



**PRÉFET
DE LA
MARTINIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de l'environnement
de l'aménagement
et du logement**

Schoelcher, le 19/08/2024

Service connaissance, prospective et développement territorial
Unité urbanisme

Avis des services de l'État

Observations

**PLU de la commune de Fort-de-France
Modification n°1 notifiée le 25 juillet 2024**

Table des matières

1 – SUR LA FORME.....	3
1.1 – La compétence.....	3
1.2 – La procédure.....	3
2 - SUR LE FOND.....	4
2.1 – La réalisation d’une résidence « inter-générationnelle » sur l’îlot Savon.....	4
2.2 – L’adaptation du PLU en faveur des petites opérations de LES dans certains périmètres.....	4
2.3 – Les projets d’activité de commerce de proximité et d’espaces de santé.....	4
2.4 – L’emplacement réservé de la Fontaine Gueydon.....	5

1 – SUR LA FORME

1.1 – La compétence

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification conformément à l'article L153-37 du code de l'urbanisme.

1.2 – La procédure

Le territoire de la commune de Fort-de-France est réglementé par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 18 juillet 2023.

Le Maire a prescrit cette modification du PLU par délibération du 14 juin 2024. Le projet de modification a été notifié au préfet et aux personnes publiques associées le 25 juillet 2024. Il sera soumis à enquête publique.

Le projet de modification ne porte pas atteinte aux aspects suivants du PLU :

- le projet d'aménagement et de développement durable ;
- les espaces boisés classés et les zones agricoles, naturelles et forestières ;
- les protections liées aux risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et les incidences graves de risques de nuisance ;
- les zones à urbaniser ;
- les orientations d'aménagement et de programmation de secteur valant zone d'aménagement concerté.

Les évolutions proposées ne nécessitent pas une révision du PLU et peuvent être intégrées par la procédure de modification.

La modification étant susceptible de diminuer les possibilités de construire, une enquête publique sera organisée pour soumettre le projet au public.

L'autorité environnementale doit être saisie avant le début de l'enquête publique. La modification est soumise au moins à un examen au cas par cas au titre de l'évaluation environnementale conformément à l'article R104-12 du code de l'urbanisme.

1.3 – Le contenu

Le dossier notifié comprend une notice descriptive des modifications prévues.

Il devrait comporter la rédaction du règlement du PLU modifié.

En l'absence de la rédaction modifiée du règlement, l'impact de la modification ne peut être évalué.

2 - SUR LE FOND

2.1 – La réalisation d'une résidence « inter-générationnelle » sur l'îlot Savon

La présentation justifie la modification dans le périmètre UVB1 qui correspond à ZAC de la Pointe Simon. Cependant, les modifications du règlement semblent concerner l'ensemble de la ville basse (UVB1, 2 et 3). Si les modifications concernent l'ensemble, l'opération sur l'îlot Savon ne suffit pas à justifier les modifications sur la volumétrie, l'emprise au sol, les toitures et le stationnement.

La modification demande de permettre la construction de toute l'emprise au sol au lieu d'un maximum de 80 % pour les terrains de plus de 300 m². Les jardins et emprises seront déplacés au R+1. Le projet de règlement doit préciser les modalités pour contraindre la mise en place d'espaces éco-aménageables tels que prévus par l'article L151-22. Il peut préciser les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale en leur affectant un coefficient qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre. Néanmoins, autoriser la construction de l'ensemble de l'unité foncière conduirait à une perte d'espaces libres ou plantés en rez-de-chaussée, ce qui induira une perte de qualité du cadre de vie et une remise en cause de la nature de la ville sur l'ensemble de la ville basse.

De plus, la suppression de la disposition sur le nombre de pans de la toiture conduirait à modifier profondément le rapport à la rue ainsi que l'épannelage et ce, sur l'ensemble du centre-ville. Aussi, afin de pouvoir adapter l'aspect des constructions au parcellaire, **une précision pourrait être apportée à cette disposition afin qu'elle s'applique selon la forme de la parcelle (largeur sur rue, profondeur, etc.).**

Enfin, la réduction du nombre de places de stationnement à 0,5 par logement pour les résidences senior et étudiantes est déjà une mesure applicable dans un périmètre de 500 m autour des arrêts du TCSP. En effet, l'article L151-35 du code de l'urbanisme précise que pour ces logements, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement. Cette demande va dans le sens de la réglementation.

2.2 – L'adaptation du PLU en faveur des petites opérations de LES dans certains périmètres

Dans le cadre de l'opération de résorption de l'habitat insalubre de la Trompeuse, est prévue la reconstruction de 8 logements en logements évolutifs sociaux (LES). L'autorisation est confrontée au règlement du PLU qui contraint les opérations de plus de 6 logements sociaux de comporter au moins 2 types de logements sociaux (LLTS, LLS, PLS, PSLA). La modification du PLU propose que cette contrainte s'applique aux programmes de plus de 20 logements sociaux.

L'opération de RHI ne justifie pas à elle seule ce déplaçonnement sur l'ensemble de la zone UG qui se décompose en UGd pour l'habitat collectif (hors grands ensembles), UGm 1 et 2 pour l'habitat intermédiaire et groupé et UGf 1 et 2 pour l'habitat peu dense. Il doit donc être **précisé sur quel sous-secteur il s'applique**. Par ailleurs, ce déplaçonnement semble surestimé. De plus, il est préférable de modifier le PLU pour préciser que l'obligation de prévoir 2 catégories de logements sociaux s'applique aux opérations de plus de 6 logements sociaux recensés au titre de l'article 55 de la loi SRU et/ou de logements locatifs intermédiaires (en nombre et arrondi à l'entier le plus proche ou à défaut à l'entier

2.3 – Les projets d’activité de commerce de proximité et d’espaces de santé

Dans le secteur UGm1, les locaux d’artisanat et de commerce sont limités à 250 m² de surface de plancher. Deux programmes ne sont pas réalisables à ce jour, à cause de cette règle :

- un projet d’activité économique à Redoute comportant notamment un commerce de détail de 388 m² et un commerce de matériel médical de 339 m² ;
- un projet de relocalisation de maison sport santé à Ravine Vilaine.

Le projet de modification du PLU propose de remonter ce plafond à 500 m² pour permettre leur réalisation.

Le projet de règlement devra préciser si cette modification ne concerne que la zone UGm1.

2.4 – L’emplacement réservé de la Fontaine Gueydon

Il est proposé d’intégrer la parcelle BD 766 à l’emplacement réservé F01 prévu pour la réhabilitation de la Fontaine Gueydon. L’intégration de cette parcelle s’inscrit dans le projet de rénovation.

supérieur). L'opération de RHI sera ainsi permise par le règlement du PLU et garantira la mixité sociale dans le secteur UG.