Le François – Révision du PLU

Compte rendu de la réunion publique n°1

29.04.2025

Participation

Environ 260 personnes

Synthèse des échanges

En ouverture de la séance, Monsieur le Maire a rappelé les enjeux majeurs liés à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour la commune : il s'agit d'un document stratégique, qui va déterminer les conditions d'aménagement, de construction et de préservation du territoire pour les années à venir. Il a insisté sur la nécessité de bâtir un projet collectif, adapté aux spécificités du François, et respectueux de ses richesses naturelles, agricoles, paysagères et patrimoniales.

La concertation avec la population est au cœur de cette démarche : elle vise à construire un projet partagé, nourri par les attentes, les préoccupations et les idées des habitantes et habitants.

La parole a ensuite été donnée aux bureaux d'études accompagnant la commune dans cette révision du PLU : Mosaïque Urbaine, architecte-urbaniste, et l'Atelier NDF, paysagiste et botaniste.

Les équipes ont présenté les grandes étapes de la démarche, les objectifs de la révision du PLU, ainsi que le contexte réglementaire (notamment le lien avec le PPRN – Plan de Prévention des Risques Naturels), les premiers éléments de diagnostic du territoire, et les grands enjeux à prendre en compte pour l'élaboration du futur document.

À l'issue de cette présentation, la parole a été donnée à la salle afin de permettre à chacun.e d'exprimer ses remarques, ses interrogations ou ses propositions.

1. Glissement de terrain à Soleil Levant

Intervention de M. X., habitant de Soleil Levant

- Félicite la commune pour l'initiative et la communication.
- Évoque un glissement de terrain ayant entraîné la perte de 20 maisons. Un traumatisme pour la plupart des habitants du quartier.
- L'absence de canalisation pour les eaux pluviales serait un facteur aggravant.
- Les terrains touchés ne sont pas nettoyés, générant un désagrément paysager.
- Demande : qui informe les propriétaires si leur terrain est classé en zone rouge du PPRN ?

Réponses :

- Monsieur le Maire : L'État doit remettre le terrain en état avant tout transfert à la commune. Les propriétaires doivent se rapprocher des services d'urbanisme pour se renseigner sur les risques qui pèsent éventuellement sur leur terrain.
- Pascal Rosalie (DGA) : Lors d'une vente, le notaire est tenu de demander un certificat d'urbanisme (CU) mentionnant les contraintes. Des outils de communication seront mis en place pour mieux informer la population.

2. Inondations à Presqu'île

Madame X, habitante de Presqu'île

- Inquiétude face aux risques d'inondation récurrents (pluies/cyclones).
- Sa parcelle est inondée par les eaux provenant du morne.
- Interroge sur la prise en compte des évacuations d'eaux pluviales dans la planification.

Réponse :

- Nicolas Deshais-Fernandez (Atelier NDF) : Le PPRN est élaboré par l'État et s'impose aux communes. En théorie, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle. La configuration topographique du territoire fait que les eaux pluviales des terrains situés en amont s'écoulent naturellement vers les propriétés en aval ainsi que vers l'espace public, provoquant ainsi des accumulations d'eau importantes en contrebas. Des solutions alternatives sont étudiées.

3. Urgences individuelles

Madame X

- Demande si les cas urgents seront traités individuellement.
- Demande si les services de la Mairie vont se déplacer et si les demandes de déclassement vont être analysées ?

Réponse :

- Monsieur le Maire : Oui, toutes les demandes sont étudiées et les services se déplaceront pour affiner leur analyse.

4. Terrains réservés et déclassements

Madame X

- Question sur la notion de terrain réservé et la possibilité de demander un déclassement (suppression de la réserve) Réponses :
- Monsieur le Maire : Un terrain réservé peut être destiné à un équipement public et l'emplacement réservé signifie que la Ville souhaite se porter acquéreur. Certaines réserves ont déjà été levées pour permettre la réalisation de projets privés. Il faut étudier la demande.
- Pascal Rosalie (DGA) : L'information sera systématiquement transmise aux propriétaires concernés lorsqu'un emplacement réservé sera inscrit dans le cadre du nouveau PLU.

5. Problèmes d'accès – Pointe Thalémont

Monsieur X

- Demande si le PLU va tenir compte : des voies d'accès non conformes, des soucis d'accès pour les secours, des servitudes de passage/voies privées pour accéder chez soi...

Réponse :

- Pascal Rosalie (DGA) : Des réunions de proximité sont prévues avec les propriétaires. La commune travaille avec l'Agence des 50 pas pour résoudre les conflits d'usage et potentiellement reprendre les voiries.

6. Agriculture et énergies renouvelables

Madame X, agricultrice

- Soulève les défis liés à l'élevage, l'aviculture et aux obligations de production. Évoque les zones d'accélération pour les énergies renouvelables (ZAE).

Réponses :

- Nicolas Deshais-Fernandez (Atelier NDF) : Le PLU va prendre en compte les spécificités agricoles.

- Magali Suinot (Mosaïque Urbaine) : En effet, l'Etat a demandé aux communes de se positionner et de définir des zones d'accélération pour les énergies renouvelables (ZAE) mais la commune n'a pas encore délibéré sur le sujet.

7. Parcelles à déclasser

Madame X

- Indique qu'elle a déposé une demande de déclassement sans retour. Il s'agit d'une parcelle située entre deux parcelles constructibles.

Réponse :

- Monsieur le Maire : Plusieurs cas similaires existent. Il se peut que la parcelle en question soit concernée par le PPRn. Mais il ne faut pas oublier que l'équilibre du territoire doit être préservé. Si on déclasse une parcelle, la théorie voudrait qu'on reclasse une autre parcelle pour compenser. C'est un jeu d'équilibre. Chaque demande sera étudiée au cas par cas.

8. Pointe Courchet

Monsieur X

- S'inquiète du devenir de ce secteur habité depuis plus de 40 ans.

Réponses :

- Monsieur le Maire : Une partie de la Pointe Courchet est concernée par un projet d'aménagement qui va faire évoluer le secteur.
- Pascal Rosalie (DGA) : C'est un secteur à forte pression foncière, mais il est en grande partie protégé par le SAR et le SCoT. La commune privilégie la préservation de ces « *poumons verts* » du territoire franciscain et martiniquais en général. Les personnes qui ont des demandes sur ce secteur, la Ville va les rencontrer mais elle ne prendra pas le risque d'envisager l'urbanisation de ce secteur si cela implique qu'il ne soit pas validé (par les services de l'État notamment).

9. Gestion de l'eau et des sargasses

Monsieur X, habitant de Soleil Levant

- Note des travaux insuffisants pour récupérer les eaux pluviales.
- Les sargasses affectent gravement le quotidien (odeurs, appareils électroménagers non garantis).

Réponse :

- Monsieur le Maire : Le GIP Sargasses intervient sur ces sujets. Un travail est à faire sur le ramassage, le stockage et la poursuite de la pose de filets.

10. Déclassements – délais

Monsieur X

- S'inquiète des délais pour déposer une demande de déclassement et demande s'il est encore temps.

Réponse :

- Monsieur le Maire : Il n'est pas trop tard.

11. Conflit avec la CTM

Madame X

- Une buse installée par la CTM envoie l'eau sur sa parcelle.

Réponse :

- Monsieur le Maire : Le cas est noté et sera vérifié sur place par les services municipaux.

12. Sargasses – Réflexion globale

Monsieur X

- Conteste le stockage à terre des sargasses, plaide pour une gestion en mer.
- Demande une concertation élargie et des textes adaptés à la Martinique.

13. Voirie et statut juridique

Madame X, habitante de Réunion Sud - Bellegarde

- Indique qu'une voie privée serait devenue publique sans concertation et sans tenir compte de l'environnement dans laquelle elle s'insère.

Réponses :

- Magali Suinot (Mosaïque Urbaine) : Le PLU ne gère pas le statut juridique des voies.
- Pascal Rosalie (DGA) : Il y a encore un certain nombre de voie qui n'ont pas été reprises par la commune. Un recensement doit être mené pour arbitrer et éventuellement régulariser.
- Monsieur le Maire : Explique qu'il existe plusieurs catégories de voies. Elles peuvent rester privée, mais quand elles sont ouvertes à tous, elles deviennent des voies privées ouvertes au public. Soit elles gardent ce statut, soit la ville peut proposer de les reprendre dans le domaine public. De nouveaux bornages doivent alors être effectués pour qu'ensuite la ville puisse reprendre la gestion de cette voie.

14. PPRN et PLU

Monsieur X

- Pose la question de la mise à jour du PPRN et son articulation avec le PLU.

Réponse :

- Pascal Rosalie (DGA) : Le PLU doit se conformer strictement au PPRN. Le dernier PPRN date de 2013. Il est évolutif et entre actuellement en révision. Il y a une vraie réalité des risques à la Martinique mais les maires ont parfois obtenu des adaptations pour certaines zones. Il faut que les habitants fassent part de leurs remarques sur le sujet.

15. Application des documents d'urbanisme

Monsieur X

- Demande quel document prévaut pendant la révision du PLU (celui actuel ou le futur?) et où consulter les projets en cours.

Réponse :

- Monsieur le Maire : L'ancien PLU reste applicable jusqu'à l'approbation du nouveau. Les projets peuvent être consultés au service urbanisme ou sur le site internet de la commune.

16. Emprise réservée n°13 – Mobilité douce

Madame X

- Interroge sur la pertinence du maintien de ce projet (liaison Bourg - Perception) dans le contexte d'une fragilité des berges.
- Souhaite que ce soit réservé à la mobilité douce.
- Plaide pour une architecture plus créole, mais souligne les contraintes économiques.

Réponses :

- Pascal Rosalie (DGA) : Le sujet de cette réserve sera étudié dans la révision du PLU.
- Magali Suinot (Mosaïque Urbaine) : Oui, il est nécessaire d'intégrer les coûts, tout en cherchant à valoriser la cohérence architecturale (couleurs, formes, éléments patrimoniaux…).

17. Échange de terrain problématique

Madame X

- Fait part du cas d'un échange foncier avec la CTM qui s'avère inapproprié (présence d'une source).

Réponse :

- Monsieur le Maire : La commune est au courant. Des échanges malheureux ont eu lieu, le dialogue avec la CTM reste parfois difficile.

____ Clôture

Le Maire et les services municipaux ont rappelé leur engagement à accompagner les habitants dans leurs démarches et à assurer une concertation continue tout au long de la révision du PLU.