

TERRITOIRE DE LA COMMUNE DES TROIS-ILETS

ENQUETE PUBLIQUE

DU 04 JUIN AU 04 JUILLET 2025

Relative à

Un projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

**Rapport établi par Lucienne de MONTAIGNE désignée par le Président du Tribunal
Administratif de la Martinique en qualité de Commissaire-Enquêteur par décision
du 19 mai 2025**

RAPPORT – CONCLUSIONS MOTIVEES – PIECES JOINTES

SOMMAIRE	Pages
Généralités	
Préambule	3-4
Objet de l'enquête.....	5-6
Cadre juridique et réglementaire.....	6-7
Composition du dossier et Analyse du dossier d'enquête.....	7-8-9
Situation géographique et description des lieux.....	10-11
Nature et caractéristiques du projet.....	11 à 17
Organisation et déroulement de l'enquête	
Désignation du Commissaire-Enquêteur.....	18
Modalités de l'enquête.....	18-19
Information du public.....	19-20
Demandes et observations du public.....	20-21
Analyse des observations et contributions.....	21
Analyse des projets	22 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 44

Pièces jointes au rapport

Arrêté du Maire des Trois-Îlets N° 02/2025/CNE en date du 09 mai 2025 : mise à l'enquête publique de la révision générale du PLU

Avis d'Enquête Publique affiché en Mairie

Annonces légales France-Antilles

Annonces légales Antilla Martinique

GENERALITES

Préambule

La commune des Trois-Îlets a prescrit, par délibération du conseil municipal du 10 juin 2015 la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé en 2003, modifié le 20 décembre 2004, le 14 octobre 2009, le 12 décembre 2012, ainsi qu'en septembre 2016.

Le projet de PLU a été arrêté le 09 novembre 2023. Compte tenu de l'avis négatif de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels et Forestiers (CDPENAF) le 14 mars 2023, le projet de PLU a dû être revu pour prendre en compte les remarques faites.

Le projet de PLU a été arrêté une seconde fois le 16 décembre 2024, la CDPENAF ayant émis un avis favorable le 13 mars 2025.

La révision du PLU intègre les règles de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, Engagement National pour le Logement, Engagement National pour l'Environnement : Lois de Grenelle 1 et 2 du 23 juillet 2009 et du 10 juillet 2010, mais aussi ALUR (pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 27 mars 2014. La révision du PLU prend en compte le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) révisé.

Les principes de la loi Climat et Résilience d'août 2021 sont appliqués, notamment les principes liés à la réduction de l'artificialisation des sols.

La révision générale du PLU intègre également 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 de Mise en Valeur de la Mer
- Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)
- Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud de la Martinique (CAESM)
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)
- Charte du Parc Naturel Régional de Martinique

La révision générale du PLU s'affiche comme l'occasion de réaliser une évaluation des objectifs communaux à la lumière du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et d'une analyse approfondie.

La commune des Trois-Îlets a choisi l'Agence de Développement Durable, d'Urbanisme et d'Aménagement de Martinique (ADDUAM) pour l'accompagner dans ce chantier de révision de son PLU.

Le bilan du PLU opposable approuvé en 2003 a montré la nécessité de réajustement des projections démographiques et des besoins en logements, de poursuite de la politique de réduction de la vacance, de mise en relation des besoins en logements avec le foncier disponible et le nombre de logements vacants. La question du développement du logement

social se pose de même que celle de la mise en place d'outils en faveur du logement social et de la mixité sociale. (En 2023, la ville comptait 15% de logements sociaux, loin des exigences requises par la loi SRU).

Les objectifs affichés par la commune pour l'élaboration du PLU des Trois-Îlets sont :

- Conforter et structurer les espaces urbains des Trois-Îlets
- Développer des complémentarités économiques sur le territoire
- Protéger et valoriser les espaces naturels et les paysages iléens

La volonté des élus est de maîtriser et planifier, dans la plus grande transparence, le développement de la commune à l'horizon 2030, en respectant le difficile équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels et agricoles.

La première étape de la démarche porte sur un bilan du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2003.

Les points examinés dans le bilan sont :

- L'évolution démographique
- La production de logement
- La préservation du patrimoine
- Le bilan économique
- Le bilan urbain
- Les équipements publics
- Le bilan environnemental
- Un bilan sur site réalisé sur le terrain avec les élus et techniciens de la ville le 25 octobre 2017.

En application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et de l'article R.104-10 du Code de l'urbanisme, le PLU des Trois-Îlets, couvrant le territoire d'une commune littorale, a fait l'objet d'une Evaluation Environnementale pour identifier le plus tôt possible les enjeux environnementaux, éclairer les choix et envisager les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des conséquences éventuellement dommageables de la mise en œuvre du PLU.

Le PLU des Trois-Îlets comprend :

- Un rapport de présentation
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Un règlement graphique et écrit
- Des annexes

Les travaux liés à la révision du PLU ont été accompagnés par une concertation organisée sur le territoire communal par les Services de l'Urbanisme et mettant en évidence l'approche environnementale du PLU.

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 commune des Trois-Îlets décidée par délibération du Conseil Municipal du 10 juin 2015 qui a fixé les objectifs suivants :

- Conforter et structurer les espaces urbains des Trois-Îlets
- Développer des complémentarités économiques sur le territoire
- Protéger et valoriser les espaces naturels et les paysages îléens

La démarche est sous tendue par la volonté de :

- 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, patrimoniales et paysagères de la ville

La révision du PLU des Trois-Îlets s'appuie sur un diagnostic rigoureux, sur l'analyse de l'état initial de l'environnement et l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis et par-dessus tout, sur le souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement.

- Le rapport de présentation
- Le Diagnostic et Etat Initial de l'Environnement
- Le résumé non technique
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Le règlement et les documents graphiques :

- 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...

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.

La concertation préalable a été organisée conformément à la délibération du conseil municipal :

- Organisation de plusieurs réunions publiques
- Information dans le magazine municipal
- Mise à disposition en Mairie d'un registre recueil d'observations

La concertation a été élargie par :

- Une enquête sensible auprès des habitants
- Une communication publique sur site internet et Facebook
- La mise en place de panneaux d'exposition en Mairie.

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 25 janvier 2021.

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 L132-9, qui ont disposé d'un délai de 3 mois pour transmettre leurs observations et avis.

Conformément à l'article L 153-16-2 du Code de l'Urbanisme, le dossier de PLU a été soumis à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF).

Cadre Juridique et règlementaire

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.

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 ».

Composition et analyse du dossier d'Enquête Publique

Le dossier de PLU arrêté par le Conseil Municipal en date du 16 décembre 2024, est composé comme suit :

- Le rapport de présentation
 - L'état initial de l'environnement
 - Le diagnostic socio-économique et urbain
 - La justification des choix retenus dans le PADD et les OAP
 - L'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
 - L'analyse des capacités de densification des espaces bâtis
 - La justification des objectifs de modération de consommation de l'espace contre l'étalement urbain
 - Les motifs de délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement
 - Les justifications du règlement
 - Les indicateurs de suivi
- L'évaluation environnementale, les incidences du PLU sur l'environnement et les mesures ERC
- Le résumé non technique
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Le Règlement littéral
- Des documents graphiques : 4 cartes de zonage générales et sectorisées
- Les avis des Personnes Publiques Associées
- Les pièces administratives
- Des annexes (servitudes d'utilité publique, Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN), eau potable, assainissement collectif, élimination des déchets,
- Le registre d'Enquête Publique coté et paraphé par le Commissaire-Enquêteur.

Le dossier d'enquête publique, réalisé par l'Agence de Développement Durable d'Urbanisme et d'Aménagement de Martinique (ADDUAM) est bien présenté, riche, très complet, forcément volumineux et apporte les informations permettant :

- de découvrir le territoire concerné et les fondements du projet politique qui soutient le PLU,
- de percevoir la volonté politique des élus de s'inscrire dans le nouveau cadre réglementaire en vigueur,
- 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 permet de prévoir le suivi de la mise en œuvre du PLU en définissant des indicateurs qui facilitent la maîtrise du projet.

Le résumé non technique présente les objectifs du PLU, fait la synthèse du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, du PADD, et de la traduction réglementaire. Il analyse les incidences des OAP présentés en tant que projets communaux. Il détaille l'évaluation environnementale c'est-à-dire des incidences pressenties du projet sur l'environnement et propose des mesures d'évitement, de réduction et de compensation.

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

- L'augmentation de la protection des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) et autres espaces remarquables
- La protection de l'état et du fonctionnement des zones humides et milieux aquatiques
- La diminution du déboisement et de l'artificialisation des sols
- La maîtrise de l'assainissement et de la gestion des eaux pluviales
- La valorisation de la Trame Verte et Bleue, des unités paysagères et des réseaux de sentiers
- L'adaptation aux changements climatiques
- La protection des continuums hydrologiques

- La valorisation du patrimoine, des paysages et des points de vue
- La limitation et la structuration de l'urbanisation pour préserver les paysages notamment sur les crêtes et les flans des mornes
- L'extension du cimetière
- La stabilité et la qualité des eaux de baignade
- Le développement de pratiques nouvelles pour l'agriculture professionnelle
- La protection des espaces littoraux
- Le soutien aux activités de loisir et leur pérennisation
- La promotion de l'éco-tourisme
- La restauration des bâtiments et habitations historiques
- L'organisation de la signalétique dans la commune et l'encadrement de la publicité
- Le respect scrupuleux des zones règlementaires du PPRN
- Le développement de l'énergie solaire.

Les avis des Personnes Publiques Associées :

Date de l'avis	Personnes Publiques Associées (PPA)	Avis sur le projet de PLU
03/04/2025	Services de l'Etat : Préfecture/DEAL	Avis Favorable mais quelques observations
13/03/2025	Commission Départementale, de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	Avis Favorable
30/04/2025	Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS)	Avis Favorable
27/03/2025	Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)	Nombreuses observations et recommandations
03/04/2025	Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud Martinique	Quelques observations
12/02/2025	Parc Naturel Régional de la Martinique (PNRM)	Avis Favorable

Situation géographique et description des lieux

Située dans la presqu'île des Trois-Îlets au Sud-Ouest de la Martinique, la commune occupe une partie du littoral sud de la baie de Fort-de-France qui s'ouvre sur la mer des Caraïbes. Elle est bordée au Sud par la commune du Diamant, à l'Est par Rivière Salée et à l'Ouest par les Anses d'Arlet. Sa superficie est de 28,2 km², pour un périmètre de 42 km.

Le relief des Trois-Îlets est particulièrement contrasté en raison de l'activité volcanique historique : plaines et collines, faibles pentes, massifs montagneux.

La ville s'étale sur quatre ensembles urbains assez éloignés :

- Le bourg, siège des bâtiments administratifs et de l'église principale
- L'Anse Mitan (plage du milieu)
- La pointe du bout (péninsule)
- L'Anse à l'Âne

Les sols se caractérisent par leur compacité, leur adhérence et le toucher gras. Ce sont surtout des sols argileux qui engendrent la rétention de l'eau.

Le littoral est sec et chaud, tandis que le climat est plus humide et frais sur les hauteurs. L'ensoleillement est particulièrement important et les précipitations enregistrées sont irrégulières.

Les rivières orientées du Sud vers le Nord ont modelé le relief et peu d'entre elles sont pérennes du fait de la faible importance des nappes phréatiques. Elles se transforment néanmoins en torrents pendant la saison des pluies.

Les quatre cours d'eau permanents sont : la rivière de Vatable, la rivière de la Pagerie, la rivière Mathurin et la rivière Citron.

Certaines ravines se transforment aussi en torrents et assurent l'écoulement des eaux de ruissellement dans la baie.

En 2015, les terres agricoles couvrent 13,5 %, les forêts représentent 66 %, la mangrove 3,2 % du territoire de la commune. En contrepartie, le tissu urbain diffus ou continu occupe 13 % du territoire, auxquels s'ajoutent 0,9 % pour le Village de la Poterie, 2,7 % pour le Golf et 0,8 % pour la carrière d'extraction.

Les Trois-Îlets recèlent une richesse rare de biodiversité et l'Îlet à Ramier, par exemple classé en Arrêté de Protection de Biotope (APB) recense à lui seul pas moins de 12 espèces protégées.

La commune compte également des espaces remarquables botaniques délimités par le Conservatoire Botanique de Martinique essentiellement localisés sur les mornes (Thomas, La Bertrand, du Riz, Gardier, Burgot, Savon...), les pointes (Bois d'Inde, Poterie) et le Gros Îlet. Ils couvrent près de moitié de la surface du territoire.

Selon un inventaire réalisé en 2015, les Trois-Îlets comptent 77 zones humides couvrant 201 hectares : étangs salés ou saumâtres, étangs d'eau douce et mangroves.

Les dispositifs de protection agissent en instaurant des zones réglementaires très présentes sur le territoire communal.

De même, plusieurs continuités écologiques : la Trame Verte et Bleue (TVB) sont clairement identifiées et cartographiées sur la commune. Il s'agit des réservoirs biologiques, des corridors, des connexions intercommunales.

Trois installations sont classées au titre de la protection de l'environnement (ICPE) : la briqueterie de la Poterie, la carrière active d'argiles de la Pointe et la carrière active d'argiles Mathurin.

La commune dispose de deux équipements historiques et culturels importants :

- Le musée de l'Impératrice Joséphine
- La Maison de la Canne

D'autres sites présentent un grand intérêt patrimonial comme la Poterie des Trois-Îlets dont les bâtiments datent du 18^{ème} siècle, les sites archéologiques sous-marins de l'Anse Mitan ou terrestres de Fort d'Alet, l'église, l'hôpital...

Les paysages sont relativement préservés mais ils sont menacés par l'urbanisation : les paysages littoraux ou les mornes, les paysages anthropiques comme le golf ou les paysages agricoles contribuent à la personnalité singulière de cette commune.

Enfin la commune des Trois-Îlets est concernée par tous les types d'aléas répertoriés en Martinique sauf l'aléa faille et volcanique. Le PPRN approuvé a valeur de servitude d'utilité publique et est annexé au PLU.

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 2003, et de le confronter aux ambitions de la municipalité au regard des nouvelles dispositions réglementaires, ainsi qu'à l'évolution du contexte de planification supra-communal.

En complément du diagnostic territorial et de la concertation avec la population, une enquête sensible menée auprès d'un échantillon représentatif a permis de mesurer au plus près les attentes des élus et des habitants.

La population des Trois-Îlets connaît une baisse de 1,5 % depuis 2015 après avoir connu une forte augmentation durant plusieurs décennies. Les élus souhaitent renouer avec une croissance raisonnable et réaliste de 0,2 % par an en présentant une offre de logements

diversifiée, tout en complétant l'offre en équipements. A terme, le PLU permettra la construction de 391 logements et la création de nouveaux équipements.

La disponibilité foncière dans les zones constructibles du PLU s'élève à 93,2 hectares, suffisants pour répondre aux objectifs démographiques affichés, mais aussi aux besoins économiques et d'équipements.

La ville des Trois Îlets s'organise autour de quatre principaux pôles urbains qui se distinguent par leur morphologie, leurs composantes sociales et leurs fonctions ; il s'agit de les équilibrer et de les faire fonctionner ensemble.

Héritée des années 1950, la vocation touristique de la commune a marqué le territoire trop souvent perçu comme uniquement balnéaire et déconnecté de son arrière-pays.

Le rééquilibrage impose de valoriser l'arrière-pays, structurer les pôles urbains et redonner au bourg son rôle de centralité. Il s'agit de miser sur les ressources du territoire et de consolider les acquis qui ont fait des Trois-Îlets l'une des villes les plus attractives de Martinique.

C'est sur la capacité des Trois-Îlets à amorcer ce rééquilibrage en réaffirmant son identité que se fonde ce projet de territoire.

Pièce centrale du PLU, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**, expression de la volonté politique du développement communal, oriente la vision à long terme et assure un fil conducteur à l'action municipale qui doit s'inscrire dans une cohérence inter-communale. Le PADD répond aux principes de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et aux prescriptions définies au niveau supra communal, en particulier dans le :

- Schéma d'Aménagement Régional (SAR)
- Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM)
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)
- Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Espace Sud approuvé le 25 septembre 2018
- Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)
- La Charte du Parc Naturel de la Martinique (PNM)

Articulation et compatibilité du projet de PLU avec les lois, plans, schémas et programmes.

Documents	Existence sur le territoire	Compatibilité du projet de PLU
Loi Littoral		Globalement compatible
Loi Montagne		OUI
Schéma de Cohérence Territoriale	OUI	OUI
Schéma de Mise en Valeur de la Mer/Schéma d'Aménagement Régional	OUI	OUI
SDAGE	OUI	OUI
Charte PNRM	OUI	OUI
Plan Climat-Air-Energie Territorial	NON En cours d'élaboration	
Programmes locaux de l'habitat	OUI	OUI
Plans locaux de mobilités	NON	
Schéma des Carrières	OUI	OUI

Le PADD identifie deux enjeux principaux :

- sur l'espace littoral : réaffirmer et restructurer les espaces urbains avec des vocations spécifiques et mieux les connecter entre eux,
- sur l'arrière-pays : maîtriser et encadrer l'urbanisation, préserver et valoriser les atouts.

Son contenu, précisé par l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, englobe la totalité des thématiques du développement durable à savoir, l'habitat, l'économie, l'environnement et les déplacements.

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

- Conforter et structurer les espaces urbains des Trois-Îlets :
 - Consolider la structuration urbaine des Trois-Îlets vise à soutenir l'expansion de l'Anse à l'Âne sur le plan touristique et de la pêche, structurer l'Anse-Mitan et La Pointe du Bout en tant que pôle touristique et balnéaire et préserver le cachet du bourg entre tradition et modernité.
 - Répondre aux besoins en logements de la population sous-entend adapter l'offre de logement à la demande actuelle et future, encourager la mixité sociale et intergénérationnelle, poursuivre la réinsertion des logements vacants dans le circuit de l'offre, restructurer le quartier « Magasins Zéline », poursuivre une densification plus raisonnée de l'Anse-Mitan, la Pointe du Bout, et Anse à l'Âne.
 - Poursuivre le développement des équipements en améliorant l'offre en équipements publics, œuvrer pour un cadre de vie respectueux de l'environnement, intensifier l'accès aux NTIC en déployant le très haut débit et la fibre optique.
 - Accroître les connexions entre les quartiers en développant le transport maritime entre l'Anse Mitan, l'Anse à l'Âne et le bourg, en aménageant un hydro port à proximité du Gros Îlet, en favorisant les liaisons douces et en désenclavant le bourg.
- Développer des complémentarités économiques sur le territoire
 - Renforcer la vocation touristique des Trois-Îlets en structurant le tourisme balnéaire, en exploitant le patrimoine historique et culturel, en utilisant le cadre naturel pour un tourisme plus vert, en mettant en valeur le Golf.
 - Redynamiser les activités primaires en préservant et protégeant les espaces agricoles, en soutenant le secteur de la pêche, en valorisant les produits locaux sur les marchés, en promouvant le label « Zéro Chlordécone » du Parc Naturel de Martinique.
 - Conforter et compléter le tissu commercial de proximité, l'artisanat et les activités industrielles historiques en développant une offre de commerces et services adaptés aux besoins, en organisant la petite économie locale des commerçants ambulants et soutenant l'activité du Village de la Poterie : extraction, artisanat et tourisme.

- Protéger et valoriser les espaces naturels et les paysages
 - Préserver les espaces naturels remarquables et mettre en œuvre la Trame Verte et Bleue en utilisant un classement adapté dans le dans le PLU, en faisant bénéficier les zones boisées naturelles d'une protection forte, en maintenant les coupures vertes de toute urbanisation et du mitage des espaces naturels et agricoles, en rétablissant les continuités écologiques
 - Créer des zones tampons autour des zones à enjeux, contrôler la pression foncière, protéger les arbres remarquables, préserver la ressource halieutique et la richesse des écosystèmes marins, mettre en valeur les richesses géologiques
 - Protéger les paysages diversifiés en encadrant l'urbanisation par la limitation de l'enveloppe urbaine sur le territoire, en veillant à l'intégration paysagère des nouvelles constructions et en soignant les entrées de ville
 - Prévenir les risques en réduisant l'exposition de la population par l'application du PPRN, en limitant l'imperméabilisation des sols et en se prémunissant contre le risque incendie
 - Préserver les ressources naturelles en améliorant la qualité des eaux superficielles, souterraines et littorales, en incitant au recours à des systèmes de récupération des eaux de pluie.

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 règlementaire du zonage et du règlement.

Huit **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** ont été identifiées sur le territoire communal dont, une OAP thématique sur la Trame Verte et Bleue.

- La zone urbaine cœur de l'Anse-Mitan
- La zone à urbaniser Anse-Mitan / Quartier Glacy
- La zone à urbaniser Route du Fort d'Alet
- La zone à urbaniser Espérance
- Les zones à urbaniser Canne à Sucre
- La zone à urbaniser extension Sud du bourg
- Les campagnes habitées (La Ferme, Concorde, La Bigote)
- L'OAP thématique sur la Trame Verte et Bleue

Les différentes zones du plan de zonage

Les zones urbaines dites U : 6 types de zones U ont été définies dont 4 à vocation résidentielle, 1 à vocation économique et 1 à vocation d'équipements publics :

- U1 correspond au centre bourg
- U2 englobe le secteur dense de l'Anse-Mitan, de la Pointe du bout et l'habitat collectif du territoire (sous-secteurs U2a, U2b, U2c, U2d)
- U3 constituée des quartiers résidentiels, habitations individuelles sous forme de lotissements (U3a : densité plus forte / logements collectifs)
- U4 correspond aux quartiers ruraux à habitat diffus végétalisé (U4a : noyau dense et U4b : limites séparatives différenciées)
- UE est une zone à vocation d'activités économiques commerciales, artisanales ou industrielles (UEa : hébergement touristique et hôtelier autorisé)
- UP est constituée de l'emprise des équipements publics (UPa : espaces publics du front de mer)

Les zones dites AU correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : 6 zones 1AU et 1 zone 2AU.

- La zone 1AU a une vocation principale d'habitat pour répondre aux besoins de logement et aux besoins en équipements
- La zone 2AU sera à urbaniser à moyen ou à long terme

Les zones agricoles dites A sont constituées de secteurs à vocation agricole.

- La zone A1 portant les zones agricoles exploitées
- A1L correspondant aux espaces agricoles du littoral
- A1c aux carrières d'argiles
- A1p aux habitations patrimoniales

Les zones naturelles et forestières dites N marquent la protection forte des espaces naturels les plus fragiles. Les protections sont diverses : ZNIEFF, EBC, PPRN...

- N1 : zone naturelle à protection forte (N1a : située à l'Anse à l'Ane, permet l'évolution des constructions existantes et N1c : secteur situé sur le littoral au sein de l'espace remarquable du SMVM)
- N2 : englobe des secteurs à caractères spécifiques de style STECAL (N2a relatif aux ranchs et centres équestres, N2l relatif aux aménagements de loisirs, sportifs et touristiques, N2m relatif aux espaces culturels et muséologiques)

Entre le PLU opposable et le PLU révisé, les évolutions du zonage sur le territoire se synthétisent comme ci-dessous :

ZONAGE	PLU OPPOSABLE	PROJET DE PLU REVISE
Zones U + AU	20 %	18 %
Zones A + N	78,7 %	82 %

Le projet de PLU prévoit une réduction de la partie du territoire consacrée à l'urbanisation et une augmentation de la partie consacrée aux espaces Agricoles et Naturels.

Au final, dans le projet de PLU révisé :

- 58 % des zones sont classées Naturelles
- 24 % des zones sont classées Agricoles
- 17 % des zones sont classées Urbanisées
- 1 % des zones sont classées AUrbaniser

82 % du territoire sont proposés en zone Agricole ou Naturelle contre 18 % en zone Urbanisée.

Le plan des inscriptions graphiques s'attache à protéger les espaces paysagers ou naturels, parfois soumis à des aléas.

Le règlement présente les dispositions générales et spécifiques aux différentes zones telles que les destinations, sous destinations, usages et affectations des sols, nature des activités possibles, interdites ou soumis à des conditions particulières.

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 un « projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur le territoire de la commune des Trois-Îlets », par décision N° E25000003/97 du Président du Tribunal Administratif de la Martinique datée du 19/03/2025.

Modalités de l'enquête

L'enquête a été annoncée du mercredi 4 juin à 08h00 au vendredi 4 juillet 2025 inclus, pour une durée de 31 jours consécutifs à la Mairie des Trois-Îlets, siège de l'Enquête, par arrêté municipal N° 02/2025/CNE.

Le dossier d'Enquête Publique et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur ont été tenus à disposition du public à la mairie des Trois-Îlets pendant la durée de l'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

Le dossier du PLU arrêté en conseil municipal le 16 décembre 2024 était consultable pendant la durée de l'enquête :

- En version papier, à la mairie des Trois-Îlets aux heures d'ouverture des bureaux au public.

- En version dématérialisée, sur le site internet de la Ville :
<https://villedestroisilets.com/>

- Le public pouvait prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre d'enquête publique joint à cet effet ou les adresser par courrier à Madame le commissaire-enquêteur, Mairie des Trois-Îlets 1 rue Epiphane de Moirans 99229 Trois-Îlets.

- Les observations pouvaient également être envoyées par courrier électronique à l'adresse suivante : revisionplu@mairie-trois-ilets.fr

Les permanences du Commissaire-Enquêteur se sont tenues à la Mairie des Trois Îlets (Service de l'Urbanisme dans la salle de réunion du Service Technique), dans de très bonnes conditions, selon le planning ci-dessous :

Mercredi 04 juin 2025 de 08h00 à 12h00 : Ouverture et permanence

Vendredi 06 juin 2025 de 08h00 à 12h00 : Permanence

Mercredi 11 juin 2025 de 08h00 à 12h00 : Permanence

Vendredi 13 juin 2025 de 08h00 à 12h00 : Permanence

Mercredi 18 juin 2025 de 08h00 à 12h00 : Permanence

Vendredi 20 juin 2025 de 08h00 à 12h00 : Permanence

Mercredi 25 juin 2025 de 08h00 à 12h00 : Permanence

Vendredi 27 juin 2025 de 08h00 à 12h00 : Permanence

Mercredi 02 juillet 2025 de 08h00 à 12h00 : Permanence

Vendredi 04 juillet 2025 de 08h00 à 12h00 : Permanence et clôture

Soit dix permanences de quatre heures qui ont donné lieu à 44 entretiens.

Information du Public

L'Arrêté d'enquête publique et l'Avis d'enquête publique ont été affichés à la Mairie des Trois-Îlets à la date indiquée.

L'avis d'Enquête Publique a été publié, à la demande du Maire des Trois-Îlets

- à la rubrique « Annonces Légales et Judiciaires » de FRANCE-ANTILLES Martinique du 19 mai 2025 et du 12 juin 2025

- à la rubrique « MonAnnoncesLégales » de ANTILLA MARTINIQUE du 19 juin 2025 et du 12 juin 2025

Par ailleurs, le Maire des Trois-Îlets certifie qu'il a fait procéder à l'affichage de l'avis d'ouverture d'une enquête publique, relative à la révision générale du PLU des Trois-Îlets sur

huit panneaux d'affichage communaux et dans une supérette. Cet affichage a été vérifié par le commissaire-enquêteur.

L'avis d'enquête publique a été diffusé sur le site internet de la Ville et sur ses réseaux sociaux.

Enfin un courrier annonçant l'enquête publique a été adressé à tous les administrés qui avait pris contact avec le Service de l'Urbanisme dans le passé pour une question ayant trait au foncier.

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 juillet 2025 à Monsieur le Conseiller Municipal, Délégué à la Commission d'Urbanisme, représentant Monsieur le Maire.

36 inscriptions de demandes diverses, de formulation d'avis, de présentation de projets ont été recueillies au registre d'enquête publique dont 2 hors permanence.

L'utilisation du registre hors permanence ayant été très consommatrice d'espace, il a fallu utiliser des pages du registre non prévues à cet effet et même rajouter un feuillet blanc.

5 courriers ont été reçus ou déposés

10 emails ont été enregistrés dans le cadre de l'enquête publique.

Si on tient compte des doublons, ce sont $36 + 8 = 44$ demandes, avis, présentations de projets qui doivent être analysés.

Le niveau de participation peut être considéré comme moyen eu égard à l'importance des propositions du PLU en révision.

Les objectifs environnementaux du PLU semblent bien acceptés et les demandes de modification du zonage sont en nombre très raisonnable.

- 24 demandes de déclassement de zone naturelle en zone agricole ou en zone urbanisée, de zone agricole en zone urbanisée ou de maintien en zone urbanisée doivent être analysés.
- 2 avis ou propositions portent sur la densité de population, les égouts, la station d'épuration, le réseau routier, les toitures végétalisées.
- 3 inscriptions portent sur l'expression d'une inquiétude sur l'avenir de la déviation provisoire entre le rond-point du collège et la cité HLM qui provoque des nuisances sonores et présente des risques pour la sécurité des riverains.

- 4 présentations de projets concernent l'évolution et le développement du Village de la Poterie, la mise en œuvre de permaculture, l'intégration des toitures végétalisées au règlement, l'installation d'une exploitation agricole.
- 2 remarques portent des points du règlement
- 3 consultations du dossier avec demande d'informations sur le zonage ou le règlement.
- 1 demande de réservation d'espaces verts dans la résidence Turquoise Caraïbes
- 1 analyse détaillée du projet de PLU de l'ASSAUPAMAR qui donne un avis défavorable à ce projet

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. L'information préalable diffusée dans la commune et la concertation organisée ont convaincu de la nécessité de protéger l'environnement, la biodiversité, les paysages et le cadre de vie. En outre, les dispositions législatives et réglementaires qui structurent le cadre juridique de l'urbanisme opérationnel, et donc du PLU, semblent bien perçues.

Cependant les intérêts particuliers et personnels priment et aveuglent parfois ; 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.

Les contraintes de la municipalité concernant les documents « supra » et imposées par les Services de l'Etat sont quelques fois mal vécues et considérées comme spoliatives et injustes.

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, avis et projet.

Sur 6 avis de Personnes Publiques Associées (PPA) :

-4 sont favorables au projet de PLU

-2 formulent des observations

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 des Trois-Îlets avec des réserves, des observations, des demandes de compléments ou de modifications et des recommandations.

Analyse des projets présentés

Quatre projets ont été présentés concernant l'évolution et le développement du Village de la Poterie, l'installation de toitures végétalisées, une exploitation agricole de type jardin créole à vocation nourricière et une micro ferme en permaculture.

Le village de la Poterie

La présentation du projet s'intitule « Valorisation du site de Poterie des Trois-Îlets ».

Les ambitions affichées sont :

- 1- La mise en valeur d'une activité industrielle décarbonée, visitable, associée à la tradition locale et au tourisme ;
- 2- La valorisation du patrimoine bâti, témoin de l'histoire et de la culture martiniquaise.
- 3- Le développement d'un pôle attractif autour du travail de l'argile
- 4- La proposition aux touristes et aux locaux d'un ensemble d'activités complémentaires associant industrie, culture, patrimoine, artisanat et loisirs.

L'axe 1 prévoit la création d'une usine neuve et innovante de production de briques de terre crue stabilisée, considérée comme un éco-matériau durable, la réhabilitation des bâtiments vétustes de l'ancienne usine pour y installer un espace muséographique, le développement de l'électricité solaire et l'accueil d'une nouvelle zone industrielle : l'imprimerie France Antilles (déjà implantée sur 1000 m²), le projet d'installation des chais de spiritueux AIKAN sur 800 m², le futur site de production de KADALYS, marque de cosmétique engagée dans la chimie verte sur 6000 m².

L'axe 2 envisage la rénovation de l'ensemble des maisonnettes historiques de la « Rue Kay » avec pour vocation de devenir un lieu de mémoire vivante, maintenant les traditions créoles (jardins d'épices, plantes médicinales et aromatiques).

L'axe 3 porte sur des équipements touristiques : hébergement touristique pour accroître la fréquentation du site, bungalows flottants, spa sur le lac et aménagement d'un espace réceptif et commercial sous la grande halle de l'usine.

L'axe 4 voudrait valoriser le littoral et les espaces naturels par l'aménagement d'un circuit pédestre dans la mangrove et la création de parcours de santé et de sentiers pédestres sur les zones naturelles.

La fréquentation du site est forte (220 000 visiteurs en 2024 pour 200 emplois) et les perspectives de développement prometteuses. L'exploitant espère bénéficier de financements dédiés ainsi que des dispositifs d'aide fiscales à l'investissement.

Ce projet mérite d'être fortement soutenu et suivi.

L'installation de toitures végétalisées

Le projet de développement des toitures végétalisées sur la commune des Trois-Îlets est présenté par un architecte, comme une solution écologique pour améliorer la qualité de l'air, lutter contre le réchauffement climatique et contre l'imperméabilisation des sols. Elle permettrait le maintien de la biodiversité en milieu urbain et renforcerait l'isolation phonique.

Des exemples de toitures végétalisées en zones tropicales, en Australie, à Bali, au Costa Rica, en Inde, à Singapour et en Thaïlande illustrent la proposition ainsi que la liste des communes de Martinique où elles sont autorisées.

Des contraintes techniques fortes semblent peser sur ce type de toitures ou de terrasses et des cas d'échecs sont parfois évoqués. Cependant, un groupe de travail pourrait se pencher sur cette question et aider à la décision de la commune.

Projet de jardin créole à vocation nourricière.

Le projet est localisé au quartier « La Beaufond » sur une parcelle en zone naturelle.

Il s'agit de produire une alimentation saine et durable, dans une logique de réduction de la dépendance alimentaire et de préserver les savoir-faire agricoles traditionnels créoles en lien avec les enjeux de biodiversité. Un petit élevage fait partie du projet.

Un tableau présente les différentes zones, leur usage et les espèces prévues.

Des aménagements légers et démontables sont envisagés pour le rangement ainsi qu'une pergola végétalisée. Les différentes zones seraient reliées par des allées en sol naturel ou en planches et un système de récupération des eaux de pluies.

La proposition contient un engagement de respecter les principes agroécologiques, de ne réaliser aucun aménagement lourd et de maintenir l'agriculture durable sans artificialisation des sols.

Malheureusement, la parcelle concernée par ce projet est classée en ZNIEFF et EBC très préservée.

L'état de finalisation très avancé du projet, l'évidente motivation du pétitionnaire et le contexte alimentaire tendu en Martinique plaident pour un examen détaillé du dossier en vue trouver des solutions visant la réalisation de ce « jardin créole ».

Projet de Micro Ferme en permaculture

Le projet est localisé au quartier « La Beaufond » sur une surface de 5661 m² et se donne pour objectifs :

- Promouvoir l'agriculture durable et respectueuse de l'environnement.
- Créer un espace de production alimentaire local et diversifié.
- Sensibiliser la communauté aux principes de la permaculture.
- Contribuer à la préservation de la biodiversité locale.

Le projet de permaculture comprend plusieurs zones distinctes dédiées à des types de cultures spécifiques : herbes aromatiques, légumes et fruits, fruits et plantes médicinales, arbres fruitiers et zone sauvage pour attirer la faune locale.

La méthodologie de réalisation du projet prévoit la division du terrain en zone agrémentées de petites buttes, épousant les lignes de niveau, faites de terre, de végétaux et de cailloux pour retenir la matière organique, améliorer le drainage et collecter l'eau de pluie.

L'utilisation de techniques de compagnonnage végétal permet de maximiser l'espace et de réduire les risques de maladies.

La gestion de l'eau prévoit la récupération de l'eau de pluie, le paillage et l'irrigation par goutte-à-goutte.

L'entretien et le suivi de ce type d'agriculture consiste en une rotation des cultures, le compostage et l'observation en continu.

Ce projet, qui présente de multiples qualités sur le plan environnemental, est compatible avec le classement en zone naturelle, sous réserve de ne pas défricher et construire. Il mérite d'être encouragé et soutenu par la municipalité.

Les descriptifs de ces projets ont été remis au Service de l'Urbanisme de la Commune des Trois-Îlets.

Le Procès-Verbal de Synthèse

Le PV de synthèse des observations du public a été remis, au cours d'une entrevue, en mains propres, par le Commissaire-Enquêteur, à Monsieur le Conseiller Municipal, Délégué à la Commission d'Urbanisme, représentant Monsieur le Maire, en présence de Monsieur le Responsable du Service Urbanisme des Trois-Îlets et de Madame la Directrice Adjointe de l'ADDUAM.

Cette entrevue a eu lieu dans la salle de réunion des Services Techniques de la Ville le 10 juillet 2025 soit 6 jours après la clôture de l'Enquête Publique.

Le PV de Synthèse a été paraphé par le Commissaire-Enquêteur et par Monsieur le représentant du Maire qui rappelle la volonté de transparence de Monsieur le Maire et son désir d'une démarche « propre » dans l'élaboration du PLU.

Le PV de Synthèse renseigne sur le déroulement de l'Enquête Publique et précise les dates des dix (10) permanences tenues et 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

Le PV de Synthèse renseigne sur les thèmes abordés par le public, ainsi que les visites sur site effectuées par le commissaire-enquêteur.

Le commissaire-enquêteur demande des précisions sur certains points et pose cinq questions dans le PV de Synthèse en précisant que le pétitionnaire dispose de 15 jours pour produire un mémoire en réponse abordant ses observations ou ses réponses aux questions posées. La date fixée est le 25 juillet 2025.

La municipalité n'a pas adressé de mémoire en réponse au PV de Synthèse au commissaire-enquêteur.

Toutes les demandes, observations et avis du public font l'objet d'un tableau joint au PV de Synthèse.

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

Cette enquête, régie par 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 des Trois Îlets décidée par délibération du Conseil Municipal du 10 juin 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 2003, et de le confronter aux ambitions de la municipalité au regard des nouvelles dispositions réglementaires, ainsi qu'à l'évolution du contexte de planification supra-communal.

Les études menées dans le cadre de la révision du PLU s'inscrivent dans un cadre élargi à la Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud 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 ce contexte réglementaire est clairement 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 les objectifs du PLU.

Le PADD qui traduit les ambitions et objectifs prioritaires pour l'avenir, limite la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Le 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 des Trois-Îlets ont été sous-tendues par plusieurs temps de concertation dédiés, d'échanges 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.

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 respecter les ressources naturelles tout en valorisant et générant de l'activité pour enrayer la baisse démographique.

Le projet de PLU prévoit une réduction de la part du territoire consacrée à l'urbanisation et une augmentation de la part consacrée aux espaces Agricoles et Naturels : 82 % du territoire sont proposés en zone Agricole ou Naturelle contre 18 % en zone à vocation Urbanisée.

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.

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 des Trois-Îlets avec des réserves, des observations, des demandes de compléments ou de modifications et des préconisations et recommandations.

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.

Pour ces raisons, et en tenant compte de la volonté affichée du pétitionnaire de respecter les observations et recommandations, je donne UN AVIS FAVORABLE à la demande de révision du Plan Local d'Urbanisme de la ville des Trois-Îlets.

Fait à Schoelcher,

le 28 juillet 2025

Lucienne de MONTAIGNE

Commissaire-Enquêteur

PLU DES TROIS ILETS : TABLEAU DES INTERVENTIONS DU PUBLIC

1 : PERMANENCES / REGISTRE

2 : COURRIERS RECUS OU REMIS

3 : MAILS RECUS

1 : PERMANENCES/REGISTRE

Date	N° au registre	Zonage du terrain	Nature de la Demande	Observations	Avis du commissaire-enquêteur
04/06/2025 C2839	1	A 1432 m2 à Anse à l'Ane dont 500m2 : A	Demande de déclassement. Projet de construction d'un bungalow de 20 à 30 m2 sur pieux	Voir inscription au registre	Pas d'opposition
04/06/2025 OAP route du Fort d'Alet			Service domanial de la Direction de l'Infrastructure de la Défense / Ministère des Armées : Demande d'informations sur l'OAP route du Fort d'Alet en raison de contentieux liés à des empiètements. Pas d'inscription au registre	Pas d'inscription au registre	

04/06/2025 05/06/2025	2	N La Pointe Bois d'Inde	Demande de déclassement. Annonce d'intervention au niveau de l'Etat. Pas d'inscription au registre. Evocation de l'ancien projet touristique auquel la famille s'était opposée, de l'autorisation donnée à EDF de pose d'une ligne à haute tension, du zonage en N1 en représailles et demande un déclassement en zone constructible même sur une petite emprise en vue de constructions habitables	Voir inscription au registre le 05 /04/2025	Espaces remarquables au niveau du SMVM, Protection forte du SAR
04/06/2025 C1380		N Quartier La Pointe	Consultation des documents Annonce un courrier	Voir entretien au registre le 11/06/2025	
04/06/2025			Demande d'information, consultation du dossier d'enquête publique		
04/06/2025 C252		A Quartier Clouet	Echange sur un projet d'exploitation agricole		
06/06/2025	3		Propriétaire dans le quartier jouxtant le collège à l'est. Demande d'informations sur la déviation installée pendant les travaux entre le rond-point du collège et le rond-point de Citron : est-elle		Le tracé de la déviation est provisoire Il faut attendre le projet définitif qui relève de la CTM

			appelée à être maintenue ? Si oui demande abandon du projet.		On peut suggérer l'instauration d'un espace dédié aux piétons
06/06/2025 C252		A Anse à l'Ane Quartier Clouet	Echange sur un projet d'exploitation agricole. Terrain acheté en 1864 et abandonné. Succession très longue de 17 ans. En 2018, courrier de la CTM demandant d'arrêter tout défrichage. Demande le déclassement en vue de constructions légères pouvant s'intégrer dans le projet agricole.		Absence d'équipement. Avis Favorable sous réserve de l'obtention d'une autorisation de défricher Classement en zone A compatible avec activités agricoles et constructions adaptées
06/06/2025 C542 C829 C830	4	NH au PLU opposable Quartier La Pointe	Quatre propriétaires demandent le déclassement même partiel en zone constructible de leurs parcelles en zone NH au PLU opposable. Le propriétaire de la parcelle C830 a acheté à l'Etat aux enchères, a quatre enfants et est en procès pour obtenir la possibilité de construire une maison pour loger sa famille. Engagement de respect de toutes les contraintes environnementales ou autres.		Zonage imposé par les services de l'Etat Espaces remarquables du SMVM
06/06/2025 C2484	5	U4a Quartier La Wallon	Demande d'information sur le règlement en raison de problèmes avec son voisin concernant l'emplacement de panneaux solaires. Demande modification du règlement des constructions en limite de propriété pour les panneaux solaires.		Cette demande ne relève pas du règlement du PLU

11/06/2025	6	N Pointe Bois d'Inde	Demande de renseignements sur le PLU et les perspectives du terrain. Demande de déclassement en zone constructible.		Espace à protection forte dans le SAR/SMVM
11/06/2025 C544	7	N Quartier La Pointe	Demande un déclassement même partiel pour construction de bungalows dans le cadre d'un projet touristique.	Continuité zone U4	Espace à protection forte dans le SAR/SMVM Problématique de défrichage
11/06/2025 C1380	9	N Quartier La Pointe	Epouse Poullet décédée. Demande déclassement en zone constructible car proche de la zone U4. Projet familial non spéculatif et urbanisation maîtrisée.	2 ^{ème} entretien (voir 04/06/2025)	Espace à protection forte dans le SAR/SMVM Problématique de défrichage
12/06/2025 D683	8	Zone urbanisée dense	A obtenu un permis de construire. Interrogations sur le règlement imposant des contraintes pesant sur de très petites parcelles par rapport à la route. Demande rectification du règlement.	Hors permanence	Le règlement du PLU pourra préciser certaines règles pour tenir compte de l'environnement et de l'étude au cas par cas
13/06/2025 C2119	10	N Quartier La Wallon	Demande déclassement de sa parcelle de 1ha en UD au PLU opposable pour défrichage partiel en vue de construction (succession en cours)	2 visites en permanence : le 13/06 et le 02/07/2025	Demande d'autorisation de défricher urgente, indispensable à la prise en compte de la demande dans le PLU
13/06/2025	11	Habite Anse Mitan	Signalement de différents problèmes : Egouts à l'air libre derrière l'hôtel Bambou, canal insalubre souillant la mer à la Pointe Etienne, pollution des bateaux qui mouillent à l'Anse Mitan, urbanisation excessive et enclavement de Anse-Mitan, insuffisance de la station		

			d'épuration, absence d'un chenal pour les nageurs, manque d'harmonisation des couleurs des maisons.		
13/06/2025	12	Habite la résidence Les Jardins d'Athéna	Plaintes liées aux nuisances sonores de la déviation provisoire entre le Rond-Point du Collège et la Cité HLM. Le projet deviendra-t-il définitif ? Un mur anti-bruit est-il prévu ? Quelle sera la distance minimale entre la route et limites de propriétés ?		Tracé de la voie provisoire Attendre le tracé et le projet d'aménagements définitifs de la CTM On peut suggérer l'instauration d'un espace dédié aux piétons
13/06/2025 C2884 en cours de changement de références cadastrales (3145,3146, 3147)	13	N + zone constructible Quartier La Pointe	Demande le déclassement de la partie zone naturelle en zone constructible pour y ériger 2 petites maisons.	Les réseaux sont déjà existants.	Avis Favorable Demande de défrichement urgente indispensable pour la prise en compte de cette demande au PLU
16/06/2025 H473	14	A Route de Beaufond	Demande depuis plusieurs années le déclassement partiel de la parcelle de 4000m2. Demande justifiée par la proximité d'autres habitation	Hors permanence	Terrain en AOC Protection forte en zone agricole Injonction de la CDPNAFF
18/06/2025 C1511,1514, 1517,0072, 1521,1522,	15	N La Bigote	Demande le rétablissement du classement en zone constructible ou à défaut en zone agricole de toutes les parties de parcelles en N pour y construire des maisons d'habitation dans le		1511,1513,1514,1515,1516,1517,1518, 076, 1525, 1521, et 1524 sont déjà constructibles et classées en U4.

1523,1524, 1525,0076, 1513,1516, 1519			respect de l'environnement sans artificialisation outrancière des sols.		Les autres sont en zone N à la demande de l'Etat car pentues et boisées.
18/06/2025 E0291, E0292, E0293, E0294	16	A Domaine de Château Gaillard	Demande le classement des parcelles en zone de loisirs pour faciliter la mise en conformité avec la réglementation environnementale, notamment la pose des ombrières photovoltaïques et renforcer la cohérence d'aménagement du Domaine		Espaces remarquables à protection forte Pas de classement en zone de loisirs possible
18/06/2025 E 0376	17	EBC Ancienne Habitation Rateau	-2 ha au total, demande de classement en Zone écologique N1a de la partie support d'habitation pour implantation de structures légères, autonomes et écologiques. -par ailleurs, en tant qu'architecte, proposition que les toitures végétalisées soient autorisées comme dans d'autres communes de la Martinique, en concordance avec les directives de la Préfecture. Deviendra une obligation dans l'avenir, propose intégration au règlement.		Zone ZNIEFF : pas d'évolution possible Proposition à l'étude
18/06/2025 A0001 i1012	18	Pointe d'Alet	Demande de renseignement sur le zonage et la destination future des parcelles.		Parcelle A1 en partie en zone rouge du PPRN : inconstructible
			Demande l'abandon du projet de pérennisation de la déviation entre le rond-point du collège et		Tracé de la voie provisoire Attendre le tracé et le projet d'aménagements définitifs de la CTM

18/06/2025 C1964	19	Résidence Jardin d'Athéna	le rond-point de Citron pour des raisons de sécurité et de nuisances sonores et le maintien en zone piétonne		On peut suggérer l'instauration d'un espace dédié aux piétons.
20/06/2025 C1522	20	N Quartier La Bigote	Demande d'intégration de la parcelle en zone constructible modéré U4 du PLU. Démarches coûteuses pour sortir de l'indivision et gros investissement financier en vue de valorisation de la parcelle, en NH dans le PLU opposable, par un projet immobilier.	Demande adressée par courrier n°3 Demande reçue par mail n°3	Demande de déclassement en zone U déjà refusée par l'Etat lors du 1 ^{er} arrêt du PLU car zone très pentue et boisée.
20/06/2025 H473	21		Voir annotation du 16/06/2025	2 ^{ème} inscription au registre	Terrain en AOC Protection forte en zone agricole Injonction de la CDPNAFF
25/06/2025 H478, 476,469, 0004	22	A Quartier Vatable	Demande de déclassement d'une partie de 600m2 (21m x 28,30m) de sa parcelle H478 en zone A1 en limite et au droit de la parcelle i631 voisine pour cession au voisin pour cause d'empiètement involontaire.		Avis Favorable malgré contraintes fortes par rapport à la zone en AOC
25/06/2025 I363	23	EBC Quartier Concorde	Demande de déclassement de 1ha en U4 pour construire une maison.	Situé en limite de zone U4	Impossibilité de déclassement car en zone EBC
25/06/2025	24	A	Demande de déclassement en zone de loisirs pour régulariser avec l'usage actuel du site,		Espaces remarquables à protection forte

E435 E436 E438		ex-Case Thaiï et Mangofil	faciliter la mise en conformité avec la réglementation environnementale et renforcer la cohérence d'aménagement du Domaine.		Pas de classement en zone de loisirs possible
25/06/2025 C1899 C1900	25	Quartier Habitation Desgrottes Lotissement Turquoise Caraïbe	La rétrocession à la Commune des parcelles porteuses d'espaces verts (43 et 44) tel que prévue dans l'autorisation de lotir du 10/02/2003 n'est pas complète à ce jour pour non-exécution devant notaire. Demande que la procédure soit menée à son terme pour stabiliser la destination première du terrain.		Avis très favorable au classement en zone N
27/06/2025 C2925	26	N Quartier Pointe Bois d'Inde	Demande de déclassement qui s'appuie sur la constructibilité passée de la zone dans le cadre d'un grand projet touristique, l'absence de forêt primaire, l'existence d'élevage bovin et caprin. Evocation d'une mesure de rétorsion contre les opposants au projet malgré leur accord pour le passage d'une ligne à haute tension d'EDF. Le déclassement éventuellement partiel en zone constructible permettrait une utilisation maîtrisée du sol avec un COS raisonnable.		Espaces remarquables au niveau du SMVM, Protection forte du SAR
27/06/2025 C1379	27	N	Demande de déclassement : maintien en zone UD pour construction d'une maison	Reçu par mail n°4	Avis favorable sous réserve d'autorisation de défricher

		Quartier La Pointe			
02/07/2025 C2119	28	Quartier La Wallon	Même demande que le 13/06/2025	2 visites en permanence : le 13/06 et le 02/07/2025	Avis favorable si obtention autorisation de défricher
02/07/2025	29	Ue Village de La Poterie	Présentation du projet d'évolution du site pour rentabiliser et stabiliser l'existant. Le projet sera présenté dans le rapport d'enquête publique. Demande de modification du règlement : augmentation de la surface autorisée pour les entrepôts et possibilité d'organiser des congrès et expositions.	Visite du site par le commissaire- enquêteur.	Avis Favorable
02/07/2025	30	Association Tennis des Trois îlets	Consultation des documents Evocation des problèmes d'assainissement de la commune Consultation règlement U3 et A1 : fortes réserves sur le règlement surtout U3 (distance de 4m de limite de parcelle). Evocation de problèmes pour la consultation en ligne des documents.		
		N et EBC	Demande de déclassement en zone constructible		

02/07/2025 i045	31	Quartier Bigote			Demande de déclassement en zone U déjà refusée par l'Etat lors du 1 ^{er} arrêt du PLU car zone très pentue et boisée.
02/07/2025	32	ASSAUPAMAR	Présentation d'une analyse critique du PLU en révision avec annonce d'un document par messagerie électronique.	Voir synthèse du document envoyé dans le chapitre des mails. Remise d'un document au nom d'une administrée ayant envoyé sa demande par mail (n°2).	
02/07/2025 B722	33	N Anse à l'Ane	Demande le déclassement de la parcelle en U3 car le sud de la parcelle a été interdit de défrichage en raison de fortes pentes, décision actuellement annulée par le tribunal	Dépôt d'un courrier	Avis Favorable sous réserve d'obtention d'une autorisation de défricher
04/07/2025 C2117	34	N Quartier La Wallon	Demande de déclassement en zone constructible pour 4 maisons individuelles. Evocation de l'urbanisation de la zone. Succession en cours.	Dépôt d'un courrier pour une administrée Dépôt d'un courrier personnel	Avis Favorable sous réserve d'obtention d'une autorisation de défricher

04/07/2025 i494,496, 497,498	35	N Quartier La Ferme	Demande déclassement en zone agricole afin de planter en arboriculture sans dénaturer le site.		Activités possibles en zone N
04/07/2025 i219,264, 265,251 B757,758 C2474 H397,502, 546	36	Quartiers La Ferme, Passe Mon Temps, Anse à l'Ane, La Talente, Vatable, Magasin Zéline.	Demande de maintien du terrain de La ferme en zone constructible (permis de défricher en cours de validité). Demande de maintien en zone Agricole des parcelles de La Talente. Evocation de la problématique de désenclavement du territoire Evocation de la projection future relative au retrait du trait de côte Evocation du refus à l'exploitation de parcelles en zone Agricole pour des raisons de topographie.		La 1 ^{ère} demande est à étudier en fonction de l'autorisation de défricher Le classement des parcelles du quartier la Talente a été maintenu

2 : COURRIERS RECUS OU REMIS

Date Numéro de parcelles	N° de classement	Zonage du terrain	Nature de la Demande	Observations	Avis du commissaire-enquêteur
17/06/2025	1	N	Demande de déclassement en zone U3 : manque de justification, décision discriminatoire et restriction	Remise d'un document en	Avis Favorable sous réserve d'autorisation de défricher

B1040		Anse à l'Ane	excessive du droit de propriété, car terrain inutilisable. Seul propriétaire classé ainsi de la zone équivalent à une rupture d'égalité et partie en N non visible donc pas d'atteinte au paysage possible.	provenance de l'administré par l'ASSAUPAMAR Voir mail n°2	
18/06/2025 i768	2	Quartier La Beaufond	Demande classement même partiel en zone Agricole	1 courrier et 1 courrier au commissaire-enquêteur	Parcelle classée actuellement en ZNIEFF : protection forte
24/06/2025 C1522	3	N Quartier La Bigote	Demande de déclassement en zone U4 pour réalisation d'un projet immobilier	Reçu en entretien le 20/06/2025 Reçu par mail n°3	Demande de déclassement en zone U déjà refusée par l'Etat lors du 1 ^{er} arrêt du PLU car zone très pentue et boisée.
02/07/2025 B722	4	N Anse à l'Ane	Demande de déclassement total de la parcelle en U3	Reçu en entretien le 02/07/2025	Avis Favorable sous réserve d'obtention d'une autorisation de défricher
04/07/2025 C618 C2117	5	N Quartier La Wallon	Demande de maintien en zone constructible de la parcelle C2117 située en zone fortement urbanisée. Contestation refus de défrichement parcelle C2117. Demande de suppression du corridor écologique (permis de construire). Aucun risque d'inondation ou d'érosion. Le classement proposé représente une rupture d'égalité. Projet de construction de maisons individuelles à usage d'habitation.	Reçu en entretien le 04/07/2025 Reçu par mail n°7	Avis Favorable sous réserve d'obtention d'une autorisation de défricher

3 : MAILS RECUS

Date	N° de classement	Zonage du Terrain	Nature de la Demande	Observations	Avis du commissaire-enquêteur
04/06/2025	1	Quartier La Beaufond	Demande d'échange en visioconférence sur différents thème et transmission d'un lien sur une étude faite sur Le Prêcheur et les conséquences du changement climatique.	Sans suite	
17/06/2025 B1040	2	N	Demande de déclassement en zone constructible. Parcelle en zone constructible au PLU opposable. Reclassement en zone N au PLU en révision. Environnement très urbanisé et existence des réseaux. Evocation de rupture d'égalité, de discrimination, d'erreur d'appréciation, d'incohérence avec les objectifs du PLU	Demande d'anonymat Voir courrier n°1 Reçu document remis par l'ASSAUPAMAR : Enregistrement d'une	Avis Favorable sous réserve d'autorisation de défricher

17/06/2025 C1522	3	N Quartier La Bigote	Demande de déclassement en zone U4 pour réalisation d'un projet immobilier.	réclamation auprès du Défenseur des droits Reçu par courrier n°3 Reçu en entretien le 20/06/2025	Demande de déclassement en zone U déjà refusée par l'Etat lors du 1 ^{er} arrêt du PLU car zone très pentue et boisée.
26/06/2025 C1379	4	N Quartier La Pointe	Demande de déclassement en zone constructible pour construire une maison.	Reçu en entretien le 27/06/2025	Avis favorable sous réserve d'autorisation de défricher
29/06/2025 i769	5	N Quartier La Beaufond	Demande déclassement en zone agricole, surface de 5ha 61ca.		Parcelle classée ZNIEFF très préservée
30/06/2025 i771	6	N Quartier La Beaufond	Demande déclassement en zone agricole		Parcelle classée ZNIEFF très préservée
02/07/2025 C618 C2117	7	N Quartier La Wallon	Demande de maintien en zone constructible de la parcelle C2117 située en zone fortement urbanisée. Contestation refus de défrichement parcelle C2117. Demande de suppression du corridor écologique (permis de construire). Aucun risque d'inondation ou d'érosion. Le classement proposé représente une rupture	Reçu par courrier n°5 Reçu en entretien le 04/07/2025	Avis très Favorable si obtention d'autorisation de défricher

			d'égalité. Projet de construction de maisons individuelles à usage d'habitation		
03/07/2025	8	A Tennis Club des Trois-Îlets	Demande modification du zonage pour régularisation d'équipement sportif et mise en conformité.		Espaces remarquables à protection forte Pas de classement en zone de loisirs possible
04/07/2025 i772	9	N Quartier La Beaufond	Présentation d'un projet de permaculture		Projet compatible avec le classement en N sous réserve de ne pas défricher et construire
04/07/2025	10	ASSAUPA MAR	Avis général : Défavorable au PLU en révision en l'état Evocation de lacunes dans la lisibilité des documents du dossier papier et en ligne. Demande de considérer toute ouverture à l'urbanisation contestée comme insuffisamment justifiée et irrégulièrement présentée. Avis défavorable au projet de voie nouvelle, emprise directe sur le site du Fort d'Alet. Avis défavorable Secteur Poterie/Phaeton à proximité d'une ZNIEFF : opposition à la réduction de la zone naturelle et agricole et à l'urbanisation vers le littoral. Avis défavorable quartier Passe Mon Temps/Papis/Desloges : opposition au déclassement de la zone naturelle en agricole pour élevage caprin. Demande de maintien en N et suivi environnemental.	Mail annoncé en entretien le 02/07/2025	

		<p>Avis défavorable OAP élargie Anse Mitan/Pointe du Bout : réorienter OAP vers réhabilitation de l'existant et mobilité douce.</p> <p>Avis défavorable OAP canne à sucre : à reclasser en N ou espace à préserver, pas de construction.</p> <p>Comptabilité avec le SAR ? le PPRN ? la trame verte et bleue ?</p> <p>Avis défavorable secteur La Bigote/La Ferme/Concorde : rôle de continuité écologique, risque d'artificialisation d'un espace naturel sensible, incompatible avec les objectifs ZAN.</p> <p>Requalifier en N ou EBC.</p> <p>Règlement : demande d'encadrement strict des gabarits, implantations, alignements et d'un diagnostic environnemental pour le secteur U2 autour de l'interface littorale.</p> <p>Demande d'une carte actualisée d'exposition aux risques naturels.</p> <p>Densification de Anse Mitan/Pointe du Bout incompatible avec les capacités environnementales et paysagères, la protection contre l'artificialisation des sols. Manque de transparence sur les règles d'extension et de transformation.</p> <p>Périphérie Centre Bourg à Xavier, Citron, Vatable, Passe Mon Temps, Desloges, Papias, Anse à l'Ane, Anse Mitan Clouette : Vigilance sur la zone U3, éviter les dispositions trop souples et les risques de densité masquée, de rupture paysagère et de pression sur les zones N voisines.</p> <p>Zone U4 secteurs La Ferme, Fond Mulâtres, La Pagerie, La Bigote etc... : Avis Favorable aux</p>		
--	--	--	--	--

			<p>objectifs affichés mais des réserves sur les risques de grignotage sur N et A, le manque d'encadrement architectural et paysager, les problèmes d'accessibilité et d'équipements, l'absence de stratégie agricole.</p> <p>Il faut geler les extensions urbaines, faire un diagnostic écologique et agricole, consulter les résidents.</p> <p>Zones U4 et U4b Route de La Ferme, La Beaufond, Fond Mulâtres, La Villéa, les hauts de Passe Mon Temps, La Pagerie, La Plaine, La Talente, La Bigote, La Wallon, Glacis, La Pointe : densification de zones rurales, risques d'imperméabilisation des sols, de mitage urbain, de manque de coordination avec les équipements publics, les transports...</p> <p>Zone 1AU ou 2AU : Erreur de zonage dans le périmètre de Fort d'Alet et des parcelles en AU déjà urbanisées ex : C937 déjà occupée par la résidence La Belle Créole, de même que D155, D163 et... en AU et pour certaines parcelles associées à un pourcentage de logements sociaux prévus.</p> <p>OAP Glacis : urbanisation planifiée dans un espace fortement anthropisé. Menaces sur les milieux naturels et hydrologiques déjà vulnérables.</p> <p>Demande de retrait ou de révision de cette OAP.</p> <p>OAP Espérance : projet de cimetière paysager acceptable mais opposition au secteur logements et commerces R+Max. Ce projet d'urbanisation collective en zone boisée doit être retiré.</p>		
--	--	--	---	--	--

			Gestion des déchets du BTP et enjeux d'aménagement : les problèmes dans ce domaine exigent l'instauration d'un permis de démolir et un plan de gestion des déchets produits.		
--	--	--	--	--	--