

Prescription de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du
Plan Local d'Urbanisme de l'extension nord de l'agglomération à la Pointe
Courchet



Rapport du Maire

Au préalable, il est important de préciser que la ville, bien que membre d'un établissement public à fiscalité propre, a conservé sa compétence en matière d'urbanisme qu'elle n'a donc pas transféré à l'EPCI. Elle est donc pleinement compétente pour engager la présente procédure qui ne concerne au demeurant que le territoire de la commune du François, sans impacter les communes avoisinantes.

Pour rappel, le PLU de la ville a été approuvé par délibération du conseil municipal le 23 octobre 2008. Au regard de nouveaux enjeux qui sont apparus sur la commune, il a depuis ce temps fait l'objet de diverses modifications ou ajustements.

1. Fondement juridique du recours à la procédure de la déclaration de projet en vue de la mise en conformité du PLU

La déclaration de projet est mise en œuvre conformément aux dispositions des articles L.153-54 et suivants et L.300-6 du code de l'urbanisme, complété par les dispositions réglementaires pertinentes dudit code et par les dispositions du code de l'environnement.

Le projet de développement de 45 ha de la Pointe-Courchet au droit de la commune du François sur la façade Atlantique de la Martinique vise à structurer l'expansion de ce secteur, qui a été identifié dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) comme le principal pôle de croissance pour le bourg. Il est inscrit dans les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU approuvé par délibération du 23 octobre 2008.

Cependant, certaines dispositions réglementaires actuelles du PLU ne permettent pas la réalisation intégrale de ce projet. Par conséquent, une procédure de mise en compatibilité est nécessaire. L'objectif de cette procédure est de faire évoluer le PLU en vigueur afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle de ce projet.

Cette mise en compatibilité vise à :

- Adapter les règles existantes pour faciliter la réalisation des constructions et aménagements prévus ;
- Maintenir l'économie générale du document, c'est-à-dire ne pas bouleverser les grands équilibres établis par le PLU en vigueur ;
- S'inscrire dans la continuité des objectifs fixés par le PLU, assurant ainsi que le développement de la Pointe-Courchet respecte les orientations stratégiques globales de la commune.

La mise en compatibilité du PLU du François poursuit l'objectif d'effectuer les modifications de zonage suivantes :

- Un reclassement de la zone **1AUh en zone UH** (nouvelle zone du PLU), compte tenu de la réalisation des équipements initialement prévus ;
- Un reclassement de la zone **2AU en secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc**, afin de permettre son ouverture à l'urbanisation et surtout identifier des secteurs où les formes urbaines (hauteurs) et densités (emprise au sol) sont différenciées ;
- Reclassement de la zone **UEa et U3 en zones US** (Pointe Courchet) afin de prendre en compte le souhait de développer des équipements ludiques, sportifs et de détente, mais aussi l'aménagement d'un parking central,
- Reclassement du triangle classé en zone **US en zone N1** (mangrove de la pointe Courchet) afin de préserver au maximum cette zone humide caractéristique ;
- Reclassement d'une partie de la zone **U3 au centre (« entonnoir ») en zones UEa et UEb** (nouveau secteur) afin de garantir l'implantation d'activités tertiaires et d'équipements ;
- Ajustement de la zone **U3** en bordure de mangrove (prise en compte de la zone rouge du PPRN).

Le périmètre du projet comprend actuellement :

Au Nord-Est, un secteur classé en zone 2AU, d'une superficie de 13.2 ha, composé :

- D'un terrain communal de 4,4 ha ;
- D'un terrain privé de 6,3 ha, faisant l'objet d'un projet de lotissement privé dit « La Charleu » composé de 36 parcelles ;
- D'un terrain d'1 ha, divisé en 2 parcelles, propriété de la SMHLM ;
- De quelques parcelles privées (sur 2.5 ha).

Au Nord-Ouest, un secteur classé en zone 1AUh, d'une superficie d'environ 10 ha composé :

- D'un centre hospitalier et d'un EHPAD construit sur un terrain de 5,8 ha qui dispose de quelques places pour accueillir les patients nécessitant une hospitalisation et gère également l'EHPAD du François. Il fait partie de la catégorie Centre Hospitalier Local (CHL) et exerce son activité sous statut public ;
- De parcelles communales contigües d'une superficie totale de 3,7 ha.

Au Sud-Est, un secteur qui borde la mangrove, classé en zone U3, d'une superficie de 7 ha composé :

- D'un terrain communal de 4,4 ha ;
- De 185 logements locatifs sociaux (Résidence « Le Molle ») construits sur un terrain d'environ 2,4 ha.
- Au Sud-Ouest, un secteur classé en zone U3 d'une superficie de 6 ha, composé :
- D'un terrain communal de 3 ha, sur lequel est implantée la nouvelle école primaire « Anne-Marc » ;
- De 104 logements sociaux (le lotissement « Fleur d'eau).

Au Sud, un secteur classé en zone U4 d'une superficie de 5,8 ha composé d'une soixantaine de logements individuels.

2. Les motivations et raisons d'être du projet

Le projet d'extension nord de l'agglomération consiste à structurer le développement urbain de la Pointe Courchet, secteur identifié dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) comme le principal pôle d'extension du bourg. Il comprend un ensemble d'opérations d'aménagement telles que la construction de logements, d'une médiathèque, de commerces de proximité ... Cette procédure de mise en compatibilité a pour objectif de faire évoluer le PLU en vigueur, afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle de ce projet d'ensemble qui ne modifie pas l'économie générale du document et qui s'inscrit pleinement dans la continuité des objectifs fixés par ce dernier.

Ce projet préfigure l'extension naturelle du centre-bourg historique vers la Pointe Courchet, en franchissant le grand canal du François qui traverse une zone humide. Cette demande d'ouverture à l'urbanisation s'appuie en premier lieu sur la volonté de déplacer vers la zone 2AU de « Pointe Courchet » les habitations ou activités situées en zone inondable du bourg.

L'objectif est d'obtenir un quartier homogène, agréable à vivre, inscrit dans son environnement naturel et suffisamment innovant et ambitieux dans sa conception et sa programmation pour participer pleinement à l'essor du territoire franciscain.

Sa conception d'ensemble et les partis pris d'aménagement retenus doivent participer à une attractivité renouvelée d'un centre bourg élargi. La question du logement doit se poser en terme de typologie (maison individuelle, individuel groupé, petits ou plus grand-ensemble de collectifs, logements sociaux, intermédiaires ou privés), de destination (logements locatifs, en location - accession ou en accession classique), de taille des logements (prenant en compte la demande et notamment la taille des ménages), de mixité sociale (logements intergénérationnels, résidence étudiante..), mais aussi d'intégration architecturale (implantation, hauteur, volumétrie, conception architecturale..).

Le quartier de la Pointe Courchet devra poursuivre l'affirmation de son statut de pôle d'équipements et de services publics en lien avec le bourg, tout en améliorant le fonctionnement de la zone d'activité économique de Trianon. Elle doit s'appuyer sur ses espaces naturels et sa façade littorale pour devenir un pôle d'activités sportives et de loisirs, générateur d'animation et de développement économique. Son potentiel constructible constitue une réponse à la problématique de relogement des populations impactées par les inondations de la zone basse du centre bourg, ainsi qu'aux besoins en équipements et services publics.

3. Justification de l'intérêt général

La mise en compatibilité du PLU poursuit quatre principaux objectifs qui justifient son intérêt général :

1. *Sécuriser les personnes et les biens*
2. *Répondre à la demande en logements, notamment sociaux*

3. *Structurer l'extension du bourg et créer un nouveau quartier assurant une mixité des fonctions*
4. *Préserver et valoriser l'environnement*

3.1 Sécuriser les personnes et les biens

Au cours des dernières années, la commune du François a été confrontée à plusieurs épisodes d'inondations majeures, ayant occasionné de nombreux dégâts matériels et impacté les populations du centre-bourg et de quartiers limitrophes. De nombreuses familles ont été totalement sinistrées. Face à cette situation préoccupante, et compte tenu à la fois de la récurrence des risques et de l'urgence de la mise en sécurité des personnes, la présente procédure d'évolution du PLU contribuera à apporter des solutions à cette problématique.

3.2 Répondre à la demande en logements, notamment sociaux

En matière de logements, notamment sociaux, actuellement trop peu nombreux pour le minimum légal fixé, ce projet permettra de satisfaire, au moins en partie, cette problématique, qui engendre aujourd'hui des charges importantes pour la collectivité et permettra de répondre aux exigences des articles L. 302-5 à L.302-7 du code de la construction et de l'habitation issus de la codification de l'article 55 la loi SRU, pour mettre en œuvre des opérations de logements en mixité sociale.

3.3 Structurer l'extension du bourg et créer un nouveau quartier assurant une mixité des fonctions

Avec la création de logements divers (sociaux, collectifs, etc) et la mise en place de connexion de ces espaces par une mobilité douce, la commune s'assure de structurer l'extension du bourg et créer un nouveau quartier avec une mixité des fonctions.

3.4 Préserver et valoriser l'environnement

Le projet s'inscrit dans une logique de valorisation des espaces naturels environnants. La préservation de ces milieux fera l'objet d'une instruction spécifique dans le cadre de l'autorisation de défrichement préalable à l'aménagement du secteur, afin de garantir un équilibre entre développement urbain et protection de la biodiversité.

Enfin, la mise en œuvre de ce projet suppose une évolution réglementaire du PLU, les règles actuelles ne permettant pas sa réalisation. Il s'agira notamment de :

- Reclasser les zones à urbaniser et les zones urbaines concernées,
- Créer de nouveaux secteurs adaptés aux objectifs du projet,
- Intégrer des orientations particulières d'aménagement (OPA) sur le périmètre concerné.

Ce projet revêt un caractère d'intérêt général, car il répond de manière cohérente et ambitieuse aux enjeux majeurs du territoire : mise en sécurité des habitants et des biens, réponse à la demande de logements, développement équilibré de l'agglomération et valorisation de l'environnement.

4. Un aperçu des incidences potentielles sur l'environnement

Le projet d'ouverture à l'urbanisation de l'extension nord du bourg du François compte plusieurs incidences potentielles sur l'environnement :

- Thématique « préservation du patrimoine naturel et la trame verte et bleue » : Défrichement, terrassement, imperméabilisation, modification du ruissellement, favorisation et prolifération d'EEE, risque de destruction ou de dérangement d'espèces, pollution sonore, pollution lumineuse, fragmentation accrue de la TVB dont création d'une barrière entre les différents réservoirs.
- Thématique « préservation de la qualité des eaux superficielles et littorale » : Imperméabilisation des sols, augmentation du ruissellement, génération d'eaux usées, pollution des eaux de surfaces. La STEU et son extension projetée sont localisées en partie en zonage rouge du PPRN du François : dispersion des polluants, lessivage du substrat, dysfonctionnement hydraulique.
- Thématique « intégration paysagère des aménagements projetés » : Impacts paysagers durant la phase de travaux ; Constructions potentiellement perceptibles depuis la mer ; Monument historique (site inscrit : mairie du François) dont une partie du périmètre de protection est inclus dans le périmètre de la déclaration de projet ; Fragmentation des habitats et des paysages.
- Thématique « prise en compte des risques naturels » : Imperméabilisation des sols et ajout d'enjeux dans une zone soumise aux aléas naturels ; Certains aménagements sont prévus au droit de secteurs soumis à l'aléa inondation de niveau fort : parkings et équipements sportifs notamment. La station de traitement des eaux usées et son extension sont localisées en partie au droit d'une zone soumise à l'aléa inondation de niveau fort. La moitié Sud du périmètre de la déclaration de projet est concernée par plusieurs aléas naturels (inondation, liquéfaction, aléas littoraux dont tsunامي).
- Thématique « émissions et valorisation des ressources locales » : Augmentation de la consommation énergétique liée à l'implantation de nouvelles constructions et services. Nuisances et augmentation du flux de personnes pouvant être générées par les aménagements futurs. Le projet de parc photovoltaïque projeté sur l'ancienne décharge a été refusé par les services instructeurs ; Augmentation du trafic local et des émissions de GES.
- Thématique « cadre de vie » : Augmentation des GES ; Augmentation du nombre de personnes exposées au H2S (problématique des sargasses) et de la production des déchets.

Cette délibération valant déclaration d'intention, sera, conformément aux articles L 121-18 et R 121-25 du Code de l'Environnement :

- publiée sur le site internet de la commune du François, à l'adresse suivante : <https://www.ville-francois.fr/>
- publiée sur le site internet des services de l'État

Elle fera en outre l'objet des publicités habituelles applicables afin d'assurer la plus large information du public.