



# **Dossier de concertation préalable à la création de la ZAC de la Pointe Melon** **(ROBERT)**

---



*Pointe Melon (Robert)*

## Table des matières

Introduction .....	3
1. Le périmètre d'étude de la ZAC .....	3
2. La Zone d'Aménagement concerté .....	5
3. Contexte global et localisation .....	5
4. Le site d'implantation de la Zone d'Aménagement concerté et son environnement proche...	7
4.1. Les caractéristiques du site .....	7
4.2. Les entités paysagères .....	9
4.3. Un panorama d'exception .....	10
4.4. Un relief contraignant .....	11
4.5. Un site archéologique .....	12
4.6. La desserte et les déplacements sur le site de la ZAC .....	13
4.7. Le tissu urbain de l'environnement proche .....	14
4.8. Les réseaux existants à proximité du site .....	15
4.8.1. Eau Potable .....	15
4.8.2. Electricité .....	16
4.8.3. Téléphone .....	16
4.8.4. Assainissement .....	16
5. Le site d'implantation de la ZAC à travers les documents de planification urbaine et les contraintes réglementaires .....	16
5.1. Le zonage du PLU de la ville du Robert .....	16
5.2. Les protections du milieu naturel .....	17
5.3. Les risques : le PPRN .....	18
5.4. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) .....	18
6. La programmation et le schéma d'aménagement de la ZAC de la Pointe Melon .....	19
6.1. La programmation de la ZAC, dite Zone d'Aménagement Touristique de la Pointe Melon	19
6.2. La desserte programmée du secteur .....	20
6.2.1. La requalification de la voie communale desservant le site .....	20
6.2.2. Un nouvel accès au site par la création d'un rond-point .....	21

## Introduction

Dans le but d'aboutir à une compréhension et une adhésion plus large des projets d'urbanisme par les citoyens dans leur ensemble, les projets issus des politiques publiques en matière d'aménagement sont encadrés par la loi, notamment en ce qui concerne la concertation et son déroulement.

Selon l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme, « Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, avant toute création, à son initiative, d'une zone d'aménagement concerté ».

Le présent dossier de concertation est établi conformément à la délibération de la Communauté d'Agglomération du Pays Nord Martinique (CAP Nord Martinique) du 12 décembre 2014 N° CC 19-12-2014/110, qui engage la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Touristique (ZAT) de la Pointe Melon. Pour mener à bien ce projet, CAP Nord Martinique a décidé de mettre en place une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Conformément à la délibération du Conseil Communautaire, la démarche de création de la ZAC de Melon consiste en :

- l'ouverture d'un point d'information où seront exposés des panneaux, des documents graphiques et photographiques présentant le projet,
- l'élaboration de ce dossier de concertation dans l'optique d'explicitier et justifier les choix retenus en matière de programmation,
- l'organisation de réunions publiques,
- la parution d'informations relatives au projet sur les sites internet de la ville du Robert et la Communauté d'Agglomération du Pays Nord Martinique,
- l'ouverture d'un registre destiné à recueillir tout au long de la concertation les observations des personnes intéressées. Ce registre sera tenu à la disposition du public à la Mairie de la Ville du Robert et au siège de la Communauté d'Agglomération du Pays Nord Martinique (au Marigot) aux jours et heures d'ouverture habituels.

### 1. Le périmètre d'étude de la ZAC

Le projet de ZAC Pointe Melon, dit Zone d'Aménagement Touristique de Pointe Melon, se situe à l'Est de la commune du Robert, au centre de la cote Est de la Martinique, au fond de la baie naturelle appelée havre du Robert.



*Localisation du projet*

Le site du projet se situe en limite Sud d'une zone urbanisée existante, elle-même séparée du centre-bourg, auquel elle est reliée par une route.



*Localisation du projet (en jaune) par rapport à l'urbanisation*

L'urbanisation d'un secteur d'une telle envergure appelle à un processus de maturation qui est passé par une phase d'études préalables permettant de dresser l'état des lieux du site et de poser les enjeux de ce projet.

Une mise en perspective dans un contexte plus large, à savoir de la Communauté d'Agglomération du pays Nord Martinique et de la Collectivité Territoriale de la Martinique, sera effectuée selon les thématiques abordées.

## **2. La Zone d'Aménagement concerté**

Les Zones d'Aménagement concerté (ZAC) sont des zones à l'intérieur desquelles la collectivité décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment ceux que cette collectivité aura acquis en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs privés ou publics. Contrairement au lotissement, la ZAC est toujours une opération d'initiative publique et par conséquent soumise au contrôle de la collectivité. Au travers d'une procédure ZAC, la collectivité disposera des outils financiers, d'urbanisme, foncier et juridique pour acquérir les terrains, les aménager, les équiper et les faire évoluer.

Les avantages de la procédure ZAC sont multiples :

- la maîtrise publique de l'opération pour assurer la cohérence globale dans une volonté de garantir l'intérêt général,
- un cadre adapté aux projets complexes (pluralité des acteurs, opérations mêlant habitat, commerces, équipements publics, etc),
- une place importante faite à la concertation publique,
- la maîtrise foncière des terrains n'est pas un préalable à sa création,
- etc.

Cette procédure comporte deux grandes phases :

- le dossier de création ;

Cette étape permet d'étudier l'opportunité de réaliser l'opération et ses effets (les impacts prévisibles sur l'environnement et les mesures complémentaires à envisager notamment). La décision de création de ZAC résulte d'études préalables et s'appuie sur un dossier comprenant un rapport de présentation, un plan de situation, un plan de délimitation du projet, une étude d'impact et le bilan de concertation.

- le dossier de réalisation ;

Cette étape permet de préciser la nature du projet et d'établir les conditions précises de sa réalisation (financement, programmation urbaine etc). Le dossier de réalisation comprend le programme d'équipements publics, le programme global de constructions et les modalités prévisionnelles de financement. Son approbation conduit à la modification du document d'urbanisme en vigueur (ici, il s'agit du Plan Local d'Urbanisme de la ville du Robert), pour y intégrer le plan de zonage et des emplacements réservés, ainsi que le règlement applicable à l'intérieur du périmètre de la ZAC.

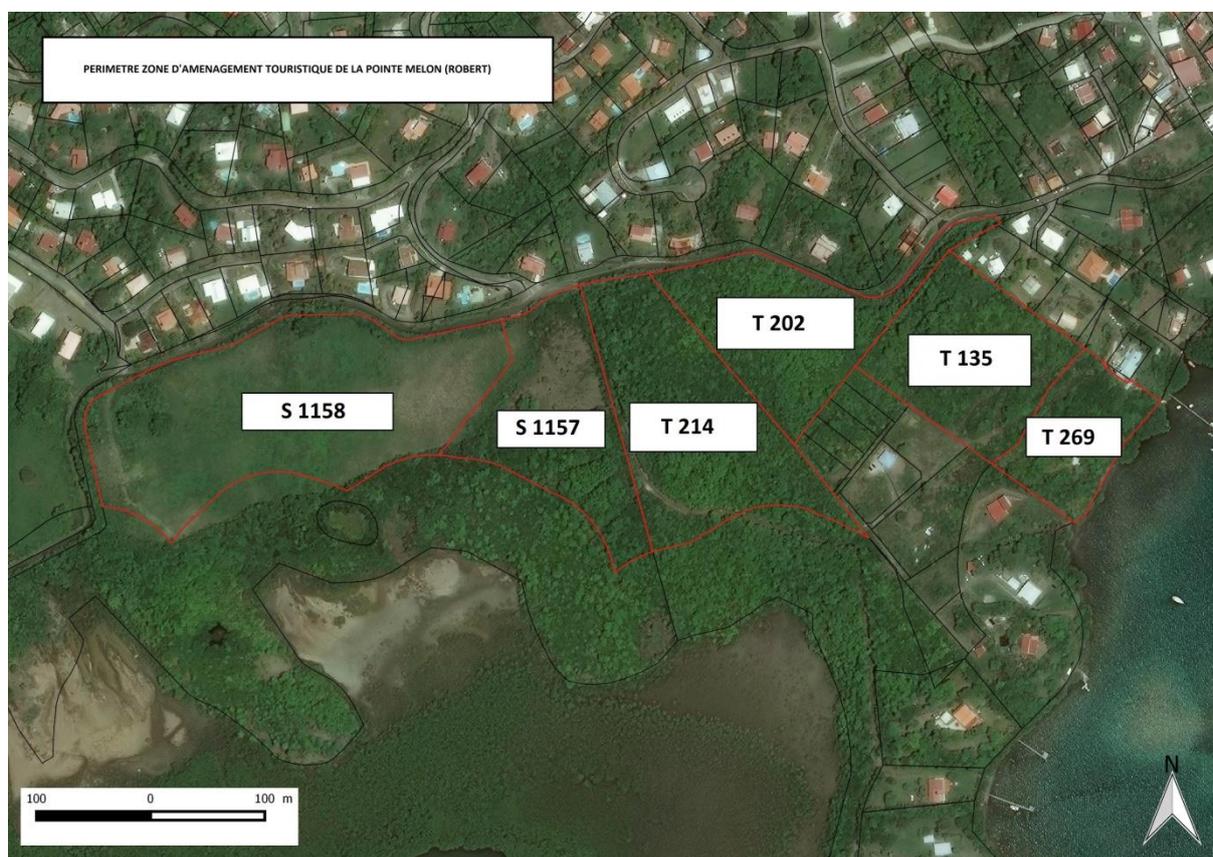
## **3. Contexte global et localisation**

Située au Centre-Est de la Martinique, la ville du Robert est l'une des 27 communes littorales de la Martinique et comporte le plus long linéaire côtier (48km de côte). D'une superficie de 4 730 Ha pour 24 095 habitants (Recensement de 2013), la ville du Robert a été reconnue, lors du recensement général

de la population en 1999, comme étant la 3<sup>e</sup> ville martiniquaise en termes de dynamisme démographique. Le Robert connaît depuis quelques années une vive augmentation de sa population, cependant cette augmentation ne va pas forcément de pair avec son développement économique qui demeure quelque peu timide. Le choix de la municipalité en matière de stratégie de développement économique est de miser sur la complémentarité en tentant de sauvegarder son secteur économique primaire (qui périclité), d'intensifier son secteur secondaire et d'impulser le tertiaire par le biais de projets innovants, touristiques et l'arrivée de nouveaux investissements.

La Ville du Robert constitue la principale porte d'accès vers le Nord Atlantique. La Pointe Melon est une petite pointe nord-sud s'avancant dans la baie du Robert, bordée à l'ouest par une vaste mangrove et ouverte à l'est vers les îlets sauvages de « *Petite Martinique* », « *Chancel* » et « *A l'eau* ».

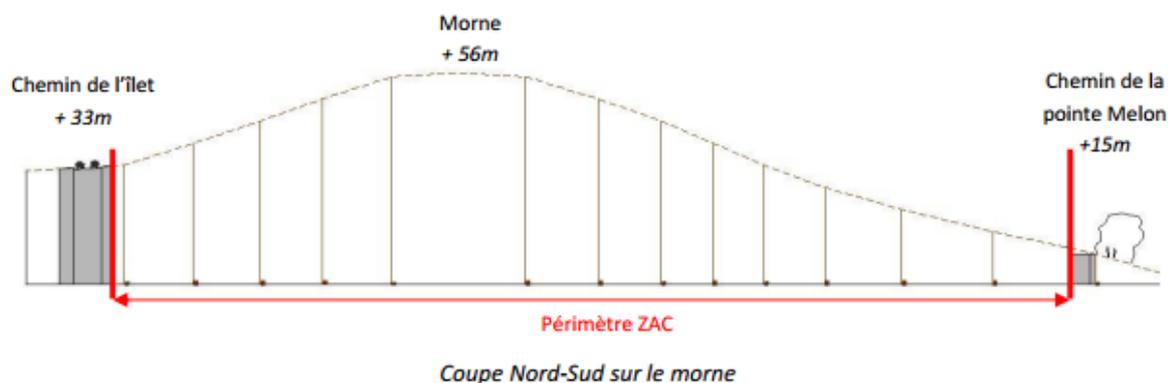
Il s'agit d'un paysage naturel exceptionnel entre la mangrove, la forêt littorale et la continuité visuelle avec la baie et les îlets pour réaliser un aménagement d'envergure à vocation touristique. Le projet de Zone d'Aménagement Touristique (ZAT) de Pointe Melon s'étend sur 14,3 ha avec la possibilité de réaliser des espaces publics sur la zone des 50 pas géométriques (9ha). Les parcelles cadastrales concernées par ce projet sont les suivantes : S1158, S1157, T214, T202, T135, T269.



#### 4. Le site d'implantation de la Zone d'Aménagement concerté et son environnement proche

##### 4. 1. Les caractéristiques du site

Situé au Sud de la pointe Savane, le site s'étend principalement à l'Ouest de la pointe Melon. Il bénéficie d'une position idéale face à la baie du Robert et ses îlets. Il est caractérisé par la présence d'un morne au Nord Ouest du périmètre, culminant à 56m, et descendant jusqu'à la mer. Il est constitué de boisements hétérogènes rejoignant une large bande de mangrove au Sud.



Le chemin d'accès aux habitations de la pointe Melon coupe le site en deux parties, soulignant par la position de la voie actuelle sur le relief, la présence du morne.



*Route d'accès séparant le périmètre opérationnel (à gauche) de l'habitat existant (à droite)*

Les terrains forment un ensemble unique bordé à l'Est et au Sud par la bande des 50 pas géométriques (englobant ponctuellement un foncier privé) largement occupée par une mangrove, puis un lagon avant l'Océan. A l'Ouest, un terrain non construit. Au Nord, le site est bordé par la route communale d'accès venant du centre-ville distant à l'Ouest, et au-delà par une zone d'habitat individuel majoritairement en R+1.



*Plan d'ensemble du projet dans son contexte*

## 4.2. Les entités paysagères

Le site en partie situé sur l'ancienne habitation La Grange ne compte aujourd'hui aucune construction (sauf vestiges potentiels à identifier par la DAC). Il est constitué d'un espace naturel très hétérogène, hérité de nombreux remaniements. Au cours de l'histoire, la végétation y a été plusieurs fois coupée à blanc.

Le paysage de la zone d'étude est ainsi actuellement constitué d'un ensemble de boisements et de fourrés illustrant ces différents remaniements, dont les plus récents apparaissent à l'Est. Une zone de mangrove importante jouxte les abords du site à l'ouest. On distingue malgré tout 5 grandes entités paysagères :



- 1) **La forêt**, partant du morne pour rejoindre la mangrove
- 2) Une **bande littorale** constituée de : prairie (dans la zone la plus récemment défrichées), fourrés denses et plantations isolées.
- 3) Une **zone d'étang sec** à l'arrière de la mangrove.
- 4) La **mangrove**. Cette zone humide d'intérêt écologique fait l'objet de dispositions particulières, dont le projet d'aménagement devra tenir compte, notamment dans l'aménagement du parc littoral.
- 5) Une **haie arborée** le long du chemin de l'îlet. Le projet communal d'élargissement de la voie risque d'empiéter sur son emprise.



Malgré un fort dynamisme de la végétation, le site présente globalement une régression liée à des dégradations diverses. Il constitue d'ores et déjà un enjeu, du fait de sa position littorale et des fortes potentialités écosystémiques des milieux antillais. En ce qui concerne la flore, 4 espèces ont un enjeu de conservation local fort, deux en ont un présumé fort et une en a un modéré; cela souligne, malgré l'aspect

dégradé de la zone, un enjeu patrimonial non négligeable qu'il faudra prendre en compte dans les aménagements. Au niveau des habitats, les formations forestières sont à préserver : la mangrove a un enjeu local de conservation fort et la forêt sempervirente saisonnière, modéré.

### 4.3. Un panorama d'exception

Sa position face à la baie du Robert et ses îlets offre des points de vues au site, lui conférant l'atout essentiel de son futur aménagement. En contrepartie celui-ci, devra être suffisamment intégré pour ne pas créer de nuisances visuelles depuis les îlets (co-visibilité de ces sites protégés) et depuis les habitations existantes, donnant directement sur le Morne.



*Carte des points de vues intérieurs et extérieurs*



*Vues depuis la parcelle littorale au-dessus de la mangrove*

Le morne boisé se trouvant sur le site est très présent dans le paysage, notamment pour les habitations de la pointe Savane. Les futures constructions devront veiller à s'intégrer dans ce paysage naturel, afin de ne pas créer un masque bâti imperméable (ex : favoriser les petites entités, pas de constructions en partie haute du morne, ...).



*Vue du site depuis les habitations au Nord du site*

La position littorale du site et la présence de son morne le rend très visible depuis la baie. Par ailleurs, il existe une co-visibilité entre les sites remarquables des îlets et la zone de projet. Il sera donc très important d'être vigilant à l'intégration paysagère des futures constructions.

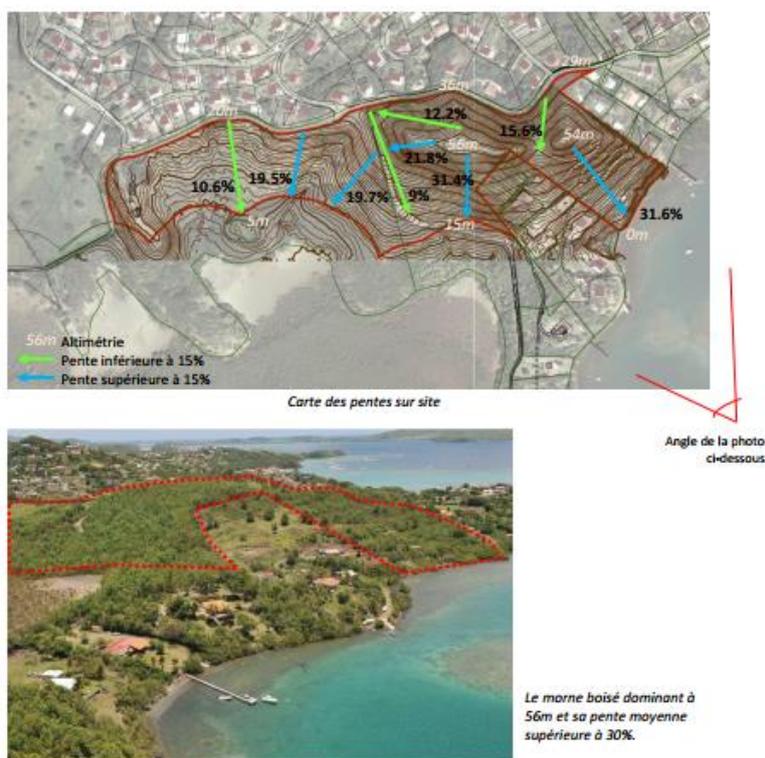


*Vue sur le site depuis la pointe lynch*

#### *4.4. Un relief contraignant*

Le site est marqué par des pentes globalement fortes et variables, d'environ 10% jusqu'à plus de 30%. Le relief descend du chemin de l'îlet vers la mangrove, orienté Nord/Sud. Il est marqué par la présence de deux mornes à l'Est du périmètre dominants à 54m et 56m. Cette topographie très marquée constitue la principale contrainte du site. En effet, l'aménagement devra respecter des pentes maximales de 15% pour la voirie à créer, afin de garantir un certain confort, mais surtout pour garantir l'accessibilité des pompiers.

Elle conditionne donc très fortement les possibilités de desserte du projet. En termes d'hydrographie, les eaux ruissellent gravitairement vers la mer. Deux fils d'eau se distinguent et renforcent le drainage du terrain. Notamment à l'Est du chemin, où le relief se pinçe et crée une ravine. Celle-ci est identifiée dans le PPRN en tant qu'aléa inondation.



#### 4.5. Un site archéologique

« Le site du projet est localisé au nord-est du Robert, près de la côte sud de la pointe Rouge, face à l'îlet Chancel. Si le secteur ouest de cette emprise reste relativement plane et peu élevée, la partie orientale est occupée par un morne avant d'atteindre le littoral. Une grande part de cette emprise, au pied du morne, reprend celle de l'habitation La Grange, détaillée sur la carte Moreau du Temple (de très claires traces de substructions sont repérables sur photo aérienne). De plus, la topographie de ce site naturel (morne, littoral) est propice à des installations précolombiennes. » *Source Direction des Affaires Culturelles Martinique (DAC)*



Carte Moreau du Temple 1770

Le site se situe au cœur de l'ancienne sucrerie La Grange, « comprenant un ensemble de plusieurs bâtiments en pierre avec cour et murs de clôture, portail en pierre, un bâtiment annexe en pierre, un moulin et le quartier servile... » (source : Arrêté n°2015166-0001SRA portant prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive sur le site de la Pointe Melon). Le diagnostic d'archéologie préventive que doit réaliser la DAC devra définir en amont les prescriptions et les conditions de constructions du projet. Une attention particulière sera portée afin que les conclusions de la DAC puissent être intégrées aux hypothèses d'aménagement de la ZAC.

#### 4.6. La desserte et les déplacements sur le site de la ZAC

Le chemin de l'îlet qui longe le périmètre d'étude au Nord du site est une voie en impasse. Cette route communale dessert l'ensemble de la pointe Savane. Depuis cette impasse, deux types de voies sont connectées : les voies desservant les lotissements et les chemins privés, desservant des habitations plus diffuses.



Le site est traversé du Nord au Sud par l'un de ces chemins privés menant aux habitations de la pointe Melon. Sa position quasiment centrale s'appuie sur une courbe de niveau distinguant le morne du reste de

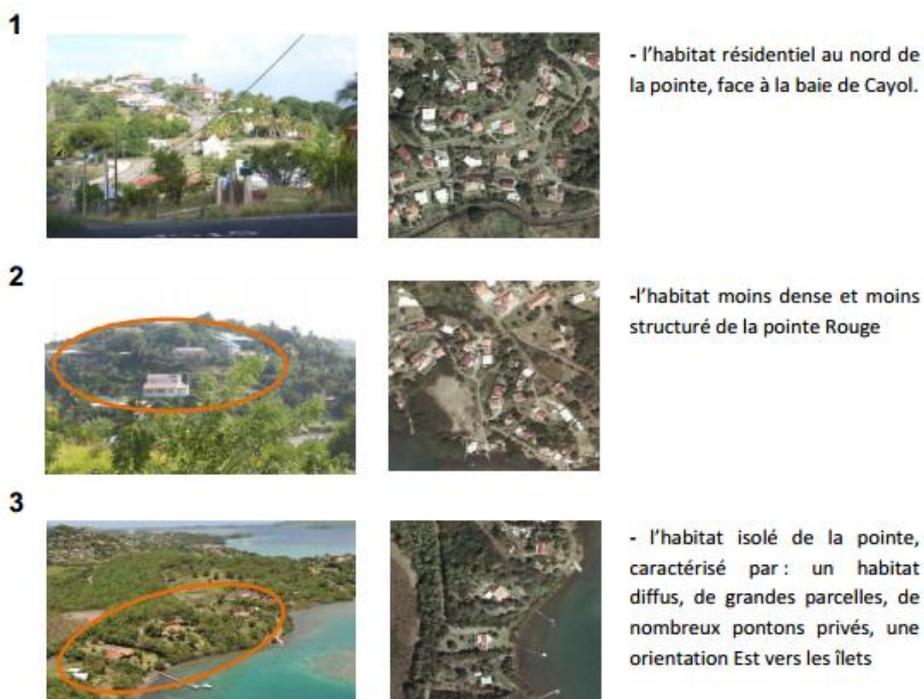
la zone d'étude. La future desserte du quartier de la ZAC devra maintenir l'accès au chemin de la pointe Melon.

#### 4.7. Le tissu urbain de l'environnement proche

L'urbanisation du Robert se développe au Nord-Est vers la Pointe Melon, le long du chemin de l'îlet. Après le quartier d'habitation relativement dense de la Pointe Lynch, la forêt de Pothau isole l'urbanisation de la Pointe Savane du reste de la commune. Cette position lui confère, face aux îlets, un caractère presque insulaire.



Le site du projet est un secteur encore non bâti de la pointe Melon. Seules quelques constructions isolées s'étendent au Sud-Est de la Pointe, sous le vent et face aux îlets. Sur la Pointe Savane, on distingue 3 types de tissus urbains :



*Les typologies d'habitat de la pointe Melon*

Le quartier très résidentiel de la Pointe Savane compte essentiellement des habitations. Néanmoins, en termes d'activités, c'est aussi un point de départ très fréquenté pour visiter les îlets en Kayak.

#### *4.8. Les réseaux existants à proximité du site*

Une enquête a été réalisée auprès des différents concessionnaires en janvier 2016. Les résultats sont donnés ci-dessous.

##### **4.8.1. Eau Potable**

Le quartier est alimenté par une canalisation Ø 200 qui se divise ensuite en plusieurs branches en Ø 110 situées sous les voiries.

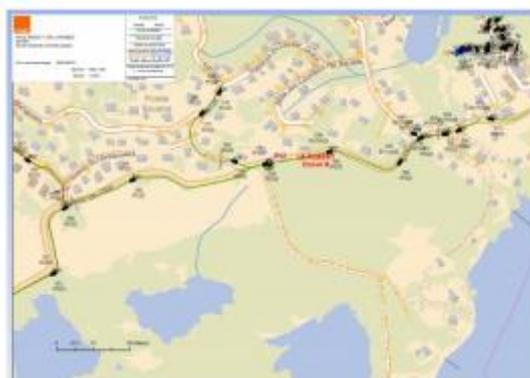


#### 4.8.2. Electricité



Le quartier est alimenté par une ligne H.T.A aérienne qui alimente plusieurs postes de transformations répartis dans le quartier. Les lignes Basse Tension sont aussi principalement aériennes.

#### 4.8.3. Téléphone



Une conduite souterraine multitubulaire située le long de la route d'accès dessert le quartier. Elle est complétée par des artères secondaires sur support aérien.

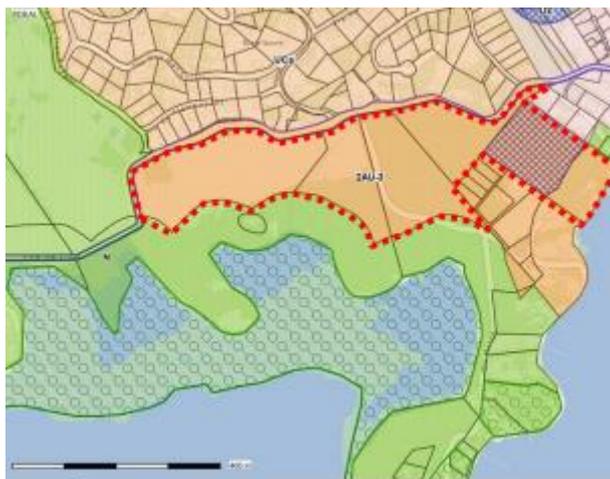
#### 4.8.4. Assainissement

L'ensemble du secteur est desservi par des systèmes d'assainissement individuels.

## **5. Le site d'implantation de la ZAC à travers les documents de planification urbaine et les contraintes réglementaires**

### *5.1. Le zonage du PLU de la ville du Robert*

L'ensemble du périmètre de projet se situe en zone 2AU-3 du Plan Local d'Urbanisme de la ville (approuvé en Juillet 2002) en cours de révision. Cette zone à urbaniser 2AU regroupe les secteurs à caractère naturel destinés à être équipés et/ou urbanisés.



*Zonage PLU de la ville du Robert*

## *5.2. Les protections du milieu naturel*

Le site du projet est situé sur le territoire du Parc Naturel Régional. Il doit donc être compatible avec la charte du Parc. Il est également situé à proximité d'une zone de Forêt Domaniale du Littoral, d'une ZNIEFF, de sites sur lesquels s'applique un arrêté de protection du biotope, du cantonnement de pêche de la baie du Robert (env.500m) et de deux zones humides d'intérêt écologique.

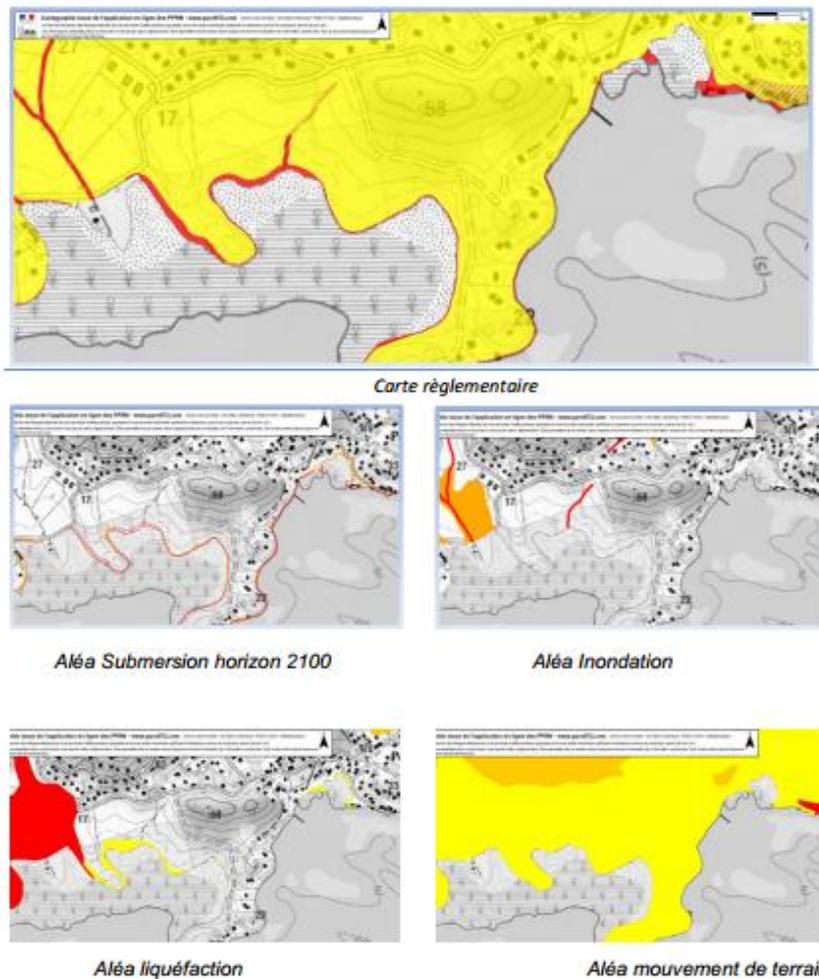


Source : Carte Générale Données DEAL 972

Par ailleurs, les zones de mangrove qui se trouvent au Nord-Est du site et celle à l'Ouest de la Pointe Melon sont identifiées comme « zones humides d'intérêt environnemental ». Des dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) s'appliquent à ce type de zone humide.

### 5.3. Les risques : le PPRN

Le site est soumis à l'aléa sismique et mouvement de terrain. De plus, une ravine orientée nord/sud traversant le site en son milieu est répertoriée dans l'aléa inondation. L'extrême ouest du terrain est soumis à un risque fort de liquéfaction en bordure du chemin d'accès au quartier. Par ailleurs, la frange littorale est naturellement soumise à l'aléa submersion.



### 5.4. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le projet est concerné par plusieurs dispositions du SDAGE, dont il devra être en accord :

-OF2 : Lutter contre les pollutions pour reconquérir et préserver notre patrimoine naturel dans un souci de santé publique et de qualité de vie,

-OF3 : Changer nos habitudes et promouvoir les pratiques éco-citoyennes vis-à-vis des milieux,

-OF4 : Améliorer les connaissances sur les milieux aquatiques,

-OF5 : Maîtriser les risques.

## 6. La programmation et le schéma d'aménagement de la ZAC de la Pointe Melon

### 6.1. La programmation de la ZAC, dite Zone d'Aménagement Touristique de la Pointe Melon

La Zone d'Aménagement Touristique de la Pointe Melon comprend :

➤ *Le Centre Caribéen de la Mer*

Il s'agit d'un vaste complexe d'aquariums uniques au monde, et des activités induites comme de la restauration, une boutique de souvenirs, etc. Ce sera également un pôle de recherche comprenant des espaces liés à la recherche, la formation ou encore l'accueil de manifestations (colloques, séminaires, etc.). De plus, il pourra accueillir des services, des administrations ou fédérations (ex : une antenne du Carbet des sciences, du conservatoire du littoral).

Le Centre Caribéen de la Mer est en quelque sorte la pièce maîtresse de ce projet novateur car il a été pensé comme un moyen d'appréhender l'écosystème marin littoral du site mais également de s'interroger sur la gestion durable des écosystèmes maritimes de la Martinique et des Antilles dans une plus large mesure.

➤ *Un pôle santé bien-être (thalassothérapie)*

➤ *Un pôle hôtelier (hôtels 3, 4, et 5 étoiles)*

➤ *Un village artisanal et commercial, baptisé « le village atlantique »*

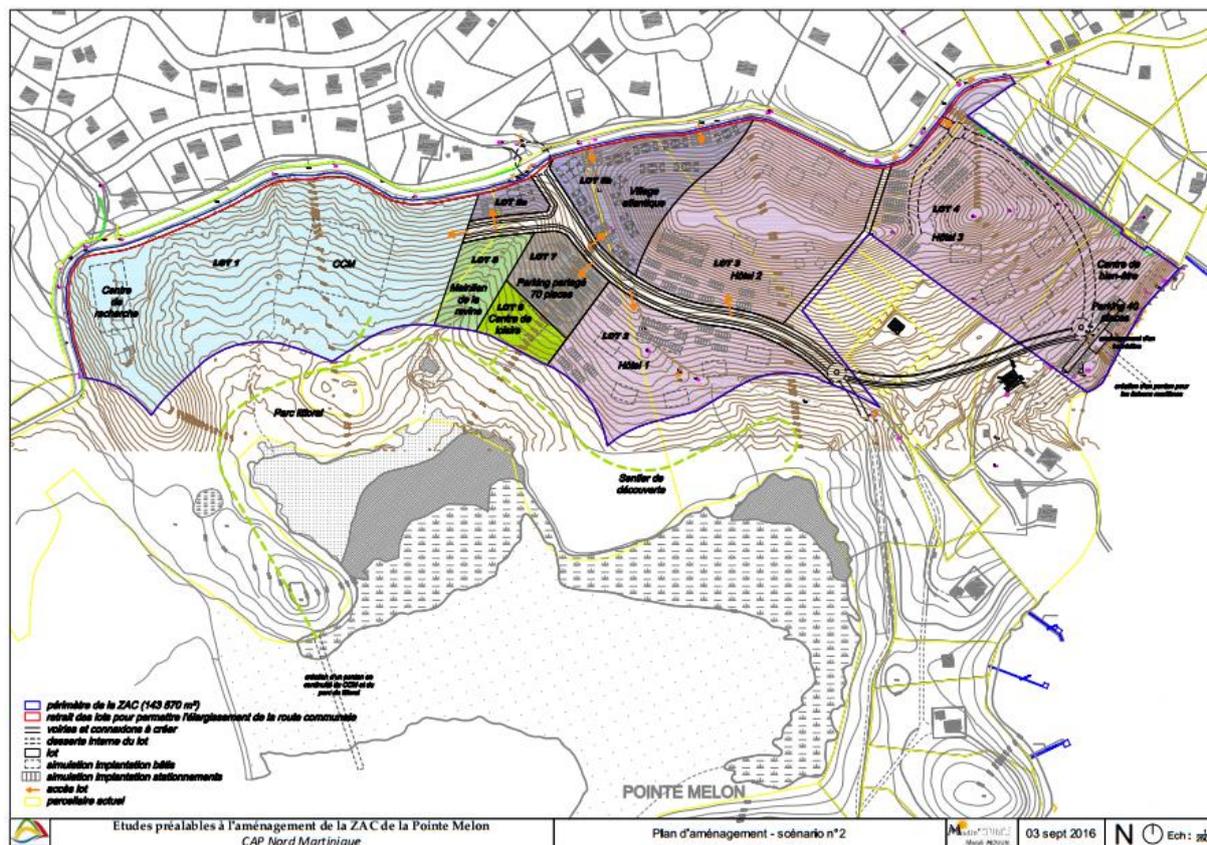
Cet espace sera un lieu de mixité fonctionnelle. En effet, il accueillera tant des activités commerciales, (commerce de détail, restaurant, bars, papeterie, etc.), de l'artisanat, des activités de service (médecin, kinésithérapeute, dentiste, architecte, urbaniste, géomètre, avocat, notaire, etc.) mais également de l'habitat sur les hauteurs de bâtiments (R+1/R+2 max).

➤ *Un pôle centre de loisirs et découverte*

Ce pôle aura pour but de faciliter la découverte des îlets et de l'environnement marin et de proposer toutes sortes d'activités ludiques et sportives autour des milieux marins.

➤ *Un parc littoral*

Sur emprise publique, ce parc qui sera un lieu de découverte des milieux naturels couplé à un espace de détente, d'animation ludique et de pratiques sportives, permettra la connexion avec le littoral et l'aménagement d'un ponton accueillant les navettes qui viendraient du bourg. Des aménagements légers y sont prévus ; de type sentier en caillebotis, bancs en bois.



### Scénario d'aménagement de la ZAC de Pointe Melon (Robert)

Ce schéma d'aménagement et de programmation de la ZAC de Pointe Melon a pour vocation d'optimiser la desserte du quartier, en envisageant un accès à deux des hôtels et au centre de bien être par la voirie existante. La voirie interne de la ZAC s'appuiera au plus près du relief, tout en limitant au maximum la surface de voirie à aménager.

Le village artisanal situé à l'entrée du quartier permettra ainsi de faire la transition entre les habitations existantes au nord du terrain et les constructions hôtelières du projet. Le morne sera maintenu boisé pour éviter de créer un masque bâti pour les habitations existantes au nord du site.

## 6.2. La desserte programmée du secteur

### 6.2.1. La requalification de la voie communale desservant le site

Cette route communale qui dessert la zone depuis le centre-ville nécessite une requalification. En effet, l'état actuel de la voie de l'îlet paraît très peu adapté et calibré au flux de transit et à la desserte des futurs équipements et centres hôteliers. CAP Nord Martinique a négocié le montage financier de cette opération. Elle souhaite y adjoindre une piste cyclable qui ferait la jonction avec celle du site. Le gabarit de la voie restera le même, mais la chaussée sera reprise (sur une longueur d'environ 2.5km). Un large trottoir de 3m occupera le flanc aval du tracé routier, tandis que l'autre flanc sera occupé par une piste cyclable à double sens d'un gabarit de 2,5 m. Des arbres viendront apporter de l'ombre sur l'espace de déambulation piétonne. Toutefois, cette opération sera indépendante du projet dans son montage administratif et financier.

### **6.2.2. Un nouvel accès au site par la création d'un rond-point**

Le futur accès au site se fera par l'aménagement d'un rondpoint. La voie prendra sa source sur la voie actuelle de distribution par le biais d'un rond-point. De fait, elle évitera pour partie les points de cisaillement situés plus loin. Par points de cisaillement, on comprend les sorties de voies secondaires (type lotissement) sur la voie principale. En effet, plus ils sont nombreux et rapprochés (comme c'est le cas) plus les situations accidentogènes augmentent.