



PLU

Plan

Local

Urbanisme



# Case -Pilote

PIECES ADMINISTRATIVES

*Prescrit le 11 mai 2010  
Arrêté le 17 octobre 2018  
Enquête publique du 08/04/19 au 07/05/19  
Approuvé le 15 juillet 2019*



## Sommaire

Délibération prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.....	2
Délibération arrêtant le 1 <sup>er</sup> projet de PLU (2013).....	11
Débat du PADD en Conseil Municipal.....	18
Bilan de la concertation .....	34
Délibération arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme.....	51
Organisation de l'enquête publique .....	59
Rapport du commissaire enquêteur .....	66
Délibération approuvant le Plan Local d'Urbanisme .....	108

# **Délibération prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme**



## COMMUNE DE CASE-PILOTE

Liberté - Egalité - Fraternité

### EXTRAIT PROCES-VERBAL

#### DE DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 7 septembre deux mille dix

Présidence de Monsieur Ralph MONPLAISIR, Maire  
Secrétaire de séance, Madame George GELIE, Adjointe au maire

Place Gaston MONNERVILLE

97222 CASE-PILOTE

Tél. : 0596 78 81 44

Fax : 0596 78 74 72

En deux mille dix, le mardi sept septembre, à dix huit heures trente, les membres du conseil municipal se sont réunis dans la salle Frantz BEROSE, lieu habituel de leurs délibérations, en vue de statuer sur les questions portées à l'ordre du jour.

**ETAIENT PRESENTS** : Messieurs Ralph MONPLAISIR, Maire  
Yann BATTET, quatrième adjoint, Laurent SICOT, sixième adjoint, Michel BARIL, huitième adjoint.

Mesdames George GELIE première adjointe, Colette JANVION, cinquième adjointe, Sandrine MICHEL, septième adjointe.

**Les conseillers municipaux** : Messieurs Christian LEONARD (arrivée à 18h40), Stéphane ZIE ME, Augustin BONBOIS (arrivé à 18h40), Elie CARONIQUE, Max ORVILLE.  
Mesdames Dominique LOMBARD Elisabeth GATEAU, Marie Gabrielle SEVERE (arrivée à 18h35), Eliane RODAP (arrivée à 18h50), Jeanne CLEMENT (arrivée à 18h40), Roberte SIENZONIT.

**ABSENTS EXCUSES** : Messieurs Thierry MARECHAL, deuxième adjoint, Jean-Pierre DONVAL, Conseillers Municipaux.  
Marie Georges GATEAU, troisième adjointe

**ABSENTS** : Messieurs, quatrième adjoint, Jean Marc COQUERAN, Luc ROTARDIER, Prosper EDON, Auguste ARMET  
Conseillers Municipaux.  
Mesdames Vanessa BAPIN, Jeannette SAHAI, Conseillères Municipales.

**Procurations remises début de séance** :  
Thierry MARECHAL à Ralph MONPLAISIR  
Marie Georges GATEAU à Elisabeth GATEAU

#### **Assistance administrative** :

- Madame Corinne MORJON BOCQUET, Directrice des Ressources Humaines
- Madame Valérie EDOUARD, Secrétariat Administratif

Soit 13 présents et 2 procurations à partir de 18h30  
14 présents et 2 procurations à 18h35  
17 présents et 2 procurations à 18h40  
18 présents et 3 procurations à partir de 18h50



## ORDRE DU JOUR

### **2. PRESCRIPTION DE LA REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (P.O.S.) ET DE SA TRANSFORMATION EN PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)**

Lors de sa séance du 11 mai 2010, le Conseil Municipal avait prescrit l'élaboration du Plan local d'Urbanisme (PLU) en remplacement du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) actuel.

Cette délibération a été transmise à la Sous-Préfecture de Saint-Pierre le 20 mai 2010.

Par retour du courrier en date du 1<sup>er</sup> juillet 2010, Monsieur le Sous-Préfet a fait connaître ses observations dans le cadre du contrôle de légalité concernant les actes administratifs.

En effet, il fait remarquer que l'absence de concertation suffisante peut être de nature à entacher la procédure d'élaboration du P.L.U. et demande de prendre une nouvelle délibération tenant compte de ses observations.

Aussi, la présente délibération annule et remplace celle du 11 mai 2010.

#### GENERALITES

Les POS ont vu le jour à l'issue de la loi d'orientation foncière de 1967, même s'ils sont régulièrement révisés par les communes, les POS ne répondent plus aux mêmes exigences qu'il y a 30 ans.

Les politiques urbaines ont en effet du faire face à l'explosion démographique des villes.

La priorité était à l'origine, de garantir un toit, dans des conditions décentes et de favoriser l'expansion urbaine.

En trois décennies, les villes se sont métamorphosées : elles se sont étalées, divisées entre lieux de vie, de travail, de commerce, de loisirs, favorisant l'usage de la voiture, etc.

C'est ce constat et la volonté de promouvoir un développement urbain plus solidaire et plus durable qui a guidé l'élaboration de la loi "solidarité et renouvellement urbains" en décembre 2000 et la création du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le PLU est l'expression d'un projet urbain, et notamment l'expression d'un projet politique du Conseil Municipal en ce qui concerne l'aménagement de la commune.

Le PLU doit être compatible avec les documents hiérarchiquement supérieurs (par ex. : dispositions nationales d'urbanisme ou directives territoriales).

A ce titre, il assure une fonction de synthèse de l'ensemble des obligations auxquelles sont soumises les collectivités locales. Il comporte différents documents obligatoires et doit répondre à une mise en œuvre précise.

**\* LES DOCUMENTS DU PLAN LOCAL D'URBANISME.**

**A. Le rapport de présentation**

(Article R 123-2 du code de l'urbanisme)

Il présente les besoins présents et futurs, analyse l'environnement naturel et expose les motifs des orientations d'aménagement.

**B. Le projet d'aménagement et de développement durable**

PADD (article R123-3 du code de l'urbanisme)

Le projet d'aménagement et de développement durable définit le projet communal et les orientations d'aménagement générales.

**C. Le règlement**

(Article R123-4 du code de l'urbanisme)

Il réglemente en fixant les règles générales et les servitudes d'utilisation des quatre zones :

- **zones urbaines** : zones U (article R123-5 du code de l'urbanisme)
- **zones à urbaniser** : zones UA (article R123-6 du code de l'urbanisme)
- **zones agricoles** : zones A (article R123-7 du code de l'urbanisme)
- **zones naturelles** et forestières : zones N (article R123-8 du code de l'urbanisme)

Le règlement a une valeur juridique et est opposable.

#### **D. Les documents graphiques**

(Articles R123-11 et R123-12 du code de l'urbanisme)

Les documents graphiques (plans) délimitent les différents types de zones. Ils sont opposables au même titre que le règlement.

#### **E. Les annexes**

(Articles R123-13 et R123-14 du Code de l'Urbanisme)

#### **\* LES SERVICES COMPETENTS**

Ce sont les communes qui élaborent les plans locaux d'urbanisme.

Cependant, les services de l'Etat et le Préfet sont associés, voire impliqués, à tous les stades de l'élaboration d'un PLU.

Compte tenu de leur liberté face aux textes et à leur marge d'interprétation possible, il est utile de rappeler que le droit se construit notamment à travers la jurisprudence. Ainsi, les associations ont un rôle important à jouer pour construire en continu un droit de l'urbanisme et un droit au logement.

La prescription d'un PLU résulte de la délibération du Conseil Municipal.

La décision de prescription fait l'objet d'une publication dans un journal local.

#### **LES OBJECTIFS DE L'ELABORATION DU P.L.U.**

L'objectif de l'élaboration du P.L.U portera sur :

#### **\* LE DEVELOPEMENT ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE ¶**

Il est important de permettre le développement économique de la commune.

Ce développement du tissu économique devra s'accompagner d'une recherche d'activités créatrice d'emplois qualifiés générant une forte valeur ajoutée.

Concernant les équipements touristiques, l'objectif est d'en assurer leur évolution sur le territoire communal.

L'accent sera mis sur le développement du tourisme en milieu agricole et rural permettant de valoriser et permettre une qualité d'accueil différente.

**\* LES FONCTIONS DE CENTRALITE \***

Elles doivent s'exprimer notamment dans la partie urbanisée du bourg intra muros mais trouver leur expression dans la proche périphérie du bourg.

Cette fonction implique une requalification du bâti existant et de l'organisation urbaine autour de points stratégiques (marché couvert, port, zone commerciale etc.), mais aussi dans la création d'un centre urbain, administratif, et commerçant clairement identifié en tenant compte des différents espaces publics (placettes rue commerçantes etc.)

Cette restructuration s'accompagnera d'une définition homogène des prospects limitant les hauteurs du bâti en cohérence avec l'existant et en particulier le patrimoine ancien à protéger.

Dans les espaces urbanisés, un programme d'équipements publics assurera la cohésion sociale et renforcera l'urbanité actuelle.

D'ailleurs un projet d'aménagement global a permis de proposer un rééquilibrage spatial et une meilleure intégration des différents équipements.

**\* PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT \***

La valorisation des espaces naturels sera un objectif majeur sur le plan patrimonial et économique sans en affecter l'authenticité ni la fonction.

Le développement des activités liées à la plaisance devra trouver sa place dans la redistribution des espaces littoraux.

**\* INFRASTRUCTURE ET ORGANISATION URBAINE \***

L'accent sera mis sur le statut ainsi que l'amélioration de la voirie desservant les différents quartiers du territoire communal (Fond Bourlet Haut, Micolo, etc.)

Ce recalibrage fera l'objet d'emplacement réservé dans le but d'obtenir la session gratuite conformément aux dispositions de l'article 332-15 du code de l'urbanisme et permettre leur élargissement ainsi que le transfert dans le domaine public communal.

Un certain nombre d'emplacements réservés seront créés en fonction de la nécessité de la création d'équipement public structurant ou de proximité.



**D'UNE MANIERE GENERALE ET OBJECTIVE, les objectifs du PLU sont :**

- Rechercher un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels dans une perspective de développement durable.
- Tenir compte des nouvelles préoccupations :
  - renouvellement urbain,
  - habitat et mixité sociale,
  - diversité des fonctions urbaines,
  - transports et déplacements.

**OBLIGATION D'UNE CONCERTATION DU PUBLIC \***

Conformément aux dispositions de l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme, la Concertation du public consiste à faire participer et informer la population.

Elle débute par la délibération du Conseil Municipal prescrivant le P.L.U.

Elle s'achève par une délibération du Conseil Municipal qui tire un bilan de la concertation, au plus tard elle peut être prise en même temps que celle arrêtant le P.L.U.

Il ne faut pas confondre "concertation" et "enquête publique". Alors que la procédure de l'enquête publique est parfaitement encadrée par la loi du 12 juillet 1983 dite loi Bouchardeau, la concertation est libre.

Le mode de concertation proposé sera :

- la diffusion d'une plaquette informative réalisée tout au long de l'élaboration des différentes phases de la procédure d'élaboration du document expliquant à la population les choix retenus pour satisfaire les objectifs visés.
- la mise en d'un registre tenu en mairie afin de recueillir les remarques et propositions du public,
- la mise en place d'expositions portant sur les éléments d'étude qui évolueront au fur et à mesure de l'avancement de la procédure,
- l'insertion d'une lettre d'information dans le journal communal bimestriel (journal de proximité avec la population)

- l'organisation de réunions publiques pour la présentation du projet et du diagnostic

Après échanges, les membres du Conseil Municipal, à l'UNANIMITE,

#### DECIDENT

- DE PRESCRIRE la révision du P.O.S. de la commune, et d'élaborer un Plan Local d'urbanisme en remplacement du P.O.S actuel;
- DE FIXER les objectifs motivant l'élaboration du PLU, conformément à l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme;
- D'ENGAGER une concertation, selon les modalités énoncées dans l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme sous forme de plaquette informative;
- D'ASSOCIER à l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet, les services de l'Etat à la révision du PLU, selon l'article L 123-7 du Code de l'Urbanisme;
- D'ASSOCIER les personnes publiques mentionnées aux articles L 121-4 et L 123-6 du Code de l'Urbanisme;
- DE CONSULTER à leur demande, les associations locales d'usagers agréées et associations agréées de protection de l'environnement visées au titre de l'article 252-1 du Code Rural;
- D'ADMETTRE que soient consultés, à leur demande, les exécutifs suivants :
  - Messieurs les Présidents des Conseils Régional et Général de la Martinique,
  - Messieurs les Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers, de la Chambre d'Agriculture,
  - Monsieur le Président du Syndicat des Transports,
  - Monsieur le Président de la C.C.N.M,
  - les Maires des communes avoisinantes;
- DE SOLLICITER de l'Etat une dotation pour compenser la charge financière de la Commune correspondante à la révision du PLU, dans les conditions fixées

par les articles L 1614-1 et L 1614-3 du Code Général des Collectivités Territoriales,

- DE SOLLICITER du Conseil Général une subvention dans le cadre de l'élaboration de ce document PLU,
- DE DONNER mandat au Maire pour signer tous actes et documents y afférant et d'accomplir toutes les démarches nécessaires à la bonne exécution de ce projet.
- D'INSCRIRE les crédits correspondants au financement des dépenses afférentes à la révision du PLU.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Ralph MONPLAISIR  
Maire de Case Pilote



# **Délibération arrêtant le 1<sup>er</sup> projet de PLU (2013)**



COMMUNE DE CASE-PILOTE

EXTRAIT PROCES-VERBAL

DE DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du lundi 2 décembre deux mille treize

Place Gaston MONNERVILLE  
97222 CASE-PILOTE  
Tél. : 0596 78 81 44  
Fax : 0596 78 74 72

Présidence de Monsieur Ralph MONPLAISIR, Maire  
Secrétaire de séance Madame Sandrine MICHEL, 6<sup>è</sup>e adjointe

L'an deux mille treize, le lundi deux décembre, à dix huit heures trente, les membres du conseil municipal se sont réunis dans la salle Frantz BEROSE, lieu habituel de leurs délibérations, en vue de statuer sur les questions portées à l'ordre du jour.

ETAIENT PRESENTS : Messieurs Ralph MONPLAISIR, Maire, Thierry MARECHAL, deuxième adjoint, Laurent SICOT, cinquième adjoint, George GELIE, première adjointe, Colette JANVION, quatrième adjointe, Sandrine MICHEL, sixième adjointe.

Les conseillers municipaux : Messieurs Jean-Marc COQUERAN, Ronald DACLINAT, Arthur CHARD, Jean-Pierre DONVAL, Elie CARONIQUE, Claude ROBINEL, Auguste ARMET.

Madame Jeannette SAHAI, conseillère.

ABSENTS : Messieurs Yann BATTET, troisième adjoint, Stéphane ZIE-ME, Augustin BONBOIS, Luc ROTARDIER, Prosper EDON, Marie-Gabrielle SEVERE.

Madame Eliane RODAP, conseillère.

ABSENTS EXCUSES : Messieurs Michel BARIL, septième adjoint, Christian LEONARD.

Mesdames Elisabeth GATEAU, huitième adjointe, Dominique LOMBARD, Jeanne CLEMENT, Roberte SIENZONIT, conseillères.

Procurations en début de séance :

Monsieur Michel BARIL à Monsieur Thierry MARECHAL  
Madame Elisabeth GATEAU à Madame George GELIE  
Madame Dominique LOMBARD à Monsieur Ralph MONPLAISIR  
Madame Jeanne CLEMENT à Monsieur Arthur CHARD

Assistance administrative :

Madame Gladys TURIAF, Directrice Générale des Services  
Monsieur Claude VATRAN, Responsable de l'Urbanisme  
Madame Valérie EDOUARD, Secrétariat Administratif

Soit 14 présents et 04 procurations



**Point n°4 : BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE ET  
ARRET DU PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

**EXPOSE DES MOTIFS**

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles le projet de PLU a été élaboré, à quelle étape de la procédure il se situe, et présente ledit projet.

Il rappelle les modalités de mise en œuvre de la concertation

Il explique qu'en application de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme doit être tiré le bilan de la concertation dont a fait l'objet l'élaboration du projet de PLU et, qu'en application de l'article L 123-9 dudit code, ledit document doit être "arrêté" par délibération du conseil municipal et communiqué pour avis aux personnes mentionnées aux articles L 123-6 et L 121-4 du code de l'urbanisme.

**1- Contexte dans lequel intervient cette délibération :**

La commune de Case-Pilote est actuellement dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1984 et qui a fait l'objet d'une révision en 1991. Ce document d'urbanisme a également été modifié à huit reprises : 1986, 1991, 1993, 1994, 1997, 1999, 2002, 2005 et 2010.

Le POS ne prend pas en compte les évolutions relatives à l'aménagement du territoire et à l'évolution de la société. Il n'a pas de vision prospective suffisante du développement de la commune. Face à ce constat, la révision du document d'urbanisme de la commune de Case Pilote a été prescrite et les modalités de la concertation ont été définies par délibération du Conseil de Communauté en date du 7 septembre 2010.

Les débats sur le projet d'aménagement et de développement durables se sont tenus au sein des conseils municipaux, mais aussi lors de réunions avec les élus, les services municipaux et des représentants des personnes publiques associées entre septembre 2010 et décembre 2013

**2- Objectifs poursuivis :**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS). Le PLU est un document stratégique et opérationnel, réalisé à l'initiative et sous la responsabilité du Conseil Municipal.

Élaboré à partir d'un diagnostic, il définit et met en œuvre un projet global d'aménagement de la commune. Il précise le droit des sols et peut exposer les actions et opérations envisagées en matière d'espaces publics, de transport, de paysage et d'environnement et de renouvellement urbain.

Le PLU est élaboré en respectant les principes du Développement Durable inscrits notamment dans les articles L110 et L121.1 du Code de l'Urbanisme. Ces articles s'imposent aux documents d'urbanisme.

---

### **3- Rappel et mise en œuvre des modalités de la concertation :**

La délibération du 7 septembre 2010 qui prescrivait le PLU a fixé comme suit les modalités de la concertation :

La diffusion d'une plaquette informative réalisée tout au long de l'élaboration des différentes phases de la procédure d'élaboration du document expliquant à la population les choix retenus pour satisfaire les objectifs visés :

Deux plaquettes ont été émises durant la procédure d'élaboration.

La première a été rédigée et mise à la disposition à la mairie en septembre 2010. Réalisée à la phase diagnostic du document d'urbanisme elle présente les enjeux, les étapes ainsi que les documents composant le PLU. Elle invite également la population à prendre part, à la construction du projet de développement de leur commune. En participant aux conseils municipaux relatifs, et en faisant part de leurs doléances sur un registre laissé en mairie.

La deuxième a été rédigée et distribuée en octobre 2013, après la présentation aux PPA une fois les phases du règlement et du zonage achevées. Elle a pour objet de présenter le PADD ainsi que ces objectifs en terme de prise en compte du patrimoine bâti et paysagers de la commune, de préservation des espaces naturels et agricoles ainsi que ses ambitions en matière d'habitat et de construction de logements.

La plaquette explique également le projet de zonage et les raisons/modalités ayant motivé sa conception.

La mise à disposition d'un registre tenu en mairie afin de recueillir les remarques et propositions du public :

Sur plus de deux ans, celui-ci n'a recueilli (voir annexe) qu'une seule demande, celle, d'un propriétaire d'une parcelle de 9 870 m<sup>2</sup> située dans le quartier des Hauts de Maniba jouxtant la route menant à Grand Fond. Il souhaitait le classement de son terrain en zone constructible. Celui-ci a vu sa requête partiellement satisfaite puisque qu'un quart de sa parcelle (coté route) a été classée en zone à urbaniser.

La mise en place d'expositions portant sur les éléments d'études qui évolueront au fur et à mesure de l'avancement de la procédure :

Au mois de Septembre 2011 durant la phase diagnostic, 4 panneaux informatifs ont été affichés dans le hall d'accueil de la mairie de Case Pilote. Les panneaux affichaient les modalités et le processus d'élaboration du PLU, ainsi que les enjeux que faisaient ressortir les études diagnostiques.

Les panneaux présentaient la situation de la commune en terme économique, sociologique, urbanistique, agricole, les espaces naturels et l'habitat. Les enjeux y étaient détaillés ainsi que les réponses apportées par le projet de développement durable (PADD) pour chaque thématique.

L'insertion d'une lettre d'informations dans le journal communal bimestriel (journal de proximité avec la population)

Dans le numéro 11 du Pilotin du Nord (bulletin d'information de la ville de Case Pilote) des mois de janvier février mars 2011, il y est fait une présentation des objectifs du PLU ainsi que des modalités d'information et de concertation avec la population.

L'organisation de réunions publiques pour la présentation du projet et du diagnostic.

Il y a eu débat public lors du conseil municipal du 31 janvier 2012 auquel a assisté la population, pour la présentation des orientations générales du projet d'aménagement et de développement.

Le 5 juin 2013 s'est tenue une réunion avec des représentants d'une association du lotissement la Caraïbe. Suite à cela des courriers de concertation ont été envoyés aux habitants afin de recueillir leur avis (voir en annexe).

**Autres moyens mis en œuvre :**

Notice d'information concernant la prescription du PLU dans le journal France Antilles du 18 février 2011.

#### **4- Bilan de la concertation**

La concertation a été l'occasion de présenter le projet de PLU aux habitants mais ceux-ci se sont peu exprimés malgré les moyens mis en œuvre par la commune. Il y a eu surtout des explications données par la commune mais pas de suggestions d'intérêt général de la part des habitants.  
De fait, la concertation n'a pas entraîné de modifications du projet de PLU.

*Le Conseil Municipal,*

- Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains ;
- Vu la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat ;
- Vu le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001, modifiant le code de l'urbanisme et le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et relatif aux documents d'urbanisme ;
- Vu, l'article L. 123-6 du code de l'Urbanisme ;
- Vu, l'article L. 300-2 modifié du code de l'Urbanisme relatif à l'obligation de concertation ;



- Vu, l'article R. 123-18 du code de l'Urbanisme ;
- Vu la délibération en date du 07 septembre 2010 prescrivant la révision du Plan d'occupation des sols et l'élaboration du plan local d'urbanisme ;
- Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement du PLU organisé au sein du conseil municipal le 31 janvier 2012 ;
- Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme qui comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, le règlement et les annexes ;
- Considérant que les résultats de la concertation prévue à l'article L. 300-2 du code de l'Urbanisme n'ont pas donné lieu à des modifications du projet de plan local d'urbanisme.
- Considérant que le projet de PLU doit être complété par un Emplacement Réservé justifié par son emplacement stratégique et l'intérêt patrimonial pour la localisation d'un équipement public
- Considérant que le projet est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration, aux communes limitrophes et aux EPCI directement intéressés ;
- Considérant que le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni à la mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur Ralph MONPLAISIR le Maire ;

Après en avoir délibéré, par :

15 VOIX POUR (11 présents et 4 procurations)  
03 ABSTENTIONS (MM. CARONIQUE, ROBINEL et DONVAL)

DECIDE :

- DE TIRER LE BILAN de la concertation et de clore la phase de concertation ;
- D'ARRETER le projet de plan local d'urbanisme de la commune de CASE PILOTE tel qu'il est annexé à la présente délibération, complété par un nouvel emplacement réservé
- DE SOUMETTRE le projet pour avis aux personnes publiques associées à l'élaboration du plan local d'urbanisme conformément à l'article L.123-9 du code de l'urbanisme

- DE SOUMETTRE le projet pour avis aux communes limitrophes, aux établissements publics de coopération intercommunale et aux associations agréés qui en ont fait la demande.

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un délai d'un mois.

Une copie de la délibération arrêtant le projet de PLU sera adressée au Sous-préfet de l'arrondissement Nord du département de la Martinique

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.



Ralph MONPLAISIR  
Maire de CASE-PILOTE



# **Débat du PADD en Conseil Municipal**

COMMUNE DE CASE-PILOTE

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL  
DE DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL



Séance du mardi 27 mars deux mille dix huit

Présidence de Monsieur Ralph **MONPLAISIR**, Maire  
Secrétaire de séance, **Georges SOTIER**, Conseiller Municipal

Place Gaston MONNERVILLE  
97222 CASE-PILOTE  
Tél. : 0596 78 81 44  
Fax : 0596 78 74 72

Faisant suite à l'absence de quorum, lors de la séance du Conseil Municipal du vingt-deux mars deux mille dix-huit, et conformément à l'article L2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales, une nouvelle séance du Conseil municipal avec le même ordre du jour a été convoquée.



Le mardi deux mille dix-huit, le mardi vingt-sept, à neuf heures, les membres du conseil municipal se sont réunis dans la salle Frantz BEROSE, lieu habituel de leurs délibérations, en vue de statuer sur les questions portées à l'ordre du jour.

Date d'envoi  
des convocations :  
vendredi 23/03/2018  
Membres en exercice: 27  
Membres présents  
en début de séance : 09  
Procurations : 01

ETAIENT PRESENTS :

Ralph **MONPLAISIR**, Thierry **MARECHAL**, Dominique **DE JAHAM**,  
Jeanne **CLEMENT**, Laurent **SICOT**, Arthur **CHARD**, Christian  
**LEONARD**, Georges **SOTIER**, Elie **CARONIQUE**.

ETAIENT ABSENTS :

George **GELIE** (excusée), Michel **BARIL** (excusé), Monique  
**SEVERE** (excusée), Christian **LISEE**, Luc **LABRIDY**, Josiane  
**DOCIN-JULIEN**, Suzie **RONDEL**, Edson **EUGENE**, Marie-Claire  
**BELIN**, Ronald **DACLINAT**, Stéphanie **CLAIRICIA**, Marie-  
Geneviève **BERT**, Sandrine **MICHEL**, Jean-Pierre **ZIE-ME**,  
Jean-Pierre **DONVAL**, Chantal **DORIN**, Joséphine **JANVION**,  
Guillaume **SURENA**.

Procurations de :

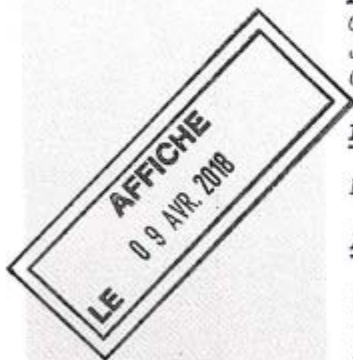
Michel **BARIL** à Dominique **DE JAHAM**

Assistance administrative :

Corinne **MORJON-BOCQUET**, D.G.S.  
Claude **VATRAN**, Responsable du Service Urbanisme  
Éric **RONDEL**, Responsable du Service Comptabilité

ORDRE DU JOUR

1. Plan Local d'Urbanisme (PLU)-Débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
2. Approbation du Compte de Gestion 2017 de la Commune
3. Vote du Compte Administratif 2017 de la Commune
4. Approbation du Compte de Gestion 2017 du Budget Annexe « Zone d'activités de Plate-Forme »
5. Vote du Compte Administratif 2017 du Budget Annexe « Zone d'activités de Plate-forme »
6. Autorisation d'engager, de liquider et de mandater des dépenses d'investissement avant le vote du budget 2017
7. Débat d'Orientation Budgétaires
8. Questions diverses





Délibération n° 2018-04/04.08



## **1. PLAN LOCAL D'URBANISME-DEBAT SUR LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) (ANNEXE 1)**

*Le Conseil Municipal de la Commune de Case-Pilote,*

- *Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,*
  
- *Vu le conseil municipal qui a prescrit en sa séance du 07 septembre 2010 la révision du Plan d'Occupation des Sols de la commune et sa transformation en plan local d'urbanisme (PLU),*
  
- *Vu la mise en liquidation judiciaire du bureau d'études, en charge de la réalisation du P.L.U.*
  
- *Vu le choix du maire de solliciter l'ADUAM (Agence d'Urbanisme et d'Aménagement de Martinique) dans le cadre du contrat de partenariat, afin de finaliser le projet,*
  
- *Vu l'article R\*123-1 du code de l'urbanisme préconisant que le PLU comporte entre autre, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),*
  
- *Vu l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme, précisant que le PADD définit les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*  
  
*Qu'il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de de la commune.*  
  
*Et qu'il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*  
*Ainsi, une synthèse des travaux sera présentée par l'agence d'urbanisme.*
  
- *Vu l'article L123-9 et L153-12 du code de l'urbanisme, indiquant que les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du conseil municipal,*

Le représentant de l'ADUAM expose alors le projet de PADD qui compte trois axes déclinés en quatorze orientations.

**AXE 1 : IMPULSER UNE URBANISATION DURABLE, SOLIDAIRE ET LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG**

- I.1 Maintenir un dynamisme démographique au bénéfice de la ville.
- I.2 Promouvoir une gestion économe du foncier
- I.3 Redynamiser le centre-bourg
- I.4 Offrir à tout Pilotin la possibilité de se loger

**AXE 2 : CONFORTER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS ET PROMOUVOIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE AU SERVICE DES PILOTINS**

- II.1 Aménager de nouveaux équipements en faveur des Pilotins
- II.2 Préserver le tissu agricole sur le territoire communal
- II.3 Développer l'activité de pêche
- II.4 Offrir des possibilités de développement des activités économiques.
- II.5 Promouvoir un tourisme durable s'appuyant sur les atouts du territoire communal

**AXE 3 : PRESERVER LES CARACTERISTIQUES NATURELLES ET PATRIMONIALES DU TERRITOIRE, PROTEGER LA POPULATION**

- III.1 Protéger la trame verte et bleue
- III.2 Préserver les paysages pilotins
- III.3 Préserver et valoriser le patrimoine naturel et bâti
- III.4 Gérer les risques
- III.5 Participer à la maîtrise du réchauffement climatique

Suite à la présentation du PADD Monsieur le Maire a demandé à Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux de procéder à un débat non soumis à un vote.

Le Conseil Municipal délibérant,

- OUI l'exposé ;
  - VU le Code de l'Urbanisme
  - VU la présentation sur le Plan d'Aménagement et de Développement Durable.
- PREND ACTE - De la tenue du débat sur le PADD.

La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération à laquelle est annexée le projet de PADD.  
La délibération sera transmise au préfet et fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Le Maire  
Ralph MONPLAISIR



# Le PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ...

## LA CLEF DE VOÛTE DU PLU

Le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable (articles L.101-1 et L.101-2) du Code de l'Urbanisme) et répond à trois principes énoncés par la législation en vigueur :

↳ **L'équilibre entre le renouvellement urbain, l'urbanisation nouvelle, la préservation des espaces naturels et des paysages**, et la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables,

↳ **La diversité des fonctions urbaines et rurales** et la mixité sociale dans l'habitat,

↳ **La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie** et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

### Article L.151-55 du Code de l'Urbanisme

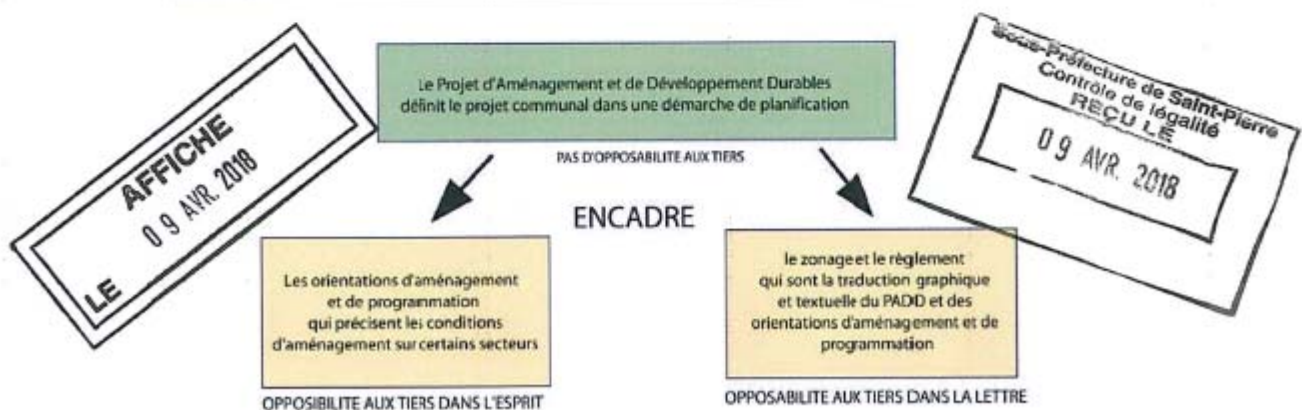
« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables n'est pas opposable au tiers. On ne peut donc pas refuser une autorisation d'urbanisme en se basant sur le PADD. Toutefois, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la réglementation graphique et écrite doivent être cohérentes avec le PADD.

## La philosophie du PADD de Case-Pilote

Située sur la Côte Nord Caraïbes, la ville de Case-Pilote est une commune résidentielle « dortoir », s'appuyant sur l'agglomération foyalaise, et composée d'un bourg aux richesses patrimoniales, de quartiers d'habitat plus ou moins denses, et de caractéristiques paysagères et environnementales spécifiques, bases importantes pour un développement et un aménagement durables du territoire. Ces atouts sont :

- Un bourg centre et les quartiers de la première couronne avec leur façade maritime,
- Un patrimoine bâti et naturel exceptionnel (habitation, bâti traditionnel, paysage de falaises maritimes, fenêtres visuelles...),
- Des espaces naturels forestiers et de fonds de vallées qui rythment le paysage communal,
- Des activités traditionnelles (agriculture avec le cacao, pêche...) résultant de l'histoire de la ville offrant des potentialités économiques,
- Des potentialités touristiques complémentaires (balnéaire, plaisance, tourisme vert),
- Son appartenance à une structure intercommunale, porteuses de projets sur le plan économique, touristique et aménagement de l'espace.

L'avenir de Case-Pilote s'inscrit également dans le cadre du SCoT de CAP Nord, en cours de révision dont les principaux objectifs sont :

- Accueillir 5000 habitants supplémentaires à l'horizon 2020 par rapport à 2010 sur le territoire couvert par le SCoT,
- Accroître le développement économique du Nord (entreprises, ressources...),
- Garantir la pérennité des espaces agricoles, naturels et préserver les ressources,
- Assurer l'équité territoriale et sociale.

Au sein de ce projet de territoire, Case-Pilote est identifié comme une ville d'appui au développement, au même titre que les villes de Basse-Pointe, Le Marigot, Gros-Morne, Morne-Rouge et Le Carbet.

Dans ce contexte, la municipalité de Case-Pilote a défini un Projet d'Aménagement et de Développement Durables, où la population pilotine constitue le pivot central.

Le projet s'appuie sur trois grands axes :

- **Impulser une urbanisation durable, solidaire et la redynamisation du centre-bourg,**
- **Conforter l'offre en équipements et promouvoir le développement économique au service des Pilotins,**
- **Préserver les caractéristiques naturelles, patrimoniales du territoire et protéger la population.**



## Axe I : Impulser une urbanisation durable, solidaire et la redynamisation du centre-bourg

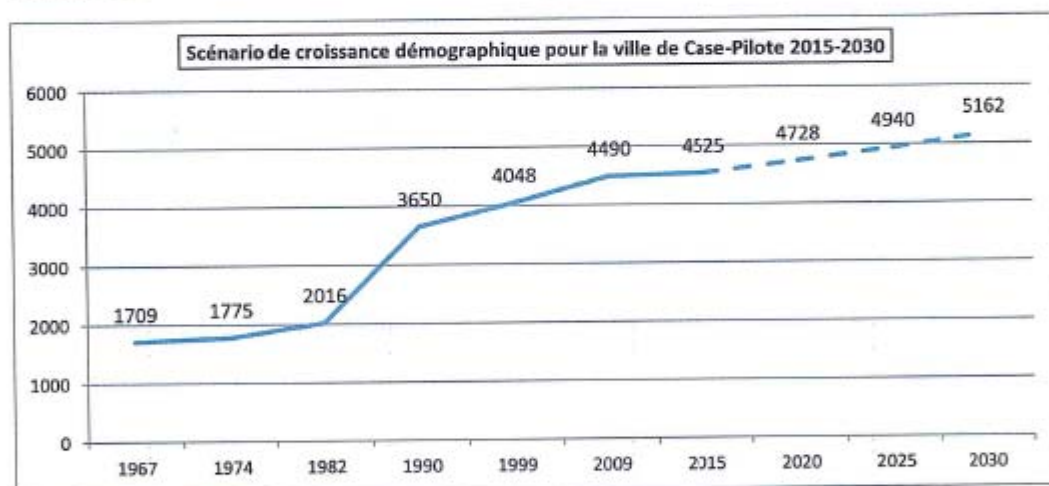
Case-Pilote est une commune qui a vu progresser sa population au cours des 40 dernières années, passant ainsi de 1709 habitants en 1967 à 4525 en 2015. Une des conséquences de cette croissance démographique est l'augmentation du parc de logements total qui a essentiellement profité au parc de résidences principales.

Bien que la population pilotine connaît un vieillissement (24.6% de la population totale en 2014 au lieu de 19.8% en 2010), elle se compose de toutes les classes d'âges et catégories socio-professionnelles.

Ces dernières décennies, la ville a vu la population s'installer au sein d'opérations d'aménagement d'ensemble sur les différents quartiers, au détriment du centre bourg, où quelques logements vacants subsistent.

### I.1 - Maintenir un dynamisme démographique au bénéfice de la ville

Au cours de la période 1999-2015, la population a augmenté de 0.62% en moyenne. Compte tenu des atouts de la ville et de ses axes de développement, la municipalité prévoit de conforter sa croissance avec une augmentation annuelle moyenne de 0.8%. Ainsi la municipalité envisage d'accueillir 637 habitants à l'horizon 2030.



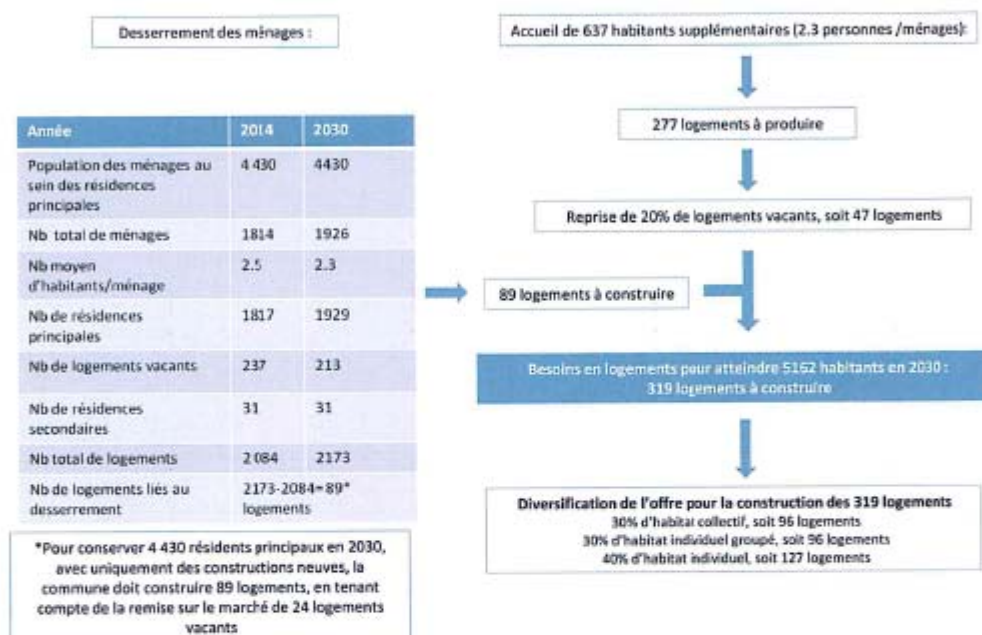
### I.2 – Promouvoir une gestion économe du foncier

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables envisage une gestion économe du foncier. Ainsi, il est prévu de :

- Adapter les disponibilités foncières avec le besoin de logements à construire,
- Structurer les zones urbaines, selon des couronnes périphériques ayant pour centre de gravité le centre-bourg,
- Réhabiliter 20% de logements vacants, soit pour Case-Pilote, la remise sur le marché de 47 logements,
- Localiser 5% du foncier à destination d'habitat dans les dents creuses,

- o Urbaniser avec une densité minimale de 25 logements par hectare sur le centre-bourg et le quartier de La Batterie,
- o Urbaniser avec une densité moyenne de 15 logements par hectare pour les quartiers Petit Fourneau, Hauts de Maniba, Maniba, Choiseul et Caraïbes,
- o Urbaniser avec une densité moyenne de 10 logements par hectare sur les autres quartiers.

#### Besoins en logements estimés sur la période 2014-2030



### I.3 – Redynamiser le centre-bourg

Le centre-bourg de Case-Pilote représente le cœur de vie de la commune, en regroupant notamment des équipements publics, des commerces et une navette maritime la connectant avec Fort-de-France. Il est prévu de :

- o Développer une nouvelle offre de logements, en ciblant notamment les dents creuses, les propriétés vacantes ou dégradées,
- o Favoriser des opérations de renouvellement urbain,
- o Renforcer le tissu commercial de proximité,
- o Implanter des activités liées au tourisme au centre bourg (restaurant, commerces ventes de produits locaux, artisanat...),
- o Poursuivre l'aménagement du front de mer dans l'objectif de son appropriation par les riverains et les visiteurs,
- o Requalifier les espaces publics en favorisant l'aménagement de petits espaces verts urbains,
- o Aménager un vaste parc le long de la rue Victor Sévère dégagant la perspective entre l'habitation l'Enclos et la mairie,

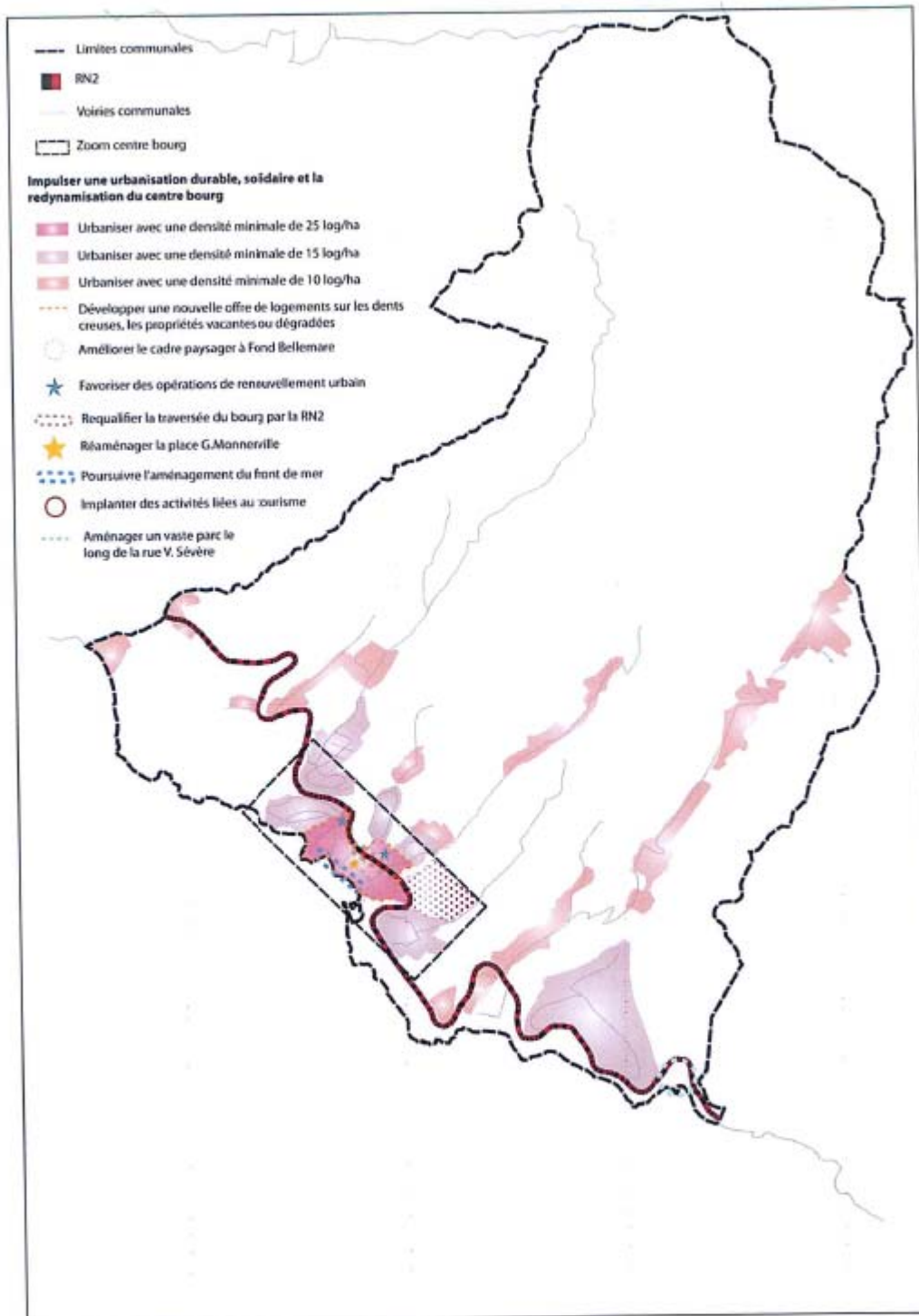
- Requalifier la traversée du bourg par la RN2,
- Réaménager la place Gaston Monnerville, en réduisant le stationnement anarchique et en clarifiant ses usages,
- Améliorer le cadre paysager à Fond Bellemare,
- Réfléchir à la piétonisation d'une partie de la voirie,
- Renforcer l'offre en stationnement sur le bourg.

#### **I.4 – Offrir à tout Pilotin, la possibilité de se loger**

- Diversifier le parc de logements dans un objectif de parcours résidentiel et de réponse au desserrement des ménages,

Taille des logements	Part minimale de la production totale de logements
T1/T2	15%
T2/T3	45%
T4	25%
T5 et +	15%

- Produire de 30% de logements sociaux, afin de maintenir le seuil de 25% du parc de résidences principales,
- Réaliser une opération de logements sociaux au quartier Plaisance,
- Développer de petites structures sociales au niveau du bourg.



## **Axe II : Conforter l'offre en équipements et promouvoir le développement économique au service des Pilotins**

### **II.1 – Aménager de nouveaux équipements en faveur des Pilotins**

Case-Pilote est une commune résidentielle. Afin de répondre aux besoins de la population, il est prévu de :

- Construire un complexe sportif et de loisirs au Cap,
- Mettre aux normes des écoles par une reconstruction des bâtiments,
- Déplacer et mettre aux normes la gendarmerie et la caserne des pompiers,
- Favoriser les aménagements doux en centre bourg, afin de limiter les déplacements automobiles,
- Permettre le développement des communications numériques.

### **II.2 – Préserver le tissu agricole sur le territoire communal**

L'activité agricole est en régression sur le territoire communal. On assiste à un délaissement des terres agricoles par les propriétaires. Il est prévu de :

- Protéger le foncier agricole à des fins de production,
- Créer une Zone Agricole Protégée,
- Mobiliser le foncier en friche,
- Relancer la culture des terres par l'implantation de nouvelles cultures (cacao...),
- Mettre en place des filières industrielles ou commerciales pour les productions agricoles (marché...),
- Limiter les possibilités de construire en zone agricole, y compris pour les exploitants.

### **II.3 – Développer l'activité de pêche**

La ville compte un port de pêche territorial, mais on note un déclin de l'activité pêche, compte tenu notamment, du départ en retraite des marins. Il est prévu de :

- Maintenir la vocation du port de pêche,
- Implanter une usine de transformation de poissons,
- Développer des activités de valorisation des produits de la pêche (vente directe, restauration...),
- Favoriser la transmission des entreprises à des repreneurs.

### **II.4 – Offrir des possibilités de développement des activités économiques**

Case-Pilote est une des communes de Martinique ayant un faible taux d'actifs travaillant et résidant sur la ville. Afin de réduire les impacts de cette situation, il est envisagé de :

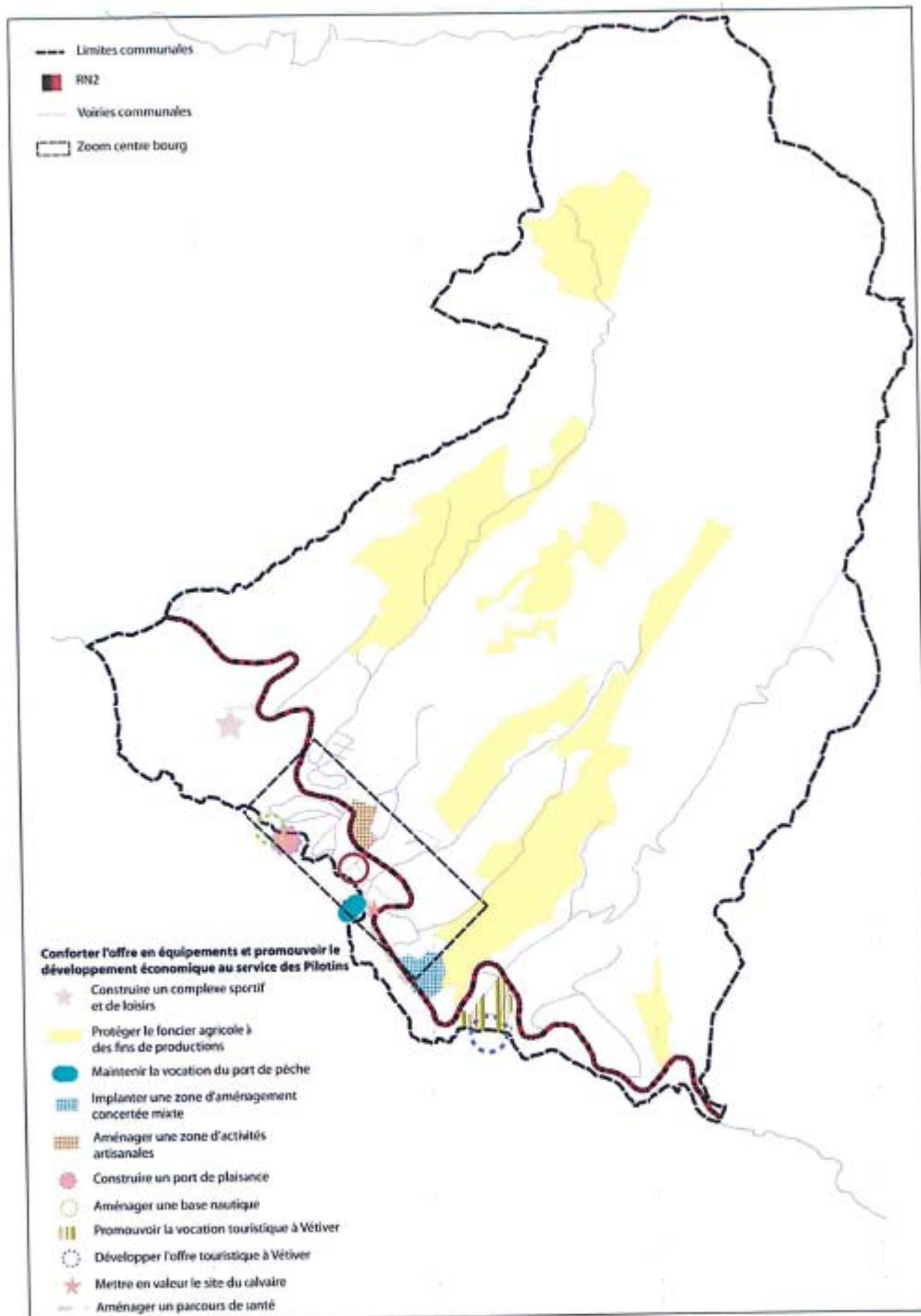
- Maintenir les activités commerciales et artisanales installées sur le territoire communal,
- Aménager une zone d'activités artisanales à Maniba,

- Implanter une zone économique au niveau du quartier Plateforme (pépinière d'entreprises, zone dédiée à l'automobile, activité de restauration, mini centre commercial...).

## **II.5 – Promouvoir un tourisme durable s'appuyant sur les atouts du territoire communal**

Le territoire pilotin dispose de nombreux atouts en faveur du développement d'un tourisme qualitatif. Le PADD projette de :

- Construire un port de plaisance au quartier Petit Fourneau,
- Aménager une base nautique au quartier Petit Fourneau,
- Réaménager une zone de baignade au quartier Vétiver,
- Implanter des centres équestres,
- Développer l'offre touristique liée à l'histoire et au patrimoine (mise en valeur des anciennes ruines à Vétiver),
- Construire des gîtes ruraux (quartier Fond Bourlet Haut),
- Aménager un sentier pédestre (quartier Grand Fond),
- Réaliser un parcours de santé entre Choiseul et le bourg,
- Mettre en valeur le site du Calvaire.



## Axe III : Préserver les caractéristiques naturelles et patrimoniales du territoire, protéger la population

### III.1 – Protéger la trame verte et bleue

L’alternance de mornes et de ravines intégrés à l’urbanisation permet d’imaginer un schéma écologique structurant le développement de Case-Pilote. La trame verte et bleue construit un maillage écologique qui organise et traverse l’urbanisation pour offrir fraîcheur et ventilation dans la ville.

- Protéger les espaces naturels remarquables, la trame verte et bleue,
- Préserver les massifs boisés, en particulier sur les crêtes,
- Développer des coulées vertes le long des ravines limitant le bâti à proximité des ravines et rivières, véritables corridors écologiques favorables au maintien et au développement de la biodiversité,
- Favoriser le maintien et le développement de la trame verte en ville,
- Protéger strictement les cours d’eau et ravines et de leurs abords,
- Favoriser l’infiltration des eaux pluviales, afin de préserver la quantité de la ressource,
- Réduire les dysfonctionnements du réseau d’assainissement collectif et contrôler les systèmes d’assainissement individuels.

### III.2 – Préserver les paysages pilotins

Case-Pilote, de par sa topographie et de son occupation du sol, offre de multiples entités paysagères, constituant une mosaïque de très grande qualité. Le projet de territoire envisage de :

- Préserver les paysages agricoles et de prairies,
- Protéger les paysages forestiers et de falaises,
- Sauvegarder les paysages de plage en encadrant le développement des équipements liés à la valorisation du littoral,
- Requalifier les entrées de villes, en s’appuyant sur des espaces publics de qualité, et en traitant l’interface public/privé,
- Instaurer des prescriptions architecturales et des couleurs de toitures pour les nouvelles constructions et les réhabilitations,
- Adapter la hauteur des constructions selon la topographie et la localisation du terrain.

### III.3 – Préserver et valoriser le patrimoine naturel et bâti

Case-Pilote est une commune qui dispose d’un patrimoine bâti important et diversifié : église, anciennes habitations, fortin, constructions anciennes... Il est prévu de :

- Réhabiliter les anciennes constructions situées au centre-bourg et au sein du quartier Autre Bord,
- Réhabiliter l’ancien marché/office de tourisme,
- Valoriser l’habitation l’Enclos en centre culturel,
- Rénover l’habitation Monnerville.



- Identifier les bâtiments privés intéressants sur le plan patrimonial et architectural et établir des prescriptions architecturales dans le cas de rénovation.

### **III.4 – Gérer les risques**

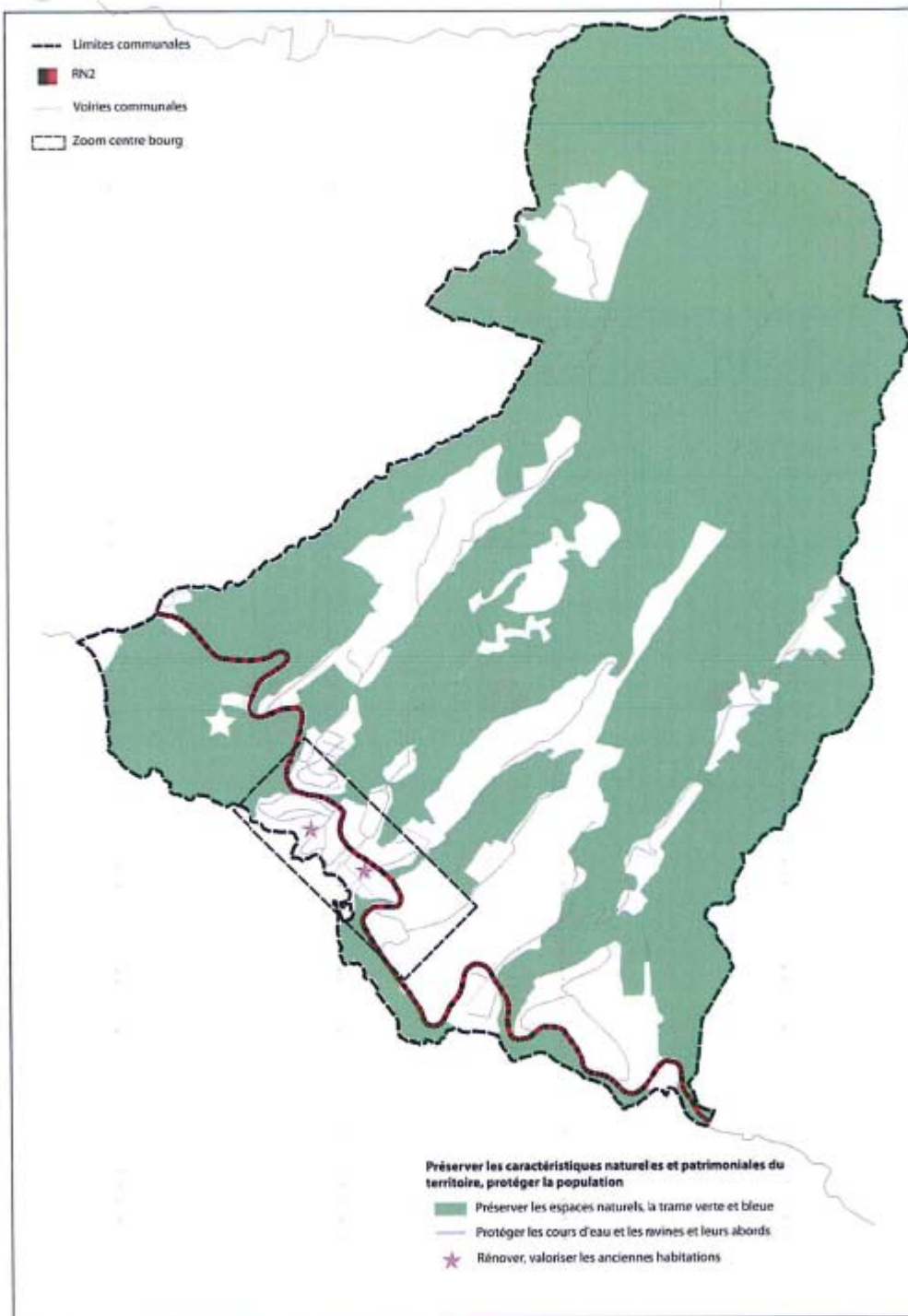
Case-Pilote est une ville scumise à de nombreux risques naturels, avec des aléas plus ou moins forts. Il est donc prévu dans le projet de territoire de :

- Prendre en compte les risques (Plan de Prévention des Risques Naturels) avec un classement inconstructible strict sur les secteurs les plus exposés,
- Limiter les phénomènes de ruissellement en imposant en amont des taux d'imperméabilisation des sols maximum et, en aval, par des mesures de stockage et de rétention des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle et du quartier dans les nouvelles opérations d'aménagement.

### **III.5 – Participer à la maîtrise du réchauffement climatique**

Le réchauffement climatique est constaté à l'échelle de la planète. Afin de réduire son impact, il est préconisé d'intervenir à des échelles plus restreintes, à l'image des villes. Ainsi, il est prévu de :

- Développer les énergies renouvelables, à l'échelle des constructions individuelles (chauffe-eau solaires...),
- Limiter la consommation énergétique des nouvelles constructions, notamment en réfléchissant sur leur implantation (éclairage et ventilation naturelle).



# **Bilan de la concertation**



COMMUNE DE CASE-PILOTE



EXTRAIT DU PROCES-VERBAL  
DE DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

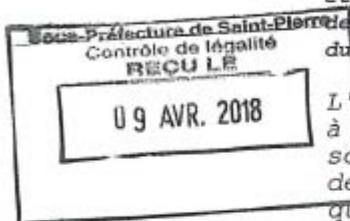
Séance du mardi 27 mars deux mille dix huit

Présidence de Monsieur Ralph **MONPLAISIR**, Maire

Secrétaire de séance, **Georges SOTIER**, Conseiller Municipal

Place Gaston MONNERVILLE  
97222 CASE-PILOTE  
Tél. : 0596 78 81 44  
Fax : 0596 78 74 72

Faisant suite à l'absence de quorum, lors de la séance du Conseil Municipal du vingt-deux mars deux mille dix-huit, et conformément à l'article L2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales, une nouvelle séance du Conseil municipal avec le même ordre du jour a été convoquée.



L'an deux mille dix-huit, le mardi vingt-sept, à neuf heures, les membres du conseil municipal se sont réunis dans la salle Frantz **BEROSE**, lieu habituel de leurs délibérations, en vue de statuer sur les questions portées à l'ordre du jour.

Date d'envoi  
des convocations :  
vendredi 23/03/2018  
Membres en exercice: 27  
Membres présents  
en début de séance : 09  
Procurations : 01

ETAIENT PRESENTS :

Ralph **MONPLAISIR**, Thierry **MARECHAL**, Dominique **DE JAHAM**, Jeanne **CLEMENT**, Laurent **SICOT**, Arthur **CHARD**, Christian **LEONARD**, Georges **SOTIER**, Elie **CARONIQUE**.

ETAIENT ABSENTS :

George **GELIE** (excusée), Michel **BARIL** (excusé), Monique **SEVERE** (excusée), Christian **LISEE**, Luc **LABRIDY**, Josiane **DOCIN-JULIEN**, Suzie **RONDEL**, Edson **EUGENE**, Marie-Claire **BELIN**, Ronald **DACLINAT**, Stéphanie **CLAIRICIA**, Marie-Genève **BERT**, Sandrine **MICHEL**, Jean-Pierre **ZIE-ME**, Jean-Pierre **DONVAL**, Chantal **DORIN**, Joséphine **JANVION**, Guillaume **SURENA**.

Procurations de :

Michel **BARIL** à Dominique **DE JAHAM**

Assistance administrative :

Corinne **MORJON-BOCQUET**, D.G.S.  
Claude **VATRAN**, Responsable du Service Urbanisme  
Eric **RONDEL**, Responsable du Service Comptabilité

ORDRE DU JOUR

1. Plan Local d'Urbanisme (PLU)-Débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
2. Approbation du Compte de Gestion 2017 de la Commune
3. Vote du Compte Administratif 2017 de la Commune
4. Approbation du Compte de Gestion 2017 du Budget Annexe « Zone d'activités de Plate-Forme »
5. Vote du Compte Administratif 2017 du Budget Annexe « Zone d'activités de Plate-forme »
6. Autorisation d'engager, de liquider et de mandater des dépenses d'investissement avant le vote du budget 2017
7. Débat d'Orientation Budgétaires
8. Questions diverses





Délibération n° 2018-04/04.08



## **1. PLAN LOCAL D'URBANISME-DEBAT SUR LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) (ANNEXE1)**

*Le Conseil Municipal de la Commune de Case-Pilote,*

- *Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,*
- *Vu le conseil municipal qui a prescrit en sa séance du 07 septembre 2010 la révision du Plan d'Occupation des Sols de la commune et sa transformation en plan local d'urbanisme (PLU),*
- *Vu la mise en liquidation judiciaire du bureau d'études, en charge de la réalisation du P.L.U.*
- *Vu le choix du maire de solliciter l'ADUAM (Agence d'Urbanisme et d'Aménagement de Martinique) dans le cadre du contrat de partenariat, afin de finaliser le projet,*
- *Vu l'article R\*123-1 du code de l'urbanisme préconisant que le PLU comporte entre autre, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),*
- *Vu l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme, précisant que le PADD définit les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Qu'il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de de la commune.*

*Et qu'il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Ainsi, une synthèse des travaux sera présentée par l'agence d'urbanisme.*

- *Vu l'article L123-9 et L153-12 du code de l'urbanisme, indiquant que les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du conseil municipal,*

Le représentant de l'ADUAM expose alors le projet de PADD qui compte trois axes déclinés en quatorze orientations.

**AXE 1 : IMPULSER UNE URBANISATION DURABLE, SOLIDAIRE ET LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG**

- I.1 Maintenir un dynamisme démographique au bénéfice de la ville.
- I.2 Promouvoir une gestion économe du foncier
- I.3 Redynamiser le centre-bourg
- I.4 Offrir à tout Pilotin la possibilité de se loger

**AXE 2 : CONFORTER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS ET PROMOUVOIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE AU SERVICE DES PILOTINS**

- II.1 Aménager de nouveaux équipements en faveur des Pilotins
- II.2 Préserver le tissu agricole sur le territoire communal
- II.3 Développer l'activité de pêche
- II.4 Offrir des possibilités de développement des activités économiques.
- II.5 Promouvoir un tourisme durable s'appuyant sur les atouts du territoire communal

**AXE 3 : PRESERVER LES CARACTERISTIQUES NATURELLES ET PATRIMONIALES DU TERRITOIRE, PROTEGER LA POPULATION**

- III.1 Protéger la trame verte et bleue
- III.2 Préserver les paysages pilotins
- III.3 Préserver et valoriser le patrimoine naturel et bâti
- III.4 Gérer les risques
- III.5 Participer à la maîtrise du réchauffement climatique

Suite à la présentation du PADD Monsieur le Maire a demandé à Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux de procéder à un débat non soumis à un vote.

Le Conseil Municipal délibérant,

- OUI l'exposé ;
- VU le Code de l'Urbanisme
- VU la présentation sur le Plan d'Aménagement et de Développement Durable.

- PREND ACTE - De la tenue du débat sur le PADD.

La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération à laquelle est annexée le projet de PADD.  
La délibération sera transmise au préfet et fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Le Maire  
Ralph MONPLAISIR



## Le PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ... LA CLEF DE VOÛTE DU PLU

Le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable (articles L.101-1 et L.101-2) du Code de l'Urbanisme) et répond à trois principes énoncés par la législation en vigueur :

↳ **L'équilibre entre le renouvellement urbain, l'urbanisation nouvelle, la préservation des espaces naturels et des paysages**, et la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables,

↳ **La diversité des fonctions urbaines et rurales** et la mixité sociale dans l'habitat,

↳ **La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie** et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

### Article L.151-55 du Code de l'Urbanisme

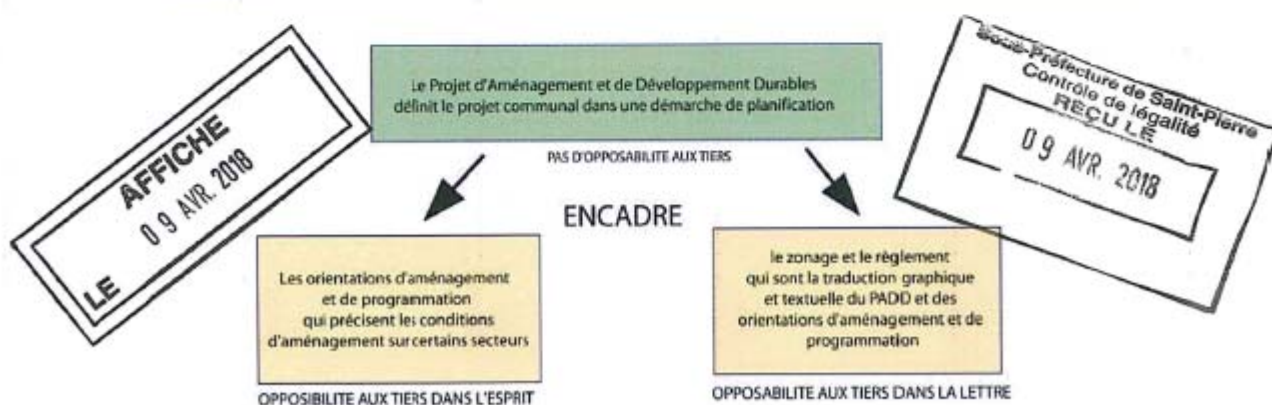
« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.





Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables n'est pas opposable au tiers. On ne peut donc pas refuser une autorisation d'urbanisme en se basant sur le PADD. Toutefois, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la réglementation graphique et écrite doivent être cohérentes avec le PADD.

## La philosophie du PADD de Case-Pilote

Située sur la Côte Nord Caraïbes, la ville de Case-Pilote est une commune résidentielle « dortoir », s'appuyant sur l'agglomération foyalaise, et composée d'un bourg aux richesses patrimoniales, de quartiers d'habitat plus ou moins denses, et de caractéristiques paysagères et environnementales spécifiques, bases importantes pour un développement et un aménagement durables du territoire. Ces atouts sont :

- Un bourg centre et les quartiers de la première couronne avec leur façade maritime,
- Un patrimoine bâti et naturel exceptionnel (habitation, bâti traditionnel, paysage de falaises maritimes, fenêtres visuelles...),
- Des espaces naturels forestiers et de fonds de vallées qui rythment le paysage communal,
- Des activités traditionnelles (agriculture avec le cacao, pêche...) résultant de l'histoire de la ville offrant des potentialités économiques,
- Des potentialités touristiques complémentaires (balnéaire, plaisance, tourisme vert),
- Son appartenance à une structure intercommunale, porteuses de projets sur le plan économique, touristique et aménagement de l'espace.

L'avenir de Case-Pilote s'inscrit également dans le cadre du SCoT de CAP Nord, en cours de révision dont les principaux objectifs sont :

- Accueillir 5000 habitants supplémentaires à l'horizon 2020 par rapport à 2010 sur le territoire couvert par le SCoT,
- Accroître le développement économique du Nord (entreprises, ressources...),
- Garantir la pérennité des espaces agricoles, naturels et préserver les ressources,
- Assurer l'équité territoriale et sociale.

Au sein de ce projet de territoire, Case-Pilote est identifié comme une ville d'appui au développement, au même titre que les villes de Basse-Pointe, Le Marigot, Gros-Morne, Morne-Rouge et Le Carbet.

Dans ce contexte, la municipalité de Case-Pilote a défini un Projet d'Aménagement et de Développement Durables, où la population pilotine constitue le pivot central.

Le projet s'appuie sur trois grands axes :

- **Impulser une urbanisation durable, solidaire et la redynamisation du centre-bourg,**
- **Conforter l'offre en équipements et promouvoir le développement économique au service des Pilotins,**
- **Préserver les caractéristiques naturelles, patrimoniales du territoire et protéger la population.**

## Axe I : Impulser une urbanisation durable, solidaire et la redynamisation du centre-bourg

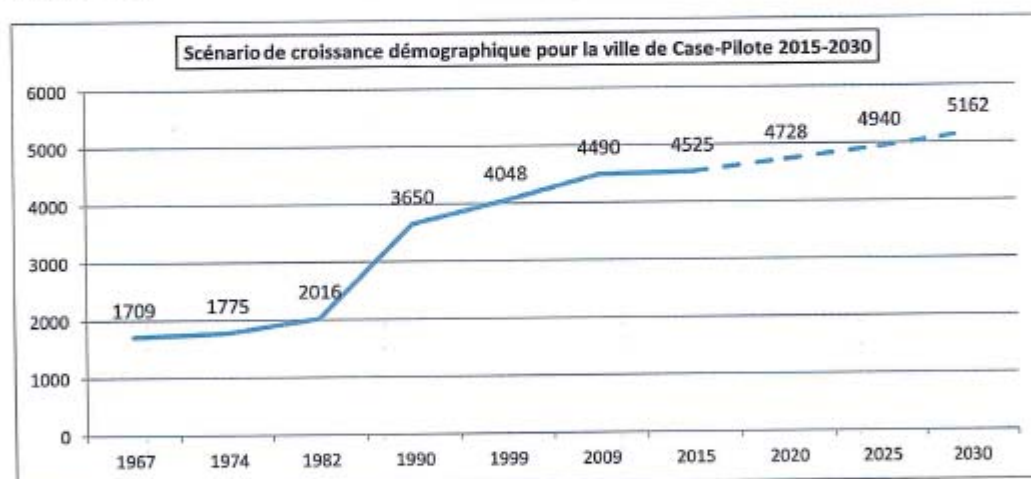
Case-Pilote est une commune qui a vu progresser sa population au cours des 40 dernières années, passant ainsi de 1709 habitants en 1967 à 4525 en 2015. Une des conséquences de cette croissance démographique est l'augmentation du parc de logements total qui a essentiellement profité au parc de résidences principales.

Bien que la population pilotine connaît un vieillissement (24.6% de la population totale en 2014 au lieu de 19.8% en 2010), elle se compose de toutes les classes d'âges et catégories socio-professionnelles.

Ces dernières décennies, la ville a vu la population s'installer au sein d'opérations d'aménagement d'ensemble sur les différents quartiers, au détriment du centre bourg, où quelques logements vacants subsistent.

### I.1 - Maintenir un dynamisme démographique au bénéfice de la ville

Au cours de la période 1999-2015, la population a augmenté de 0.62% en moyenne. Compte tenu des atouts de la ville et de ses axes de développement, la municipalité prévoit de conforter sa croissance avec une augmentation annuelle moyenne de 0.8%. Ainsi la municipalité envisage d'accueillir 637 habitants à l'horizon 2030.



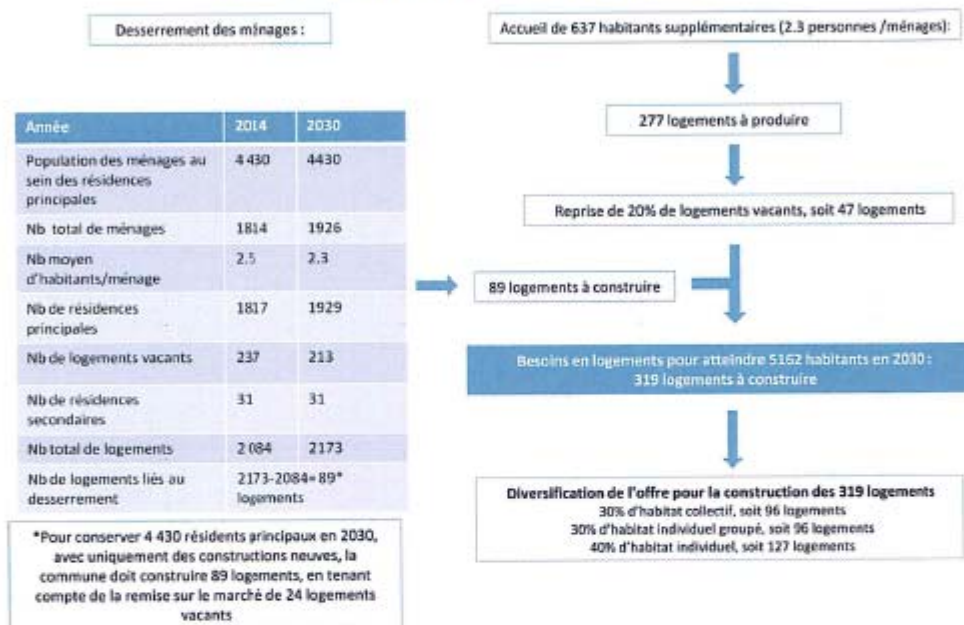
### I.2 – Promouvoir une gestion économe du foncier

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables envisage une gestion économe du foncier. Ainsi, il est prévu de :

- Adapter les disponibilités foncières avec le besoin de logements à construire,
- Structurer les zones urbaines, selon des couronnes périphériques ayant pour centre de gravité le centre-bourg,
- Réhabiliter 20% de logements vacants, soit pour Case-Pilote, la remise sur le marché de 47 logements,
- Localiser 5% du foncier à destination d'habitat dans les dents creuses,

- o Urbaniser avec une densité minimale de 25 logements par hectare sur le centre-bourg et le quartier de La Batterie,
- o Urbaniser avec une densité moyenne de 15 logements par hectare pour les quartiers Petit Fourneau, Hauts de Maniba, Maniba, Choiseul et Caraïbes,
- o Urbaniser avec une densité moyenne de 10 logements par hectare sur les autres quartiers.

#### Besoins en logements estimés sur la période 2014-2030



### I.3 – Redynamiser le centre-bourg

Le centre-bourg de Case-Pilote représente le cœur de vie de la commune, en regroupant notamment des équipements publics, des commerces et une navette maritime la connectant avec Fort-de-France. Il est prévu de :

- o Développer une nouvelle offre de logements, en ciblant notamment les dents creuses, les propriétés vacantes ou dégradées,
- o Favoriser des opérations de renouvellement urbain,
- o Renforcer le tissu commercial de proximité,
- o Implanter des activités liées au tourisme au centre bourg (restaurant, commerces ventes de produits locaux, artisanat...),
- o Poursuivre l'aménagement du front de mer dans l'objectif de son appropriation par les riverains et les visiteurs,
- o Requalifier les espaces publics en favorisant l'aménagement de petits espaces verts urbains,
- o Aménager un vaste parc le long de la rue Victor Sévère dégagant la perspective entre l'habitation l'Enclos et la mairie,

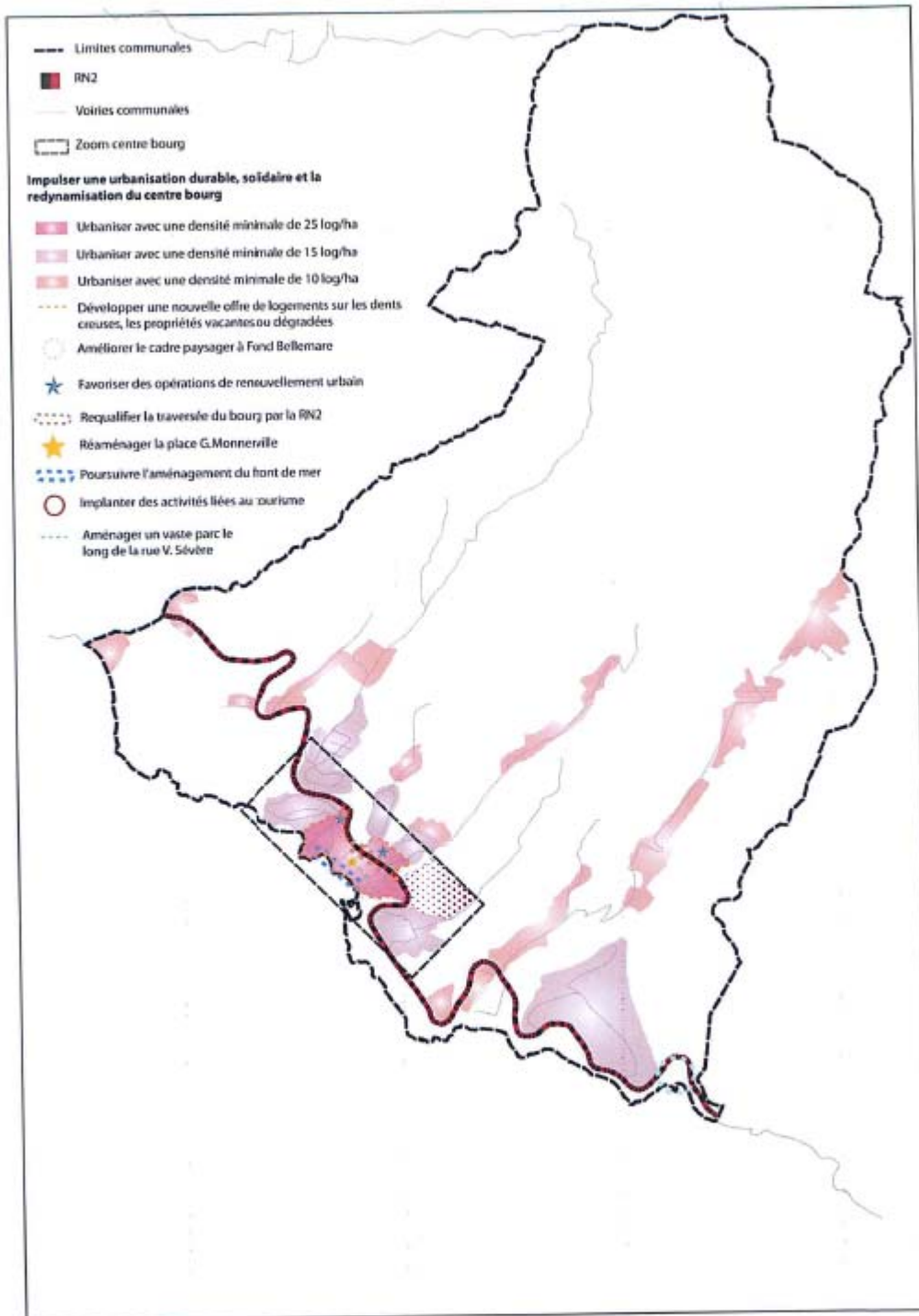
- Requalifier la traversée du bourg par la RN2,
- Réaménager la place Gaston Monnerville, en réduisant le stationnement anarchique et en clarifiant ses usages,
- Améliorer le cadre paysager à Fond Bellemare,
- Réfléchir à la piétonisation d'une partie de la voirie,
- Renforcer l'offre en stationnement sur le bourg.

#### **I.4 – Offrir à tout Pilotin, la possibilité de se loger**

- Diversifier le parc de logements dans un objectif de parcours résidentiel et de réponse au desserrement des ménages,

Taille des logements	Part minimale de la production totale de logements
T1/T2	15%
T2/T3	45%
T4	25%
T5 et +	15%

- Produire de 30% de logements sociaux, afin de maintenir le seuil de 25% du parc de résidences principales,
- Réaliser une opération de logements sociaux au quartier Plaisance,
- Développer de petites structures sociales au niveau du bourg.



## **Axe II : Conforter l'offre en équipements et promouvoir le développement économique au service des Pilotins**

### **II.1 – Aménager de nouveaux équipements en faveur des Pilotins**

Case-Pilote est une commune résidentielle. Afin de répondre aux besoins de la population, il est prévu de :

- Construire un complexe sportif et de loisirs au Cap,
- Mettre aux normes des écoles par une reconstruction des bâtiments,
- Déplacer et mettre aux normes la gendarmerie et la caserne des pompiers,
- Favoriser les aménagements doux en centre bourg, afin de limiter les déplacements automobiles,
- Permettre le développement des communications numériques.

### **II.2 – Préserver le tissu agricole sur le territoire communal**

L'activité agricole est en régression sur le territoire communal. On assiste à un délaissement des terres agricoles par les propriétaires. Il est prévu de :

- Protéger le foncier agricole à des fins de production,
- Créer une Zone Agricole Protégée,
- Mobiliser le foncier en friche,
- Relancer la culture des terres par l'implantation de nouvelles cultures (cacao...),
- Mettre en place des filières industrielles ou commerciales pour les productions agricoles (marché...),
- Limiter les possibilités de construire en zone agricole, y compris pour les exploitants.

### **II.3 – Développer l'activité de pêche**

La ville compte un port de pêche territorial, mais on note un déclin de l'activité pêche, compte tenu notamment, du départ en retraite des marins. Il est prévu de :

- Maintenir la vocation du port de pêche,
- Implanter une usine de transformation de poissons,
- Développer des activités de valorisation des produits de la pêche (vente directe, restauration...),
- Favoriser la transmission des entreprises à des repreneurs.

### **II.4 – Offrir des possibilités de développement des activités économiques**

Case-Pilote est une des communes de Martinique ayant un faible taux d'actifs travaillant et résidant sur la ville. Afin de réduire les impacts de cette situation, il est envisagé de :

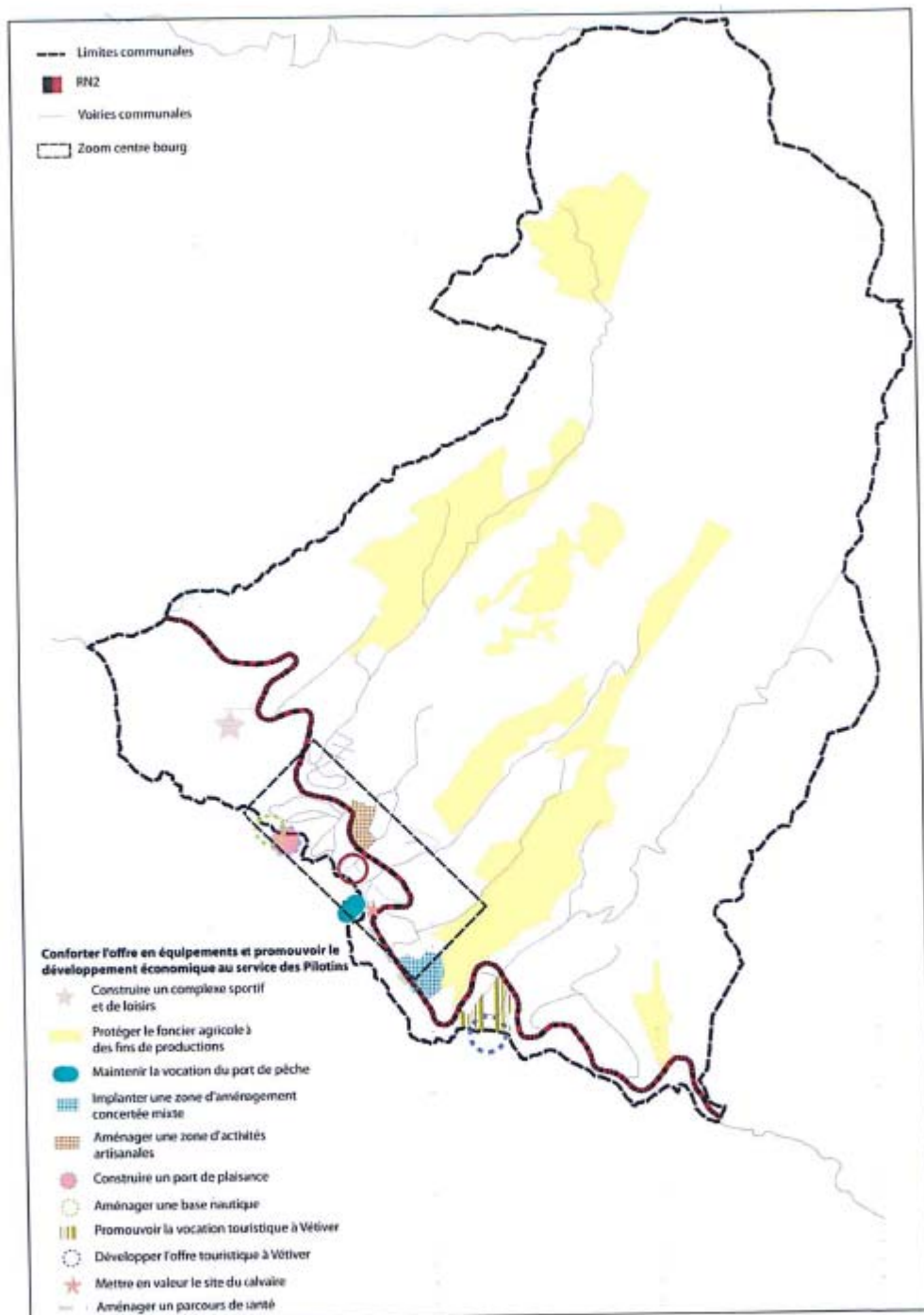
- Maintenir les activités commerciales et artisanales installées sur le territoire communal,
- Aménager une zone d'activités artisanales à Maniba,

- Implanter une zone économique au niveau du quartier Plateforme (pépinière d'entreprises, zone dédiée à l'automobile, activité de restauration, mini centre commercial...).

## **II.5 – Promouvoir un tourisme durable s'appuyant sur les atouts du territoire communal**

Le territoire pilotin dispose de nombreux atouts en faveur du développement d'un tourisme qualitatif. Le PADD projette de :

- Construire un port de plaisance au quartier Petit Fourneau,
- Aménager une base nautique au quartier Petit Fourneau,
- Réaménager une zone de baignade au quartier Vétiver,
- Implanter des centres équestres,
- Développer l'offre touristique liée à l'histoire et au patrimoine (mise en valeur des anciennes ruines à Vétiver),
- Construire des gîtes ruraux (quartier Fond Bourlet Haut),
- Aménager un sentier pédestre (quartier Grand Fond),
- Réaliser un parcours de santé entre Choiseul et le bourg,
- Mettre en valeur le site du Calvaire.





## Axe III : Préserver les caractéristiques naturelles et patrimoniales du territoire, protéger la population

### III.1 – Protéger la trame verte et bleue

L'alternance de mornes et de ravines intégrés à l'urbanisation permet d'imaginer un schéma écologique structurant le développement de Case-Pilote. La trame verte et bleue construit un maillage écologique qui organise et traverse l'urbanisation pour offrir fraîcheur et ventilation dans la ville.

- Protéger les espaces naturels remarquables, la trame verte et bleue,
- Préserver les massifs boisés, en particulier sur les crêtes,
- Développer des coulées vertes le long des ravines limitant le bâti à proximité des ravines et rivières, véritables corridors écologiques favorables au maintien et au développement de la biodiversité,
- Favoriser le maintien et le développement de la trame verte en ville,
- Protéger strictement les cours d'eau et ravines et de leurs abords,
- Favoriser l'infiltration des eaux pluviales, afin de préserver la quantité de la ressource,
- Réduire les dysfonctionnements du réseau d'assainissement collectif et contrôler les systèmes d'assainissement individuels.

### III.2 – Préserver les paysages pilotins

Case-Pilote, de par sa topographie et de son occupation du sol, offre de multiples entités paysagères, constituant une mosaïque de très grande qualité. Le projet de territoire envisage de :

- Préserver les paysages agricoles et de prairies,
- Protéger les paysages forestiers et de falaises,
- Sauvegarder les paysages de plage en encadrant le développement des équipements liés à la valorisation du littoral,
- Requalifier les entrées de villes, en s'appuyant sur des espaces publics de qualité, et en traitant l'interface public/privé,
- Instaurer des prescriptions architecturales et des couleurs de toitures pour les nouvelles constructions et les réhabilitations,
- Adapter la hauteur des constructions selon la topographie et la localisation du terrain.

### III.3 – Préserver et valoriser le patrimoine naturel et bâti

Case-Pilote est une commune qui dispose d'un patrimoine bâti important et diversifié : église, anciennes habitations, fortin, constructions anciennes... Il est prévu de :

- Réhabiliter les anciennes constructions situées au centre-bourg et au sein du quartier Autre Bord,
- Réhabiliter l'ancien marché/office de tourisme,
- Valoriser l'habitation l'Enclos en centre culturel,
- Rénover l'habitation Monnerville.

- Identifier les bâtiments privés intéressants sur le plan patrimonial et architectural et établir des prescriptions architecturales dans le cas de rénovation.

### **III.4 – Gérer les risques**

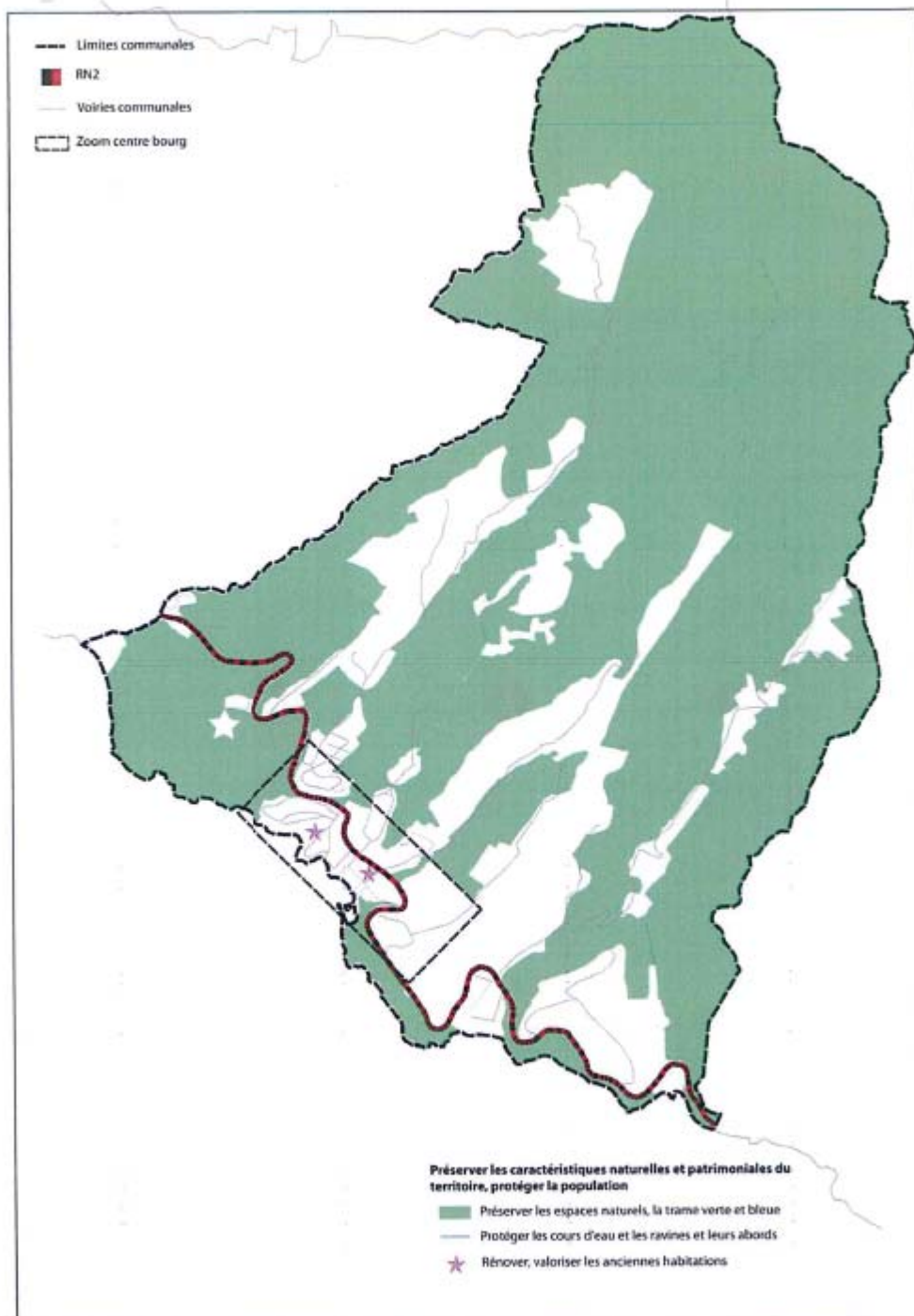
Case-Pilote est une ville soumise à de nombreux risques naturels, avec des aléas plus ou moins forts. Il est donc prévu dans le projet de territoire de :

- Prendre en compte les risques (Plan de Prévention des Risques Naturels) avec un classement inconstructible strict sur les secteurs les plus exposés,
- Limiter les phénomènes de ruissellement en imposant en amont des taux d'imperméabilisation des sols maximum et, en aval, par des mesures de stockage et de rétention des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle et du quartier dans les nouvelles opérations d'aménagement.

### **III.5 – Participer à la maîtrise du réchauffement climatique**

Le réchauffement climatique est constaté à l'échelle de la planète. Afin de réduire son impact, il est préconisé d'intervenir à des échelles plus restreintes, à l'image des villes. Ainsi, il est prévu de :

- Développer les énergies renouvelables, à l'échelle des constructions individuelles (chauffe-eau solaires...),
- Limiter la consommation énergétique des nouvelles constructions, notamment en réfléchissant sur leur implantation (éclairage et ventilation naturelle).



**Délibération arrêtant le projet  
de  
Plan Local d'Urbanisme**



COMMUNE DE CASE-PILOTE

EXTRAIT PROCES-VERBAL

DE DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du lundi 2 décembre deux mille treize

Présidence de Monsieur Ralph MONPLAISIR, Maire  
Secrétaire de séance Madame Sandrine MICHEL, 6è adjointe  
Place Gaston MONNERVILLE  
97222 CASE-PILOTE  
Tél. : 0596 78 81 44  
Fax : 0596 78 74 72

L'an deux mille treize, le lundi deux décembre, à dix huit heures trente, les membres du conseil municipal se sont réunis dans la salle Frantz BEROSE, lieu habituel de leurs délibérations, en vue de statuer sur les questions portées à l'ordre du jour.

ETAIENT PRESENTS : Messieurs Ralph MONPLAISIR, Maire, Thierry MARECHAL, deuxième adjoint, Laurent SICOT, cinquième adjoint, George GELIE, première adjointe, Colette JANVION, quatrième adjointe, Sandrine MICHEL, sixième adjointe.

Les conseillers municipaux : Messieurs Jean-Marc COQUERAN, Ronald DACLINAT, Arthur CHARD, Jean-Pierre DONVAL, Elie CARONIQUE, Claude ROBINEL, Auguste ARMET.

Madame Jeannette SAHAI, conseillère.

ABSENTS : Messieurs Yann BATTET, troisième adjoint, Stéphane ZIE-ME, Augustin BONBOIS, Luc ROTARDIER, Prosper EDON, Marie-Gabrielle SEVERE.

Madame Eliane RODAP, conseillère.

ABSENTS EXCUSES : Messieurs Michel BARIL, septième adjoint, Christian LEONARD.

Mesdames Elisabeth GATEAU, huitième adjointe, Dominique LOMBARD, Jeanne CLEMENT, Roberte SIENZONIT, conseillères.

Procurations en début de séance :

Monsieur Michel BARIL à Monsieur Thierry MARECHAL  
Madame Elisabeth GATEAU à Madame George GELIE  
Madame Dominique LOMBARD à Monsieur Ralph MONPLAISIR  
Madame Jeanne CLEMENT à Monsieur Arthur CHARD

Assistance administrative :

Madame Gladys TURIAT, Directrice Générale des Services  
Monsieur Claude VATRAN, Responsable de l'Urbanisme  
Madame Valérie EDOUARD, Secrétariat Administratif

Soit 14 présents et 04 procurations



**Point n°4 : BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE ET  
ARRET DU PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

**EXPOSE DES MOTIFS**

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles le projet de PLU a été élaboré, à quelle étape de la procédure il se situe, et présente ledit projet.

Il rappelle les modalités de mise en œuvre de la concertation

Il explique qu'en application de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme doit être tiré le bilan de la concertation dont a fait l'objet l'élaboration du projet de PLU et, qu'en application de l'article L 123-9 dudit code, ledit document doit être "arrêté" par délibération du conseil municipal et communiqué pour avis aux personnes mentionnées aux articles L 123-6 et L 121-4 du code de l'urbanisme.

**1- Contexte dans lequel intervient cette délibération :**

La commune de Case-Pilote est actuellement dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1984 et qui a fait l'objet d'une révision en 1991. Ce document d'urbanisme a également été modifié à huit reprises : 1986, 1991, 1993, 1994, 1997, 1999, 2002, 2005 et 2010.

Le POS ne prend pas en compte les évolutions relatives à l'aménagement du territoire et à l'évolution de la société. Il n'a pas de vision prospective suffisante du développement de la commune. Face à ce constat, la révision du document d'urbanisme de la commune de Case Pilote a été prescrite et les modalités de la concertation ont été définies par délibération du Conseil de Communauté en date du 7 septembre 2010.

Les débats sur le projet d'aménagement et de développement durables se sont tenus au sein des conseils municipaux, mais aussi lors de réunions avec les élus, les services municipaux et des représentants des personnes publiques associées entre septembre 2010 et décembre 2013

**2- Objectifs poursuivis :**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS). Le PLU est un document stratégique et opérationnel, réalisé à l'initiative et sous la responsabilité du Conseil Municipal.

Élaboré à partir d'un diagnostic, il définit et met en œuvre un projet global d'aménagement de la commune. Il précise le droit des sols et peut exposer les actions et opérations envisagées en matière d'espaces publics, de transport, de paysage et d'environnement et de renouvellement urbain.

Le PLU est élaboré en respectant les principes du Développement Durable inscrits notamment dans les articles L110 et L121.1 du Code de l'Urbanisme. Ces articles s'imposent aux documents d'urbanisme.

---

### **3- Rappel et mise en œuvre des modalités de la concertation :**

La délibération du 7 septembre 2010 qui prescrivait le PLU a fixé comme suit les modalités de la concertation :

La diffusion d'une plaquette informative réalisée tout au long de l'élaboration des différentes phases de la procédure d'élaboration du document expliquant à la population les choix retenus pour satisfaire les objectifs visés :

Deux plaquettes ont été émises durant la procédure d'élaboration.

La première a été rédigée et mise à la disposition à la mairie en septembre 2010. Réalisée à la phase diagnostic du document d'urbanisme elle présente les enjeux, les étapes ainsi que les documents composant le PLU. Elle invite également la population à prendre part, à la construction du projet de développement de leur commune. En participant aux conseils municipaux relatifs, et en faisant part de leurs doléances sur un registre laissé en mairie.

La deuxième a été rédigée et distribuée en octobre 2013, après la présentation aux PPA une fois les phases du règlement et du zonage achevées. Elle a pour objet de présenter le PADD ainsi que ces objectifs en terme de prise en compte du patrimoine bâti et paysagers de la commune, de préservation des espaces naturels et agricoles ainsi que ses ambitions en matière d'habitat et de construction de logements.

La plaquette explique également le projet de zonage et les raisons/modalités ayant motivé sa conception.

La mise à disposition d'un registre tenu en mairie afin de recueillir les remarques et propositions du public :

Sur plus de deux ans, celui-ci n'a recueilli (voir annexe) qu'une seule demande, celle, d'un propriétaire d'une parcelle de 9 870 m<sup>2</sup> située dans le quartier des Hauts de Maniba jouxtant la route menant à Grand Pond. Il souhaitait le classement de son terrain en zone constructible. Celui-ci a vu sa requête partiellement satisfaite puisque qu'un quart de sa parcelle (coté route) a été classée en zone à urbaniser.

La mise en place d'expositions portant sur les éléments d'études qui évolueront au fur et à mesure de l'avancement de la procédure :

Au mois de Septembre 2011 durant la phase diagnostic, 4 panneaux informatifs ont été affichés dans le hall d'accueil de la mairie de Case Pilote. Les panneaux affichaient les modalités et le processus d'élaboration du PLU, ainsi que les enjeux que faisaient ressortir les études diagnostiques.

Les panneaux présentaient la situation de la commune en terme économique, sociologique, urbanistique, agricole, les espaces naturels et l'habitat. Les enjeux y étaient détaillés ainsi que les réponses apportées par le projet de développement durable (PADD) pour chaque thématique.

L'insertion d'une lettre d'informations dans le journal communal bimestriel (journal de proximité avec la population)

Dans le numéro 11 du Pilotin du Nord (bulletin d'information de la ville de Case Pilote) des mois de janvier février mars 2011, il y est fait une présentation des objectifs du PLU ainsi que des modalités d'information et de concertation avec la population.

L'organisation de réunions publiques pour la présentation du projet et du diagnostic.

Il y a eu débat public lors du conseil municipal du 31 janvier 2012 auquel a assisté la population, pour la présentation des orientations générales du projet d'aménagement et de développement.

Le 5 juin 2013 s'est tenue une réunion avec des représentants d'une association du lotissement la Caraïbe. Suite à cela des courriers de concertation ont été envoyés aux habitants afin de recueillir leur avis (voir en annexe).

Autres moyens mis en œuvre :

Notice d'information concernant la prescription du PLU dans le journal France Antilles du 18 février 2011.

#### **4- Bilan de la concertation**

La concertation a été l'occasion de présenter le projet de PLU aux habitants mais ceux-ci se sont peu exprimés malgré les moyens mis en œuvre par la commune. Il y a eu surtout des explications données par la commune mais pas de suggestions d'intérêt général de la part des habitants.

De fait, la concertation n'a pas entraîné de modifications du projet de PLU.

Le Conseil Municipal,

- Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains ;
- Vu la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat ;
- Vu le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001, modifiant le code de l'urbanisme et le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et relatif aux documents d'urbanisme ;
- Vu, l'article L. 123-6 du code de l'Urbanisme ;
- Vu, l'article L. 300-2 modifié du code de l'Urbanisme relatif à l'obligation de concertation ;



- Vu, l'article R. 123-18 du code de l'Urbanisme ;
- Vu la délibération en date du 07 septembre 2010 prescrivant la révision du Plan d'occupation des sols et l'élaboration du plan local d'urbanisme ;
- Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement du PLU organisé au sein du conseil municipal le 31 janvier 2012 ;
- Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme qui comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, le règlement et les annexes ;
- Considérant que les résultats de la concertation prévue à l'article L. 300-2 du code de l'Urbanisme n'ont pas donné lieu à des modifications du projet de plan local d'urbanisme.
- Considérant que le projet de PLU doit être complété par un Emplacement Réservé justifié par son emplacement stratégique et l'intérêt patrimonial pour la localisation d'un équipement public
- Considérant que le projet est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration, aux communes limitrophes et aux EPCI directement intéressés ;
- Considérant que le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni à la mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur Ralph MONPLAISIR le Maire ;

Après en avoir délibéré, par :

15 VOIX POUR (11 présents et 4 procurations)  
03 ABSTENTIONS (MM. CARONIQUE, ROBINEL et DONVAL)

DECIDE :

- DE TIRER LE BILAN de la concertation et de clore la phase de concertation ;
- D'ARRETER le projet de plan local d'urbanisme de la commune de CASE PILOTE tel qu'il est annexé à la présente délibération, complété par un nouvel emplacement réservé
- DE SOUMETTRE le projet pour avis aux personnes publiques associées à l'élaboration du plan local d'urbanisme conformément à l'article L.123-9 du code de l'urbanisme

- DE SOUMETTRE le projet pour avis aux communes limitrophes, aux établissements publics de coopération intercommunale et aux associations agréés qui en ont fait la demande.

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un délai d'un mois.

Une copie de la délibération arrêtant le projet de PLU sera adressée au Sous-préfet de l'arrondissement Nord du département de la Martinique

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.



Ralph MONPLAISIR  
Maire de CASE-PILOTE



## **5. Annexes**

1. Plaquette mise à la disposition du public en mairie en septembre 2010.
2. Plaquette distribuée en octobre 2013
3. Panneaux informatifs ont été affichés dans le hall d'accueil de la mairie de Case Pilote au mois de Septembre 2011 durant la phase diagnostic
4. Lettre d'informations dans le numéro 11 du journal communal bimestriel du Pilotin du Nord (bulletin d'information de la ville de Case Pilote) des mois de janvier février mars 2011
5. Notice d'information concernant la prescription du PLU dans le journal France Antilles du 18 février 2011.
6. Courrier distribué aux habitants du lotissement la Caraïbe juin 2013
7. Extrait du Registre laissé en mairie

# **Organisation de l'enquête publique**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE LA MARTINIQUE

12 rue du Citronnier  
Plateau Fofu  
CS 17103

97271 SCHOELCHER Cedex  
Téléphone : 05.96.71.66.67  
Télécopie : 05.96.63.10.08

Ouvert lundi au vendredi de 8h00 à 12h00  
lundi et jeudi de 14h00 à 16h00

Schoelcher, le

COMMUNIQUE DE CASE PILOTE		
Arrivée le :	11 MARS 2019	
N° Enregistrement		
Destinataire	P/action	P/info
Le Maire / Sec Maire		
Le DGS		
Sec Elus		
Sec DGS		
DST		
Urbanisme		
Le Maire		
SA Ville		
CCAS		
Centre de Santé		
MONNEVILLE		
CASE PILOTE		
Conseil Municipal		
Etat Civil		
Elections		
Bibliothèque		
Police Municipale		

E1900000

Monsieur le Maire  
Hôtel de Ville  
Place Gaston MONNEVILLE  
97222 CAS

Dossier n° : E19000004 / 97  
(à rappeler dans toutes correspondances)

COMMUNICATION DECISION DESIGNATION COMMISSAIRE ENQUETEUR

**Objet :** - un projet de Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la commune de Case Pilote.

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, une copie de la décision par laquelle le président du tribunal a désigné Monsieur Jean-de-Dieu Léon ARMEDE, Agent recherches privées, Gendarme retraité, demeurant Quartier Fond Masson, RIVIERE-SALEE (97215) (tel : 0596-56-90-19 ; portable : 0696 17 00 43) en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique citée en objet.

Je vous rappelle qu'en application de l'article R. 123-9 du code de l'environnement, vous devez consulter le commissaire enquêteur avant de fixer les lieux, jours et heures où celui-ci se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations.

Enfin, vous voudrez bien me transmettre une copie de l'arrêté d'ouverture d'enquête dès que celui-ci aura été pris.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le greffier en chef adjoint,



  
Jean-Hugues MININ

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LA  
MARTINIQUE

07/03/2019

N° E19000004 /97

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

**Décision désignation commission ou commissaire**

Vu enregistrée le 21/02/2019, la lettre par laquelle Monsieur le Maire de la commune de Case-Pilote demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

- un projet de Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la commune de Case Pilote ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 123.10 et R. 123.19 ;

Vu le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi du 12 juillet 1983 ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2019 ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1** : Monsieur Jean-de-Dieu Léon ARMEDE est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 3** : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Maire de la commune de Case-Pilote, à Monsieur Jean-de-Dieu Léon ARMEDE et à la Caisse des dépôts et consignations.

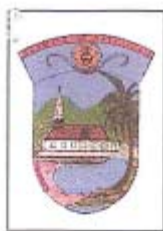
Fait à Schœlcher, le 07/03/2019

Le Président,



Copie certifiée conforme  
Le Greffier  
Jean-Hugues MININ

Dominique PRUVOST



Place Gaston MONNERVILLE  
97222 CASE-PILOTE  
Tél. : 0596 78 81 44  
Fax : 0596 78 74 72

ARRÊTÉ DE CASE-PILOTE

REÇU LE  
20 MARS 2019 ARRÊTE N° 105/2019

**PORTANT ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE SUR  
LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)  
DE LA COMMUNE DE CASE-PILOTE**

- *Le Maire de la Ville de CASE-PILOTE,*
- *Vu le code général des collectivités territoriales,*
- *Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L. 153-19 ;*
- *Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 à L. 123-15 et R. 123-1 à R. 123-46;*
- *Vu la délibération du conseil municipal en date 11 mai 2010 prescrivant l'élaboration du PLU ;*
- *Vu la délibération du conseil municipal en date du 27 Mars 2018 prenant acte du débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable ;*
- *Vu la délibération du conseil municipal en date du 17 Octobre 2017 présentant le bilan de la concertation publique et arrêtant le projet de PLU ;*
- *Vu les différents avis recueillis sur le projet de PLU arrêté ;*
- *Vu la décision du 07/03/2019 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Martinique ;*
- *Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;*
- *Vu l'arrêté N°094/2019,*
- *Considérant l'impossibilité matérielle de démarrer l'enquête, le 1<sup>er</sup> Avril 2019,*

**ARRETE**

**Article 1:**

*Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Case-Pilote du lundi 08 Avril 2019 au mardi 07 mai 2019 (aux heures de bureau) soit pendant trente (30) jours consécutifs.*

*Le présent arrêté annule et remplace le précédent arrêté portant le numéro 094/2019*

**Article 2 :**

*Monsieur Jean-de-Dieu ARMEDE, retraité, a été désigné commissaire enquêteur par le Président du tribunal administratif de Martinique.*

**Article 3 :**

*Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en mairie de Case-Pilote, au service d'urbanisme, pendant la durée de l'enquête, du 08 avril 2019 au 07 mai 2019 midi inclus.*

*- à l'exception des samedis, dimanches et des jours fériés.*

*Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser par correspondance au commissaire enquêteur à la mairie de Case-Pilote, place Gaston MONNERVILLE – 97222 - Case Pilote.*

**Article 4:**

*Le commissaire enquêteur sera présent en mairie de Case-Pilote pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :*

**- les lundis 08 – 15 et 29 avril 2019 et 6 mai 2019 le matin, de 09 heures à 12 heures.**

**- le mardi 23 avril 2019 de 09 heures à 12 heures.**

**Article 5:**

*À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur.*

*Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le Maire de la commune de Case-Pilote et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Maire de Case-Pilote disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.*

**Article 6 :**

*Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au Maire de Case-Pilote le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du tribunal administratif de Martinique et au Préfet.*

*Le rapport, conforme aux dispositions des articles L 123-15 et R 123-19 du code de l'environnement, relatara le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.*

**Article 7:**

*Le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du PLU ; il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de PLU en vue de cette approbation.*



**Article 8 :**

*Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département.*

*Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voie d'affiches, à la mairie, en tous lieux habituels.*

**Article 9 :**

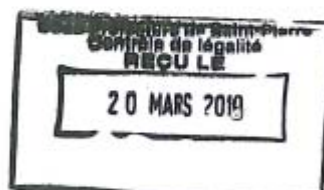
*Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de Madame la Directrice Générale des Services en mairie de Case-Pilote.*

**Article 10**

*Madame la Directrice Générale des Services est chargée de l'application du présent arrêté.*

*Case-Pilote, le 19 Mars 2019*

  
*Le Maire*  
Ralph MONPLAISIR



## COMMUNE DE CASE-PILOTE



Place Gaston MONNERVILLE  
97222 CASE-PILOTE  
Tél. : 0596 78 81 44  
Fax : 0596 78 74 72

## AVIS D'OUVERTURE D'ENQUETE PUBLIQUE

Le public est informé que, conformément aux dispositions de de l'arrêté numéro 105/2019, il sera procédé à une enquête publique sur la commune de Case-Pilote, portant organisation sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette enquête sera ouverte pendant trente (30) jours, du **lundi 08 avril 2019 au mardi 07 mai 2019** (aux heures de bureau), soit pendant **trente (30) jours consécutifs**.

Le dossier d'enquête pourra être consulté à l'hôtel de ville de Case-Pilote, dans les délais susvisés, aux heures d'ouverture des bureaux.

Durant cette période, les observations du public pourront :

- soit être consignées sur le registre d'enquête mis à la disposition,
- soit être adressées par écrit au Maire ou au Commissaire enquêteur.

Monsieur Jean-de-Dieu ARMEDE, qui est le Commissaire enquêteur siégera à l'hôtel de ville,

- les **lundis 08 - 15 et 29 avril 2019 et 6 mai 2019 le matin, de 9 à 12 heures,**
- le **Mardi 23 avril 2019 de 9 à 12 heures,**

Après clôture de l'enquête, les conclusions motivées du commissaire enquêteur pourront être communiquées à toute personne en faisant la demande au Maire de CASE-PILOTE.

Case-Pilote, le 19 Mars 2019



Le Maire  
Ralph MONPLAISIR,

# **Rapport du commissaire enquêteur**

**COLLECTIVITE TERRITORIALE DE LA MARTINIQUE  
COMMUNE DE CASE PILOTE**

**ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LE PROJET  
DE PLAN LOCAL D'URBANISME SUR LE TERRITOIRE  
DE LA COMMUNE DE CASE PILOTE**

**ENQUETE PUBLIQUE  
DU 08 AVRIL AU 06 MAI 2019**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

**Commissaire Enquêteur :**

Amède JEAN DE DIEU  
Quartier Fond Masson  
97215 RIVIERE SALEE

COMMUNE DE CASE PILOTE		
Arrivée le :		
N° Enregistrement	06	JUN 2019
Destinataire	Section	Yves
de Case / Sec Masson		
Sec 1		
Sec 2		
Sec 3		
Sec 4		
Sec 5		
Sec 6		
Sec 7		
Sec 8		
Sec 9		
Sec 10		
Sec 11		
Sec 12		
Sec 13		
Sec 14		
Sec 15		
Sec 16		
Sec 17		
Sec 18		
Sec 19		
Sec 20		
Sec 21		
Sec 22		
Sec 23		
Sec 24		
Sec 25		
Sec 26		
Sec 27		
Sec 28		
Sec 29		
Sec 30		
Sec 31		
Sec 32		
Sec 33		
Sec 34		
Sec 35		
Sec 36		
Sec 37		
Sec 38		
Sec 39		
Sec 40		
Sec 41		
Sec 42		
Sec 43		
Sec 44		
Sec 45		
Sec 46		
Sec 47		
Sec 48		
Sec 49		
Sec 50		
Sec 51		
Sec 52		
Sec 53		
Sec 54		
Sec 55		
Sec 56		
Sec 57		
Sec 58		
Sec 59		
Sec 60		
Sec 61		
Sec 62		
Sec 63		
Sec 64		
Sec 65		
Sec 66		
Sec 67		
Sec 68		
Sec 69		
Sec 70		
Sec 71		
Sec 72		
Sec 73		
Sec 74		
Sec 75		
Sec 76		
Sec 77		
Sec 78		
Sec 79		
Sec 80		
Sec 81		
Sec 82		
Sec 83		
Sec 84		
Sec 85		
Sec 86		
Sec 87		
Sec 88		
Sec 89		
Sec 90		
Sec 91		
Sec 92		
Sec 93		
Sec 94		
Sec 95		
Sec 96		
Sec 97		
Sec 98		
Sec 99		
Sec 100		

## FORMALITES ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le lundi 14 mars 2019, une rencontre a été planifiée à la Mairie de CASE-PILOTE avec la responsable du Service de l'urbanisme, en présence de Monsieur MARTIAL, Adjoint au Maire, pour arrêter les dispositions d'organisation de l'enquête publique.

**A** – Par arrêté N° 105/2019 en date du 19 mars 2019, Monsieur le Maire de la ville de CASE-PILOTE a décidé qu'il sera procédé à l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

L'enquête se déroulera du 08 avril 2018 au 07 Mai 2019 inclus.

**B** – J'ai été désigné par décision n° E 1900004/97 en date du 07 mars 2019, de Monsieur le Président du Tribunal Administratif pour répondre à la lettre enregistrée le 21 février 2019 au greffe dudit Tribunal, par laquelle Monsieur le Maire de la ville de CASE-PILOTE demande la désignation d'un Commissaire-Enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Un projet de Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la commune de CASE-PILOTE.

**C** - L'enquête a été ouverte comme stipule l'arrêté municipal.

J'ai côté et paraphé le registre d'enquête publique comportant 192 feuillets non mobiles.

J'ai ainsi paraphé les pièces administratives jointes au dossier d'enquête publique :

- ❖ L'extrait de délibération du conseil municipal
- ❖ Le certificat d'affichage
- ❖ L'avis d'ouverture d'enquête publique
- ❖ L'arrêté municipal n° 105/2019 en date du 19 mars 2019.

**D** – J'ai siégé à la Mairie de CASE-PILOTE, les jours et heures, conformément à l'arrêté municipal de Monsieur le Maire voire même au-delà des heures retenues.

<i>Le Lundi 08 Avril 2019</i>	<i>de 09h00 à 12h00</i>
<i>Le Lundi 15 Avril 2019</i>	<i>de 09h00 à 12h00</i>
<i>Le Mardi 23 avril 2019</i>	<i>de 09h00 à 12h00</i>
<i>Le Lundi 29 Avril 2019</i>	<i>de 09h00 à 12h00</i>
<i>Le Lundi 06 Mai 2019</i>	<i>de 09h00 à 12h00</i>
<i>Le Mardi 07 Mai 2019 : clôture de l'enquête publique.</i>	

Le dossier complet et le registre d'enquête publique étaient à la disposition du public du 08 avril 2019 au 07 mai 2019 inclus, à la Mairie de CASE-PILOTE, aux jours d'ouverture des bureaux.

Le 07 mai 2019, conformément à l'arrêté municipal, le registre a été clos à 13 heures par le commissaire enquêteur.

## I – COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Rapport de présentation  
Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)  
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

### REGLEMENT

Documents graphique  
Plan de zonage général, échelle 1/6000<sup>ème</sup>  
Plan de zonage centre bourg, échelle 1/2000<sup>ème</sup>

### ANNEXES

Annexes cartographiques  
Réseau d'assainissement collectif  
Réseau d'eau potable  
Plan de prévention des risques naturels

## II – PIECES ADMINISTRATIVES

- L'arrêté municipal n° 105/2019 du 19 mars 2019, portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CASE-PILOTE
- L'avis d'ouverture de l'enquête publique
- Le certificat d'affichage de l'enquête publique
- Copie lettre transmise (PLU) aux personnes publiques associées pour avis sur le projet
- L'extrait de délibération du conseil municipal en date du 11 mai 2010
- L'extrait de délibération du conseil municipal en date du 17 octobre 2017
- L'extrait de délibération du conseil municipal en date du 27 mars 2018

## SUPPORT JURIDIQUE DE L'ENQUETE

L'enquête publique a été ouverte le 08 avril 2019 et clôturée le 07 mai 2019.  
J'ai travaillé à partir de ces différentes sources d'informations.

- ✓ Le code de l'urbanisme dans ses articles L 101-2 et suivants L 151-1 et R 153-9 et suivants
- ✓ Le code de l'urbanisme articles L 123-1 et suivants et R 123-1 à R-123-25
- ✓ Les délibérations des conseils municipaux de la commune de CASE-PILOTE.
- ✓ Des visites sur le terrain et les propos exprimés par les habitants.

### PUBLICITE

Conformément à la législation en vigueur, je me suis rendu à la Mairie de CASE-PILOTE afin de vérifier que toutes les formalités de publicité de l'enquête publique avaient été faites et respectées. L'arrêté d'ouverture d'enquête publique a été bien affiché en lieu et place. Le public a pu être informé de la tenue du dossier et du registre d'enquête publique à sa disposition en Mairie aux heures d'ouverture des bureaux et jours de permanence du commissaire enquêteur.



D'autre part, la commune a fait publier dans des journaux d'annonces légales et dans les délais prescrits (FRANCE ANTILLES, ANTILLA, LE LEGIS).  
Les copies de ces publications ainsi que le certificat d'affichage seront annexés au présent rapport.

## ANALYSE SUCCINTE DU PROJET

Elle a été établie à partir du rapport de présentation et du PADD.

### LE CONTEXTE

La commune de CASE-PILOTE est située sur la côte NORD CARAIBES, elle est résidentielle, s'appuyant sur l'agglomération foyalaise, et composée d'un bourg aux richesses patrimoniales, de quartiers d'habitat plus ou moins denses, et de caractéristiques paysagères et environnementales spécifiques.

La commune de CASE-PILOTE appartient à la communauté d'agglomération de pays Nord Martinique (CAP NORD MARTINIQUE).

La communauté des communes du Nord de la Martinique (CCNM) compétente pour l'élaboration du schéma de cohérence territoriale (SCOT) sur le périmètre communautaire (18 communes). Le SCOT a été approuvé le 21 juin 2013 ; donc l'avenir de CASE-PILOTE s'inscrit dans le cadre du SCOT de Cap Nord en cours de révision.

CASE-PILOTE étant une commune littorale, son PLU est soumis à évaluation environnementale. Les enjeux environnementaux sont forts et nombreux (patrimoine naturel, paysager et bâti, risques naturels, agriculture, mitage...)

CASE-PILOTE est une commune rurale et un village côtier de tradition de pêcheurs. Avec la préservation de ses grands paysages, le renouvellement urbain de ses quartiers, la ville qui compte moins de 10 000 habitants est classée partiellement, Territoire Parc Naturel Régional, a entamé une démarche d'aménagement et de valorisation de ses paysages remarquables ainsi que l'amélioration du cadre de vie.

La commune doit prendre en compte :

- Le schéma d'Aménagement Régional (SAR)
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN).

CASE-PILOTE est caractérisée par la présence de ses multiples quartiers d'habitat diffus.

Avec les nouvelles évolutions législatives, le PLU ne permet pas de conserver ce statut de zones réservées à l'urbanisation diffuse. Toutes ces zones devront être reclassées en zones naturelles, agricoles ou à urbaniser.

S'agissant d'un enjeu environnemental, les différentes zones varieront selon un choix de classement en A – N – U ou AU.



## CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

La commune de CASE-PILOTE est apparue comme particulièrement dynamique au point de vue démographique, c'est la seule commune au sein du pays Nord Atlantique qui a toujours connu une croissance démographique et celle qui a eu le plus fort taux de croissance depuis 1967. Sa population a plus que doublée pour atteindre 4 464 habitants en 2014.

Mais à l'instar de l'ensemble de la Martinique, CASE-PILOTE est confrontée au vieillissement de la population. Aussi, le parc de logements nécessitant des interventions publiques :

Un nombre important de logements vacants. La majorité des logements vacants ont plus de trente ans à ajouter un peu moins du quart des logements vacants sont des logements vétustes.

Le parc de logements social peu diversifié : les logements sociaux représentent 24% du parc de résidences principales de la commune soit 449 logements sociaux.

Les logements vétustes à réhabiliter : en 2013 il y avait 124 logements vétustes répartis comme suit :

91 logements dégradés et 33 très dégradés

28 logements occupés par des locataires, 49 logements occupés par des propriétaires, et 47 logements vacants.

Une part importante de ces logements se situe sur le centre bourg et les quartiers de l'autre Bord de Batterie, de l'Enclos et Tamarin.

On dénote un certain nombre de quartiers ruraux accueillant principalement de l'habitat individuel qu'il conviendra de conforter en village néo-urbain avec les équipements adéquats.

CASE-PILOTE comme d'autres communes de la Martinique est passée de la « ruralité » à « l'urbanité ». L'essentiel des besoins concerne la réalisation d'équipements et leur relocalisation.

## LE PLAN D'AMENAGEMENT DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Un rappel réglementaire : article L 123-1 du code de l'urbanisme.

Le PADD est un document central sur la cohérence globale du projet.

Il est garant de la continuité de la mise en œuvre du projet dans le temps. Aucune modification du PLU ne doit porter atteinte à l'économie générale du PADD.

Le projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'est inspiré de l'ancien en améliorant les divers déséquilibres constatés afin de rendre agréable et consensuelle la vie de la population dans un cadre environnemental exemplaire pour maintenant et les années futures.

Pour cela la commune a fait le choix des objectifs suivants :

- Impulser un nouveau dynamisme démographique et assurer une modernisation maîtrisée du bourg autour de nouveaux équipements.
- Mettre en place une armature urbaine cohérente et s'appuyant sur la structure des quartiers, une modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain.
- Développer l'attractivité économique de la commune à partir de ses différents atouts.
- Valoriser les richesses naturelles et favoriser la diversification agricole en protégeant les ressources (foncier, eau, forêt, biodiversité).
- Incrire le territoire dans la dynamique du Centre et du Nord Atlantique par une politique coopérative (transfert zone d'activités, équipements structurants).

## EVOLUTION DU ZONAGE

Le zonage du territoire communal est la traduction des objectifs du projet d'aménagement. Il constitue avec les textes réglementaires, le levier de mise en œuvre. Le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones :

- U – Urbaine
- AU – Zones agricoles
- A – Zones naturelles
- N – repérées au document graphique

- ZONE U1 :** Correspond au centre bourg, aux quartiers de l'Enclos, l'Autre bord et de la Batterie. Cette zone comporte une dimension patrimoniale et architecturale à préserver et mettre en valeur.
- ZONE U2 :** Correspond aux premiers quartiers d'extension du bourg (Petit fourneau, Derrière l'enclos, ainsi que les quartiers périphériques de MANIBA, Choiseul, Vétiver, la Caraïbe et la partie basse des Hauts de MANIBA. Ce secteur U2a correspond aux opérations d'aménagement d'ensemble, et le secteur U2b relative au lotissement de la Caraïbe.
- ZONE U3 :** Correspond aux quartiers de Fond BOURLET bas et Fond Bellemare, la partie haute des hauts de MANIBA, le cap et fond boucher. Le bâti est majoritairement individuel. Comprend également un secteur U3a, destiné à recevoir une opération de logements sociaux au quartier Fond BOURLET bas. Aussi qu'un secteur U3b sur le quartier fond BOURLET haut où la densité des constructions est moindre pour des raisons paysagères.
- ZONE UE :** Correspond aux emprises réservées au développement des activités sur les quartiers de MANIBA et de plateforme. Elle comprend un secteur UEa, correspondant à la zone d'activités de plateforme.
- ZONE UP :** Correspond à l'emprise du Port de pêche. Elle est réservée aux constructions et installations nécessaires à une activité prioritaire.
- ZONE 1AU :** Cette zone regroupe les espaces naturels destinées à recevoir de l'urbanisation en continuité des sites bâtis. Elle comprend :
- La zone 1AUa, située à Plaisance
  - La zone 1AUb, correspondant à des emprises foncières au quartier de fond BOURLET bas.
- ZONE 2AUT :** Cette zone regroupe les espaces destinés à recevoir un projet d'équipement et touristique au cap enragé, actuellement fermée à l'urbanisation.
- ZONE A1 :** Cette zone correspond aux parties du territoire affectées à l'activité agricole uniquement. Elle fait l'objet d'un classement en zone agricole protégée (ZAP).
- ZONE A2 :** Correspond à des secteurs d'habitats en zone agricole

**ZONE A3 :** Correspond à des secteurs agricoles ou des projets agrotouristiques d'insertion par l'économie peuvent être développés.

**ZONE N :** Cette zone est consacrée aux parties du territoire communal préservées de l'urbanisation, elle comprend de grands espaces boisés, les abords des rivières et des ravines et les espaces naturels remarquables.

**Il est à noter :**

Ces zones dites « N » désignent les espaces à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

Pour toutes les orientations d'aménagement à toute réalisation une étude paysagère devra obligatoirement être réalisée.

Les OAP sont obligatoires pour toutes les zones (AU) à vocation d'habitat.

Les principes d'aménagement pour cette zone aura trois fonctions :

- 1- La production de logements individuels
- 2- La construction d'équipements publics
- 3- L'accueil de nouvelles activités économiques.

**I – QUARTIER DES CITRONNELLES**

Le premier secteur couvre une superficie de 1.7 hectares, le second de 1.4 hectare. C'est une urbanisation récente qui s'est développée à partir des années 2000, le long de la ligne de crête. Les futurs secteurs urbanisés font partie du sommet du morne des Bretons. Le premier terrain sera facile à urbaniser (partie plate) ; le second en pente forte. Ces parcelles présentent peu de végétation. Les secteurs sont en aléa faible. Les principes d'aménagement de la zone – vocation résidentielle – ouverture de l'urbanisation pour une dizaine de parcelle maximum.

Création d'accès depuis la route René BAUDAN, intégration du bâti dans la pente de façon qualitative, préservation des arbres les plus singuliers.

## **II – QUARTIER PLAISANCE**

Ce quartier surplombe le bourg au Sud-est, couvrant sur une superficie d'environ 4 hectares. Ce secteur est issu d'une grande parcelle de plus de 6.5 hectares. Il s'appuie sur des limites Sud nettes, dont une ravine et la route de plaisance. Le site est assujéti à un aléa faible au niveau des risques ; le raccordement au réseau d'assainissement collectif existant est obligatoire.

- Les orientations concernant le bâti, vocation résidentielle, avec de l'habitat en R+1 et R+3.
- Les orientations concernant les déplacements : création de deux entrées depuis la route de plaisance, création d'une voirie, intégration des parkings par des trames végétales arborées.
- Les orientations concernant la trame paysagère : maintenir des arbres remarquables, plantation de haies végétales mixtes, récupération des eaux pluviales par des noues paysagères et des fossés enherbés.

Rappelons : CASE-PILOTE est une ville soumise à de nombreux risques naturels, avec des aléas plus ou moins forts. Elle doit prendre en compte les risques (plan des Risques Naturels), avec un classement inconstructible strict sur les secteurs les plus exposés. Limiter les phénomènes de ruissellement en imposant en amont des taux d'imperméabilisation des sols, en aval par des mesures de stockage et de rétention des eaux pluviales.

La commune doit protéger la trame verte et bleue. Protéger les espaces naturels remarquables – préserver les massifs boisés, en particulier les crêtes, favoriser le maintien et le développement de trame verte en ville.

Favoriser l'infiltration des eaux pluviales afin de préserver la qualité de la ressource et réduire les dysfonctionnements du réseau d'assainissement collectif et contrôler les systèmes d'assainissements individuels.

Préserver et valoriser le patrimoine naturel et bâti et aussi participer à la maîtrise du réchauffement climatique (développer les énergies renouvelables : chauffe eau solaire...) et aussi limiter la consommation énergétique des nouvelles constructions.

## **LE REGLEMENT**

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacun de ces zones dans les conditions prévues à l'article R 123-9. **Aussi la partie écrite du règlement doit donc comporter un paragraphe décrivant les emplacements réservés.**

## CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

### OSERVATIONS DU PUBLIC

A la lecture des observations figurant sur le registre d'enquête que dans les courriers adressés au commissaire enquêteur, on peut en extraire plusieurs thèmes. Cependant la commune n'a fourni aucune observation écrite s'agissant des demandes suivantes :

### SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Noms- Prénoms	Références cadastrales	Demandes
BOROME Bruno, époux de Mme ADIN Juliette	Section B N° 924	Demande d'ajout à la superficie constructible de 4 000 m <sup>2</sup>
SEVERE Léo	Section B N° 594	Père de 8 enfants, souhaite un déclassement plus important sur la parcelle B-594
RIFFAUD Colette épouse MOLINARD Charles	Fond BOUCHER	Après consultation du PLU, ne fait aucune observation
Mme COMPAN Murielle née AMINGO	Section B N° 1245 route de grand fond Haut de MANIBA	Conteste la modification de zonage de sa parcelle, son projet est de partager son terrain pour ses trois enfants.
Madame CREMAS Rosette ex épouse JEAN-CHARLES	Section B N° 1245 Route de grand fon Haut de MANIBA	Mécontente du fait que la zone constructible de son terrain a été réduite de 800 m <sup>2</sup> , demande la restitution de ces 800 m <sup>2</sup> en zone constructible.
Monsieur et Madame CHRONE Jean- Paul	Section B N°1520 Fond BOURLET Bas	Demande de déclassement de 5 000 m <sup>2</sup> du terrain, 1520 attenant à celui de 1 Ha
Madame CHRONE épouse MOUSSA Nadine	Section B N° 1477 Fond BOURLET Bas	Demande de déclassement du terrain pour la réalisation d'un projet touristique, sinon déclassement de 1500 à 2000 m <sup>2</sup> pour la réalisation de sa résidence principale.
Monsieur FILA Jean	Section B N° 1920 lieu le CAP	Demande le reclassement des 1896 m <sup>2</sup> de son terrain qui étaient constructibles et mis en zone N.
Madame ARMIEN Léa	Section B Route de Grand Fond	Demande le reclassement de 1000 m <sup>2</sup> sur son terrain en bordure de route pour la réalisation de son habitation principale
SAS ANTILLES GUYANE Etude développement PIGNOL Jean-Michel	Section B N° 1752-1753- 1754 Haut de MANIBA	Sollicite le reclassement de la partie de la parcelle n° 1754 en zone constructible
GG DEVELOPPEMENT LAKYORER Gilles Monsieur HOSPICE Harry	Section B N° 882	Suite à une erreur sur la cartographie du PLU, souhaite que la parcelle B 882 soit constructible telle que prévue dans le POS (zone NA) en vue de la construction de logements sociaux
Monsieur ZECLER Jean-François	Section B N° 1752-1753- 1754 Haut de MANIBA	Sollicite le reclassement de la partie de la parcelle n° 1754 en zone constructible
Madame BOSTON Marie-Line	Section A N° 555	Demande d'informations sur l'emplacement réservé n° 10
Madame VILAIN Rosalie	Section B N° 4529	Demande que cette zone antérieurement constructible, le reste en vue d'un projet de 3 bungalows sur le terrain
Monsieur et Madame HUYGHUES DES ETAGES Emie et Yvonne	Section D N° 47	Souhaitent la réalisation d'un lotissement familial sur la parcelle et demandent sont classement en zone constructible.

## COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La commune de CASE-PILOTE n'a pas répondu aux observations formulées par le public ; tant sur le registre d'enquête publique que par courrier, a fourni des explications verbales, qui me paraissent claires, d'autant que toutes relèvent de dispositions législatives ou réglementaires.

Néanmoins, la problématique de quelques petites erreurs relevées des documents de la cartographie me paraît importante (ex parcelle B 886 secteur U3a Fond BOURLET, ce n'est pas la parcelle B 882 qui a été reclassée en social mais la 0047, etc....

Du rapport de présentation : manque de clarté en raison des différentes années de référence utilisées pour la comparaison des données en pages 142 – 165. Pages 219 : 111 logements à construire au lieu des 89 cités.

Aussi, le contenu du résumé non technique associé au rapport à mon avis devrait être plus développé et faire l'objet d'un document séparé du rapport de présentation afin de faciliter la compréhension par le public.

D'autre part, s'agissant des zones A et N, l'application des objectifs de préservation et de protection des terres agricoles et des espaces naturels conduits au rejet de ces demandes.

Toutefois, je serai favorable à un examen au cas par cas, de ces demandes pour une extension mesurée et limitée en surface pour les parcelles répondant aux conditions cumulatives suivantes et en respectant l'équilibre entre zones urbaines et d'une part et zones agricoles d'autre part.

- Faible valeur agricole ou paysagère
- Classement au PRR en risques faibles
- Situation en limite immédiate d'une zone bénéficiant des équipements publics nécessaires.

Ainsi, les mesures d'évitement de réduction et de compensation proposées devraient avoir une portée opérationnelle (reprise et déclinée) dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) proposées.

**Notons :** un premier PLU rejeté en 2014 par les services de l'Etat pour avis défavorable pour plusieurs raisons :

- Absence de servitudes
- Etalement urbain trop conséquent non justifié par une analyse concrète des besoins en logement.
- Absence de compatibilité avec le SCOT et le SAR/SMVM
- Une prise en compte du SDAGE insuffisante par l'absence d'éléments d'information concernant l'assainissement et le traitement des eaux pluviales.
- Absence de requalification des entrées de la ville, en application de l'article L 111-14
- Incompatibilité partielle avec des zones d'aléas rouge ou orange du Plan de Prévention des Risques Naturels.
- Des mesures de protection et de principe urbain, intégrant les approches environnementales, le volet économique, le volet déplacement et le volet habitat en inadéquation sur certaines orientations.
- Un règlement de la zone agricole trop permissif, en ce qui concerne les possibilités de constructions neuves.
- De l'absence d'orientations d'aménagement et de programmation.

**UN AVIS DEFAVORABLE** en CDCEA avait également été émis.

L'objet de l'évaluation environnementale est d'analyser la nouvelle proposition du PLU de la ville de CASE-PILOTE.

Suite à l'évolution du contexte réglementaire (Grenelle de l'environnement) la commune de CASE-PILOTE a pour ambition à travers son projet de PLU de passer les axes de développement conformes à une approche durable.

Des réajustements ont été réalisés sur certaines zones et sur le règlement afin de trouver une cohérence entre le PLU et les documents de planifications (le programme local de l'habitat, le schéma de cohérence territoriale). Ainsi le développement de la ville sera maîtrisé et l'espace agricole et naturel préservés.

La commune de CASE-PILOTE doit réglementer l'utilisation des sols en fonction des risques naturels auxquels ils sont soumis, ainsi que les nouvelles constructions dans les zones très exposées et dans les autres secteurs. Elle doit veiller à ce que les nouvelles constructions ne soient pas des factures d'aggravation ou de création de nouveaux risques et ne soient pas vulnérables en cas de catastrophe naturelle et enfin assurer la sécurité des personnes et des biens dans l'optique d'un développement durable.

**Il est à noter :**

Le PPRN ne définit pas la constructibilité d'un terrain, d'une zone ; il indique seulement les zones exposées à des risques naturels et les contraintes affectées à ces zones si celles-ci sont constructibles par ailleurs.

Rappelons les différents enjeux du PPRN

- Enjeux forts existants (zones urbanisées denses largement bâties)
- Enjeux forts futurs : secteurs de développement stratégique (zones d'urbanisation future, actuellement peu urbanisées)
- Enjeux modérés : zones non destinées à l'urbanisation (zones agricoles ou naturelles, très peu urbanisées).

Les autorisations d'urbanisme doivent être conformes aux règles du PPRN ; cependant après plusieurs visites de terrain, les quelques entretiens que j'ai pu avoir avec les administrés et les rencontres fortuites démontrent que les habitants de CASE-PILOTE espèrent voir que le projet du PLU soit accordé à la commune, afin d'avoir des réponses et des justifications concernant leur demande de déclassement de terrain et projets.

Ainsi, afin d'avoir une légitimité pour le projet de PLU, je suggère à Monsieur le Maire, bien que l'enquête soit close, il serait souhaitable que l'équipe municipale en place rencontre le cas échéant de nouveau les PPA, afin qu'ensemble ils parviennent à lever tous éventuels blocages, différentes réserves retenues, s'accordent consensuellement sur ce projet, tant nécessaire et attendu par sa population.



### AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

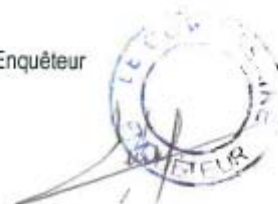
Le commissaire enquêteur désigné par décision n° E 1900004/97 du 07 mars 2019, par Monsieur le Président du Tribunal Administratif ;

- Vu les textes réglementaires en matière de Plan Local d'Urbanisme
- Vu les avis des personnes associées et considérant que toutes les personnes publiques associées ayant répondu dans les délais ont donné un avis favorable
- Considérant que les personnes publiques consultées qui ont transmis leur avis hors délai, comme ceux qui n'ont pas répondu, les avis sont réputés favorables.
- Considérant que les règles de publicité ont été respectées, comme j'ai pu le constater et comme l'attestent le certificat d'affichage et l'avis d'ouverture d'enquête publique. D'autre part la commune a fait publier dans trois journaux locaux d'annonces légales, l'arrêté d'ouverture et le registre d'enquête public qui ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.
- Vu les observations écrites consignées sur le registre et courriers reçus
- Considérant que la procédure de mise à l'enquête publique s'est déroulée conformément aux textes législatifs et réglementaires régissant la matière.
- Considérant que le projet « PLU » de par les mesures qu'il prescrit, tant sur l'existant que sur l'urbanisation future, doit permettre de garantir la compatibilité entre enjeux et niveau d'aléas.
- Vu l'enquête à laquelle nous avons procédé du 08 avril 2019 au 07 mai 2019 inclus en exécution de la décision précitée sur les avantages et les inconvénients du projet dont il s'agit.

J'EMETS UN AVIS FAVORABLE sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de CASE-PILOTE sous réserve de la prise en compte de mes conclusions et recommandations, et notamment, revoir les emplacements réservés qui ne sont décrits que dans la partie graphique du règlement. (La partie écrite du règlement doit donc comporter un paragraphe décrivant les emplacements réservés).

Rivière-Salée, le 31 Mai 2019

Le Commissaire-Enquêteur



Armède JEAN-DE-DIEU

## **PIECES JOINTES**

- Arrêté municipal n° 105/2019 du 19 mars 2019
- Avis d'ouverture d'enquête publique
- Certificat d'affichage
- Copie des journaux (annonces légales)
- Copie du registre d'enquête publique (observations du public)
- Lettre de : Hélène HUYGHUES Des ETAGES
- Lettre Antilles Guyane Etude Développement (AGED)
- Certificat de clôture du registre d'enquête publique



Place Gaston MONNERVILLE  
97222 CASE-PILOTE  
Tél. : 0596 78 81 44  
Fax : 0596 78 74 72

COMMUNE DE CASE-PILOTE

REÇU LE  
20 MARS 2019 ARRÊTE N° 105/2019

**PORTANT ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE SUR  
LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)  
DE LA COMMUNE DE CASE-PILOTE**

- *Le Maire de la Ville de CASE-PILOTE,*
- *Vu le code général des collectivités territoriales,*
- *Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L. 153-19;*
- *Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123-46;*
- *Vu la délibération du conseil municipal en date 11 mai 2010 prescrivant l'élaboration du PLU ;*
- *Vu la délibération du conseil municipal en date du 27 Mars 2018 prenant acte du débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable ;*
- *Vu la délibération du conseil municipal en date du 17 Octobre 2017 présentant le bilan de la concertation publique et arrêtant le projet de PLU ;*
- *Vu les différents avis recueillis sur le projet de PLU arrêté;*
- *Vu la décision du 07/03/2019 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Martinique ;*
- *Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;*
- *Vu l'arrêté N°094/2019,*
- *Considérant l'impossibilité matérielle de démarrer l'enquête, le 1<sup>er</sup> Avril 2019,*

**ARRETE**

**Article 1 :**

*Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Case-Pilote du lundi 08 Avril 2019 au mardi 07 mai 2019 (aux heures de bureau) soit pendant trente (30) jours consécutifs.*

*Le présent arrêté annule et remplace le précédent arrêté portant le numéro 094/2019*

**Article 2 :**

*Monsieur Jean-de-Dieu ARMEDE, retraité, a été désigné commissaire enquêteur par le Président du tribunal administratif de Martinique.*

**Article 3 :**

*Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en mairie de Case-Pilote, au service d'urbanisme, pendant la durée de l'enquête, du 08 avril 2019 au 07 mai 2019 midi inclus.*

*- à l'exception des samedis, dimanches et des jours fériés.*

*Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser par correspondance au commissaire enquêteur à la mairie de Case-Pilote, place Gaston MONNERVILLE – 97222-Case Pilote.*

**Article 4:**

*Le commissaire enquêteur sera présent en mairie de Case-Pilote pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :*

*- les lundis 08 – 15 et 29 avril 2019 et 6 mai 2019 le matin, de 09 heures à 12 heures.*

*- le mardi 23 avril 2019 de 09 heures à 12 heures.*

**Article 5:**

*À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur.*

*Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le Maire de la commune de Case-Pilote et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Maire de Case-Pilote disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.*

**Article 6 :**

*Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au Maire de Case-Pilote le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du tribunal administratif de Martinique et au Préfet.*

*Le rapport, conforme aux dispositions des articles L 123-15 et R 123-19 du code de l'environnement, relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.*

**Article 7:**

*Le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du PLU ; il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de PLU en vue de cette approbation.*

**Article 8 :**

*Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département.*

*Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voie d'affiches, à la mairie, en tous lieux habituels.*

**Article 9 :**

*Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de Madame la Directrice Générale des Services en mairie de Case-Pilote.*

**Article 10**

*Madame la Directrice Générale des Services est chargée de l'application du présent arrêté.*

*Case-Pilote, le 19 Mars 2019*



*Le Maire*

*Ralph MONPLAISIR*





Place Gaston MONNERVILLE  
97222 CASE-PILOTE  
Tél. : 0596 78 81 44  
Fax : 0596 78 74 72

## COMMUNE DE CASE-PILOTE

### AVIS D'OUVERTURE D'ENQUETE PUBLIQUE

Le public est informé que, conformément aux dispositions de de l'arrêté numéro 105/2019, il sera procédé à une enquête publique sur la commune de Case-Pilote, portant organisation sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette enquête sera ouverte pendant trente (30) jours, du lundi 08 avril 2019 au mardi 07 mai 2019 (aux heures de bureau), soit pendant trente (30) jours consécutifs.

Le dossier d'enquête pourra être consulté à l'hôtel de ville de Case-Pilote, dans les délais susvisés, aux heures d'ouverture des bureaux.

Durant cette période, les observations du public pourront :

- soit être consignées sur le registre d'enquête mis à la disposition,
- soit être adressées par écrit au Maire ou au Commissaire enquêteur.

Monsieur Jean-de-Dieu ARMEDE, qui est le Commissaire enquêteur siègera à l'hôtel de ville,

- les lundis 08 - 15 et 29 avril 2019 et 6 mai 2019 le matin, de 9 à 12 heures,
- le Mardi 23 avril 2019 de 9 à 12 heures,

Après clôture de l'enquête, les conclusions motivées du commissaire enquêteur pourront être communiquées à toute personne en faisant la demande au Maire de CASE-PILOTE.

Case-Pilote, le 19 Mars 2019



Le Maire  
Ralph MONPLAISIR,

## COMMUNE DE CASE-PILOTE



Place Gaston MONNERVILLE  
97222 CASE-PILOTE  
Tél. : 0596 78 81 44  
Fax : 0596 78 74 72

## CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Le Maire de la Commune de CASE-PILOTE certifie avoir procédé en Mairie et sur différents points du territoire à l'affichage de l'avis prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative à :

- La révision du Plan d'Occupations des Sols (P.O.S.) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

à compter du 01 avril 2019 et ce durant toute la période de l'enquête publique qui se déroule du 08 avril 2019 au 06 mai 2019 inclus.

Le présent certificat a été établi pour servir et valoir ce que de droit

Case-Pilote, le 28 avril 2019

Le Maire,  
Ralph MONPLAISIR

  
Adjointe-Déléguée  
G. GELIE

première page.  
1

## REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

**Objet de l'enquête :**

**Révision du P.O.S.**

**Et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme.**

En exécution de l'arrêté d'ouverture : N°105/2019 du 19 mars 2019, transmis au contrôle de légalité le 20 mars 2019, de Monsieur le Maire de Case-Pilote

Je soussigné Jean-de-Dieu ARMEDE Commissaire enquêteur, désigné par décision de Monsieur le Président du tribunal administratif de Martinique, en date du 07/03/2019, ai ouvert ce jour le présent registre, numéroté et paraphé, contenant ~~112~~ feuilles, pour recevoir pendant une période de trente (30) jours, du 08 Avril au 07 Mai 2019 les : Lundis 08 - 15 - 29 avril et 06 mai de 09 à 12 heures, Mardi 23 avril 2019 de 09 à 12 heures, les observations du public.

A Case-Pilote le : 08/04/19

Jean-de-Dieu ARMEDE





2 / 1

Le 8 avril 2019

Monsieur Bruno BOROME, épouse  
de Madame Juliette ADIN

Propriétaire de la parcelle B924 depuis  
1986, j'ai l'honneur de vous demander  
un ajout de la partie constructible  
pour les raisons suivantes.

Cette parcelle est située au quartier  
Maniba de Case Pilote dans un lotissement  
de cinq résidents.

J'ai participé aux frais concernant  
le réseau d'eau potable, l'électrification  
de la zone. Par ailleurs, j'ai permis  
le passage des riverains à leur propriété.

La mairie s'est chargée de la voirie  
en cimentant la voie d'accès pour  
une meilleure accessibilité.

Cette voie a été construite sur ma  
propriété. Je vous prie de considérer  
la superficie de la voie de passage  
à la mairie pour 1 franc symbolique.  
En compensation, je souhaiterais obtenir  
une augmentation de la surface  
constructible de 4000 m<sup>2</sup>.

Je me tiens à votre disposition  
pour toute information complémentaire.  
Case Pilote, le 8 avril 2019

B Borome

8 Avril 2019

M. SEVERE Nico, demeurant à Autre  
 Bord Case Pilote 97222 Je possède un terrain  
 Cadastre sous le n° B593 d'une superficie  
 d'environ 3 ha et demi et B594 de 2 ha  
 Ces terrains étaient déjà déclassés en partie  
 s'agissant que le réseau (eau et électricité)  
 existait ~~et~~ <sup>est</sup> ~~verbi~~ que maintenant que ces terrains  
 se trouvent en zone Agricole, Je souhaiterais  
 un déclassement d'une parcelle de la B594  
 d'une superficie plus importante étant donné  
 que je suis père de 8 enfants. Je souhaiterais  
 aussi je vous rappelle que pour la construction  
 de la route de Nicole Plaisance j'ai cédé  
 gratuitement la commune une partie de mon terrain  
 afin de réaliser cette route.

Severe

Le 8 avril 2019

Colette RIFFAUD épouse MOLINARD Charles  
 Je suis passée en mairie et ai pu consul-  
 ter le PLU concernant mon terrain sis à  
 Fond-Boucher et celui de mon fils Patrick  
 sis à Nicole.  
 Je déclare n'avoir à faire aucune observa-  
 tion particulière.

Fait à Case-Pilote

Riffaud

4  
14

le 15 Avril 2019

Madame COMPAN Furielle née ARTING  
J'ai l'honneur de vous faire part de  
mon mécontentement et de ma  
contestation de la modification de zone  
concernant la parcelle cadastrée section  
n° 1245 située dans la commune de  
Case-Pilote sur la route de Grand-Fonds  
les hauts de manba.

En raison qu'en ayant travaillé  
pour acheter mouzeaux avec mon défunt  
mari, j'ai pour projet de partager  
mon terrain pour mes trois enfants qui  
compte revenir définitivement dans leur  
pays Natal pour construire leur maison  
avec leur famille.

Etant donné que le PLU est en  
enquête, je pense qu'un avis favorable  
à ma demande soit accordée

*[Signature]*

le 15 Avril 2019

Mme Rosette CRETIAS épouse  
JEAN-CHARLES.

Par la présente je vous informe  
que j'ai appris que mon terrain n°  
B 1246 VC Grand Fonds va être  
réduit d'environ 800 m<sup>2</sup>.

Je suis très mécontente, j'analyse

cette décision comme un appauvrissement  
 En effet quand j'ai acheté le terrain la  
 zone VS avait été bien délimitée !  
 Cette décision empêche à ma descendante  
 d'utiliser le penduel pour construire  
 et modifier donc les projets faits.  
 Je signale que le réseau eau électrique  
 existe; la rue est proche par ailleurs.  
 Je demande la restitution des 800  
 m<sup>2</sup>; je trouve très injuste le classe-  
 ment de cette partie en zone naturelle.



le 15.04.2019. Tel. 0596 52.53.43 - 0696.35.75.60  
 Mr et Mme CHRONÉ Jean Paul  
 Foud Pouslet bas  
 97022 CASE PILOTE.

Vous s'oppose et nous avons fait, il y a plus de  
 30 ans déjà, l'acquisition d'un terrain  
 desservi par une voie cadastrée, viabilisée.  
 Nous avons retapé une vieille bahisse en bois  
 centenaire, pour nous loger. Depuis, nos  
 démarches auprès de divers maires (5) n'ont  
 pu aboutir à l'obtention d'un classement.  
 On me dit d'attendre le PLU.  
 Nous précisons que notre terrain est en deux  
 parcelles (1 ha et 2 ha); que tous les

Jurants autour (de même origine démen-  
biements de sou-bourg) sont constructibles  
(et construits), que nous avons l'eau  
et l'électricité, etc..., qu'un spécialiste  
de l'étude de sols rendus sur place  
nous a certifié qu'il n'y a aucune raison  
que ce terrain en pente douce soit classé  
en zone à risque.

Mes enfants souhaitent construire, ainsi  
que nous-mêmes. De plus, pour améliorer  
notre pension, nous souhaitons créer un  
petit gîte rural.

Enfin, nous demandons le déclassement de  
la parcelle 1520 en zone constructible,  
soit en totalité, mais d'au moins 5000 m<sup>2</sup>  
attendants à la parcelle d'1 ha.

Avec vous nous invitons à venir constater de visu  
la viabilité de la dite parcelle.

M. et Mme Phomé  
Schwartz

P.S. Parcelle B 1676 P - 1520  
superficie de 1 ha.

Schwartz

5/04/2019 Mme. CHARNE épouse MOUSSA Maline z  
M. MOUSSA Rabah  
(0696) 39.69.16 - (0696) 09.48.48  
Résidence Bellevue - App. A8,  
N° 2 - 21100 - 09 222 00 00 00

17

Nous avons fait l'acquisition de la parcelle 1477 B dans la commune de Case-Pivote en 2005 dans la perspective d'y résider après établissement de notre situation professionnelle.

Ce terrain a fait l'objet d'un reclassement en zone rouge en septembre 2013 et depuis nous nous heurtons à une impossibilité de construire. Pourtant nous sommes de bons fidèles dans la commune, mes parents y résident depuis plusieurs années et nous manifestons notre intérêt régulièrement à y résider.

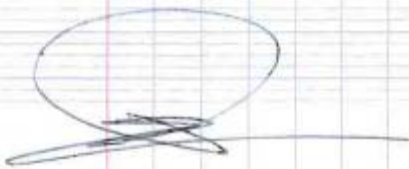
Aujourd'hui, nous soumettons à nouveau notre projet de construction qui aura pour but un projet éco-citoyennisme dans le but de dynamiser l'acte en la matière dans la commune, en lien avec les perspectives du conseil municipal.

Il s'agirait donc de déclarer un hectare sur les 2h3 en notre possession afin contigu à la parcelle 1521.

Il est à préciser que toute la zone entourant notre propriété est stabilisée et raccordée (eau, électricité) et peut être construite. Cet état de fait est à notre demande.

En tout état de cause et si notre projet éco-citoyennisme n'aboutissait, nous solliciterions le déclassement de au moins de 1500 à 2000 m<sup>2</sup> afin d'y établir notre résidence principale. A noter que nous sommes concernés notre situation actuelle de locataire depuis 2008 à payer 150 euros/mois pour un bien qui ne nous appartient pas alors même que nous sommes propriétaire d'un terrain dans une zone blanche.

Projet touristique: sentier randonnée pédestre (niveau difficulté 1/2/3) / jardin ethnobotanique (valorisation de notre flore) + éco lodge (cabanon, camping) possibilité évolution parcouru aventure type "mangrofit"



*[Signature]*

15 Avril 2019

M<sup>r</sup>. FOLA, Jean, retraité, demeurant Le Cap Case-Pilote  
je possède un terrain de 3 hectares et demi, j'ai 4 enfants  
auquel j'ai partagé ce terrain. Mais il se trouve que la  
parcelle B 1920 qui était classée en habitable, et maintenant  
une partie a été classée en zone Naturelle (partie constructible  
d'une quantité de 1896 m<sup>2</sup> a été réduite en partie, je demande  
que ce terrain reste en l'état avec sa superficie initiale.

P.S. Propriété bien à M<sup>r</sup>. FOLA, Jean Section B n° 163 anciennement,  
devenue B n° 1916 ou B n° 1924 et le plan de D.P.C n° 839 K.



Avril 2017.

ARMIEN Léa  
chirurgien m<sup>e</sup>  
Case-Pilote.

Je possède 1 terrain de 5000 m<sup>2</sup> situé au quartier 1 chemin  
de Grand Front 97222 Case-Pilote je souhaite réaliser mon  
projet de construction d'habitation par conséquent je demande le décliné  
de 1000 m<sup>2</sup> sur ce terrain. Plus particulièrement la zone située  
proche de la route. Cette partie dispose du réseau électrique  
et eau potable.

Ce terrain se trouve en zone A1 parcelle B 1579.

Léa ARMEN





## ANTILLES GUYANE ETUDES DEVELOPPEMENT

3, rue Osman Duquesnay – 97212 Saint Joseph  
Tel. : 0696 16 25 52 ou 09 50 64 39 72

Saint Joseph, le 23 avril 2019

Monsieur Le Commissaire Enquêteur  
du Plan Local d'Urbanisme  
de la commune de Case Pilote  
Hôtel de ville – Place Gaston Monnerville  
97222 Case Pilote

Objet : Demande de maintien de la constructibilité d'une parcelle

Monsieur Le Commissaire,

Dans le cadre de l'instruction d'un dossier de demande de permis de construire déposé auprès de vos services le 1<sup>er</sup> octobre 2018, nous avons été informé qu'une partie de l'une des parcelles concernées par le projet pourrait faire l'objet d'un déclassement en zone naturelle.

Notre projet porte sur la construction de 60 logements dans le quartier des Hauts de Maniba sur la Route de Grand Fond. Le projet est très avancé, une promesse de vente a été signée avec les propriétaires des parcelles et les études ont été faites jusqu'au dépôt de la demande de permis de construire.

Le terrain d'assiette de l'opération s'étend sur les parcelles de références cadastrales B-1752, B-1753 et B-1754. La parcelle référencée section B n°1754 serait impactée par le déclassement d'une partie de sa superficie.

La modification de la constructibilité de cette parcelle remet, fondamentalement, en cause le programme immobilier projeté.

AGED, SAS au capital de 1 200.00 euros - Siège social : 3, rue Osman Duquesnay - 97212 Saint Joseph  
Tel : 0696 16 25 52 ou 09 50 64 39 72





## ANTILLES GUYANE ETUDES DEVELOPPEMENT

3, rue Osman Duquesnay – 97212 Saint Joseph  
Tel. : 0696 16 25 52 ou 09 50 64 39 72

C'est la raison pour laquelle, nous venons, par la présente, solliciter votre bienveillance pour le maintien des possibilités de construction sur cette parcelle.

Dans l'espoir que vous accorderez une attention particulière à notre requête, nous vous prions d'agréer, Monsieur Le Commissaire, l'expression de notre considération distinguée.

Le Directeur Général

Régis DURON

**A.G.E.D.**

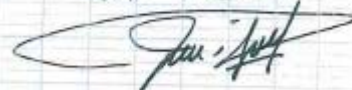
Antilles Guyane Etudes Développement  
3, rue Osman Duquesnay  
97212 SAINT JOSEPH  
Tel. 00 33 (0)9 50 64 39 72

AGED, SAS au capital de 1 200.00 euros - Siège social : 3, rue Osman Duquesnay - 97212 Saint Joseph  
Tel : 0696 16 25 52 ou 09 50 64 39 72

le 15 Avril 2019

(SAS) Antilles Guyane Etude Développement représentée par M Jean-Michel PIGNOL, demeurant Résidence les Terrasses-Basse Gondeau Bât. F, Esc. 4 Pte 3 97232 Le Lamentin. Tél: 0696 18.53.35 Email: jmichel.pignol@gmail.com

Mais nous sommes portés acquéreurs de trois parcelles de terrain au quartier les Hauts de Naniba enregistrées au Cadastre sous la Section B numéros 1752 - 1753 et 1754. Le R.O.S nous permettait de construire sur la surface totale du terrain. Nous avons déposé un permis au mois de Octobre 2018. Nous avons déjà engagé beaucoup de frais lors de nos premières démarches et nous souhaiterions pouvoir construire sur l'ensemble du terrain.

J.M. PIGNOL  


le 23 Avril 2019

la société GG Développement représentée par M Gilles Lafozzer, et localement par M THIBAUT Hertz a un projet de construction de logement sociaux, de résidence seniors et d'accession sur la parcelle B882 de Case Pilote. Nous avons signé une promesse de vente avec les vendeurs M et Mme BAUBANT en date du 25 Mai 2018

3  
6/1/19

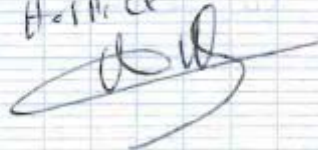
du vu du fait que la parcelle était à l'époque en Zone 2 NA. Nous avons avec les conseils de la Maire, fait un RDV avec l'ADUAM qui a enregistré votre requête et nous avait laissé entendre qu'après consultation notre demande de classement en Zone éligible à des logements sociaux devrait aboutir favorablement.

En définitive, à la veille de la validation du PLU il semble qu'il y a eu une erreur sur la cartographie car ce n'est pas la parcelle B012 qui a été reclassée en Social mais le 0017.

Nous souhaiterions avoir une réponse claire dans vos meilleurs délais afin de pouvoir confirmer à nos vendeurs la validation de cette promise et transformation en vente et en construction de ce programme de logement social.

Par CG Derobert et Gilles LeGros

Henry Hoffice



Le 29/04/2019

ZEGLE de Jean-Benoît est venu à la recherche de M<sup>r</sup> le Commissaire Enquêteur pour le PLU de la Commune de Case-Pilote, afin de lui faire de vos espérances pour ce qui concerne la construction de logements sociaux intermédiaires.

dans l'espoir d'être entendu

P. Courrier remis au  
commissaire

à Case pilote  



le 29.04.19

\* Bulbois BOURBOVILLEUR pr M<sup>r</sup> Emile HORGUES  
DES ETAGES, propriétaire de la D47 Habitation Fond Bourlet.

On constate effectivement comme indiqué par M<sup>r</sup> Claude VITRAN  
des erreurs de reports de classement sur le projet de Plan PLU

L'objectif est de permettre en partie l'acte un bâtiment  
à caractère familial et de couvrir l'emprise de l'ancienne habitation  
avec les ruines des divers bâtiments qu'ils conservent et les réhabiliter  
progressivement. Soit 50% lotissement et 50% avec juste des pro-  
blèmes et apaisés marginaux.

M<sup>r</sup> Des Etages étant souffrant et avoué seulement il y a 2 jours  
vous défendez pour lui une proposition plus précise techniquement  
avec fond de plan et note explicative au prochain passage du commissaire  
le 06.05.19.



le 06/05/2019

BOSTON Naive-line

Je suis propriétaire de la parcelle n° A555  
située au Bourg de Case-Pilote à la Rue  
Victor Sévère. Je constate sur le projet  
qu'un emplacement réservé inscrit dans  
la zone de ma propriété numéroté 10 pour  
création d'un sentier pédestre est envisagé

Également, je souhaiterais savoir  
si ma propriété est concernée par cette  
emplacement réservé?  
L'habitation enclavée située juste à côté  
ne suffit elle pas pour construire ce  
sentier piétonnier?  
Merci de m'informer sur ce sujet.

~~Belle~~

19) Madame ROSAIE VICASIN

Parcelle B 1529 et 1887 A2

Je possède un terrain de 7,3 ha dans  
sur ADYMES MILOCO, Case Pilote

Une zone de 15 000 m<sup>2</sup> est en zone A2  
avec une maison dans.

Dans cette zone, une partie de 8 000 m<sup>2</sup>  
est constructible et achetée plus de 200 000 €  
le 20/12/2017.

Nous comptons construire 3 bungalows ou  
ecogite de 50 m<sup>2</sup> par parcelle de 2000 m<sup>2</sup>.  
Mais cette zone semble devenir agricole  
sur le nouveau PLU.

À l'approbation du PLU, j'aurais  
souhaité que cette zone reste constructible.

Suite erreur cartographique, mon terrain  
est nommé 1887 A2 sur une carte  
et 1529 sur une autre.

Merci de comprendre mon désarroi face  
à l'indistinctement financier lors de  
mon achat lorsque je vois cette zone  
devenir agricole et non utilisable.  
Merci de voir ce que vous pourriez faire  
pour m'aider à gérer au mieux  
cette situation.



06/05/2019.

M<sup>me</sup> Emile HUYGHUES des ETAGES  
et M<sup>me</sup> Yoanne HUYGHUES des ETAGES  
remettent à M<sup>lle</sup> la Commissaire Enquêteur J. ARMENE :

- 1 projet de minuscule sur plan cadastral
  - 1 argumentaire dactylographié sur 2 pages signé
  - 1 argumentaire dactylographié de leur fille Hélène signé
- Tous les arguments et le contexte de non concertation antérieure  
avec la commune pour ce projet de PLU ont également été rappelés  
verbalement.

 M<sup>me</sup> Emile Huyghues

Bonjour

Je me prénomme Hélène HUYGHUES des ETAGES et suis la fille de Mme Yvonne HUYGHUES des ETAGES et Mr Emile HUYGHUES des ETAGES, propriétaires du terrain D47 sis à Fond-Bourlet Case-Pilote.

Ce terrain est notre lieu de vie familial. J'y ai passé la majeure partie de notre vie, il en est de même pour mes sœurs.

Dès que cela nous est possible, nous y retournons régulièrement pour de longs ou de courts séjours.

Comme bon nombre d'enfants martiniquais, nous avons dû nous expatrier pour étudier et plus tard pour travailler.

Et comme bon nombre d'entre eux, nous avons aussi la volonté de retourner chez nous, en particulier sur nos terres pilotaines.

Le fait de ne pas travailler en Martinique ne veut en aucun cas dire que nous abandonnons parents et famille.

Notre lieu de rendez-vous est chez nous sur le terrain de Fond-Bourlet : nous y retournons tous les ans.

Bercées par notre histoire racontée par mon père, en particulier celle concernant notre terrain (ancienne habitation) et son utilisation au cours de l'histoire de Case-Pilote, nous avons réfléchi à un projet de réhabilitation de cette parcelle D47 en accord avec les vœux de mes parents. Ce projet allie histoire et tourisme.

Nous avons aussi réfléchi à son financement à travers un lotissement d'une partie de la parcelle, tout en nous donnant la possibilité d'y habiter.

Notre projet de réhabilitation étant mature, nous préparons à le réaliser au travers d'un SCI en cours de création.

Nous nous appuyons en cela sur les expériences paternelle et de Mr Paul-Louis BOURROUILLOU et surtout sur leur savoir-faire.

Du fait que des parcelles situées au-dessus de notre terrain, beaucoup plus pentues, demeureront constructibles, il ne paraît pas impossible que la partie où nous positionnons le lotissement reste constructible dans le futur PLU.

En effet, cette partie se situe en deçà des parcelles précédemment décrites et sont moins pentues.

La modification du classement de la parcelle D47, telle que prévue actuellement dans le futur PLU, ne permettra pas la réhabilitation du terrain, voire ne contribuera en rien au développement touristique de la commune, comme nous voulons le réaliser au travers de notre projet familial.

Cordialement.

Hélène HUYGHUES des ETAGES

Hélène HUYGHUES des ETAGES  
email : helene.hdesetages@gmail.com  
tél. : 0661306266



## Demande de Régularisation de classement du foncier HUYGUES DES ETAGES CASE PILOTE - Fond Bourlet Bas - D47

Nous venons incidemment de découvrir il y a quelques jours l'état d'avancement de la procédure d'élaboration du PLU de la Commune de Case Pilote et le projet de classement urbanistique incohérent de notre terrain D47 qui s'est trouvé profondément modifié à notre insu, sans la moindre information ni discussion préalable par les divers intervenants à la procédure Il y a de plus, très certainement, une erreur manifeste de positionnement. En fin d'enquête publique nous tenons à réagir au classement constaté fermement et à voir traitée avec attention et rapidité la présente requête.

\* Comment imaginer sur l'emprise du noyau de l'ancienne habitation d'environ 2 ha que nous avons préservé de notre mieux depuis plusieurs décennies et qui est recensée par la DRAC implanter une opération de logement social comme le stipule le classement en UA3 ? Il y a lieu d'annuler ce classement d'autant que nous n'envisageons nullement de céder ce foncier surtout pour une vocation devant détruire l'assiette de l'habitation à très fort caractère culturel et patrimonial ! Au contraire, en accord avec mes 5 enfants, ayant enfin surmonté nos gros problèmes de santé, à travers une SCI en constitution, nous voulons investir dans la restructuration du complexe habitation/usine dans son environnement de parc sur 1.2 ha au moins, déduction faite d'une bande de 15 m le long de la rivière gardée inconstructible afin de prévoir toute crue centennale, le surplus mal tracé en orange au PPR devant être rectifié si nécessaire par une étude appropriée de rectification présentée au comité, tout comme le fond de parcelle pentu à plus de 35%, classé orange sans demande de rectification de notre part. Il faut donc un classement approprié sur cette emprise à ce projet non de surfaces à créer mais à réhabiliter pour l'essentiel. Nous recherchons un classement au règlement qui puisse autoriser principalement la reconstitution des surfaces anciennes mais aussi la construction de quelques petites surfaces annexes nécessaire à toute vocation touristique (quelques hébergements, un accueil, des locaux techniques et de stockage) : A3 ou un OAP si spécialement adaptés ?

\*Sur la moitié Est de notre terrain, en bas de pente, en aval de la route de Fond Bourlet Haut, classée actuellement par erreur en zone naturelle, nous devons implanter un petit lotissement peu dense et inséré dans l'environnement végétal et patrimonial sur environ 1.7 ha comme le prévoyait à dessein le classement en NB au POS de l'ensemble de la parcelle de 3.5 ha. Ceci se ferait en 2 temps vu le caractère familial et de préservation du site recherché avec à terme une douzaine de lots d'environ 1 000 m<sup>2</sup> permettant des volumétries de villas en RdC + adaptation au sol. Il s'organiserait selon un rectangle d'environ 200 m de long sur 80 m de large, de part et d'autre d'une voie de desserte quasiment rectiligne et de pente réduite de l'ordre de 10%, les lots ayant des pentes en travers de 20 à 30% au plus, à la différence des terrains amonts environnants ayant des pentes bien plus conséquentes. Cette bande d'habitat diffus, organisé et intégré, ferait ainsi le lien entre le bâti existant et autorisé tant à l'aval qu'à l'amont et poursuivrait le continuum bâti depuis la RN jusqu'aux hauteurs, participant à la structuration du centre du quartier de Fond Bourlet Bas. Le classement en IAUB existant au règlement semble correspondre à cet objectif.

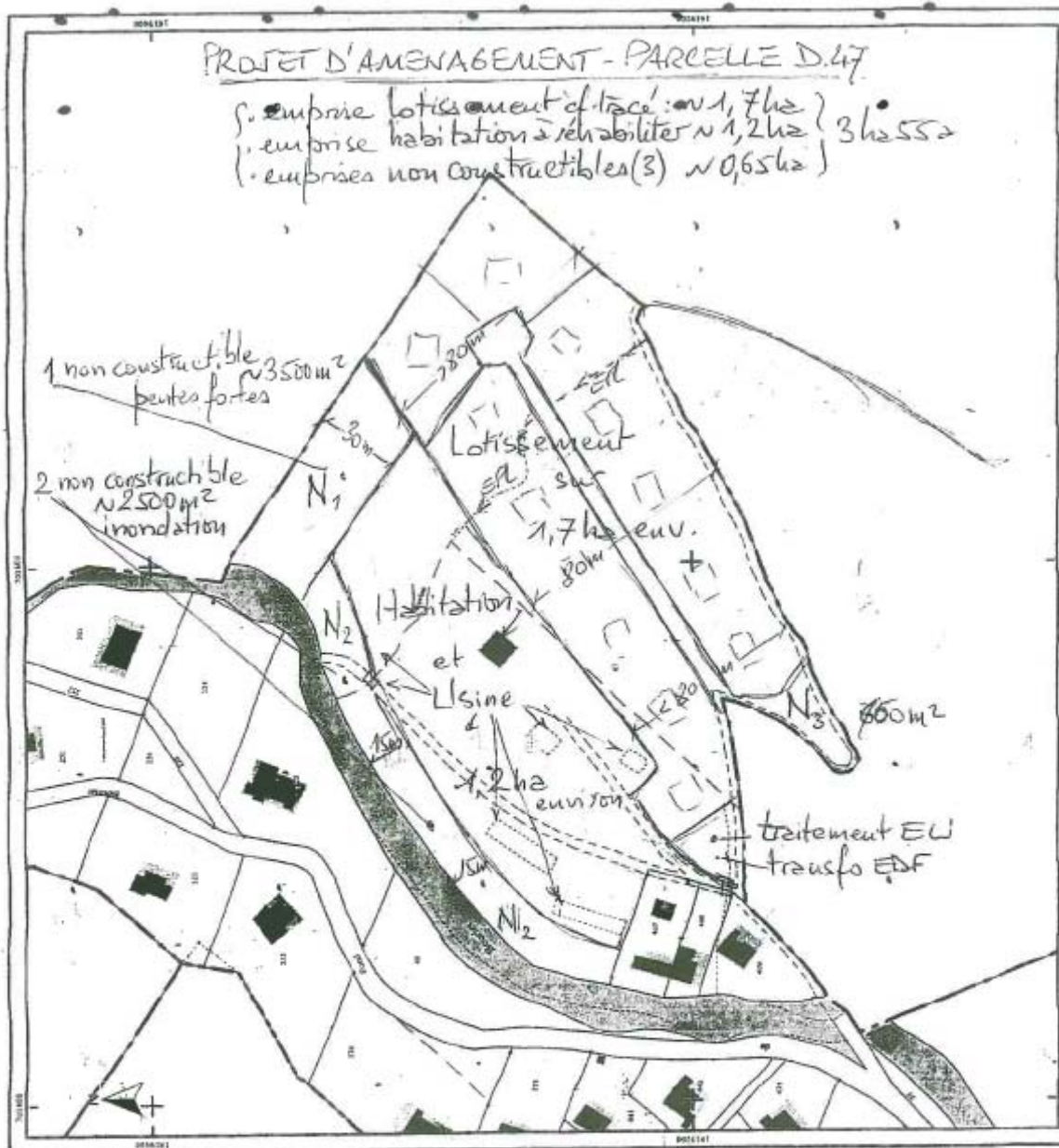
La part de recettes restantes espérées après règlement des études et travaux permettrait, pour les lots non réservés à nos enfants désirant y retrouver leur lieu de vie de jeunesse, de financer la dispendieuse réhabilitation et valorisation du patrimoine exceptionnel historiquement et culturellement de l'habitation/usine, actuellement toujours très dégradé, qui peut, certes, fortement contribuer à valoriser ce secteur de la Martinique, mais qui reste à notre seule charge.

En conclusion :

1 : les inconvénients du classement actuellement proposé :

- La partie constructible, selon les aspects technique et urbanistique, sans détruire l'habitation, se trouve classée en zone naturelle inconstructible et la zone à protéger se trouve au contraire le siège d'un habitat social sans aucun rapport avec la qualité du lieu.
- On crée un îlot bâti dense sur la partie de grande valeur perdue à jamais et la partie plus quelconque serait à conserver en l'état, ceci sans aucun intérêt ni plus-value pour quiconque.





<p><b>DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES</b> EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</p>	<p>Secteur du Cadastre</p> <p>Appartement : MARTINIQUE Commune : CASE PLOTE</p>	<p>Section : D "feuille(s) : 000 D 01 Echelle origine : 1/2000 Echelle d'édition : 1/2000 Date de l'édition : 15/03/2019</p>	<p>Numero d'ordre du registre de consultation des droits : Cachet du service d'origine :</p> <p>SDF De la Martinique Hôtel des Finances Route de Clary SCHOELCHER BP 605 97251 FORT DE FRANCE CEDEX Téléphone : 0596555576 Fax : 0596687136 calf.fort-de-france@dgfip.finances.gouv.fr</p>	<p>Extrait certifié conforme au plan cadastral à la date : _____</p> <p><b>CENTRE DES IMPÔTS FONCIER</b> 15 MARS 2019</p>
---	---	--	--	---



## ANTILLES GUYANE ETUDES DEVELOPPEMENT

3, rue Osman Duquesnay – 97212 Saint Joseph  
Tel. : 0696 16 25 52 ou 09 50 64 39 72

C'est la raison pour laquelle, nous venons, par la présente, solliciter votre bienveillance pour le maintien des possibilités de construction sur cette parcelle.

Dans l'espoir que vous accorderez une attention particulière à notre requête, nous vous prions d'agréer, Monsieur Le Commissaire, l'expression de notre considération distinguée.

Le Directeur Général

Régis DURON

**A.G.E.D.**  
Antilles Guyane Etudes Développement  
3, rue Osman Duquesnay  
97212 SAINT JOSEPH  
Tél. 00 33 (0)9 50 64 39 72

AGED, SAS au capital de 1 200.00 euros - Siège social : 3, rue Osman Duquesnay - 97212 Saint Joseph  
Tel :0696 16 25 52 ou 09 50 64 39 72



## ANTILLES GUYANE ETUDES DEVELOPPEMENT

3, rue Osman Duquesnay – 97212 Saint Joseph  
Tel. : 0696 16 25 52 ou 09 50 64 39 72

Saint Joseph, le 23 avril 2019

Monsieur Le Commissaire Enquêteur

du Plan Local d'Urbanisme

de la commune de Case Pilote

Hôtel de ville – Place Gaston Monnerville

97222 Case Pilote

Objet. : Demande de maintien de la constructibilité d'une parcelle

Monsieur Le Commissaire,

Dans le cadre de l'instruction d'un dossier de demande de permis de construire déposé auprès de vos services le 1<sup>er</sup> octobre 2018, nous avons été informé qu'une partie de l'une des parcelles concernées par le projet pourrait faire l'objet d'un déclassement en zone naturelle.

Notre projet porte sur la construction de 60 logements dans le quartier des Hauts de Maniba sur la Route de Grand Fond. Le projet est très avancé, une promesse de vente a été signée avec les propriétaires des parcelles et les études ont été faites jusqu'au dépôt de la demande de permis de construire.

Le terrain d'assiette de l'opération s'étend sur les parcelles de références cadastrales B-1752, B-1753 et B-1754. La parcelle référencée section B n°1754 serait impactée par le déclassement d'une partie de sa superficie.

La modification de la constructibilité de cette parcelle remet, fondamentalement, en cause le programme immobilier projeté.

AGED, SAS au capital de 1 200.00 euros - Siège social : 3, rue Osman Duquesnay - 97212 Saint Joseph  
Tel :0696 16 25 52 ou 09 50 64 39 72

## CERTIFICAT DE CLOTURE DU REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE

Le 07 Mai 2019 à 12 heures,  
Le délai d'enquête étant expiré,

Je soussigné ARMEDE Jean-De-Dieu, commissaire enquêteur déclare clos le présent registre, qui a été mis à la disposition du public pendant trente jours consécutifs du 08 Avril 2019 au 07 Mai 2019.

Certifions également que les pièces du dossier de l'enquête ordonnée par l'arrêté municipal N°105/2019 du 19 Mars 2019, relative sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) sont restées à la disposition du public jusqu'au 07 Mai 2019.

Attendu que nous avons reçu deux (2) observations par écrit sur feuilles séparées, avons arrêté à 15 le nombre des observations formulées à l'enquête, dont deux (2) sur feuilles volantes qui nous ont été adressées par écrit pour être annexées au registre.

Fait à CASE-PILOTE, le 07 MAI 2019

Le Commissaire Enquêteur  
ARMEDE Jean-De-Dieu



# **Délibération approuvant le Plan Local d'Urbanisme**