, il est nécessaire d'intervenir sur 1 993 logements vacants d'ici 2030.

Une partie de la vacance est identifiée sur le centre-ville, mais l'OAP sur le centre-ville n'insiste pas sur la nécessité d'intervenir sur le parc vacant. Si c'est un point identifié dans le diagnostic (p.8 des Orientations d'aménagement et de programmation), il n'apparaît pas dans les enjeux retenus (p.11 des Orientations d'aménagement et de programmation). **Il est demandé d'intégrer des objectifs chiffrés relatifs à la lutte contre les logements vacants dans l'OAP du centre-ville.**

2.1.1.2 – La dynamique des échanges en termes d'activités économiques et de déplacement

- **Activités économiques**

Fort-de-France présente plusieurs activités commerciales au rayonnement différent, réparties entre des centralités de quartier et des zones d'activité économique. Le PADD fixe comme objectif de diversifier les commerces de proximité dans les centralités de quartier et d'y privilégier les locaux d'activités de taille modeste. Le règlement respecte ces principes. Par ailleurs, le PADD prévoit l'accompagnement de Kerlys, pôle tertiaire majeur, la maîtrise du développement des zones commerciales et la requalification

des zones d'activité. Le règlement distingue ainsi des zones d'activités mixtes et zones d'artisanat. Les infrastructures industrialo-portuaires constituent une part importante des activités économiques de la ville. Le PADD vise à accompagner les mutations des activités portuaires et requalifier leurs emprises. Le règlement fixe peu de règles sur ce secteur et laisse l'évolution de la zone possible.

- **Les équipements**

L'offre d'équipements est riche et diversifiée. De nombreux équipements culturels sont présents dans la ville basse (p.146 du Diagnostic et état initial de l'environnement). Fort-de-France possède une offre de formation supérieure en médical et en enseignement notamment. 4 hôpitaux spécialisés sont situés sur le territoire de la commune Fort-de-France. Le PADD prévoit comme objectif de conforter cette offre d'équipements diversifiés et de la développer dans les centralités. En cohérence avec ce principe, le règlement interdit les salles d'art et de spectacle et les équipements sportifs dans les zones d'activités économiques.

- **Le patrimoine**

Fort-de-France se caractérise par la richesse de son patrimoine bâti avec 51 bâtiments, soit labellisés « Patrimoine du XXème siècle », soit monuments historiques (p.49 du Diagnostic et état initial de l'environnement). Le contenu de l'AVAP de 2016 est évoqué dans le diagnostic. Son bilan n'est pas présenté et il n'est pas précisé si le dispositif est toujours d'actualité. Il est cependant cité une démarche de Site Patrimonial Remarquable (SPR) en cours de validation dans la description de la ville basse (p.70). La valorisation du patrimoine est un enjeu inscrit dans le PADD (p.30). Les travaux préparatoires du SPR sont exploités dans le PLU qui dispose d'une liste du patrimoine à préserver annexée au règlement. Ce dernier précise les règles d'évolution du patrimoine qui permettent les travaux de préservation tout en conservant la valeur patrimoniale. L'OAP du centre-ville réaffirme ce principe de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti. **Néanmoins, la ville est encouragée à déployer le SPR pour se doter d'outil opérationnel pour intervenir sur le patrimoine bâti.**

2.1.1.3 – L'état initial de l'environnement

Le rapport de présentation analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

L'analyse de l'état initial de l'environnement sera produite dans l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe).

- **Le paysage**

L'atlas des paysages distingue sept entités paysagères aux morphologies contrastées (p.41 du Diagnostic et état initial de l'environnement). Fort-de-France est particulièrement marquée par la dichotomie ville-nature de son paysage. Les enjeux retenus au PADD participent à la valorisation de ces paysages multiples avec la maîtrise de l'étalement urbain pour préserver les mornes « verts », l'encadrement des hauteurs pour atténuer l'impact visuel et ne pas déstructurer les lignes de force (p.29 du PADD).

L'extension de l'urbanisation des secteurs Bernus et Morne Coco à la frontière entre les paysages de nature sur les contreforts du Carbet et les quartiers résidentiels menace l'ambition de valorisation des paysages du PADD. L'angle « paysage » conduit à penser que les extensions urbaines consommant des espaces agro-naturels ne correspondent plus aux enjeux contemporains, d'autant moins dans le contexte d'une démographie en reflux et de la présence de très nombreux logements vacants dans les tissus existants. Ainsi, la vocation agricole et naturelle des secteurs Morne Coco et Bernus peut être considérée comme une valeur à maintenir et valoriser, ces périmètres étant eux-mêmes contenus dans de vastes unités agro-naturelles jouant un rôle important dans la trame verte et bleue, et dans la proximité des espaces de nature pour les habitants.

Le secteur de Redoute pose la question de l'ambiance en lien avec la pérennisation des perspectives visuelles inscrites au PADD (p.29). Cette OAP représente une centralité de cœur de ville dense et banalisée qui appauvrit la réalité de « quartier » situé sur le domaine des mornes.

Sur les secteurs urbains, le diagnostic reconnaît un déficit d'image et l'absence d'espace public fédérateur pour le centre-ville (p.42) et une banalisation des paysages suite à l'implantation de zones commerciales sur Bellevue et Morne Calebasse (p.48). L'amélioration des espaces publics pour conforter l'usage de la ville est au cœur du PADD (p.17). Ainsi, dans les secteurs urbains (Centre-ville, Bishop, Morne Calebasse, Bon Air, Bellevue), les objectifs de qualité paysagère peuvent être approfondis, en insistant sur les valeurs d'articulations territoriales, de présence des éléments de nature, de confort et d'ambiance des espaces publics reposant sur le rôle de la végétation, de cônes de vue à valoriser. La lisibilité du territoire et la qualité de vie invitent également à confirmer nettement les paysages du centre-ville et son caractère de port, et à prioriser la valorisation des logements vacants au centre plutôt que les extensions sur les zones naturelles.

Enfin, le site de l'ancien camp militaire de Balata présente des caractères patrimoniaux et paysagers très originaux d'une valeur remarquable, qui invitent à approfondir et détailler les éléments de programme de façon à les mettre plus nettement en valeur.

Les différentes rivières et ravines auraient pu être recensées dans le Diagnostic et l'état initial de l'environnement : Ravine Petit Paradis, Ravine Bellevue, Ravine Bouillé, La Jambette (limite communale), rivière Fond Nigaud (limite communale), rivière Dumauzé qui se jette dans la Case navire aval.

- **L'air**

La qualité de l'air est globalement bonne, mais est sous l'influence d'un trafic routier dense. La rocade connaît des concentrations importantes et ses abords sont fortement habités posant un problème de santé publique (p.102 du Diagnostic et état initial de l'environnement).

- **Le bruit**

Le trafic routier est dense et est source de bruit (p.100 du Diagnostic et état initial de l'environnement). Les futurs bâtiments affectés par le bruit doivent faire l'objet de mesures spécifiques. L'OAP de Morne Calebasse prend en compte les problématiques de l'air et du bruit en éloignant les logements de la rocade. Il est à regretter qu'aucune OAP ne soit proposée le long du boulevard Bishop pour traiter ces mêmes problématiques.

- **La pollution des sols**

Fort-de-France compte de nombreux sites pollués. Il s'agit à la fois de pollutions liées à des activités actuelles et passées. La pollution des sols pose la question de leur reconversion dans le cadre des projets de renouvellement urbain (p.99 du Diagnostic et état initial de l'environnement).

- **Les énergies renouvelables**

Concernant la stratégie de développement des énergies renouvelables de la ville, le PLU met en avant le solaire et la méthanisation, écarte le grand éolien, mentionne l'énergie géothermique et hydroélectrique. Le PADD pourrait aller plus loin en mettant en place des objectifs chiffrés pour les filières identifiées. Il pourrait également mentionner le potentiel de projets de stockage d'énergie de type centrale avec batteries ou bien sous forme de Stockage d'énergie gravitaire (STEP), le relief à Fort-de-France permettant d'envisager ce type de projet.

Les réseaux et services publics

- **L'eau potable**

La masse d'eau souterraine du Carbet qui s'étend sous le territoire de la commune de Fort-de-France apparaît en bon état quantitatif et qualitatif selon les données du SDAGE 2022-2027 (p.167 du Diagnostic et état initial de l'environnement). Ce constat est à compléter avec les secteurs potentiels de prélèvement des eaux souterraines recensés sur la carte 1.3 du SCOT de la CACEM.

Le Diagnostic et état initial de l'environnement mentionnent que le rendement du réseau est de 60 % sur la CACEM et que les pertes sont de 22 m³/km/j. Ce constat ne donne pas lieu à d'ambition particulière dans le projet de PLU.

- **Les eaux pluviales**

La problématique des eaux pluviales est bien identifiée avec les eaux de ruissellement évacuées sans traitement, les stations d'épuration incapables de gérer la surcharge, les franges des ravines à maintenir arborées pour limiter les dégâts en cas de forte pluie et la limitation des pollution et rejets domestiques (p. 173 du Diagnostic et état initial de l'environnement). L'absence de schéma d'assainissement des eaux pluviales complique la prise en compte de ces problématiques.

- **L'assainissement**

La CACEM a la compétence d'assainissement depuis 2017 (p. 171 du Diagnostic et état initial de l'environnement). A ce titre, le rapport doit citer le programme d'assainissement de la CACEM. Les données d'équipement d'assainissement collectif et non-collectif sont données à l'échelle de la Martinique et non de Fort-de-France.

La comparaison entre la carte annexe "7b réseau d'assainissement" et les "Secteurs devenus constructibles dans le projet de PLU" montre des ouvertures à l'urbanisation dans des secteurs non desservis par les réseaux d'assainissement collectifs. **Ces extensions de l'urbanisation sont à justifier avec l'impossibilité de construire et densifier dans les secteurs déjà desservis par le réseau collectif.**

La diminution des zones U et AU au profit des zones A et N et l'engagement pris pour l'adaptation du dimensionnement des réseaux d'eaux usées et des stations d'épuration en fonction du développement de la ville retenu dans le PADD ne sont pas des justifications suffisantes. Le PADD exprime cependant la volonté de poursuivre et d'accélérer la mise en conformité des dispositifs d'assainissement individuel pour éviter tout rejet polluant au milieu et donc de préserver l'environnement de Fort-de-France, mais également la santé de ses habitants.

- **Les déchets**

La production des déchets est marquée par la prépondérance des ordures ménagères résiduelles. Fort-de-France a une problématique particulière concernant les déchets des commerçants dans le centre-ville et plus particulièrement leur collecte. Une démarche de sensibilisation est en cours pour réduire la production de déchets et améliorer le tri (p.182 du Diagnostic et état initial de l'environnement).

- **Les transports**

La situation de commune centrale induit de nombreux déplacements sur la commune (p.133 du Diagnostic et état initial de l'environnement). Le véhicule est le principal mode de transport utilisé. L'enjeu est de ne pas accroître les flux de véhicules en facilitant le recours aux modes doux. Les opportunités de développement des modes actifs sont à compléter avec l'aménagement des pistes cyclables à venir sur Fort-de-France (p.144 du Diagnostic et état initial de l'environnement).

2.1.1.4 – Les risques

- **Les risques naturels**

La révision du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de la commune de Fort-de-France a été approuvée par arrêté préfectoral le 30 décembre 2013.

Le risque de liquéfaction des sols est associé au risque sismique et non à celui du mouvement de terrain dans le PPRN, contrairement aux indications du Diagnostic et état initial de l'environnement (p.86 et 91, et p.12 de la Justification des choix). Ce phénomène de liquéfaction est dû entre autres à la nature du sol (dont la quantité d'eau dans le sol) et aux séismes.

Le centre-ville de Fort-de-France est concerné par deux aspects des inondations : les inondations par ruissellement (p.87 du Diagnostic et état initial de l'environnement) et les inondations par débordement des cours d'eau (p.12 de la Justification des choix). Ces deux aspects doivent bien figurer dans le diagnostic et la justification des choix.

D'après la base de données BDMVT du site internet Géorisques, il y a eu 47 mouvements de terrain recensés depuis 1915, contre les 36 cités dans le diagnostic (p.91).

- **Les risques technologiques**

Concernant les risques technologiques, le site EDF Pointe des Carrières peut avoir des effets sur son environnement immédiat nécessitant de maîtriser l'urbanisation à ces abords. S'il n'y a pas de réglementation imposée par la présence de cette installation (p.96 du diagnostic et état initial de l'environnement), des impacts sont néanmoins à prendre en compte dans l'aménagement du secteur. La cartographie des canalisations (p.98 du diagnostic et état initial de l'environnement) est à modifier pour prendre en compte les dernières modifications (Informations à recueillir auprès de la SARA et d'EDF).

2.1.1.5 – Autres remarques

Les documents-cadre

Le contrat de baie est évoqué p.15 du Diagnostic et état initial de l'environnement. Il s'agit désormais du Contrat de la grande baie Martinique qui couvre la période 2021-2026. Ces axes principaux sont :

- La reconquête et la maîtrise de la qualité des eaux ;
- La préservation et la restauration des écosystèmes ;
- La communication auprès des usagers.

Les indicateurs

Il n'y a pas d'agence de l'eau en Martinique, mais un Office de l'eau (p. 223-224 de la Justification des choix). Tous les indicateurs ne sont pas forcément produits régulièrement, mais lors de la réalisation de l'état des lieux (tous les 6 ans) sous maîtrise d'ouvrage du Comité de l'eau et de la biodiversité. De plus, alors que le Diagnostic et état initial de l'environnement font référence à l'état des lieux de 2019, les données citées sont celles de 2013.

Il est demandé à la commune de mettre à jour les informations du rapport de présentation relatives au contrat de grande baie Martinique et sur l'Office de l'eau.

2.1.2 – La justification des choix

2.1.2.1 – L'explication des choix qui ont mené au PADD

Les choix retenus pour le PADD sont explicités pages 32 à 43 de la Justification des choix. Ils sont basés sur les besoins en logement à l'horizon 2030 et la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de 2009 à 2019. Le besoin en logement se caractérise par :

- un renouvellement du parc important lié aux opérations de renouvellement urbain (centre-ville, quartier d'habitat spontané, quartier en mutation comme Bellevue, etc.) ;
- un desserrement des ménages maîtrisé en attirant à nouveau des familles ;
- une vacance stabilisée en intervenant fortement sur les logements vacants pour les remettre sur le marché ;
- un taux de résidence secondaire stable, Fort-de-France n'étant pas une ville de villégiature.

La consommation d'espace s'est quant à elle ralentie avec une dynamique majoritairement située dans les dents creuses (85 % du développement urbain).

Sur la base de ce constat et de ces ambitions à l'horizon 2030, le PADD définit trois grands enjeux :

- développement du territoire permettant une stabilisation démographique, une diversification du parc de logement et des activités dans le tissu urbain existant ;
- réaffirmer et constituer des centralités de quartier pour revaloriser l'image de la ville, revitaliser la vie des quartiers et réinvestir les lieux de vie ;
- assurer un développement respectueux du patrimoine : gestion économe du foncier, protection du capital écologique et du paysage et prise en compte des risques.

2.1.2.2 – L'explication des OAP et du règlement

Les motifs de la délimitation des OAP et de l'élaboration du règlement sont développés pages 56 à 104 de la Justification des choix. Le règlement vise la mutation et la densification des centralités, l'évolution maîtrisée des secteurs d'habitat peu dense et la préservation des espaces naturels et agricoles tout en prenant en compte les activités qui peuvent s'y exercer.

Trois types d'OAP sectorielles sont proposés dans le PLU :

- les OAP dans le tissu urbanisé : elles ont vocation à accompagner le projet de renouvellement urbain en centre-ville et la mutation des centralités de ville ;
- les OAP en extension de l'urbanisation : elles définissent le programme d'aménagement de ces zones à urbaniser ;
- l'OAP valant règlement : elle correspond aux orientations d'aménagement retenues pour l'éco-quartier Bon Air.

À ces OAP sectorielles s'ajoute une OAP thématique relative à la trame verte et bleue.

L'OAP thématique trame verte et bleue doit être justifiée dans le rapport de présentation conformément à l'article R151-2 du CU.

2.1.2.3 – L'évaluation de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

En application de l'article L151-4 du CU, le rapport de présentation doit analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales...

...le rapport de présentation expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers.

- Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques :

- **Le potentiel foncier résiduel (dents creuses)**

Le potentiel de construction dans les dents creuses est estimé afin d'évaluer les capacités de densification dans le diffus (p.80 du Diagnostic et état initial de l'environnement). Les dents creuses inconstructibles sont écartées. Les critères pour identifier les terrains inconstructibles sont la localisation dans un réservoir de biodiversité, dans une zone inconstructible du plan de prévention des risques naturels (PPRN) ou du plan de prévention des risques technologiques et dans un secteur de forte pente. Cela représente 38,4 ha de dents creuses mobilisables. Il est à noter qu'une partie de ces dents creuses est constructible sous conditions. Parmi ces conditions, a été retenue la réalisation d'une étude de risques préalable qui peut aboutir à interdire la construction. En considérant l'ensemble des dents creuses mobilisables, avec une densité moyenne de 20 logements/ha correspondant au tissu pavillonnaire et en estimant que 60 % du potentiel peut être exploité, cela représente 460 logements constructibles dans les dents creuses (p.52 de la Justification des choix).

- **Le potentiel de densification**

Les capacités de densification ne sont pas évaluées. La densification en logements est répartie entre les secteurs de centralité. Le rapport rappelle les dispositions du SCOT qui fixe les densités à respecter sur les opérations d'aménagement selon les centralités (p.78 du diagnostic et état initial de l'environnement) :

- 60 à 70 logements/ha dans le centre-ville ;
- 50 à 60 logements/ha à Etang Z'Abriocot et Morne Calebasse/Dillon ;
- 35 à 45 logements/ha dans les quartiers Bellevue, Redoute, Trénelles et Floréal-Godissard.

Les densités observées dans les OAP sont supérieures aux objectifs du SCOT. Programmer des opérations trop denses engendre un surplus d'adaptation des réseaux. Ces programmes peuvent rencontrer des difficultés de gestion à terme. L'accumulation de ces problématiques impactera la qualité du cadre de vie et risque de diminuer l'attractivité des centralités.

L'objectif de logement est réparti entre les centralités de quartier et opérations structurantes de renouvellement urbain selon une logique qui n'est pas expliquée dans le rapport (p.51 de la Justification des choix). Elle respecte cependant le principe de lutte contre l'étalement urbain en programmant 90 % de la construction dans le tissu urbain existant. Si cet objectif est louable, les conséquences en terme de densification des quartiers n'est néanmoins pas évaluée.

2.1.2.4 – L'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

En application de l'article L151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit « analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturale. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »

Cette partie fera l'objet d'un avis spécifique de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Selon le diagnostic effectué, 68 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) ont été consommés de 2009 à 2019. Ce chiffre diffère de celui estimé par le Cerema de 44 ha sur la période 2009-2020 disponible sur le portail de l'artificialisation (<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>). La méthode d'évaluation de cette consommation foncière est à confronter avec la méthode du Cerema.

Dans les deux cas, l'ouverture à l'urbanisation est limitée à 20 ha sur 10 ans dans le PADD (p.25) et respecte la réduction de 50 % de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier fixé par la loi Climat et Résilience. Il est à noter que les secteurs en extension ont une superficie de 18,1 ha dans les OAP. À ces 18,1 ha s'ajoute l'aménagement des dents creuses non artificialisées pour estimer la totalité des espaces consommés. L'objectif de limitation de l'artificialisation est respecté.

La comparaison du zonage du PLU en vigueur dont la dernière modification date de 2018 (PLU 2018) et le projet de PLU arrêté en 2022 (PLU 2022) montre un rééquilibrage au profit des espaces agricoles et naturels. Ce sont principalement des zones urbaines et à urbaniser au PLU en vigueur qui sont reclassées en zone naturelle dans le projet de PLU. La majorité des reclassements correspondent à de réelles zones naturelles notamment autour de Morne Coco.

PLU2018				PLU2022				
	Surface	%	Sous-total	Surface				
				U	AU	A	N	
U	2 483,1	56,8%	4 375,3	U+AU=	2 288,0	0,1	10,5	184,4
AU	107,4	2,5%		2 590,4	11,8	17,8	13,2	64,6
A	115,0	2,6%		A+N=	1,7		84,7	28,5
N	1 669,9	38,2%		1 784,8	68,6	0,2	78,9	1 522,1
	Surface			2 370,1	18,1	187,4	1 799,7	
	%			54,2%	0,4%	4,3%	41,1%	
	Sous-total			U+AU= 2 388,2		A+N= 1 987,1		
					4 375,3			

2.1.2.5 – L'évaluation environnementale

L'analyse de cette thématique sera plus particulièrement détaillée dans l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE).

2.1.2.6 – Le volet préservation de l'environnement

- **La Trame Verte et Bleue (TVB)**

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme inscrit la préservation de la biodiversité et la remise en bon état des continuités écologiques parmi les objectifs des documents d'urbanisme. Des dispositions spécifiques aux PLU (art. L. 131-4 et suivants) reprennent ensuite cet objectif et le déclinent dans le PADD (L. 151-5) :

- Le PADD d'un PLU doit définir les orientations générales de préservation ou de remise en état des continuités écologiques (article L.151-5 du code de l'urbanisme) ;

- Les OAP peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur notamment les continuités écologiques (article L.151-7 du code de l'urbanisme) ;

Les éléments suivants ne sont pas analysés dans l'état initial de l'environnement :

- les lisières forestières (bande 30 m) ;
- les zones de 20 m à partir des rives des cours d'eau ;
- les structures végétales bordant les mares et étangs délimitées et protégées ;
- les corridors écologiques y-compris dans les secteurs urbanisés ;
- les espaces relais.

Les éléments présentés sont issus des documents-cadres sans être complétés d'éléments définis à l'échelle de la ville. Une analyse plus précise sur l'état initial permettrait de préciser les actions de préservations, remise en état ou création à prévoir dans le PLU.

Il est demandé de compléter l'état initial de l'environnement avec les éléments attendus dans le SCOT et cités ci-dessus.

- **Les espaces boisés classés (EBC)**

L'évolution des EBC sera examinée par la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

De nouveaux classements en EBC sont proposés en raison de l'intérêt de protection et de préservation des paysages. L'évolution des EBC par rapport au PLU en vigueur est la suivante :

- 1 190 ha maintenus ;
- 20 ha créés ;
- 11 ha disparus.

soit une augmentation globale de 9 ha. À ces EBC s'ajoutent 31 ha d'espaces de nature en ville pour principalement renaturer les berges des rivières Madame et Monsieur et préserver le parc de la Savane.

2.2 – Le PADD

L'article L151-5 du code de l'urbanisme précise le contenu du PADD qui définit :

- 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,
- les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble ... de la commune.

...Le PADD fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

- **L'objectif de consommation de l'espace à clarifier**

Le PADD fixe un objectif d'extension de l'urbanisation de 20 ha maximum sur les 10 prochaines années (P.25 du PADD).

Par ailleurs, le PADD limite la consommation d'espaces naturels et agricoles. Il est nécessaire de préciser si le 3 % du territoire mentionné (p.25 du PADD) est la limite à ne pas dépasser. Si c'est le cas, ce 3 % représente une superficie de 131 ha. Le PADD gagnerait en clarté en précisant cet objectif en hectares plutôt qu'en pourcentage. Par ailleurs, le rapport de justification n'explique pas comment la limite de 3 % a été établie et doit être complétée en ce sens. Il est à préciser que cet objectif de consommer un maximum de 131 ha d'espaces NAF est contradictoire avec la loi Climat et Résilience qui imposera aux PLU d'ici 2027 de réduire de 50 % la consommation d'espace constatée ces dix dernières années (68 ha selon le diagnostic du PLU, 44 ha selon le portail de l'artificialisation).

Il est demandé à la commune de clarifier l'objectif de modération de la consommation de l'espace pour garantir la conformité avec l'article L151-5 du code de l'urbanisme.

2.3 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les articles L 151-6 et L151-7 précisent que les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements. Elles peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte.

L'article R. 151-20 du Code de l'urbanisme distingue deux types de zones à urbaniser (AU) :

- celles disposant à leur périphérie immédiate de réseaux de capacité suffisante, notamment en eau potable et en assainissement (1AU) ;

- celles n'en disposant pas (2AU).

- **Une vision d'ensemble de la programmation urbaine à compléter**

Trois types d'OAP sectorielles sont définies dans le projet de PLU :

- des OAP dans le tissu urbain existant et dans les centralités de quartier ;
- des OAP en extension de l'urbanisation ;
- une OAP valant règlement sur l'écoquartier Bon Air.

À ces OAP sectorielles, s'ajoute l'OAP thématique sur la trame verte et bleue.

D'autres secteurs font l'objet de projet urbain spécifique et aurait pu faire l'objet d'une OAP. C'est le cas notamment de Volga-Plage qui est concerné par le nouveau projet de renouvellement urbain. Le projet de résorption de l'habitat indigne de Canal Alaric est en cours de finalisation et n'apparaît pas dans le PLU. Le règlement proposé définit une zone UAS (p.86 du règlement littéral). Il s'agit de zones urbaines d'axe à structurer le long du boulevard Bishop et le long du canal Levassor. Une OAP devrait accompagner cette volonté de structurer cet axe. En effet, le règlement n'est pas un outil suffisant pour encadrer la transformation de ces secteurs alors que l'OAP permettrait de définir une programmation sur ce secteur à enjeu.

- **Un objectif de logement social à décliner par quartier**

Les objectifs de construction de logements sociaux sont affichés en nombre dans le PADD (p.8). **Il serait ainsi intéressant de décliner cet objectif de logements sociaux dans chaque OAP** en plus du pourcentage indiqué dans les principes d'aménagement. Cette répartition a d'autant plus d'intérêt que le centre-ville se caractérise par des enjeux de réintroduction du parc intermédiaire et privé, ce qui nécessite de reporter l'objectif de logement social sur les autres quartiers. De même, les équipements neufs prévus dans les OAP devraient être en corrélation avec le nombre de logements neufs prévus.

- **Anticiper le développement des Energies Renouvelables (ENR)**

Le point qualité environnementale des OAP entérine bien le principe d'intégration des Energies Renouvelables (ENR) dans les nouvelles constructions. Cependant, **les OAP peuvent prévoir des dispositions supplémentaires pour rendre le développement du photovoltaïque opérationnel.** Cela concerne principalement les OAP prévoyant des travaux d'extension du bâti, de nouvelles constructions ou de nouveaux emplacements de stationnements comme Bernus, Balata et Bon Air. Ces OAP peuvent ainsi inclure :

- un plan de composition favorable au développement des panneaux solaires en toitures. Il doit alors être mentionné l'orientation et l'inclinaison de la toiture, le nombre de pans de toits et les masques solaires pour favoriser l'implantation de panneaux en toitures ;
- des pré-équipements pour les bornes de recharge et des emplacements réservés pour les véhicules électriques (conformément à la réglementation) ;
- l'équipement en ombrières des places de parking pour faciliter l'implantation de projets solaires. Si un projet d'aménagement de parking intègre un projet de centrales solaires sur ombrières, l'espace alentour doit être conçu de manière à éviter les ombres portées sur l'emplacement du projet.

2.3.1 – L'OAP centre-ville (UVB) : 136 ha

Cette OAP présente environ 10 ha de périmètre opérationnel, soit une densité 100 logements/ha. Le SCOT fixe un seuil de densité à atteindre situé entre 60 et 70 logements/ha. Les projets de logement peuvent dépasser ce seuil si la qualité du cadre de vie est assurée. En termes de densité, l'OAP doit définir un seuil compatible avec le SCOT et un plafond autorisé sous condition d'un parti d'aménagement satisfaisant à la qualité urbaine.

Dans le cadre du renouvellement urbain du centre-ville, la ville souhaite réintroduire des logements intermédiaires, en accession sociale et libres. En effet, ce secteur se caractérise par la présence de nombreux logements sociaux et par un profil des ménages relativement modeste. La diversification souhaitée répond au principe de mixité sociale. La stratégie de la ville pour l'horizon 2025-2030 serait d'éviter la construction de nouveaux logements sociaux en centre-ville. Le règlement de la zone UVB correspondant au centre-ville empêche la construction de gros programmes sociaux et n'impose pas de taux de logements sociaux en cohérence avec le projet de renouvellement urbain.

Le PLU affiche un objectif de construction de 1000 logements en centre-ville. Dans la ville basse, la mixité sociale sera prise en compte notamment avec le développement du logement étudiant et des résidences senior. L'OAP indique que les produits immobiliers répondront aux aspirations résidentielles (p.11 des OAP) sans préciser la répartition entre les catégories de logement : parc privé, intermédiaire et accession sociale.

Le travail sur les mobilités douces est à compléter avec le projet d'aménagement des pistes cyclables en centre-ville. Les itinéraires piétons existants ou à créer gagneraient à être mieux mis en avant pour faire ressortir l'enjeu d'apaisement de la ville défini dans le principe de l'OAP (p.12).

Le patrimoine culturel et bâti fait l'objet d'une attention particulière dans l'OAP et le règlement à la fois. L'ensemble du bâti à protéger est recensé dans l'annexe du règlement. Le diagnostic du projet de Site Patrimonial Remarquable (SPR) a alimenté cette liste du bâti à préserver. Le PLU encadre la rénovation du patrimoine, tout en permettant une certaine souplesse d'intervention. Il faut néanmoins rappeler que le SPR apporte des outils financiers devant faciliter les rénovations et que la ville est encouragée à le mettre en place.

L'OAP centre-ville peut inclure dans les principes d'aménagement un point supplémentaire permettant d'inclure les énergies renouvelables. C'est un moyen d'agir sur le bâti existant dans le cadre des rénovations.

Il est demandé à la commune de modifier l'OAP avec :

- **la définition d'un seuil de densité compatible avec le SCOT et d'un plafond atteignable si sont réunies les garanties relatives à la qualité urbaine, objectif du L101-2 du CU ;**
- **l'affichage des grandes répartitions des logements à produire entre parc social, parc privé, intermédiaire et accession sociale en lien avec l'objectif de mixité sociale dans l'habitat prévu au L101-2 du CU ;**
- **l'intégration des projets de pistes cyclables répondant au développement des transports alternatifs au véhicule individuel à prendre en compte selon le L101-2 du CU.**

2.3.2 – L'OAP du quartier Morne Calebasse (UCQ) : 38 ha

La densité du périmètre d'aménagement est 92 logements/ha. Le SCOT fixe un seuil de densité à atteindre situé entre 50 et 60 logements/ha. Les projets de logement peuvent dépasser ce seuil si la qualité du cadre de vie est assurée. En termes de densité, l'OAP doit définir un seuil compatible avec le SCOT et un plafond autorisé sous condition d'un parti d'aménagement satisfaisant à la qualité urbaine.

Les principes de qualité environnementale et d'insertion paysagère ne sont pas assez affirmés dans la représentation du programme. La végétalisation des espaces publics et notamment des circulations piétonnes pourrait également être représentée sur les voies de circulation. La création de cœurs d'îlot végétalisés participe à la qualité paysagère du quartier. Cependant, une ouverture de ces espaces sur le domaine public est à encourager. De manière générale, les aménagements ne favorisent pas l'insertion du quartier dans la trame viaire. Les déplacements piétons entre quartiers ne sont pas dessinés. Le projet devrait intégrer les cheminements piétons qui mènent aux arrêts existants du TCSP, alors que ce n'est pas évoqué dans les principes d'aménagement.

Il est demandé à la commune de modifier l'OAP avec :

- **la définition d'un seuil de densité compatible avec le SCOT et d'un plafond atteignable si sont réunies les garanties relatives à la qualité urbaine, objectif du L101-2 du CU ;**
- **l'approfondissement de la représentation de la végétalisation des espaces publics pour améliorer la qualité urbaine, principe inscrit au L101-2 ;**
- **l'amélioration de l'intégration dans la trame viaire et de l'articulation avec le TCSP répondant à l'enjeu de restructuration des espaces urbanisés du L101-2 du CU.**

2.3.3 – L'OAP du quartier Bellevue (UCQ) : 11 ha

La densité du périmètre d'aménagement est 88 logements/ha. Le SCOT fixe un seuil de densité à atteindre situé entre 35 et 45 logements/ha. Les projets de logement peuvent dépasser ce seuil si la qualité du cadre de vie est assurée. En termes de densité, l'OAP doit définir un seuil compatible avec le SCOT et un plafond autorisé sous condition d'un parti d'aménagement satisfaisant à la qualité urbaine.

Les déplacements des piétons ne semblent pas avoir été pris en compte dans le diagnostic. En effet, le secteur se caractérise par la présence des étudiants du lycée Bellevue à proximité qui utilisent les transports en commun notamment. Le parking actuel accueille plusieurs arrêts de bus. Son déplacement modifiera les usages des lycéens. La nouvelle implantation des arrêts n'est pas précisée, ce qui ne permet pas de connaître les futurs flux piétons. L'accès au parking sud n'est pas explicite. Plus largement, les déplacements entre le centre-ville, le lycée Bellevue et le lycée Schoelcher mériteraient d'être évoqués pour proposer des aménagements adaptés.

Le projet vise à transformer l'image d'entrée de ville du quartier Bellevue. Cependant les perceptions depuis l'espace public sont insuffisamment prises en compte. Les vues sur la baie de Fort-de-France devraient être préservées depuis le mail piéton en lien avec la création des espaces de respiration non bâtis. Les cônes de vue sont à faire figurer dans le schéma d'aménagement.

Il est demandé à la commune de modifier l'OAP avec :

- la définition d'un seuil de densité compatible avec le SCOT et d'un plafond atteignable si sont réunies les garanties relatives à la qualité urbaine, objectif du L101-2 du CU ;
- des précisions sur les flux piétons notamment étudiant à prendre en compte dans la qualité urbaine, objectif du L101-2 du CU ;
- l'intégration des cônes de vue sur le paysage de la baie de Fort-de-France qui participe à la qualité paysagère prévue au L101-2 du CU.

2.3.4 – L'OAP du quartier Redoute (UCQ) : 7 ha

La densité du périmètre d'aménagement est de 55 logements/ha. Le SCOT fixe un seuil de densité à atteindre situé entre 35 et 45 logements/ha. Les projets de logement peuvent dépasser ce seuil si la qualité du cadre de vie est assurée. En termes de densité, l'OAP doit définir un seuil compatible avec le SCOT et un plafond autorisé sous condition d'un parti d'aménagement satisfaisant à la qualité urbaine.

Le projet proposé modifie profondément l'image du quartier. Le rehaussement des logements et la suppression des jardins par l'alignement du bâti sur les voies publiques dégradera le confort de l'espace public. Ce projet n'est pas en adéquation avec l'apaisement souhaité pour la voie traversante nord-sud et tend à renforcer la minéralisation de l'espace. L'intégration de l'église de Redoute, monument historique, ne fait pas partie des réflexions dans la mutation du quartier.

Il est demandé à la commune de modifier l'OAP avec :

- la définition d'un seuil de densité compatible avec le SCOT et d'un plafond atteignable si sont réunies les garanties relatives à la qualité urbaine, objectif du L101-2 du CU ;
- l'amélioration de la qualité urbaine et architecturale du projet pour respecter les objectifs du L101-2.

2.3.5 – L'OAP du quartier Bernus (1AU) : 7 ha

L'emprise au sol retenue dans l'OAP est de 45 % maximum, alors que l'emprise au sol prévue au règlement de la zone 1AU est de 40 %. Le règlement et l'OAP doivent être rendus cohérents.

L'OAP Bernus conditionne l'urbanisation à la remise en état des réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité notamment (p. 28 de l'OAP). La capacité des réseaux existants à répondre aux besoins engendrés par l'arrivée de nouveaux ménages est un préalable à l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation. Bernus est éloigné du réseau collectif d'assainissement et la qualité de la gestion des eaux pluviales n'est pas démontrée. Pour ces raisons, **l'OAP Bernus est à classer en secteur 2AU et devra faire l'objet d'une révision du PLU pour être aménagée.**

Les réflexions doivent être poursuivies sur ce projet. Il s'inscrit en contradiction avec le PADD qui prévoit la préservation des réservoirs de biodiversité (p. 26 du PADD). Bernus est situé dans un réservoir

de biodiversité de type 2 au SCOT, sans que la préservation de l'environnement naturel ne soit abordé dans le programme. La mobilité doit être pensée à l'échelle du quartier et de ses abords selon ses différents aspects : piéton, cycliste et motorisée. L'ouverture de ce quartier générera un flux de véhicules sur un axe déjà saturé. Ses conséquences sont à étudier. Les modes doux ne peuvent pas être limités à un chemin piéton le long de la forêt. Leur développement doit permettre une liaison avec les équipements et services de proximité en plus des déplacements au sein du quartier. Le projet est traversé par un cours d'eau intermittent classé en zone orange du PPRN. Il est nécessaire de prévoir une procédure d'aménagement global s'il y a des travaux dans le cours d'eau. Autrement, l'OAP peut ne prévoir que des aménagements autour du cours d'eau.

Il est demandé à la commune de modifier l'OAP avec :

- le classement du secteur en zone 2AU pour garantir la présence de réseaux aux capacités suffisantes pour ouvrir ce secteur à l'urbanisation selon le R151-20 du CU ;
- l'intégration de prescriptions pour préserver le réservoir de biodiversité identifié au SCOT ;
- une meilleure offre de déplacement pour les modes actifs pour participer à la diminution des obligations de déplacements motorisés attendu dans le L101-2 du CU ;
- la prise en compte du risque d'inondation lié au cours d'eau qui traverse le secteur pour contribuer à la prévention des risques naturels inscrite au L102-1 du CU.

2.3.6 – L'OAP du quartier Morne Coco (1AU) : 6 ha

La création de ce quartier pose la question de son accessibilité. Il accueillera en partie des résidences seniors nécessitant de prévoir des moyens de déplacement accessibles aux personnes âgées. La desserte en transport en commun du secteur n'est pas présentée. Plus généralement, l'impact sur les flux de circulation et notamment sur le rond-point du Vietnam héroïque doit être estimé. L'imperméabilisation des sols doit faire l'objet d'une attention particulière au vu de la topographie du site.

Il est demandé à la commune de modifier l'OAP avec :

- une présentation des flux de déplacements futurs pour présenter les besoins de mobilité à satisfaire en équilibre avec le développement urbain l'utilisation économe de l'espace selon le L101-2 du CU ;
- l'inscription de mesures pour limiter l'imperméabilisation et contribuer à la lutte contre l'artificialisation attendue dans le L101-2 du CU.

2.3.7 – L'OAP du camp de Balata (2AU) : 8 ha

L'OAP comporte une erreur sur sa superficie indiquée p.37 des OAP. Elle est évaluée à 7,63 ha alors que le rapport indique que les zones 2AU ont une superficie de 5,03 ha (p.84 de la justification des choix).

Le secteur est classé en zone 2AU et ne nécessite pas d'OAP, cependant le diagnostic met en lumière l'intérêt patrimonial et naturel du site. Le schéma d'aménagement devrait d'ailleurs faire ressortir les arbres remarquables à protéger. Pourtant, les intentions de préservation et de mise en valeur du camp de Balata ne se traduisent pas dans la programmation. La quantité d'activités touristiques prévues semblent dépasser la capacité d'accueil du site. Par ailleurs, elle s'éloigne du principe de préservation du caractère naturel retenu dans l'OAP. Enfin, les nombreuses activités envisagées vont générer des besoins de stationnement et d'accès supplémentaires dans un secteur contraint et éloigné du centre-ville. L'ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'après une modification ou une révision du PLU.

Il est demandé à la commune de modifier l'OAP de diminuer les activités en se limitant aux activités sportives et de loisirs pour améliorer l'équilibre entre la restructuration de cet espace urbanisé, la restauration du patrimoine culturel et la protection des milieux et paysages naturels, objectif du L101-2 du CU. Cette observation pourra être prise en compte dans la future modification ou révision du PLU.

2.3.8 – L’OAP valant règlement du quartier Bon Air (USr) : 4 ha

Le quartier Bon Air fait l’objet d’une OAP valant règlement dans le projet de PLU. Cette OAP comporte de nombreux éléments synthétisés dans une carte d’ensemble (p. 47 des OAP). Cette carte de synthèse ne reprend pas l’ensemble des schémas du programme présentés dans l’OAP. Une vigilance est à apporter sur cette cartographie pour qu’elle corresponde bien à l’ensemble des intentions d’aménagement. Certains points significatifs n’apparaissent pas dans cette synthèse. C’est le cas notamment de l’insertion dans la trame urbaine, des circulations piétonnes et des cônes de vue qui sont des éléments clés du projet à faire figurer sur cette carte de synthèse. La trame paysagère est à rendre plus lisible. La représentation de l’espace vert au cœur du quartier doit être plus détaillée. L’intégration de la maquette 3D du projet d’écoquartier peut utilement être intégrée dans les éléments de l’OAP.

Il est demandé à la commune de modifier l’OAP valant règlement en supprimant la carte de synthèse ou en la modifiant pour qu’elle corresponde à tous les schémas de programmations intégrés dans l’OAP.

2.3.9 – L’OAP thématique Trame Verte et Bleue

L’intention de faire une OAP Trame Verte et Bleue (TVB) est bonne. Cependant, celle proposée ne reflète pas l’ambition affichée dans le PADD de préserver la TVB. En effet, cette OAP ne permet pas de réelle prise en compte des continuités écologiques. De manière générale, le règlement et l’OAP TVB ne répondent pas à plusieurs prescriptions du SCOT.

Le rapport de présentation décrit sommairement la prise en compte de l’orientation générale du DOO du SCOT relatif à la trame verte et bleue renforcée (p.196 de la Justification des choix) dans le PADD, les OAP et le zonage. Il aurait été plus efficace de reprendre chaque prescription de cette orientation du SCOT et d’expliquer comment le PLU les prend en compte. Cette déclinaison par orientation spécifique (réservoirs de niveau 1 ou 2, réservoirs aquatiques/humides, corridors écologiques, etc.) gagnerait à figurer dans l’OAP thématique. La cartographie de l’OAP mériterait également d’être plus précise.

Il est demandé à la commune de modifier l’OAP thématique en approfondissant la prise en compte des prescriptions du SCOT pour accentuer la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques prévue au L101-2 du CU.

Les cibles de densités de logement dans les OAP du centre-ville, de Bellevue, de Morne Calebasse et de Redoute doivent être diminuées pour être compatibles avec le SCOT de la CACEM.

L’OAP Bernus doit être classée en 2AU pour garantir la mise à niveau des réseaux d’eau, d’assainissement et d’électricité préalablement à l’ouverture à l’urbanisation en conformité avec l’article R151-20 du CU.

2.4 - Le règlement

2.4.1 - Le règlement écrit

- Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d’aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d’utilisation des sols permettant d’atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L. 101-3.

- **La protection des cours d’eau**

Les prescriptions des cours d’eau se trouvent dans l’article 4 du 1-Dispositions générales qui s’applique à la totalité du territoire de Fort-de-France (p.10 du règlement littéral). Il fait référence au décret n° 48-633 du 31 mars 1948. Celui-ci a été abrogé par l’ordonnance n°2006-460 du 21 avril 2006 (article 7). Cette mention est à supprimer. Le PLU peut cependant conserver ses propres règles en matière de protection des cours d’eau sans se fonder sur un texte caduc.

- **La gestion des eaux pluviales**

En l'absence d'exutoire, le règlement impose le recours à l'infiltration des eaux de pluies (p.37). L'infiltration des eaux sur l'unité foncière n'est pas recommandée en zone d'aléa moyen ou fort mouvement de terrain, l'eau étant un facteur déclenchant. Le règlement doit prévoir ce cas et proposer une alternative pour les terrains concernés.

- **La protection de la mangrove**

Il y a quelques mangroves sur la commune. Elles sont protégées par classement en zone Ns (naturelle stricte). Cependant le règlement autorise les mouvements de terre et les clôtures. La protection y est même moins forte qu'en N (naturelle), puisqu'il y est écrit :

- Article NS6 (p.137) : « La réduction maximale des espaces imperméabilisés, en dehors de l'emprise des constructions, est fortement recommandée. »
- Article N6 (p.142): « La réduction maximale des espaces imperméabilisés, en dehors de l'emprise des constructions, est exigée. »

Un zonage spécifique N mangrove serait souhaitable. Pour rappel, le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) retient comme principe la protection des zones humides et notamment des mangroves dans les plan et schémas d'aménagement.

La CACEM a un projet de restauration de mangrove près de la marina de l'Etang Z'Abriocot. Ce type d'action devrait être mentionné et autorisé.

- **Stockage des déchets**

Concernant l'ensemble des zones, le règlement impose de prévoir des locaux pour le stockage de déchets pour l'ensemble des constructions à l'exception des logements individuels (p.38 du Règlement littéral). Pour information, les biodéchets (déchets alimentaires du commerce ou d'industrie agroalimentaire impropres à la consommation, déchets de cuisine et de table (DCT) et déchets végétaux) devront être triés à la source de manière obligatoire à partir de 2024 selon l'article L541-21-1 du Code de l'Environnement. Cela implique pour les collectivités de prévoir l'ajout d'un nouveau bac de collecte sélective en plus des collectes préexistantes pour l'ensemble des habitants ou de prévoir les espaces nécessaires à la mise en place du compostage collectif (en pied d'immeuble ou par quartier). Cette obligation concerne les professionnels, les collectivités et administrations, ainsi que les ménages. Le règlement sur la gestion des ordures ménagères est à compléter selon la stratégie de traitement des biodéchets retenue.

- **Emplacements réservés**

Les seuls documents graphiques du règlement d'un document d'urbanisme sont insuffisants à prescrire une servitude d'utilisation des sols (Arrêt de principe du Conseil d'État du 19 novembre 2008). En d'autres termes, sauf à ce que la partie écrite du règlement d'un PLU en dispose expressément autrement, un emplacement réservé doit nécessairement faire l'objet d'une identification écrite. Les emplacements réservés font l'objet d'un livret du règlement spécifique. Les emplacements réservés peuvent être utilement signalés dans les dispositions particulières du règlement (article 4 du règlement littéral, p.8).

Le règlement peut délimiter des emplacements réservés, permettant de geler une emprise, notamment pour les projets de production d'électricité d'origine renouvelable.

Il est demandé à la commune de citer les emplacements réservés dans le règlement littéral dans l'article 4 sur les dispositions particulières.

- **Concernant les zones U**

Le PADD retient comme objectif de conforter la mixité fonctionnelle dans les centralités de quartier (p.20 du PADD). Pourtant, la mixité fonctionnelle n'est réglementée pour aucune des zones urbaines et à urbaniser du règlement du projet de PLU. Le règlement peut contribuer aux objectifs de mixité fonctionnelle et compléter les principes énoncés dans les OAP en mobilisant les règles prévues à l'article R151-37 du CU.

De manière systématique, le paragraphe « performance énergétique » peut intégrer dans les zones U le principe de récompense de l'exemplarité. Le PLU peut comporter certaines règles qui visent à favoriser la construction de bâtiments économes en énergie et exemplaires, comme le bonus de constructibilité. Il autorise un dépassement des gabarits de construction de 30 %.

- **Concernant les zones AU**

Pour la zone AU ou pour les secteurs en transition comme Morne Calebasse, le PLU peut imposer aux constructions de respecter des performances environnementales et énergétiques renforcées qu'il définit (Art. L151-21 du Code de l'Urbanisme).

2.4.2 – Les documents graphiques

2.4.2.1 – La zone U

Dans le diagnostic et état initial de l'environnement, à la p. 173, il est précisé que la végétation présente le long des cours d'eau est à maintenir pour limiter les dégâts sur les constructions lors de forts épisodes de pluie. Or, sur la cartographie, ces zones (aux abords des cours d'eau) n'ont pas été classées en N. Certains secteurs sont classés en U.

Il y a quelques parcelles en zone rouge du PPRN classées en zone U du PLU (quelques exemples) :

- secteur de Volga plage classé UL (zones de littoral à réaménager, pour une valorisation touristique et de loisirs, en continuité avec le centre-ville de Fort-de-France) mais en zone réglementaire rouge du PPRN ; Certains aménagements ne seront pas possibles ;
- une partie des parcelles K1248, 1249, 1247, 1420 classées en zone UGf1 sont situées en zone rouge inondation du PPRN (débordement rivière Madame) ;
- les parcelles suivantes sont en zone U (PLU) mais classées en rouge au PPRN (non constructible) : E635, E636, E397, E555, E80, E625, H146, H391, H390, H324, H323, H75 B100, B101, BR265, 266, 267,...etc
- une partie de la parcelle BR304 classée en UGm2, zone rouge du PPRN mais en EBC.
- une partie de la parcelle O766 classée en UGd, zone rouge du PPRN mais en EBC.

Il est demandé à la commune de mettre en adéquation le zonage avec le PPRN en intégrant les observations ci-dessus. La superposition du zonage du PLU avec le PPRN permet de lire le risque. Cependant le PLU doit participer à l'effort de prévention des risques naturels en interdisant la construction dans les zones à risque fort.

2.4.2.2 – La Trame Verte et Bleue (TVB)

L'article R151-43 4° du code de l'urbanisme dispose que les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue sont délimités dans le document graphique du règlement du PLU.

Le Code général des collectivités territoriales (CGCT) prévoit également des dispositions spécifiques pour l'identification et la mise en œuvre de la trame verte et bleue (TVB) dans les DOM. Le SAR valant SRCE (article L371-4 du code de l'environnement et R4433-2-1 du CGCT), il doit contenir un chapitre individualisé relatif à la TVB. L'étude SRCE a pour objet de constituer ce chapitre. Sa cartographie peut donc servir de support à la construction de la TVB.

Le règlement du PLU peut délimiter les secteurs à protéger pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques (article L151-23 du CU).

Le règlement du PLU peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (article L151-41 du CU).

L'état initial de l'environnement et le PADD traitent de la thématique TVB, mais les éléments ci-dessous ne sont pas traduits dans le règlement graphique.

Les réservoirs de biodiversité de niveau 1 du SCOT sont classés en zone N. En revanche certains réservoirs de niveau 2 ne sont pas repris. C'est le cas du secteur de la Meynard et d'Etang Z'abricots. Ce dernier est cependant déjà très urbanisé aujourd'hui.

Les zones humides ne sont pas toutes délimitées précisément sur le zonage. Il n'y a pas de classement spécifique des lits majeurs des cours d'eau, bien que le SCOT encourage leur protection. Les structures végétales bordant les mares et les étangs ne sont pas délimitées dans le zonage et aucun emplacement réservé n'est prévu pour renaturer les bords des mares et étangs.

Les corridors écologiques ne sont pas tous inscrits en zone N. Dans les secteurs urbains, aucun zonage spécifique n'est créé pour maintenir les fonctions des corridors écologiques. Les espaces relais de biodiversité n'apparaissent pas sur le zonage.

Afin de répondre aux objectifs du L101-2 du CU en matière de préservation et de remise en état des continuités écologiques, le règlement graphique doit être complété avec les éléments manquants constitutifs de la TVB : réservoirs de biodiversité de niveau 2 du SCOT, zones humides, structures végétales bordant les mares et étangs, emplacements réservés aux espaces nécessaires aux continuités écologiques et espaces relais.

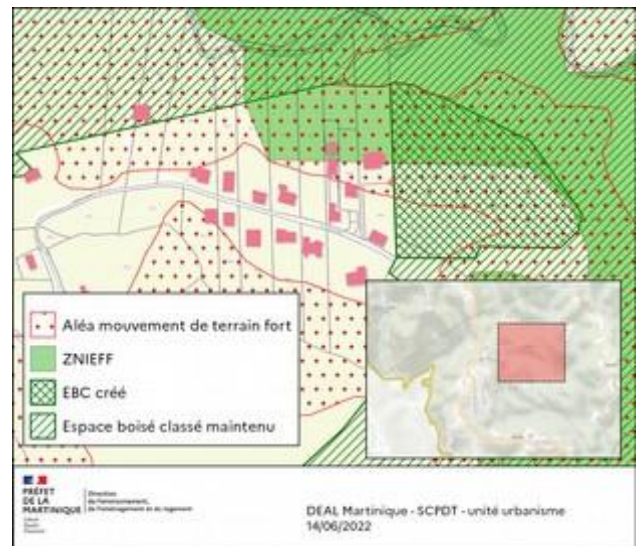
2.4.2.3 – Les Espaces Boisés Classés (EBC)

L'analyse des EBC fera l'objet d'un avis spécifique de la Commission Départementale des Paysages, de la Nature et des Sites (CDNPS).

De nouveaux secteurs sont classés en EBC. Ils présentent un réel intérêt à protéger et contribue à la préservation des paysages. Parmi les EBC ajoutés, celui du lieu-dit barème au quartier de Balata. La présence d'un aléa élevé pour le mouvement de terrain et d'une ZNIEFF 1 invite à proposer un autre découpage (cf. illustration ci-contre).

Malgré l'augmentation globale de la superficie des EBC, certains de ces espaces ont été supprimés :

- EBC le long de la N9 : la suppression de ces EBC contredit l'ambition de développer la nature en ville inscrite au PADD. La suppression de ces EBC est à justifier ;
- EBC de Ravine Vilaine : la conservation de cet EBC est préférable pour affirmer la protection des biens et des personnes vis-à-vis de l'aléa inondation fort ;
- EBC dans les ravines du quartier Tivoli : la conservation et l'extension de ces EBC sur les zones de forte pente est préférable pour accentuer la protection des biens et des personnes de ce secteur marqué par des aléas inondation et mouvement de terrain forts ;
- EBC à plateau Larcher sur la Trace de Balata : le maintien en EBC est préférable en raison des aléas inondation et mouvement de terrain forts, de plus, le défrichement est à proscrire sur ce secteur.



Par ailleurs, des terrains agricoles sont classés en EBC. Cela entraîne un risque d'incompréhension, car ces EBC ne pourront pas être défrichés malgré le classement agricole du PLU. Pour ces secteurs concernés par un aléa fort inondation et/ou mouvement de terrain, il convient de maintenir le classement EBC et rendre le PLU cohérent en proposant une zone naturelle. Cela concerne les secteurs suivants :

- Quartier Tivoli
- la Moutte
- la Meynard
- Village Colson sur la Trace de Balata

Il est à noter que sur les abords du lycée professionnel Raynal Sarcus, le classement en EBC n'est pas cohérent avec le projet d'infrastructure routière matérialisé par l'emplacement réservé n°a19 pour l'aménagement des voies pour les transports urbains collectifs. L'exploitation agricole est également à vérifier sur ce secteur.

Des corrections supplémentaires sont à apporter sur des EBC qui ne présentent pas d'état boisé :

- Sud de village Colson sur la Trace de Balata ;
- Fontaine Didier ;
- Fantaisie ;
- Ravine Blanche ;
- Rodate.

Les EBC doivent être cohérents avec l'enjeu de protection des espaces forestiers. Une vigilance est à apporter sur les EBC classés en secteur agricole qui entraînent un refus systématique de défrichement malgré la possibilité de construction permise par la zone A.

2.5 - Les annexes

Les servitudes réglementaires sont régies par les articles R151-51 et R151-53 du code de l'urbanisme.

Sont présents en annexe :

- une carte des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) : Patrimoine (monuments historiques), Défense nationale, champs de tir, eaux potables et minérales, explosions pollutions déchets, risques technologiques, perturbations électromagnétiques, radio électrique et aéronautique ;
- une carte des risques naturels en deux exemplaires : annexes 1b et 3a ;
- une carte de l'aléa inondation ;
- une carte des risques naturels ;
- le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de la commune de Ducos ;
- la carte de localisation des Zones d'Aménagement Concertée (ZAC) ;
- la carte de localisation du Droit de Préemption Urbain (DPU) ;
- la carte des parcelles relevant du régime forestier ;
- la carte du réseau d'Adduction d'Eau Potable (AEP) ;
- la carte du réseau d'assainissement ;
- le Règlement Local de Publicité (RLP) ;
- le zonage du RLP ;
- la notice des annexes sanitaires.

La carte des SUP est à compléter avec une liste des SUP comportant la référence des actes qui les instituent. Cette liste rendra plus lisible la carte des SUP. Elle sera également exigée lors du versement du PLU dans le géoportail de l'urbanisme.

Le règlement du PPRN à faire figurer en annexe est celui de la commune de Fort-de-France téléchargeable sur :

http://www.pprn972.fr/pdf_pprn972/reglement/reglement_97209.pdf

La carte du PPRN à annexer est celle du zonage réglementaire. L'annexe doit faire référence explicitement à cette notion de zonage réglementaire et faire apparaître les différents zonages dont la zone orange-bleu qui est manquante.

Le périmètre de protection de différents captages n'est pas annexé dans le dossier SUP. On le retrouve cependant en p. 168 du Diagnostic et état initial de l'environnement.

Concernant la notice des annexes sanitaires, le tri des déchets organiques n'est pas évoqué. Sa mise en œuvre nécessitera une organisation de la collecte et des aménagements adéquats de l'espace public.

Il est donc demandé à la commune de compléter ses annexes conformément à l'article L151-43 en joignant :

- la liste des SUP ;
- la carte du zonage réglementaire du PPRN ;
- le règlement du PPRN de Fort-de-France ;
- la carte des périmètres de protection des captages.

2.6 - La compatibilité avec les documents supra-communaux

Les documents opposables au PLU sont visés par l'article L131-4 du code de l'urbanisme. Les PLU doivent être compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ;

3° Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4.

2.6.1 - La loi Littoral

Étant une commune littorale, l'ensemble du territoire de la commune de Fort-de-France est soumis aux dispositions de la loi Littoral. L'extension de l'urbanisation doit se faire en continuité avec les agglomérations et villages existants conformément à l'article L121-8 du CU. Le projet de PLU propose 3 secteurs à urbaniser : 2 zones 1AU et 1 zone 2AU. Ces 3 secteurs se situent en continuité des quartiers Morne Coco, Bernus et Balata. Ils sont conformes à la loi Littoral. Cependant, le rapport de présentation doit être complété car il ne cite pas les zones à urbaniser de Morne Coco et quartier Bernus (p.184 de la Justification des choix). De plus, la carte de la zone agglomérée correspond aux zones urbaines et à urbaniser du PLU en vigueur au lieu de représenter l'urbanisation réelle. Cette carte est à reprendre.

Les espaces remarquables et les milieux nécessaires au maintien des équilibres écologiques ont un classement cohérent avec leur préservation. Le projet de PLU est compatible avec la loi Littoral.

2.6.2 – Le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT)

Les densités d'aménagement prévues dans les OAP des centralités dépassent les densités attendues dans le SCOT. Elles doivent être diminuées en compatibilité avec le SCOT.

Prescriptions du SCOT	Prise en compte dans le PLU
Densités des opérations d'aménagement dans les centralités à respecter	
50/60 logements/ha dans les centralités urbaines majeures (hors centre-ville)	OAP Morne Calebasse : 92 logements/ha
60/70 logements/ha au sein du centre-ville de Fort-de-France	Objectif de 1 000 logements sur environ 10 ha de périmètre opérationnel, soit 100 logements/ha
35/45 logements/ha dans les centralités urbaines de proximité	OAP Bellevue : 88 logements/ha OAP Redoute : 55 logements/ha

De nombreuses prescriptions relatives à la trame verte et bleue du Document d'orientations et d'Objectifs du SCOT ne sont pas traitées dans le PLU. Il s'agit des orientations suivantes :

Prescriptions du SCOT	Prise en compte dans le PLU
<p>Réservoirs de niveau 1</p> <ul style="list-style-type: none"> - lisières forestières (bande 30m) doivent être préservées 	<p>Lisières forestières (bande 30m) non analysées dans l'état initial de l'environnement (EIE) et non traitées dans le règlement</p>
<p>Réservoirs de niveau 2</p> <ul style="list-style-type: none"> - classement en N prioritaire - autorisé : intérêt collectif et compatible avec la zone - exception : « projets urbains majeurs » 	<p>Présence de deux zones à urbaniser (Morne Coco et Bernus) très impactantes pour les réservoirs de biodiversité, avec des OAP qui ne prévoient pas de mesure pour maintenir le caractère écologique, valoriser les milieux et préserver l'intérêt écologique</p>
<p>Réservoirs de biodiversité aquatiques/humides</p> <ul style="list-style-type: none"> - zones 20m à partir de la rive sont strictement protégées (hormis secteurs urbains) - classement en zone naturelle de tout ou partie du lit majeur des cours d'eau est encouragée - structures végétales bordant mares/étangs précisément délimitées et protégées - si structure végétale absente : utilisation outil de type emplacement réservé pour renaturation 	<p>Zones 20m à partir de la rive ne sont pas analysées dans l'EIE et ne sont pas traitées dans le règlement. Cette bande de 20 m n'est pas mentionnée dans le PLU. Il n'y a pas de disposition nécessaire pour éviter les pollutions des milieux aquatiques et préserver le caractère naturel de la zone.</p> <p>Pas de proposition de protection du lit majeur des cours d'eau</p> <p>Structures végétales bordant mares/étangs précisément non analysées dans l'EIE et non traitées dans règlement</p> <p>Il n'y a pas beaucoup de structures végétales représentées sur les plans et la renaturation des berges n'apparaît qu'au détour du Diagnostic et état initial de l'environnement (p.56)</p> <p>Pas d'emplacement réservé ou d'autres outils pour proposer la renaturation des berges</p>
<ul style="list-style-type: none"> - cours d'eau d'intérêt local représentés et protégés - intégration de l'inventaire des zones humides 	<p>Il n'y a pas de recensement de cours d'eau d'intérêt plus local. La plupart des cours d'eau de la carte 1 du DOO ne sont même pas cités.</p> <p>Les zones humides ne sont toutes pas délimitées précisément</p>
<p>Réservoirs de biodiversité marins/littoraux</p>	<p>Le PLU ne s'étend pas en zone marine.</p>
<p>Corridors écologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - corridors doivent être localisés à la parcelle - en secteur urbain : inscription graphique avec prescriptions pour maintien fonctionnalité en cas d'aménagement 	<p>Les corridors ne sont pas analysés dans l'EIE et ne sont pas traités dans le règlement graphique</p> <p>Les principes de corridors ne sont pas analysés dans l'EIE et ne sont ni traités dans le règlement, ni dans les OAP</p>
<p>Espaces relais de nature</p> <ul style="list-style-type: none"> - doivent être identifiés et pris en compte 	<p>Non traité dans le règlement graphique</p>

Concernant l'orientation relative aux capacités environnementales suffisantes pour répondre aux dynamiques d'aménagement du DOO du SCOT, les prescriptions du SCOT sont traitées de la manière suivante dans le PLU :

Prescriptions du SCOT	Prise en compte dans le PLU
<p>Sécuriser l'approvisionnement en eau potable</p> <ul style="list-style-type: none"> - secteurs de recherche de sources préservés de nouvelles implantations urbaines - exception : secteurs de développement à optimiser qui chevauchent les sites potentiels d'exploitation d'eau souterraine : étude démontrant l'absence de résultat - limiter l'extension des réseaux d'eau potable comme critère du développement urbain - nouvelles constructions conditionnées aux objectifs de performance du réseau d'eau potable - protéger les captages d'éventuelles pollutions - renforcement des interconnexions du réseau - privilégier les dispositifs de réduction de la consommation d'eau potable dans la construction neuve 	<p>La carte 1.3 des sites potentiels d'exploitation d'eau souterraine du SCOT n'est pas reprise. Il est cependant écrit en page 167 du Diagnostic et état initial de l'environnement "La masse d'eau souterraine du Carbet apparaît quant à elle en bon état quantitatif et qualitatif selon les données du SDAGE 2022-2027." La question n'est pas traitée</p> <p>Des extensions urbaines sont prévues alors que le réseau AEP n'est pas présent.</p> <p>Le Diagnostic et état initial de l'environnement mentionne que le rendement du réseau est de 60 % sur la CACEM et que les pertes sont de 22 m3/km/j (p.169). Ce constat doit donner lieu à une prescription spécifique dans le PLU.</p> <p>Le périmètre de protection des captages est cité p.168 du Diagnostic et état initial de l'environnement. Ce périmètre de protection de différents captages doit être annexé dans le dossier SUP.</p> <p>Sans objet</p> <p>Seules les OAP prévoient l'intégration de la récupération des eaux pluviales. Cette mention doit apparaître dans le Règlement littéral.</p>
<p>Gestion globale de l'assainissement et des eaux pluviales</p> <ul style="list-style-type: none"> - rejet direct dans le milieu interdit - ouverture à l'urbanisation conditionnée à la capacité suffisante des dispositifs d'assainissement - si dysfonctionnement, opérations nouvelles conditionnées à la remise en état - Justifier une extension du réseau d'eau usées ou mise en place de dispositif d'assainissement par l'absence de terrain constructible disponible dans les zones déjà desservies (ou extension d'ici 2025) - extensions des constructions dans les zones d'assainissement non collectif doivent justifier d'un dispositif d'assainissement conforme - projets économiques doivent s'implanter dans un secteur desservi par le réseau collectif d'assainissement (ou desservi d'ici 2025) ou raccordés à un dispositif autonome performant 	<p>Le programme d'assainissement de la CACEM d'ici 2025 n'apparaît pas.</p> <p>La comparaison entre la carte "7b réseau d'assainissement" et la carte "Secteurs inconstructibles dans le PLU actuel, constructibles dans le projet de zonage" (p.87 de la Justification des choix) montre que des ouvertures à l'urbanisation nécessitant une extension du réseau d'eaux usées ou la mise en place de dispositif autonome d'assainissement sont prévues. La justification doit être faite.</p> <p>Le Règlement littéral n'aborde pas les risques. Il doit mentionner la réglementation, en plus de la réglementation sanitaire.</p> <p>Le programme d'assainissement de la CACEM d'ici 2025 n'apparaît pas.</p> <p>Un secteur UEa (zone d'activités artisanales) sur la Fontaine Didier apparaît sans desserte par de l'assainissement collectif. Le Règlement littéral doit mentionner le dispositif autonome performant.</p>

- pour les constructions prévues dans les zones d'activité, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est privilégié. En cas de micro-station, construction conditionnée aux performances de l'équipement

- rejets dans le réseau collectif doivent respecter les caractéristiques imposées par la structure compétente

- nouvelles zones d'aménagement et de réaménagement n'augmentent pas le débit et le volume de ruissellement

- coefficient d'imperméabilisation à définir sur tout le territoire avec un renforcement sur les secteurs très sensibles

- éviter l'imperméabilisation superflue des aménagements extérieurs

- préserver les axes de ruissellement d'implantation urbaine

- maintenir et restaurer la végétation des sols nus et berges des cours d'eau

- gestion alternative des eaux pluviales en priorité

- dimensionnement des ouvrages de collectes des eaux pluviales pour répondre à minima aux pluies décennales

- les dispositifs de rétention choisis ne devront pas entraîner de risque de développement larvaire

L'assainissement est traité dans le 2 de l'article 9 des dispositions applicables à l'ensemble des zones du Règlement littéral (p.35).

Le cas de figure des constructions en zones d'activité et leurs conditions de raccordement à une micro-STEP en particulier doivent être cités dans ce paragraphe du règlement.

Dans le Règlement littéral p.36, la phrase « Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur » est à remplacer par « Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires d'activités n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur et des caractéristiques imposées par la structure compétente »

Le Règlement littéral doit prévoir la vérification du maintien ou de la diminution des volumes et débit de ruissellement entre avant et après un aménagement dans le 2 de l'article 9 (p.36).

Il faut étendre le coefficient d'espaces de pleine terre minimum à l'ensemble de 22 zones potentiellement concernées. Les secteurs de sensibilité forte sont à mentionner.

La mention "la réduction maximale des espaces imperméabilisés, en dehors de l'emprise des constructions, est fortement recommandée" doit être étendue à l'ensemble des 22 zones potentiellement concernées.

Il n'y a pas de mention des axes de ruissellement dans le Règlement littéral.

Ces mesures sont à préciser dans le Règlement littéral qui peut faire référence au nouveau contrat de la grande baie de Fort-de-France

Le Règlement littéral (p.36) peut utilement citer le guide pour la prise en compte des eaux pluviales dans les projets d'aménagement élaboré par la DEAL.

La pluie décennale est à citer dans le Règlement littéral. Les contraintes peuvent cependant être plus fortes comme dans la rédaction "La réalisation des ouvrages de rétention pluviale doit couvrir la totalité de la rétention nécessaire à la compensation de toutes les surfaces imperméabilisées, y compris celles préexistantes à la demande". L'absence de norme quantitative peut aussi rendre la mesure inapplicable.

Cette contrainte qui s'applique aux petits contenants doit être mentionnée dans le Règlement littéral.

<p>- la restitution des eaux stockées ne doit pas entraîner de préjudice pour l'aval</p> <p>- pré-traitement des eaux pluviales issues des surfaces de parking et voiries avant rejet</p> <p>- un zonage et règlement d'assainissement pluvial doivent être réalisés à l'échelle du territoire du SCOT</p>	<p>On peut estimer que cette prescription est prise en compte avec la mention: "Les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface."</p> <p>Les conditions ne s'appliquent que lorsqu'il y a une déclaration ou une autorisation "loi sur l'eau" puisqu'on parle de pétitionnaire. Pour les installations en dessous des seuils réglementaires il n'y a pas de contrainte dans le PLU.</p> <p>La rédaction du Règlement littéral "Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), doivent comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel " n'est pas satisfaisante. Il faut mentionner le traitement effectif.</p> <p>Ce document n'est pas cité dans le PLU.</p>
--	--

Les densités de logements prévues dans les OAP doivent être diminuées pour correspondre aux ratios inscrits dans le SCOT.

L'esprit du SCOT en matière de prise en compte et préservation des continuités écologiques n'est pas respecté. En effet, de nombreuses prescriptions du DOO ne sont pas traitées. Les principes énoncés dans le PADD du SCOT, concernant la préservation des « espaces relais » ne sont pas respectés. Les OAP (sectorielles et thématique) ne sont pas à la hauteur des enjeux TVB.

Les prescriptions du SCOT relatives à la gestion de l'eau potable, de l'assainissement et des eaux pluviales sont insuffisamment prises en compte dans le PLU. Le règlement doit préciser plusieurs points pour préserver la ressource en eau et limiter le ruissellement en faisant référence au programme d'assainissement de la CACEM notamment.

2.6.4 - Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM).

Le principe de priorisation de la construction dans l'enveloppe urbaine défini dans le PADD et décliné dans les OAP notamment respecte l'orientation relative à la densification prévue au SMVM. Le SMVM rappelle néanmoins que toute densification et extension de l'urbanisation doit s'accompagner d'une amélioration du traitement de l'épuration des effluents urbains. Cela nécessite de porter une attention particulière aux stations d'épuration et à l'écoulement des eaux pluviales.

Les objectifs de l'aménagement du port sont de créer les conditions optimales pour les activités de croisière et de commerce et d'ouvrir les activités de transport de passagers vers la ville. Le projet de PLU permet l'évolution du Grand Port de Martinique et satisfait aux orientations du SMVM, tout en répondant à la volonté politique de conforter l'accueil des croisiéristes.

Le SMVM définit quasi exclusivement des espaces d'urbanisation, d'équipement ou d'activité existants ou futurs sur le littoral de Fort-de-France. Deux zones de mangrove sont inscrites dans le SMVM. Le PLU prévoit un zonage naturel sur les mangroves existantes sur le littoral et répond à l'objectif de protection des espaces naturels retenu au SMVM.

Le projet de PLU est compatible avec le SMVM.

2.6.5 - Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

La production globale de logement prévue au PLU (p.7 du PADD), dont la partie dédiée au logement social (p.8 du PADD) respecte les ambitions du PLH. Le PLU n'impose pas de répartition du type de logements sociaux à produire ni dans le PADD, ni dans les OAP et ni dans le règlement, alors que cette répartition est inscrite au PLH.

Le PADD confirme l'intention de remise sur le marché de logements vacants (p.7 du PADD) sans reprendre l'objectif chiffré attendu au PLH. Le PADD ne cite cependant pas le scénario de développement du logement retenu qui prévoit une stabilisation de la vacance en remettant 2 000 logements sur le marché à l'horizon 2030 (p.47 de la Justification des choix).

Le projet de PLU est compatible avec le PLH.