

COMMUNE DE FORT-DE-FRANCE
ENQUETE PUBLIQUE

Du Lundi 03 octobre 2022 au Lundi 7 novembre 2022

Relative à

UNE DEMANDE DE REVISION GENERALE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
SUR LA COMMUNE DE FORT-DE-FRANCE
MARTINIQUE

Rapport établi par Lucienne de MONTAIGNE désignée par
le Président du Tribunal Administratif de la Martinique
en qualité de Commissaire – Enquêteur
par décision du 10/08/2022

RAPPORT – CONCLUSIONS MOTIVEES – PJ
Dossier N° E22000007/97

SOMMAIRE	Pages
Généralités	
Préambule	3
.....	4-5
Objet de l'enquête.....	6
Cadre juridique et réglementaire.....	7-8
Composition du dossier d'enquête.....	8 -9
Analyse du dossier d'enquête.....	10-11
Situation géographique et description des lieux.....	12 à 15
Nature et caractéristiques du projet.....	
Organisation et déroulement de l'enquête	
Désignation du Commissaire-Enquêteur.....	16
Modalités de l'enquête.....	16-17
Information du public.....	17
Les demandes et observations du public.....	17
Analyse des observations et contributions.....	18-19
Analyse des projets et des points de vigilance.....	19 à 24
Procès-Verbal de Synthèse	
	25
Conclusions motivées du commissaire-enquêteur (2 pages)	
	26-27
Tableau des demandes et avis du Commissaire-Enquêteur	
	28 à 36

Pièces jointes au rapport

Arrêté du Maire de Fort-de-France N° S-09/09/2022-65 en date
du 09 septembre 2022 : mise à l'enquête publique de la révision générale du PLU
Avis d'Enquête Publique affiché en Mairie
Annonces légales France-Antilles

GENERALITES

Préambule

La ville de Fort-de-France dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), dit en vigueur, opposable à ce jour, approuvé en date du 24 juin 2008, augmenté des procédures de modification et de révision simplifiées approuvées jusqu'à la date du 2 mai 2018.

Les élus ont souhaité engager une réflexion prospective en matière d'aménagement et de projet de territoire en adéquation avec les enjeux du développement durable et mettant en œuvre des principes et règles d'urbanisme adaptés aux spécificités de la ville, au regard des évolutions observées sur plusieurs années.

Par délibération du 24 novembre 2015 **la révision du PLU de 2008** a été décidée dans le cadre d'une démarche intégrant les nouvelles dispositions réglementaires, l'évolution du contexte de planification supra-communale et la dynamique de projets à l'échelle communale et communautaire :

- Schéma d'Aménagement Régional (SAR)
- Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
- Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)
- Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CACEM

Enfin, la volonté des élus est de maîtriser et planifier le développement urbain à l'horizon 2030, en appliquant un « urbanisme de projet » qui respecte le difficile équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels et agricoles.

La première étape de la démarche porte sur un « diagnostic et état initial de l'environnement » de Fort-de-France engagé dès 2015 pour dresser une photographie du territoire communal, prenant en compte les spécificités foyales, les dynamiques récentes communautaires et les tendances de fond à l'échelle de l'île.

La phase suivante a permis l'élaboration du « Projet d'Aménagement et de Développement Durable » au regard des conclusions du diagnostic et des arbitrages politiques ainsi que les « Orientations d'Aménagement et de Programmation »

La « Traduction Règlementaire » et le zonage qui permettent de transcrire sur plan les règles d'utilisation du sol ont été suivis de la phase administrative de validation dite d'arrêt du PLU.

Les travaux liés à la révision du PLU ont été sous-tendus, dès le diagnostic, par plusieurs temps de concertation dédiée qui ont permis d'alimenter la réflexion, d'identifier les enjeux et grands défis à relever pour élaborer un PLU respectant une « Approche Environnementale de l'Urbanisme » et préfigurant le PLU qui sera applicable à partir du 1^{er} semestre de 2023.

Objet de l'enquête

Cette enquête régie par le chapitre III du Code de l'Urbanisme a pour objet la mise en **révision du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Fort-de-France** décidée par délibération du Conseil Municipal du 24 novembre 2015 qui a fixé les objectifs suivants :

- mettre en compatibilité le PLU avec les lois et règlements en vigueur,
- intégrer les projets nécessaires au développement de la commune,
- prendre en compte les problématiques liées au développement durable
- traduire les nouvelles orientations liées à la politique de l'habitat et du logement et à la politique des transports et déplacements,
- veiller à l'équilibre entre le renouvellement et le développement urbain, la restructuration des espaces urbains et des espaces naturels,
- préserver les qualités urbaines architecturales et paysagères de la ville

Cette révision du PLU vise, également, à adapter le projet de territoire de la commune et ses ambitions de développement à la loi Climat et résilience, promulguée et publiée au JO le 24 août 2021.

La révision du PLU de Fort-de-France est sous-tendue par une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU). En effet, la démarche d'évaluation intégrée à l'élaboration du document consiste à questionner en permanence le projet au regard des enjeux environnementaux. Il s'agit de produire des éléments de connaissance environnementale utiles, d'analyser les incidences pour faire des choix d'aménagement transparents et de préparer le suivi de la mise en œuvre.

Le conseil municipal a arrêté le projet de PLU par délibération en date du 29 mars 2022.

Le dossier de PLU arrêté par le Conseil Municipal en date du 29 mars 2022, est composé comme suit :

- Le rapport de présentation
 - La justification des choix
 - Le résumé non technique
 - L'Evaluation Environnementale
 - Les indicateurs de suivi
- Le Diagnostic et Etat Initial de l'Environnement
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Le règlement et les documents graphique :
 - Le zonage délimite les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N)

- Le règlement définit les règles applicables à l'ensemble du territoire et à chaque zone en matière d'implantation et de construction.

- Les annexes : emplacements réservés, patrimoine bâti, servitudes d'utilité publiques, PPR, annexes sanitaires, réseaux d'assainissement collectif etc...

- Le Bilan de la concertation

Conformément à l'article L 153-12 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales sur le PADD ont été débattues en Conseil Municipal le 29 mai 2019.

Conformément aux articles L 153-14 à 16 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU a été transmis aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L132-7 et L 132-9, qui ont disposé d'un délai de 3 mois pour transmettre leurs observations et avis. Le dossier a été présenté en Commission Transition Ecologique, Aménagement et Habitat (TEAH) en octobre 2021.

Conformément à l'article L 153-16-2, le dossier de PLU a été soumis à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF), qui dans sa séance du 28 juin 2022 a émis un avis favorable au projet de révision générale du PLU de Fort-de-France.

Cadre Juridique et réglementaire

L'Article L 103-10 du Code de l'Urbanisme précise que « le PLU arrêté est soumis à Enquête Publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du Code de l'Environnement par le Maire ».

Après l'Enquête Publique, le PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du Commissaire-Enquêteur, est approuvé par délibération du Conseil Municipal.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation pendant la révision du PLU jusqu'à son arrêt en Conseil Municipal.

L'Article L 103-2 du Code de l'Urbanisme indique que la révision du PLU fait l'objet d'une consultation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

L'Article L 103-3 du Code de l'Urbanisme indique que les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par l'organe délibérant de la collectivité.

L'Article L 103-4 du Code de l'Urbanisme énonce que « les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon les moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente ».

L'Article L 103-6 du Code de l'Urbanisme stipule que l'autorité mentionnée à l'Art L 103-3, en arrête le bilan à l'issue de la concertation. Ce bilan est joint au dossier d'Enquête Publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du Code de l'Environnement.

L'enquête Publique s'est déroulée à la Mairie de Fort-de-France, siège de l'enquête, pendant une période de 36 jours consécutifs du 03 octobre 2022 au 07 novembre 2022 inclus, conformément à l'arrêté du Maire N° S-09/09/2022-65 du 18 septembre 2022.

Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'Enquête Publique comprend :

- Le rapport de présentation
 - La justification des choix
 - Le résumé non technique
 - L'Evaluation Environnementale
 - Les indicateurs de suivi.

- Le Diagnostic et Etat Initial de l'Environnement

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- Le Règlement littéral et graphique

- Le Bilan de la concertation obligatoire dans le cadre de la révision du PLU, synthèse des observations recueillies au cours des **11 réunions publiques** organisées conformément aux modalités définies par la délibération du 24 novembre 2015 du Conseil Municipal comme suit :
 - mise à disposition du public d'un dossier d'études en mairie aux heures d'ouverture accompagné d'un registre destiné à recueillir les observations,
 - informations sur le site internet de la commune
 - organisation de 2 réunions publiques sous forme d'atelier pour la présentation du projet d'élaboration du PLU et contribuer au diagnostic,
 - organisation de 4 réunions publiques pour la présentation du projet et recueillir les avis et observations de la population : 2 sur le PADD et 2 sur la traduction réglementaire
 - organisation de 4 réunions publiques de quartier sur les thématiques d'évolution des **secteurs constructibles** et de constructibilité, de mixité sociale, du vieillissement de la population, du développement des quartiers, de la mobilité, des réseaux, de la protection du patrimoine naturel et de la protection du patrimoine bâti.
 - organisation d'une réunion publique préalable à l'arrêt du PLU

- Des annexes :
 - Annexes cartographiques sur les risques naturels
 - Emplacements réservés
 - Patrimoine bâti
 - Servitudes d'utilité publique

- Régime forestier
- Annexes sanitaires
- Réseaux eaux et assainissement collectif
- Droits de préemption urbains
- Règlement local de publicité

- Les avis des Personnes Publiques Associées :

Le mémoire en réponse de la Ville n'a pas été versé au dossier d'enquête publique

- Le registre d'Enquête Publique coté et paraphé par le Commissaire-Enquêteur.

Analyse du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique, réalisé par le bureau d'études, CITADIA, apporte les informations permettant :

- de découvrir le territoire concerné et les fondements du projet politique qui sous-tend le PLU,
- de percevoir la volonté politique des élus de s'inscrire dans le nouveau cadre réglementaire issu notamment de la Loi Climat et Résilience de 2021.
- de situer le cadre juridique et réglementaire ainsi que le contexte de planification supra-communale.
- d'appréhender la démarche de projet communal, allant de la décision de révision du PLU, du diagnostic partagé d'état initial de l'environnement et des besoins répertoriés, en passant par l'information, les échanges et la concertation rigoureusement organisés, l'élaboration du PADD, des OAP, et aboutissant aux cartes de zonage et d'inscriptions graphiques accompagnées des documents réglementaires,
- de disposer des éléments techniques nécessaires à la compréhension du projet dans son ensemble, ainsi que de l'avis des autorités et personnes publiques associées concernées par le PLU,
- d'identifier les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement, en utilisant une démarche d'évaluation environnementale, des outils de suivi-évaluation, et en balayant les différentes thématiques et enjeux.

A ce titre, **l'évaluation environnementale** doit être perçue comme une **étude d'impact** qui permet de prévoir le suivi de la mise en œuvre du PLU en définissant des indicateurs pour alimenter un tableau de bord qui facilite la maîtrise du projet.

Le **résumé non technique** présenté dans la justification des choix fait la synthèse du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, du PADD, et de la traduction

règlementaire. Il énonce les différentes formes d'OAP et détaille l'évaluation environnementale c'est-à-dire des incidences notables pressenties du projet sur l'environnement.

Les potentialités de développement de la commune sont identifiées, ainsi que les **nombreuses contraintes**, et les **enjeux** qui se résument comme suit :

- la protection de la biodiversité, des couloirs écologiques et des zonages environnementaux au même titre que la continuité des cours d'eau et la Trame Verte et Bleue (TVB),
- la préservation, voire la reconquête des terres agricoles,
- la valorisation du patrimoine dans tous les secteurs et la préservation des identités spécifiques à chaque quartier,
- la poursuite des opérations engagées sur le centre-ville, la mobilisation des logements vacants, l'amélioration des conditions de mixité sociale et la maîtrise de la densification sur le territoire,
- la maîtrise du mitage et de l'urbanisation linéaire,
- la réduction de la vulnérabilité dans un contexte de changement climatique,
- le regain d'attractivité globale de la commune et l'accompagnement social indispensable,
- l'évolution de la mobilité en lien avec le TCSP, les liaisons maritimes et les réseaux routiers,
- la réduction de la dépendance aux énergies fossiles,
- la sécurisation de la ressource en eau,
- la gestion des déchets.

Les avis des Personnes Publiques Associées :

Date de réception	Personnes Publiques Associées (PPA)	Avis
08/07/2022	Services de l'Etat : Préfecture/DEAL	Avis Favorable sous nombreuses réserves
04/07/2022	Commission Départementale, de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	Avis Favorable
18/07/2022	Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS)	Avis Favorable
20/07/2022	Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)	Nombreuses observations
19/07/2022	Communauté d'Agglomération du Centre de la Martinique (CACEM)	Quelques observations
21/07/2022	Parc Naturel Régional de la Martinique (PNRM)	Avis Très Favorable
19/07/2022	Chambre de Commerce et d'Industrie de la Martinique (CCIM)	Avis Réserve
05/07/2022	Forces Armées	Pas d'observation
12/08/2022	Collectivité Territoriale de Martinique	Avis favorable

Situation géographique et description des lieux

Fort-de-France est dominée par les pitons du Carbet depuis sa baie. Les pentes de la ville correspondent à des épanchements des pitons du Carbet et abritent des rivières fortement boisées.

La ville dense et historique s'étend sur la basse plaine littorale surplombée d'une couronne urbaine moins dense sur les contreforts, selon un axe nord-sud, jusqu'à devenir une nature sauvage sur les pentes des pitons.

Les rivières qui descendent des hauteurs, forment une succession de mornes alternés de ravines, selon une logique est-ouest,
La partie méridionale de Fort-de-France est formée de trois mornes, encadrés par la rivière Madame à l'ouest et la rivière Monsieur à l'est, ainsi que de nombreuses ravines descendant vers la mer.

Cette organisation géographique a profondément influencé l'occupation des sols et est à l'origine d'une multitude de quartiers complexes et contrastés.

Ce relief est favorable aux vues panoramiques sur le grand paysage dont certaines sont remarquables même si elles sont banalisées et dévalorisées par des éléments perturbateurs pour le regard.

Cette banalisation réduit l'intérêt des vues panoramiques qui constituent pourtant l'une des principales richesses du territoire foyalais.

Les itinéraires de randonnées sont concentrés dans la montagne et la faible densité de jardins publics urbains, peu mis en réseau, limite les continuités piétonnes, rendant la place du piéton réduite et peu confortable

Les afflux rapides et brutaux de populations au moment de l'éruption de la Montagne Pelée, conjuguée à l'exode rural entre 1901 et 1926, ainsi que la croissance rapide de population provoquée par la départementalisation à partir de 1946 ont fait de Fort-de-France une ville hétérogène, juxtaposant les quartiers sans lien urbain continu.

La Ville se présente comme un patchwork de typologies d'habitat très différenciées, coupé d'espaces incertains, ruraux ou naturels, ou encore par des zones industrielles ou commerciales

Sur ses 4421 hectares de superficie, Fort-de-France présente une grande diversité de milieux : 50 % de son territoire sont des milieux boisés, les cours d'eau permanents s'étendent sur près de 60 km, 125 parcelles agricoles sont recensées soit 3 % du territoire.

Fort-de-France dispose d'une grande richesse patrimoniale avec 21 constructions labellisées « Patrimoine du XXème siècle », 6 monuments historiques classés et 24 monuments historiques inscrits auxquels il faut ajouter une typologie architecturale très diversifiée identifiée dans l'AVAP (2016). On note une faible densité d'espaces publics, des entrées de Ville banalisées et une trame verte urbaine à valoriser.

L'urbanisation, multipliée par 12 en 70 ans, est majoritairement portée par des constructions en dents creuses à vocation résidentielle. De la ville basse aux quartiers, c'est une mosaïque de formes urbaines et de densités bâties qui composent le tissu urbain foyalais.

Quant à la ville basse, de ses portes d'entrées à son littoral, elle est « en mouvement » suivant une réflexion politique de rénovation urbaine à mettre en œuvre et une dynamique de projets urbains. (PNRU/Cœur de Ville)

Fort-de-France fait partie de la Communauté d'Agglomération du Centre de la Martinique avec Le Lamentin, Saint-Joseph et Schœlcher.

En matière de risques naturels, Fort-de-France est particulièrement sensible à plusieurs types d'inondations, aux risques sismique et tsunami, vulnérable aux risques littoraux comme la submersion marine, aux cyclones, aux mouvements de terrain et à la liquéfaction des sols. Les risques technologiques sont également présents du fait de la contiguïté du Lamentin, du transport de matières dangereuses par voie routière, par voie maritime ou canalisations.

Fort-de-France a vu sa population diminuer progressivement depuis 1990, dans un contexte de stabilisation de la population martiniquaise. Le solde migratoire de la commune est négatif depuis près de 50 ans au bénéfice de l'Espace Sud ou des autres communes de la CACEM, ce qui provoque une perte de dynamisme.

La commune est confrontée à un phénomène de vieillissement de sa population, à un desserrement des ménages, à un nombre important de logements vacants et à un fort déficit d'attractivité.

Nature et caractéristiques du projet

La démarche de projet appliquée à la procédure de révision du PLU, a permis aux élus de réinterroger le PLU en vigueur, qui datait de 2008, et de le confronter aux ambitions de la municipalité au regard des nouvelles dispositions règlementaires, ainsi qu'à l'évolution du contexte de planification supra-communal.

Le diagnostic et Etat initial de l'environnement qui en découle analyse les thèmes suivants :

- Un territoire d'exception qui s'inscrit au cœur des dynamiques écologiques et paysagères du centre de la Martinique : la structure de grand paysage, la matrice écologique, la trame verte et bleue, le tissu agricole.
- Un cadre urbain à repenser au service d'un cadre de vie de qualité et d'une urbanité renouvelée : paysages urbains et patrimoine bâti, développement urbain et consommation foncière, pression et nuisances environnementales.
- Une attractivité à retrouver et des réponses à adapter aux besoins actuels et futurs des foyalais : profil démographique et social des ménages, dynamiques résidentielles et caractéristiques de l'habitat, transports et mobilité, offre d'équipements et de services, organisation du tissu commercial, performances environnementales (l'énergie), gestion des ressources (eau potable, assainissement, déchets)
- Des facteurs d'attraction et de rayonnement du territoire foyalais : développement économique, infrastructures et équipements, tourisme.

Pièce centrale du projet, **le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** qui définit une nouvelle stratégie d'aménagement et de développement durable de la commune pour les 10 prochaines années prévoit :

- de regagner de la population sur le territoire foyalais en atteignant le niveau de population de 2016 en 2030 aux alentours de 80 000 habitants,
- de s'attaquer à l'augmentation de logements vacants en s'engageant dans leur réhabilitation via une stratégie foncière et immobilière ambitieuse,
- de poursuivre le renouvellement urbain prioritairement dans les centralités en identifiant les leviers de densification adaptés,
- de conforter la production de logements neufs pour maintenir un rythme de construction entre 425 et 450 logements par ans, soit 2250 logements à l'horizon 2030,
- de prioriser les constructions à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles,
- de **limiter les extensions urbaines à 20 hectares pour les 10 prochaines années.**

Le PADD s'articule autour de trois piliers, porteurs d'orientations :

- **Une nouvelle attractivité pour le territoire foyalais :**
 - 1 - Un pôle de vie conforté qui s'appuie sur un développement équilibré permettant de lutter contre les fractures urbaines.
 - 2 - La modernisation des conditions d'accueil de l'activité et la diversification du tissu économique : un territoire attractif et compétitif.
 - 3 - Une ville active qui s'inscrit dans un développement durable et la transition écologique.

- **Un espace de vie renouvelé pour les foyalis :**
 - 1 - La réappropriation des espaces de vie à toutes les échelles : un cadre de vie amélioré et un territoire pratiqué.
 - 2 – La promotion d’une mixité fonctionnelle à travers des projets innovants : une économie de proximité et des équipements qui portent la redynamisation de Fort-de-France.
 - 3 – La réponse aux besoins de mobilité par des aménagements adaptés.
- **Un patrimoine préservé à transmettre aux foyalis :**
 - 1 - Une gestion économe du sol et une lutte contre l’étalement urbain réaffirmée.
 - 2 – Une préservation nécessaire de la Trame Verte et Bleue, support d’un patrimoine naturel riche et reconnu.
 - 3 – L’intégration des risques dans les choix d’aménagement pour faire de Fort-de-France un territoire résilient.
 - 4 – La valorisation des paysages remarquables : une opportunité de conforter une richesse majeure du territoire foyalais.

Les Orientations d’Aménagement et de programmation (OAP) du PLU retranscrivent le PADD en mettant en forme la vision des élus sur les secteurs stratégiques de la commune qui présentent des enjeux particuliers en matière d’urbanisation, de préservation de l’environnement, de richesses patrimoniales ou paysagères, d’amélioration de l’habitat ou de promotion de nouvelles formes de mobilité. Le travail d’élaboration des OAP constitue le préalable à la traduction réglementaire du zonage et du règlement.

Neuf Orientations d’Aménagement et de Programmation ont été identifiées sur le territoire communal dont,

- 5 en secteur urbanisé : OAP Centre-ville, OAP Morne Calebasse, OAP Bellevue, OAP Redoute, OAP ZAC de Bon Air.
- 3 en extension urbaine : OAP Bernus, OAP Morne Coco, OAP Camp de Balata.
- Et l’OAP thématique : Trame Verte et Bleue.

La traduction réglementaire du projet : Le zonage et le règlement littéral du PLU ont permis :

1- De structurer les centralités :

- **UVB :** Ville basse : Centre-ville et Terre-Sainville
- **UCQ :** Centralités de quartier, centralités du SCoT

2 – De gérer les formes urbaines :

- **UG :** Zones à vocation résidentielle avec plusieurs densités
- **UAC :** Zones d’habitat auto-construit
- **UC :** Zones d’habitat collectif de grands ensembles

3 – D’identifier des zones particulières aux objectifs ciblés :

- **UAS** : Zones d’axes à structurer (avenue Bishop, rive droite de la rivière Madame)
- **UM** : Zones de terrains militaires
- **UP** : Zone portuaires
- **UL** : Zone de préservation et valorisation du littoral
- **UE** : Zone à vocation économiques mixtes ou artisanales
- **USR** : Zone de traduction de l’OAP valant règlement de la ZAC Bon Air

4- D’ouvrir des zones à l’urbanisation :

- **1AU** : Zones à urbaniser à court terme
- **2AU** : Zone à urbaniser dans un second temps

5- De préserver des zones :

- **N** Zones naturelles
- **Ns** Zones naturelles strictes
- **A** Zones agricoles pour soutenir l’activité

Le projet de PLU prévoit une importante réduction des zones AU, du fait de la réduction de la zone AU de Morne Coco et de la cohérence nécessaire avec le PADD.

Le zonage du projet de PLU décline environ 95 hectares de zones agricoles et naturelles à vocation de zones U car ces zones sont déjà urbanisées et sont caractéristiques d’une zone urbaine déjà existante.

1/3 des zones N3 du PLU en vigueur ont été classées en U pour reprendre une partie des caractéristiques de la zone N3.

1/2 des zones N du PLU en vigueur, devenues U dans le projet de PLU en révision, font l’objet d’une inscription graphique de protection.

Moins de 1ha de zones A et N ont été déclassés en AU.

La surface urbanisée n’a augmenté que de 20 ha

Le plan des inscriptions graphiques s’attache à protéger les espaces paysagers ou naturels, parfois soumis à des aléas, localisés au sein des espaces urbanisés de Fort-de-France, comme le long des rivières Madame et Monsieur.

Le règlement présente les dispositions générales et les dispositions spécifiques aux différentes zones

Les Espaces Boisés Classé (EBC) ont été maintenus tout particulièrement dans les zones de PPR. En outre, la protection de la mangrove, située au Sud-Est de la commune a été renforcée en y appliquant une inscription EBC.

L'analyse des impacts du projet sur l'environnement étudie pour chaque thème les enjeux et les incidences s'agissant :

- du paysage et du patrimoine,
- de la trame verte et bleue,
- de l'air et du bruit,
- de la pollution des sols,
- des énergies renouvelables,
- de la gestion de la ressource en eau et assainissement,
- des risques et nuisances,
- de la gestion des déchets.

Le projet s'articule avec les documents cadres et supra communaux :

- Le Schéma Régional de Cohérence Energétique (SRCE Martinique) adopté le 23 octobre 2015 par arrêté préfectoral intégré au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) actuellement en révision. La volonté de la Collectivité Territoriale de Martinique (CTM) est de faire classer la biodiversité de la Martinique au Patrimoine de l'UNESCO et le SRCE vise l'excellence environnementale.
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CACEM avec des prescriptions pour la TVB, des réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques et des espaces relais de nature. Il définit aussi les orientations nécessaires à la transition énergétique.
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE Martinique) 2016-2022, approuvé le 30 novembre 2015, qui fixe les objectifs pour une gestion équilibrée de la ressource en eau et des objectifs de qualité des milieux aquatiques.
- Le contrat de Milieu de la Baie de Fort-de-France, porté par la CACEM pour la période 2010-2017, actuellement en reconduction, qui poursuit des objectifs liés à la surveillance de la sédimentation et de l'envasement ainsi que de la qualité des eaux de la baie.
- La charte du Parc Naturel Régional (PNR) de Martinique adoptée par décret du 23 octobre 2012 et visant une politique de préservation des paysages et des milieux.
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de la commune de Fort-de-France approuvé par l'arrêté préfectoral N° 2013364-0024 du 30 décembre 2013.
- Le Schéma Régional Climat Air Energie (CRCAE) de la Martinique adopté en avril 2013 qui décline les grandes orientations en matière de réduction des émissions de gaz à effets de serre, d'efficacité énergétique et d'amélioration de la qualité de l'air.
- Lors du Grenelle de l'Environnement, la Martinique s'est engagée dans la stratégie de croissance verte des territoires à énergie positive appelée « Martinique, Ile Durable »

ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Désignation du Commissaire-Enquêteur

Madame Lucienne Anicet de MONTAIGNE a été désignée en qualité de commissaire-enquêteur pour l'Enquête Publique ayant pour objet le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur le territoire de la commune de Fort-de-France, par décision N° E22000007/97 du Président du Tribunal Administratif de la Martinique datée du 10/08/2022.

Modalités de l'enquête

L'enquête a été annoncée du lundi 3 octobre au lundi 7 novembre 2022 inclus pour une durée de 36 jours consécutifs à la Mairie de Fort-de-France, siège de l'Enquête, par arrêté municipal N°S-09/09/2022-65.

Le dossier d'Enquête Publique et un registre d'enquête ont été tenus à disposition du public à la mairie de Fort-de-France, 5^{ème} étage-Direction de l'Urbanisme-Service de l'Urbanisme Réglementaire aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Le dossier du PLU arrêté le 29 mars 2022 était consultable pendant la durée de l'enquête :

- En version papier, à la mairie de Fort-de-France, 5^{ème} étage-Direction de l'Urbanisme-Service de l'Urbanisme Réglementaire, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

- En version dématérialisée, sur un poste informatique laissé à disposition du public, à la Mairie de Fort-de-France, 5^{ème} étage-Direction de l'Urbanisme-Service de l'Urbanisme Réglementaire aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

- sur le site : www.fortdefrance.fr

Les permanences du Commissaire-Enquêteur se sont tenues à la Mairie de Fort-de-France, dans de bonnes conditions d'accueil, et de fonctionnement, les :

Lundi 3 octobre 2022 de 9h00 à 12h00 : Ouverture de l'Enquête Publique et Permanence

Jeudi 13 octobre 2022 de 9h00 à 12h00 : Permanence

Lundi 17 octobre 2022 de 9h00 à 12h00 : Permanence

Mercredi 26 octobre 2022 de 9h00 à 12h00 : Permanence

Jeudi 3 novembre 2022 de 9h00 à 12h00 : Permanence

Lundi 7 novembre 2022 de 9h00 à 12h00 : Permanence et Clôture de l'Enquête Publique

Le public s'est déplacé pour rencontrer le commissaire-enquêteur lors de ses permanences en Mairie et consigner des observations sur le registre au cours de 27 entretiens.

12 courriers et 26 messages électroniques ont été collectés.

Le climat de l'Enquête a été serein et sa clôture le lundi 7 novembre 2022 à 12 heures, ne donne lieu à aucune observation.

Information du Public

L'Arrêté d'enquête publique et l'Avis d'enquête publique ont été affichés à la Mairie de Fort-de-France à la date indiquée.

L'avis d'Enquête Publique **a été publié**, à la demande du Maire de Fort-de-France,
- à la rubrique « Annonces Légales et Judiciaires » de FRANCE-ANTILLES Martinique du 13 septembre et du 7,8,9 octobre 2022,
- à la rubrique « Annonces Légales » de JUSTICE du 15 septembre et du 6 octobre 2022.

Par ailleurs, le Maire de la ville de Fort-de-France certifie qu'il a fait procéder les 9, 14, 15 septembre 2022, à **l'affichage de l'avis d'ouverture d'une enquête publique**, relative à la révision générale du PLU de Fort-de-France, suivant une **liste fournie de 53 lieux**, accompagnée des procès-verbaux d'affichage.

Le communiqué d'avis d'enquête publique a été diffusé sur le site internet de la Ville et sur ses réseaux sociaux. Une annonce a paru dans le France-Antilles du 27 septembre à la rubrique « Dans nos communes ». La presse locale radiophonique et télévisuelle a été destinataire de l'avis d'enquête publique.

Les demandes et observations du public

Les demandes et observations recueillies en permanence et au registre d'Enquête Publique, par courrier électroniques, et par courrier postal sont détaillées dans le **PV de Synthèse des observations du public** remis le 10 novembre 2022.

- **27 demandes ou observations** ont été recueillies au registre d'Enquête Publique portant, en grande majorité, sur des demandes de déclassement en zone constructible ou agricole, quelques exposés de projets justifiant des demandes d'évolution du zonage, des demandes de renseignements, deux demande de rectification de tracé et un exposé d'observations sur le PLU.
- **26 demandes ou observations** ont été reçues par courrier électronique portant sur des demandes de déclassements, des avis sur le PLU, des observations, remarques ou signalements, auxquels il faut ajouter une erreur de tracé, une demande de levée d'emplacement réservé et une demande de dérogation au règlement du PLU.
- **12 demandes ou observations** reçus par voie postale portent sur des demandes de déclassement, d'emplacement réservé, de précisions sur le PLU, de rectification de

tracé, de modification du règlement, auxquelles il faut ajouter des avis ou observations sur le PLU ou une OAP et une contestation de zone d'activité commerciale.

De nombreuses demandes, observations, avis ont été collectés par plusieurs canaux constituant ainsi des doublons dans le décompte. En réalité, le nombre de cas à examiner se monte à 47 environ, ce qui est loin d'être pléthorique.

Analyse des observations et contributions

Au cours des **entretiens en permanence**, le Commissaire-Enquêteur note, chez les administrés, une adhésion plutôt consensuelle aux grands principes du PLU ; la nécessité de protéger l'environnement, la biodiversité, les paysages et le cadre de vie est assez largement partagée. En outre, les dispositions législatives et réglementaires qui structurent le cadre juridique de l'urbanisme opérationnel, et donc du PLU, semble bien perçues.

Cependant les intérêts particuliers et personnels priment ; c'est pourquoi la grande majorité des demandes, formulées en entretiens au cours des permanences, portent sur des demandes de déclassement de parcelles pour raisons personnelles, ou pour mettre en œuvre un projet.

Toutes les demandes et observations, enregistrées au cours de l'enquête publique, en entretien ou par courrier postal ou électronique, sont analysées dans un tableau joint, intitulé : « **Tableau des demandes avec avis du Commissaire-Enquêteur** », dans lequel un avis du Commissaire-Enquêteur est donné pour chaque demande et projet.

Par ailleurs, le nombre de demandes paraît faible eu égard à l'étendue du territoire de Fort-de-France et aux enjeux du PLU. Tout porte à croire que la concertation préalable a été bien organisée et a été efficace en s'attachant à identifier les problèmes en amont.

Sur 9 avis de Personnes Publiques Associées (PPA) :

- 5 sont favorable au projet de PLU
- 2 formulent des observations
- 1 pas d'observation
- 1 réservé

La majorité des **avis des personnes publiques associées** mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du Code de l'Urbanisme, émis dans le délai légal de concertation, **est favorable** au PLU de Fort-de-France avec des réserves, des observations, des demandes de compléments ou de modifications et des recommandations.

Dans le **mémoire en réponse aux avis des PPA**, la Ville de Fort-de-France prend note des remarques, apporte des éléments de réponse, des justificatifs, annonce des précisions, des rectifications ou des données supplémentaires, mais exprime aussi son désaccord avec certaines demandes, en justifiant sa position.

Analyse des projets et des points de vigilances

Des visites sur sites ont permis au Commissaire-Enquêteur de visualiser les problématiques économiques attachées à **certains projets** particulièrement importants et de les confronter aux enjeux paysagers, sociaux et de protection de l'environnement.

Le projet « Les Nuages »

Il s'agit d'une ferme d'insertion sur les hauteurs de « La Trace », pratiquement sur les contreforts des pitons du Carbet.

La structure embryonnaire qui pratique une agriculture raisonnée et de l'élevage, propose une solution de formation intéressante pour des jeunes ou des adultes en difficulté personnelle, de formation et d'insertion professionnelle et sociale.

L'atmosphère paisible et saine du site et les activités de pleine nature qui y sont pratiquées sont propices au bien-être.

Ce projet pourrait participer au développement de l'agriculture sur le territoire et mérite approfondissement et soutien.

Le projet OAP « Camp de Balata »

Situé au pied des pitons du Carbet, sur la route de la « Trace », à 9 km route de Balata, sur la parcelle C69, le « Camp de Balata », site exceptionnel, propose un projet d'espace naturel de valorisation de la santé, de l'équilibre physique, psychique et environnemental, de même qu'une initiation à la biodiversité de la Martinique.

L'éventail de l'offre est large et diversifié : activités sportives, médecine sportive, thermalisme, relaxation, soins de beauté, musées, évènementiel, animations, culture maraichères et médicinale, hôtellerie-restauration...

L'implantation d'infrastructure sportives, médicales et paramédicales permettrait d'accueillir une liste importante d'activités sportives individuelles et collectives.

Le projet bénéficierait de l'attractivité de l'axe touristique de la RN3 qui propose des sites touristiques tels que l'Eglise Sacré Cœur de Balata, le Jardin de Balata, le site d'Absalon, la route de la Trace vers le Domaine d'Emeraude.

Le site fait l'objet d'une OAP au PLU en révision et le projet devra s'y conformer autant que possible.

La note de présentation laisse entrevoir un projet riche, cohérent, bien pensé, qui devrait répondre à bon nombre d'attentes et besoins de la population en recherche de bien-être de détente en famille et qui mérite d'être accompagné.

Le projet « Domaine de la Trace »

Projet lancé depuis 2019 qui propose un ensemble destiné à de l'hébergement touristique en site naturel sur les parcelles C1, C2, B28 Route de Balata.

Sur la parcelle C2 à l'ouest de la route de Balata, sur 2725 m², rénovation en cours d'une ancienne habitation, à compléter par des annexes (piscine, deck, carbet de détente) pour location en meublé de tourisme professionnel 4* et pouvant accueillir en basse saison des activités évènementielles.

Sur la parcelle C1, à l'est de route de Balata, réhabilitation d'une maison existante et/ou construction d'une nouvelle maison pour obtenir une surface de plancher de 120 m² pour compléter l'habitation principale. En bordure de route réhabilitation de 3 maisonnettes entre 20 et 120 m².

Sur la parcelle B28, en bordure de route, réhabilitation de deux constructions existantes de 100 m² environ.

La rénovation de la maison principale a fait l'objet d'un financement de la Fondation du Patrimoine et de la Mission Stéphane Bern et l'ensemble a été retenue par la CTM comme projet structurant de l'offre touristique au titre du dispositif « France Tourisme Ingénierie » qui associe « Atout France », la « Banque des Territoires », « l'Agence Nationale pour la Cohésion des territoires » et la « Caisse des Dépôts et Consignations » ce qui laisse présager une certaine sécurité de financement.

Les parcelles concernées sont situées en grande partie en zone rouge du PPRN et pour les autres en zone jaune. L'ensemble est classé en N au PLU en révision. Un rapprochement des demandeurs doit être envisagé avec les services de l'Etat si une évolution des règles s'avérait nécessaire.

Le projet est intéressant à plus d'un titre : il présente un intérêt architectural, historique, patrimonial et touristique. Les porteurs du projet sont, par ailleurs, très engagés dans une démarche environnementale.

Ce projet, qui répond aux besoins de la clientèle touristique actuelle, très demandeuse de tourisme vert, présente un fort potentiel économique. Il mérite d'être soutenu et que des solutions adaptées en matière de zonage au PLU et au PPRN soient recherchées.

Le pôle de Santé et d'Activités Hospitalières

La parcelle R316 de 120 048 m² au quartier La Meynard appartient à la SIMAR qui envisage un projet d'aménagement pour répondre aux besoins en lien avec l'activité du CHUM et diversifier son offre d'hébergement.

Le terrain, fortement boisé et relativement pentu, est bordé par le CHUM La Meynard, le centre de transfusion sanguine, le laboratoire territorial d'analyses, des immeubles collectifs, quelques opérations de logements individuels, trois établissements scolaires et de formation professionnelle, le funérarium et le cimetière de La Joyau et quelques structures d'activités économiques en rapport avec le CHUM.

Un nouvel établissement universitaire de médecine, institut de soins infirmiers et sages-femmes est prévu, sans internat, pour accueillir environ 950 étudiants.

La réalisation du Cyclotron, devant accueillir des voisins de la Caraïbe est imminente.

Les dispositions sont prises au PLU pour l'élargissement des voies d'accès au site et la réalisation des liaisons inter-quartiers.

L'offre d'hébergement présentée est diversifiée et répond aux besoins de la population, ce qui positionne ce projet en bonne place sur le marché. Le programme d'aménagement sera en grande partie en forte corrélation avec les besoins du CHUM : structures pour personne âgées, maisons médicalisées, logements pour étudiants et jeunes travailleurs, hôtel de séjour en lien avec la chirurgie ambulatoire du Cyclotron, hébergement du personnel hospitalier, crèche pour le personnel hospitalier, maisons individuelles ou groupées, réponses aux besoins d'activités et de services du CHUM.

En outre, le caractère boisé du site ainsi que l'existence d'une zone inondable au PPRN sur la parcelle R316, suggère la création d'un parc-jardin urbain qui participe à la centralité et à l'activité du quartier.

Il s'agit visiblement d'une programmation cohérente devant mettre en scène une architecture de qualité en créant une harmonie des espaces. La densification, organisée et réfléchie, est conforme aux contraintes réglementaires et environnementales.

Ce projet ambitieux mérite d'être très soutenu tant sa réalisation paraît conforme aux besoins du territoire.

Le projet OAP Bernus et Village Alzheimer

Le secteur est présenté au Scot comme secteur d'extension urbaine possible déjà en AU dans le PLU opposable et est porteur d'un projet ayant pour objectif de répondre aux besoins en logements sur la ville de Fort-de-France pour inverser la tendance de déclin démographique.

Il s'agit aussi de créer des espaces publics de qualité en implantant des commerces, de densifier le tissu urbain, d'assurer une mixité des formes urbaines et de créer un espace de centralité de quartier autour d'une place ou d'un square public. L'OAP impose le respect de la frange boisée en limite ouest et en limite est.

En ce qui concerne les aspects environnementaux, **les conditions sont la mise à niveau des réseaux**, un traitement paysager des nouvelles voies et du parking public à l'entrée du site, la priorité donnée aux liaisons douces internes dans une ambiance naturelle et une faible imperméabilisation des sols.

Le caractère naturel de la ravine et de ses abords sera maintenu pour prendre en compte le risque identifié au PPRN.

Toutefois l'absence de réseaux entrave lourdement l'urbanisation de ce secteur, ce qui incite la DEAL à proposer de placer l'OAP Bernus en zone 2AU pour temporiser et agir ensuite, pour concrétiser les projets, par modification simplifiée du PLU.

Les parcelles I1656 (en partie dans l'OAP) et I1658 (en zone naturelle), propriété de la SIMAR, sont porteuses d'un **Projet expérimental de Village Alzheimer**, déjà présenté au Ministère et dont le seul exemple en France existe à Dax.

Ce projet porté par Floréa et le Groupe Setim, consiste à traiter certaines problématiques de gériatrie, en maintenant dans des logements adaptés les personnes porteuses de la maladie d'Alzheimer dans un environnement adapté.

Il s'agit de concevoir un centre de soin et d'hébergement qui ressemble à un petit village typique et pittoresque avec ses fondamentaux, formé de 10 maisonnettes de 300 m², d'inspiration architecturale traditionnelle antillaise, conçues pour proposer un cadre de vie familial et familial aux résidents, tout en respectant leur autonomie.

La place centrale, au cœur du village, propose bar, café et restaurant, épicerie, marché traditionnel, coiffeur et un pôle médical pour répondre aux besoins en soins des résidents.

Des compléments sont prévus tels qu'un Centre Médical ou une Maison Médicale, un grand carbet et une dizaine de studios d'hébergement pour des stagiaires et des aidants ainsi qu'un parc paysager.

Le budget d'investissement dédié aux unités de soins et d'hébergement est de 21 000 000,00 € et l'investissement relatif aux autres composantes du programme feront l'objet d'un montage financier distinct qui reposera sur un partenariat.

La réalisation d'un tel projet aura un impact économique et social très fort en termes d'emploi pour les travaux de construction et le fonctionnement des établissements, de même que pour les services externalisés prévisibles. **Il y a donc lieu de soutenir ce projet et d'en faciliter la réalisation.**

Si la ville suit les recommandations de la DEAL concernant le zonage 2AU sur cette OAP, on pourrait prévoir d'en augmenter la surface pour assurer la réalisation des différents projets.

L'OAP Centre-Ville

Le centre-ville de Fort-de-France a une densité de 1866 habitants/km² sur 136 ha, une activité commerciale à la baisse et une population confrontée à des difficultés sociales et économiques. Le nombre de monuments est conséquent et le parc de 4989 logements compte 1127 logements vacants.

Les constats portent sur la richesse patrimoniale et la forte historicité du site peu mises en valeur, la prédominance de la voiture qui lèse le confort du piéton, le manque d'ouverture sur la façade maritime et un front de mer artificialisé, le déficit d'aménagement de la rivière Madame, des polarités urbaines mal connectées et, des entrées de ville peu qualitatives.

Les enjeux d'ouverture du centre-ville, de renouvellement urbain et d'adaptation de l'armature urbaine sont :

- La réponse aux attentes des ménages par une stratégie de renouvellement urbain qualitative en attirant de nouvelles catégories de population et en poursuivant le recyclage immobilier de l'habitat dégradé grâce aux outils d'amélioration de l'habitat.
- L'ouverture du centre-ville aux faubourgs de la ville basse par la dynamique des centralités, la valorisation de la façade maritime et le tracé du TCSP.
- La transformation de l'image par l'amélioration du cadre de vie et l'intervention sur le bâti existant en réhabilitant les logements vacants et en soutenant la dynamique commerciale et touristique
- L'intégration de la rivière Madame comme épine dorsale d'un système de parc, lieu de promenade et de détente.
- La poursuite de l'aménagement du front de mer.

Il s'agit de mettre en œuvre des principes d'aménagement en vue de réaliser la mutation urbaine qualitative des ilots opérationnels prioritaires, d'apaiser la ville la ville en redonnant leur place aux piétons, d'éviter toute imperméabilisation superflue des sols, de renaturer les berges de la rivière Madame et de connecter le front de mer au centre-ville.

Le cœur de la problématique reste **de renforcer l'attractivité commerciale et de faire vivre le centre-ville.**

Par décision du Conseil municipal du 18 février 2020, la ville de Fort-de-France a adopté le principe de conventionnement du **Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)** de 2019 à 2031 sur la base du projet entériné par le comité d'engagement de l'Agence Nationale de renouvellement urbain (ANRU) du 12 décembre 2019.

Ce projet de renouvellement urbain est piloté par la Ville avec l'appui du GIP et de la CACEM et réalisé avec le concours de maîtrises d'ouvrage multiples qui poursuivent des objectifs de mixité sociale et de développement durable.

Il s'agit notamment de privilégier la diversification de l'offre afin **d'attirer des populations nouvelles**, propices à l'accession avec des maisons de ville et des petits collectifs tout en assurant une valorisation architecturale et une bonne intégration paysagère.

Le Plan d'Action Cœur de Ville intervient, sur le plan incitatif, sur Fort-de-France pour contribuer à la revitalisation du centre-ville en agissant sur l'habitat, sur le développement économique, l'accessibilité et la mobilité, le développement des formes urbaines, les parkings et les équipements de ville.

Les projets, petits ou grands, foisonnent donnant au centre-ville une allure de chantier géant un peu rébarbative mais laissant présager une transformation positive indispensable.

Cet effort sur le Centre-Ville gagnerait à être classé au rang des priorités d'aménagement devant être rapidement mises en œuvre et menées à bon terme.

L'OAP Bellevue

Le quartier Bellevue, situé en entrée ouest de la ville de Fort-de-France, s'étend le long du Boulevard de la Marne et comporte actuellement un nombre important de logements vacants, ainsi que des commerces de type périphérique.

Le PADD, en cohérence avec le SCoT, affiche le projet de structurer Bellevue, le long du Boulevard de la Marne et de l'Avenue Frantz Fanon comme une centralité de proximité, en assurant une densification du tissu urbain.

Les aménagements devront permettre de développer des espaces publics et de renforcer la qualité de cette entrée de ville.

Les nouvelles constructions devront comprendre une part de 30% de logements sociaux.

Les principes d'aménagement retenus s'appuient sur la mixité fonctionnelle et prévoit la construction de logement, la création de cellules commerciales et des aménagements liés aux déplacements, à la mobilité et au stationnement dans le souci de préserver la qualité environnementale.

Cependant les remontées de l'enquête publique suggèrent de vérifier comment l'objectif de mixité fonctionnelle peut être poursuivi avec succès, tant la cohabitation habitat et activités commerciales est problématique et conflictuelle actuellement.

Le procès-verbal de synthèse

Le PV de synthèse des observations du public a été remis en mains propres, par le Commissaire-Enquêteur, à Monsieur le Président de la Commission Transition Ecologique et Aménagement Habitat, 7^{ème} adjoint au Maire de Fort-de-France, Monsieur Frantz THODIARD en présence de Madame la Chef du Service Urbanisme Règlementaire.

Cette entrevue a eu lieu dans le bureau de Madame la Directrice de l'Urbanisme le 10 novembre 2022 à 10H00, **soit 3 jours après la clôture de l'enquête.**

Le PV de Synthèse **a été paraphé** par le Commissaire-Enquêteur et par Monsieur THODIARD.

Il précise les dates des six (6) permanences tenues et décrit les conditions de déroulement de celles-ci.

Il présente un décompte des demandes, observations et avis reçus en les regroupant par typologie de contenus et d'objectifs :

- 1- Un décompte des observations et demandes reçues en permanence
- 2- Un décompte des observations et demandes recueillies au registre d'Enquête Publique
- 3- Un décompte des observations et demandes reçues par courrier électronique
- 4- Un décompte des observations et demandes reçues par courrier postal

Il renseigne sur les visites sur site effectuées par le commissaire-enquêteur et sur le déroulement de l'enquête publique.

Malheureusement, des courriers postaux recommandés dématérialisés arrivés en Mairie dans les délais ont été acheminées dans le service après la signature du PV de Synthèse. Un additif a dû être ajouté au PV de Synthèse pour prendre en compte cette situation.

Toutes les demandes, observations et avis font l'objet d'un tableau joint au présent rapport. Le tableau détaille la nature des interventions et donne l'avis du commissaire-Enquêteur sur les éventuelles suites à donner.

Le nombre de **demandes de déclassement** est dérisoire par rapport aux prévisions, et on peut proposer que satisfaction soit donnée aux demandes qui ne créent **pas de rupture de zonage** et qui permettent la réalisation de projets présentant un intérêt pour la ville, en respectant les exigences environnementales, sans mettre en péril l'équilibre général en trouvant éventuellement des compensations.

Conclusions motivées et avis du Commissaire-Enquêteur (2 pages)

Cette enquête, régie l'article L 103-10 du Code de l'Urbanisme qui précise que « le PLU arrêté est soumis à Enquête Publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du Code de l'Environnement par le Maire », a pour objet la demande de **révision du Plan Local d'Urbanisme de Fort-de-France** décidée par délibération du Conseil Municipal du 24 novembre 2015.

La démarche de projet appliquée à la procédure de révision du PLU, a permis aux élus de réinterroger l'ancien PLU, qui datait de 2008, et de le confronter aux ambitions de la municipalité au regard des nouvelles dispositions règlementaires, ainsi qu'à l'évolution du **contexte de planification supra-communal**.

Les études menées dans le cadre de la révision du PLU s'inscrivent donc, dans un cadre élargi à la Communauté d'Agglomération du Centre de la Martinique et plus largement, à l'ensemble du territoire martiniquais car le projet de PLU s'articule avec plus de 10 documents de norme supérieure et la volonté des élus de s'inscrire dans le **contexte règlementaire** est perceptible.

Le diagnostic de l'état initial de l'environnement aborde l'essentiel des thématiques environnementales importantes et débouche sur un **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**, qui fixe un objectif **d'extension de l'urbanisation de 20 ha au maximum sur les dix prochaines années**.

Ce PADD qui traduit les ambitions et objectifs prioritaires à l'horizon 2030, **limite la consommation d'espaces naturels et agricoles**.

Ce projet politique débouche naturellement sur les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU** qui définissent les principes et conditions d'aménagement sur les secteurs stratégiques de la commune, ainsi que les enjeux particuliers en matière d'urbanisation, de richesses environnementales, de préservation patrimoniale et paysagère ou encore de promotion de nouvelles formes de mobilité.

L'expression finale de la démarche se concrétise dans le **plan de zonage**, et dans le **règlement**.

Les réflexions sur la révision du PLU de Fort-de-France ont été sous-tendues par plusieurs temps de **concertation** dédiées, d'échange et de débats qui ont permis d'identifier les enjeux constituant les grands défis à relever en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

L'évaluation des incidences notables de la mise en œuvre du PLU, balaie les différentes thématiques environnementales, les potentialités de développement de la commune et les **nombreuses contraintes**.

Conformément aux articles L 153-14 à 16 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU a été transmis aux **Personnes Publiques Associées (PPA)** mentionnées aux articles L132-7 et L 132-9, qui ont disposé d'un délai de 3 mois pour transmettre leurs observations et avis.

La majorité des **avis des personnes publiques associées**, émis dans le délai légal de concertation, **est favorable** au PLU de Fort-de-France avec des réserves, des observations, des demandes de compléments ou de modifications et des préconisations et recommandations. Les personnes publiques admettent la difficulté d'élaboration de ce document dont elles reconnaissent la qualité.

Dans le mémoire en réponse aux avis des PPA, la Ville de Fort-de-France prend note des remarques, apporte des éléments de réponse, des justificatifs, annonce des précisions, des rectifications ou des données supplémentaires, dans un souci d'écoute des partenaires.

Au cours de l'Enquête Publique, les administrés expriment une adhésion plutôt consensuelle aux grands principes du PLU, telle que la nécessité de protéger l'environnement, la biodiversité, les paysages, et le cadre de vie.

Le PLU affiche une volonté politique de meilleure attractivité de la Ville et porte un projet ambitieux de renouvellement urbain et de lutte contre l'étalement urbain.

Le souci de préserver l'environnement, tout en valorisant le territoire domine et le PLU se présente comme l'expression d'un **projet politique cohérent** et d'une démarche volontariste de respect des ressources naturelles tout en valorisant et générant de l'activité pour enrayer la baisse démographique.

La moitié des zones N du PLU en vigueur, devenues U dans le projet de PLU en révision, font l'objet d'une inscription graphique de protection.

Moins de 1ha de zones A et N ont été déclassés en AU.

L'augmentation des surfaces urbanisées se limite à 20 ha

Pour ces raisons, et en tenant compte des engagements du Mémoire en Réponse, je donne **UN AVIS FAVORABLE** à la demande de **révision du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Fort-de-France.**

**Fait à Schœlcher
Le 06 décembre 2022**

**Lucienne de MONTAIGNE
Commissaire-Enquêteur**

TABLEAU DES DEMANDES AVEC AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR (P : permanence, C : courrier, M : mail)

1-PERMANENCES

N° Dossier	N° Parcelle Quartier	Zonage PLU en révision	Nature de la demande	Avis du commissaire- enquêteur	Observations
P1	BN223 Rd-Pt Clairière Didier	UGm1	Demande modification du règlement du PLU en révision en y intégrant l'interdiction des nuisances sonores dans les zones urbanisées ou à urbaniser à l'instar du PLU en vigueur.	FAVORABLE	Dossier joint : textes d'information, de sensibilisation et de recommandation sur les nuisances sonores et exemple d'arrêté municipal contre les nuisances sonores au PLU
P2 + P13 + M17	BD714,693, 694, 790 La Cour Campêche	UAC	Demande d'information sur les intentions de la mairie qui, depuis 2000, met en œuvre des projets d'expropriation ou d'achat de terrains pour rétrocession ou vente aux occupants sans titre, position exposée dans une délibération du conseil municipal du 18/07/2013 Crainte pour les parcelles 790 et 693 La 694 serait pratiquement déjà récupérée par la mairie. Pourquoi le quartier n'est-il pas porteur de projet au PLU ? Pourquoi n'y a-t-il pas eu de réunion publique de quartier à la Cour Campêche ? Signalement d'un projet de construction de 3 immeubles de 67 logements dans l'impasse sans voie de dégagement et destruction d'une villa pouvant constituer élément patrimonial. Demande inventaire des essences rares.	QUARTIER NON CONCERNE PAR UNE OAP	Plusieurs réunions publiques se sont tenues, par secteur, en mairie.
P3 + M2	L151 Morne Coco	Ns + UGf2	Demande extension du classement en UGf2 jusqu'à la limite du bornage de la parcelle en vue de vente à des promoteurs qui garantissent la prise en charge de la viabilisation de la parcelle.	PAS D'OPPOSITION	Liquidation de succession, nécessité de vente

P4 + M4	M226 Morne Venté	Ns + EBC	Demande déclassement de la parcelle en zone constructible pour y construire 2 villas.	FAVORABLE PARTIELLEMENT	Déjà en vert au POS et en EBC au PLU en vigueur sauf un triangle qui était en U4a et qui pourrait être légèrement augmenté et classé en zone constructible pour permettre la réalisation de 2 villas.
P5	E367 Poste Colon	N + UGf2	Demande l'extension du zonage UGf2 jusqu'à la moitié du terrain pour vendre la parcelle à un EHPAD en vue de l'hébergement de la propriétaire très âgée.	FAVORABLE	Continuité de zonage avec les parcelles limitrophes.
P6	Quartier du Petit Pavois	Ue	Demande de renseignements sur l'évolution du zonage du quartier et l'emplacement réservé pour le TCSP		Attention à la compatibilité Ue et habitat !
P7	C1, C2, B28 Balata Domaine de la Trace	N	Demande déclassement de parcelles ou partie de parcelle en Uff2 pour réaliser un projet touristique. Voir analyse du projet dans le rapport d'enquête. Les parcelles C1 et C2 sont en N3 au PLU en vigueur.	FAVORABLE AU PROJET	Zonage rouge et jaune au PPRN : questions à l'étude à la DEAL
P8 + M5	D135 Balata	N + UGf2	Confirme sa demande de déclassement en UGf2 déjà validée par le PLU en révision	DEJA VALIDE	Déjà validé
P9	I1656	OAP	Consultation du PLU (pas d'inscription au registre)		Ne savait pas que le PLU était en ligne
P10	I1295,1297, 1288 Desbrosse	N UGm1 UGm1	*Demande déclassement en zone constructible *Demande déclassement d'au moins une partie en zone constructible *Vérifie zonage 1288	PAS D'OPPOSITION	* Souhait de vente des héritiers pour payer les dettes du propriétaire décédé * Souhait de léguer à ses enfants pour construire L'ensemble est entouré de zone UGf2
P11	E507 Tivoli Poste Colon	N + EBC	Demande le déclassement d'une partie (50m à partir de la servitude) permettant la construction de 2 maisons à plat sur la partie en aléas moyens au PPRN. Le quartier serait très construit contrairement à l'image cadastrale.	DEFAVORABLE	Conteste le zonage du PPRN ; La parcelle est entourée d'une zone naturelle + EBC qui rend le déclassement, même partiel impossible.
P12 + P20	K774 Balata	Ns + UGf1	Voir P20		

P13 + P2 + M17	Cour Campêche		Voir P2		
P14 + M12	R38 Jambette Beauséjour	A + UGm2	<p>Demande déclassement de tout le terrain en zone constructible : produit un Certificat d'Urbanisme daté du 29/07/2022 portant sur la totalité du terrain.</p> <p>Le maire aurait donné un avis favorable au maintien en zone constructible.</p> <p>La succession est en cours et le terrain servira d'équilibre de partage.</p>	PAS D'OPPOSITION	La parcelle classée 1AU et U4 au PLU en vigueur, fait l'objet d'un engagement ferme vis-à-vis d'un promoteur. Le PLU en révision la classe à + de 50% en zone agricole. La succession est en cours. Les réseaux existent.
P15	L430, 431, 460, 497, 498 Morne Coco	Ns	<p>Demande déclassement en zone constructible d'une partie du terrain (L430, 431, 498) pour implanter un projet sur 10000m2. A déjà été reçu par la mairie pour VRD et autorisation de défrichage en 2014.</p> <p>Il y a déjà une construction sur le terrain et un projet de maison d'accueil pour seniors autonomes ; PC en cours.</p>	DEFAVORABLE	Pas de réseaux dans le secteur
P16	I425 Ravine Vilaine	Ns + un très petit carré en UGm1	Demande le maintien de la partie en U4 au PLU en vigueur en zone constructible : projet de logements sociaux et de résidence seniors avec OZANAM.	PAS D'OPPOSITION	Terrain en bordure de la voie principale de Ravine Vilaine. Réseaux existants.
P17	BK13 Bd de Verdun	UGm1	Demande de renseignements. Projet en cours avec OZANAM		Pas de demande portant sur le zonage ou le règlement
P18 + M16	P908 Moutte	UGf1	Demande de renseignements.	Voir M16	Pas d'inscription au registre
P19	BL383 Hermitage	UGm2	Demande de renseignements sur le classement du terrain		Terrain classé en U2A dans le PLU en vigueur
P20	K774 Balata	Ns + UGf1	Demande déclassement de la partie en Ns en A pour faire de l'Agriculture	DEFAVORABLE	Pas de zone agricole à proximité
P21 + P15	K870, 614 Morne Coco	Ns + UGf1	Demande déclassement de la totalité de la parcelle en zone constructible, sachant que les réseaux existent.	FAVORABLE PARTIELLEMENT	Envisager légère extension de la zone constructible sur le reste de la parcelle.

P22	P1314,1436 Extraites de 1261 Redoute	1314 en N 1436 N+UGf1	Demande déclassement de toute la parcelle P1436 en UGf1 qui fait déjà l'objet d'un CU en janv 2021 et d'une autorisation de défrichement. Demande zone A pour 1314	FAVORABLE PAS D'OPPOSITION	La bande de 6m demandée au règlement du PLU compensera la partie classée en N
P23 + M25	I1509,1512 Ravine Vilaine	N	Demande maintien du zonage A pour la 1512 sous la zone rouge au PPRN (exploitation d'agrumes) Demande maintien en zone constructible pour 1509 et 1512 sous la zone en PPRN pour réalisation d'un projet de 3 ou 4 villas en locatif intermédiaire dans le respect du règlement de zone.	PAS D'OPPOSITION	Possibilité extension de la zone UGf2 Demande de location intermédiaire forte dans le quartier. Accessibilité assurée ainsi que réseaux Continuité de zonage
P24 + M13 + M23	B502, 503 La Cour Campêche	UGm2	Demande de rectification de tracé UGm2 à la limite cadastrale : zone UAC limitrophe en débordement sur le terrain.	TRES FAVORABLE	U4 au PLU en vigueur, permis de construire de 2021
P25	I1656,1658 Ravine Vilaine	N + 1AU + OAP Bernus	Demande de maintien de la zone constructible permettant la réalisation d'un projet de « Village Alzheimer », déjà présenté au Ministère de la Santé et des Solidarités, à cheval sur les 2 parcelles. Projet porté par le Groupe SETIM et FLOREA associés à la SIMAR	FAVORABLE	Projet structurant méritant d'être pris en compte : intérêt général, prise en charge du vieillissement de la population, création d'emplois. NB : Pas de réseaux Nécessité d'une étude d'aménagement
P26 + M11	P1088 Jambette Beauséjour	N	Demande UGf1, maintien du zonage constructible (1AU) eu PLU en vigueur, a fait investissement important en vue d'une construction. A obtenu Permis de construire en 2011.	FAVORABLE	Sur la parcelle 1087, la ville n'est pas propriétaire de sa voie. Possibilité d'extension de la zone UGf1 limitrophe.
P27	I1614 Desbrosse	N + UGf2	Demande déclassement d'une bande supplémentaire de 4m au moins en UGf2 vers la clôture à l'ouest pour permettre la construction d'une maison individuelle.	FAVORABLE A extension UGf2	Demande de faible amplitude. Continuité de zonage assuré.
Inscription Registre seulement	B30 Balata	A	Dénonce le déclassement en A de la parcelle pour des raisons de risques de pollution aux pesticides de l'eau potable. Signale le défrichement illégal du terrain et son morcellement en s'interrogeant sur les objectifs.	A VERIFIER	Annotation anonyme au registre d'enquête publique.

2 – MESSAGES ELECTRONIQUES

N° Dossier	N° Parcelle Quartier	Zonage PLU en révision	Nature de la demande	Avis du commissaire-enquêteur	Observations
M1	OAP Bellevue	OAP	Signale des contradictions entre la réalité du terrain et le règlement de l'OAP. Quel sort est réservé à l'habitat ?	A ETUDIER	OAP mixe habitat + commerces : plaintes relatives à des nuisances.
M2 + P3	L151 et 516 Morne Coco		Voir P3		
M3	K298 Tivoli Rodate	N	Demande un classement de la parcelle permettant de construire	FAVORABLE	Prolongement de la zone UGf2 limitrophe sur la zone en N3 au PLU en vigueur
M4 + P4 +C9	M226 Morne Venté	Ns et EBC	Voir P4		
M5 + P8	D135 Balata		Demande de déclassement	Déclassement obtenu	
M6	BI375 Pointe des Nègres	Emplacement réservé	Demande la levée de l'emplacement réservé	FAVORABLE	
M7	BH141 Pointe des Nègres	UEm	Dénonce l'incompatibilité du zonage UEm avec la vocation d'un quartier résidentiel	A SURVEILLER	Attention à l'habitat dans le zonage Ue !
M8	ZAC BON AIR	OAP Bon Air	Problème du lot 12	A EXAMINER	Concertation nécessaire entre la ville et la SAS BON AIR
M9 + C10	H519 Post Colon	A	Demande déclassement en zone constructible (U5 au PLU en vigueur)	FAVORABLE	Extension zone UGf2 limitrophe
M10	OAP/NPNRU	OAP Centre-Ville	Signalement de différents problèmes relatifs à la carte, à certaines mentions, au zonage, à la légende et propositions	A ANALYSER ET PRENDRE EN COMPTE	Les remarques sur le marché sont particulièrement opportunes
M11 + P26	P1088 Jambette Beauséjour	N	Voir P26		

M12 + P14	R38 Jambette Beauséjour	A + UGm2	Voir P14		
M13 + P24	Cour Campêche	UGm2	Voir M13		
M14	R316 La Meynard I1656, 1658 OAP Bernus	Ns pour partie OAP Bernus	Demande de retour au classement en zone urbanisée de plusieurs parcelles porteuses de projets d'aménagement majeurs inscrits au PADD	A ETUDIER	La Meynard : pas de réseaux et pas d'accès. Projets pertinents : nécessité d'une étude d'aménagement global pour l'urbanisation de la zone dans les 3 ans à venir par révision simplifiée du PLU. OAP Bernus : nécessité d'une étude d'aménagement (Village Alzheimer). La DEAL demande le classement de l'OAP en 2AU en attendant l'étude d'aménagement.
M15 +P26 +M11	P1088 Jambette Beauséjour	N	Voir P26 et M11		
M16 + P18 + C6 + C11	P908 Avenue G. Plissonneau	UGf1	Demande de maintenir l'ancien zonage en U5 pour des raisons de capacité constructive de la parcelle. Projet en cours.	FAVORABLE UGm1	
M17 + P2 + P13	BD714,693, 694, 790 La Cour Campêche	UAC	Voir P2 et P13		
M18	PLU		Observations sur le PLU : règlement, OAP, cartographie	A ANALYSER ET PRENDRE EN COMPTE FAVORABLE à valorisation des zones N (aménagements ludiques)	L'obligation de réaliser – de 40% des places de stationnement en ouvrage à partir de 40 places semble très contraignante, de même que le fait de comptabiliser les ombrières dans l'emprise au sol des constructions. Nécessité d'harmoniser l'obligation de mixité sociale de 30% avec l'OAP qui fixe le % le plus élevé et.MAJ cartographie.
M19 +C7	I 1655 OAP Bernus I 1658	OAP Bernus (1AU) + A N+A	Informations sur l'existence d'une canalisation Et enclavement terrain agricole.		La DEAL demande le classement de l'OAP Bernus en 2AU en attendant une étude d'aménagement

M20	PLU	PLU	Observations sur le règlement : - Emprise au sol - Toitures	A ETUDIER	
M21	OAP Bellevue	OAP Bellevue	Signalement des incohérences de la mixité fonctionnelle prévue dans l'OAP : habitat / activités.	A ETUDIER	Plusieurs interventions portent sur la compatibilité de l'habitat résidentiel et l'OAP Bellevue et le zonage Ue
M22	PLU	PLU	Propose une réflexion sur la préservation des espaces naturels. Demande réflexion sur l'avenir des propriétaires sans titre et sur les logements vacants.		Réflexion intéressantes
M23 + P24 +M13	B502, 503 La Cour Campêche	UGm2	Voir P24		
M24 +C1	K1415, 1418, 1419 Tivoli	UGf1	Demande le maintien du zonage du PLU en vigueur ou classement en UGm1 Demande exonération de la réglementation du stationnement, problème du nombre de places de parking.		Parcelles en U4 au PLU en vigueur : sans modification du projet, les travaux peuvent être réalisés sur la base du permis de construire accordé et transféré.
M25 +P23	I1508, 1509, 1512 Ravine Vilaine	N	Voir P23		
M26	OAP Bellevue	OAP Bellevue	Dénonce l'incompatibilité entre l'OAP et l'habitat résidentiel. L'optique du PADD n'est pas respectée et l'habitat est maltraité.	A ETUDIER	Plusieurs interventions relève l'incompatibilité entre l'OAP Bellevue, le zonage Ue et l'habitat ; Une évolution industrielle de l'activité est signalée.

3 – COURRIERS RECUS

N° Dossier	N° Parcelle Quartier	Zonage PLU en révision	Nature de la demande	Avis du commissaire-enquêteur	Observations
C1 + M24	K1415, 1418, 1419 Tivoli	UGf1	Voir M24		
C2 + M14	R316 I1656, 1658 La Meynard et OAP Bernus	Ns 1AU	Voir M14		
C3	B151 Balata	N	Demande déclassement partiel en UGf2	ERREUR MATERIELLE A CORRIGER	
C4 + M8	ZAC BON AIR	OAP	Voir M8		
C5	AE356,357, 71,437	UGm1	Demande d'emplacement réservé pour projet de centre d'intérêt touristique	FAVORABLE	Voir mémoire en réponse
C6 + C11 + M16	P908 Avenue G. Plissonneau	UGf1	Voir M16		
C7 + M19	OAP Bernus et parcelles I 1655 I 1658	OAP Bernus N + A	Voir M19		Demande de la DEAL de classement de l'OAP Bernus en 2AU
C8	OAP Bellevue	OAP Bellevue	Pétition : Signale des contradictions entre la réalité du terrain et le règlement de l'OAP. Quel sort est réservé à l'habitat ?	A ETUDIER	OAP mixe habitat + commerces : plaintes relatives à des nuisances.

C9 + P4 + M4	M226 Morne Venté	Ns + EBC	Voir P4		
C10 + M9	H519 Post Colon	A	Voir M9		
C11 + M16	P908 Avenue G. Plissonneau	UGf1	Voir M16		
C12	R316 La Meynard I1656 ? 1658 Secteur Bernus		Demande d'une concertation pour trouver des solutions en faveur des projets.	A ETUDIER	Solutions à proposées à étudier avec le bureau d'études et à faire valider par les élus.