

Commune de Fort de France



ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE FORT DE FRANCE

Selon les arrêtés municipaux n° S.29/07/2024-116 du 1er août 2024 et
n°17/09/24-48 du 19 septembre 2024
Enquête publique ouverte du 26 août au 11 octobre 2024

RAPPORT D'ENQUÊTE & CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le Commissaire Enquêteur - YANN LE DUFF

Novembre 2024

SOMMAIRE

PARTIE A - RAPPORT D'ENQUÊTE	3
PARTIE B - CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	39
PARTIE C - ANNEXES AU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	51

Commune de Fort de France



ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE FORT DE FRANCE

Selon les arrêtés municipaux n° S.29/07/2024-116 du 1er août 2024 et
n°17/09/24-48 du 19 septembre 2024
Enquête publique ouverte du 26 août au 11 octobre 2024

PIECE A RAPPORT D'ENQUÊTE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le Commissaire Enquêteur - YANN LE DUFF

Novembre 2024

SOMMAIRE

1/ PRESENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1-1 Cadre général dans lequel s'inscrit l'enquête	6
1-2 Objet de l'enquête	6
1-3 Cadre juridique de l'enquête	7
1-4 Composition du dossier d'enquête	8
1-4.1 Analyse du dossier d'enquête	8
1-5 Modifications proposées dans le Plan local d'Urbanisme	9

2/ ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2-1 Préparation administrative	16
2-2 Réunion préparatoire et visite des lieux	17
2-3 Information du public	17
2-4 Déroulement et climat de l'enquête	18
2-5 Clôture de l'enquête	21

3/ ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE

3-1 Analyse comptable des observations	22
3-2 Procès-verbal des observations	22
3-3 Mémoire en réponse	23
3-4 Examen des observations recueillies au cours de l'enquête	23
3-4.1 Observations hors champ de la modification du PLU	23
3-4.2 Observations objet de la modification du PLU	24
3-5 Appréciations du Commissaire Enquêteur	36

TABLE DES ILLUSTRATIONS

FIGURE 1 : VUE DU PROJET DE RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE A LA ZAC POINTE SIMON	
10	
FIGURE 2 : PHOTO AERIENNE DU PERIMETRE DE LA RHI TROMPEUSE DEVANT ACCUEILLIR LES L.E.S	
	12
FIGURE 3 : SECTEUR UGm1 OU EST IMPLANTE LE PROJET D'ACTIVITE ECONOMIQUE	
	13
FIGURE 4 : SECTEUR UGf1 OU EST IMPLANTE LE PROJET D'ESPACE PLURIDISCIPLINAIRE DEDIE A LA SANTE A RAVINE VILAINE,	
	14
FIGURE 5 : PLAN DE LOCALISATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE f01 A PROXIMITE DE LA FONTAINE GUEYDON	
	15
FIGURE 6 : PHOTO DE LA PUBLICITE SUR LE SITE INTERNET DE LA VILLE DE FORT DE FRANCE	
18	
FIGURE 7 : PHOTO DE L'AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE SITE DE REDOUTE,	
	18

1/ PRESENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE

1-1 Cadre général dans lequel s'inscrit l'enquête

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

Après une phase d'application du règlement du plan local d'urbanisme, document évolutif, et afin de prendre en compte l'avancée de nouveaux projets publics et privés qui répondent à certaines priorités du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) notamment la réalisation de logements et la création d'activités de proximité, le maire a décidé de prescrire la procédure de modification de droit commun n°1 du règlement d'urbanisme, par arrêté municipal en date du 14 juin 2024.

Le projet de modification ne porte pas atteinte aux aspects suivants du plan local d'urbanisme :

- 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 plan local d'urbanisme et peuvent donc être intégrées par la procédure de modification de droit commun encadrée par l'article L153-41 et suivants du code de l'urbanisme.

Dans le cadre de cette modification une enquête publique est organisée pour soumettre le projet au public.

1-2 Objet de l'enquête

La procédure mis en œuvre vise à modifier le règlement du document d'urbanisme pour pouvoir réaliser des projets identifiés par la ville qui ne peuvent être développés dans le cadre du plan local d'urbanisme actuel.

Les divers objectifs de la procédure visent ainsi à :

- Modifier le plan local d'urbanisme pour accompagner la réalisation d'une résidence favorisant la mixité intergénérationnelle sur l'îlot Savon dans le secteur de la ZAC Pointe Simon (zone UVB 1) ;
- Adapter le plan local d'urbanisme (zone UGd et UGm) en faveur de petites opérations de LES, notamment dans le périmètre de la RHI Trompeuse sans obligation de mixité ;

- Mettre en adéquation le document d'urbanisme (zone UGm) avec des projets d'activité de commerce de proximité sur la route de Redoute et d'espace pluridisciplinaire de santé à Ravine-Vilaine ;
- Étendre un emplacement réservé dans le cadre de la réhabilitation de la Fontaine Gueydon.

1-3 Cadre juridique de l'enquête

L'enquête publique relative à la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Fort de France relève du code de l'urbanisme.

La modification de droit commun est régie par les articles L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme.

L'article L153-41 du code de l'urbanisme indique que le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée par le maire conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement.

Le dossier de modification du plan local d'urbanisme est notifié au préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme, avant l'enquête publique.

La procédure de modification régie par l'article R104-12 indique que les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur modification, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R.104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Le cadre juridique de cette enquête est complété par les actes administratifs suivants :

- L'arrêté municipal n° S-14/06/2024-34 du 14 juin 2024 engageant une modification de droit commun du plan local d'urbanisme ;
- La décision du tribunal administratif de Martinique n° E24000009/97 du 11 juillet 2024 de désignation d'un commissaire enquêteur ;
- L'arrêté municipal n° S-29/07/2024-116 du 1^{er} août 2024 et l'avis d'enquête publique du 8 août 2024 portant ouverture de l'enquête publique.
- L'arrêté municipal n° 17/09/24-48 et l'avis de prolongation de l'enquête publique du 19 septembre 2024.

✓

1-4 Composition du dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique est constitué des pièces suivantes :

- D'une notice explicative de présentation des projets et des modifications à apporter au plan local d'urbanisme ;
- Des extraits du projet de règlement d'urbanisme modifié ;
- Des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) ;
- Du registre d'enquête publique coté et paraphé par le Commissaire Enquêteur ;

Le dossier est complété par :

- Les trois arrêtés municipaux engageant une modification de droit commun du plan local d'urbanisme et portant ouverture et prolongation de l'enquête publique ;
- Les avis de publicité d'ouverture et de prolongation de l'enquête publique ainsi que les avis de publicité publiés dans les journaux locaux.

1-4.1 Analyse du dossier d'enquête

Le dossier mis à l'enquête par la ville de Fort de France n'est pas complet. En effet, l'avis de l'autorité environnementale dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas aurait dû être joint au dossier d'enquête publique comme l'exige la réglementation dans son article R123-8 du code de l'environnement.

La décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) signé le 8 octobre 2024 est arrivé par courrier électronique à la mairie après la clôture de l'enquête, le lundi 14 octobre 2024 à 8h33.

Le dossier d'enquête a été complété le 10 septembre 2024 par les extraits du futur règlement afin de rendre plus compréhensible les modifications apportées au plan local d'urbanisme qui sont présentées dans la notice explicative.

La présentation de la notice explicative est succincte et accompagnée de plans et photos qui permettent de prendre connaissance des projets. Les extraits du futur règlement sont présentés avant / après la modification du plan local d'urbanisme.

Les avis des Personnes Publiques Associées sont au nombre de sept. Il s'agit de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), de l'Agence Régionale de Santé (ARS), de la Direction de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DEAL), de la Chambre de Commerce et

d'Industrie de la Martinique (CCIM), de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA), du Parc Naturel Régional de la Martinique (PNRM) et de de la Collectivité Territoriale de Martinique (CTM).

Parmi ces avis, deux sont arrivés après la clôture de l'enquête. Il s'agit de l'avis complémentaire de la Direction de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement reçu le 21 octobre 2024 et celui de la Collectivité Territoriale de Martinique, le 18 octobre 2024.

Pour la modification de droit commun du plan local d'urbanisme, seule la notification préalable du dossier d'enquête publique aux Personnes Publiques Associées est obligatoire avant l'ouverture de l'enquête mais pas la consultation. L'avis des Personnes Publiques Associées est donc facultatif.

Les copies des accusés de réception des courriers aux Personnes Publiques Associées sont présentées en annexe.

1-5 Modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme

Comme précisé dans la notice explicative, la procédure vise à modifier trois points du règlement du plan local d'urbanisme et à étendre un emplacement réservé.

Modification du PLU pour accompagner la réalisation d'une résidence favorisant la mixité intergénérationnelle sur l'îlot Savon - ZAC Pointe Simon (zone UVBI)

Une opération de logement d'envergure a été lancée afin de soutenir la politique urbaine de repeuplement du Centre-Ville : le projet îlot Savon.

Ce projet est situé en partie sud-ouest du Centre-Ville, au nord de la ZAC Pointe -Simon, à proximité de la rive gauche du Canal Levassor (embouchure de la rivière Madame). Il est bordé

- Au Sud par la rue Garnier Pagès,
- À l'Est par la rue François Arago,
- À l'Ouest par le boulevard Allègre,
- Au Nord par une frange bâtie dégradée.

D'importantes modifications ont été apportées au projet initial, suivant les recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France qui a estimé que les hauteurs étaient excessives.

Les modifications apportées au projet ne peuvent donc être mises en œuvre sans une modification du plan local d'urbanisme en vigueur.

Les modifications à apporter à la ZAC portent sur trois articles :

- Article UVB 4 : Volumétrie et implantation des constructions,
- Article UVB 5 : L'aspect des constructions (les toitures),
- Article 7 : Dispositions applicables à l'ensemble des zones.

a) La volumétrie du projet

Les galeries, qui étaient précédemment permises selon le plan local d'urbanisme antérieur dans la zone de la Pointe Simon, ne le sont désormais plus. Ces galeries étaient initialement autorisées pour permettre un retrait du bâtiment, contribuant ainsi à éviter un effet d'écrasement sur des rues de dimensions réduites, telles que la rue Garnier Pages.

La demande de modification du PLU porte sur l'autorisation de réintroduire des galeries, et le retrait des façades également.

L'article UVB 4, impose actuellement un alignement sur une hauteur de 6 mètres et un retrait possible à partir de 6,5 m. L'alignement est modifié pour les opérations de plus de 50 logements limitant l'impact sur ce secteur. Le retrait de la façade sera permis à partir de 4 m au lieu de 6,5 m.

b) L'emprise au sol

Le projet de l'ilot Savon prévoit une dalle végétalisée au R+1, couvrant près de 40% de la superficie des terrains, avec un apport de terre sur une hauteur d'un mètre, favorisant ainsi l'épanouissement d'une variété d'essences végétales.

La demande en matière de stationnement requiert l'utilisation intégrale du rez-de-chaussée. Une frange de commerces, nécessaire à l'attractivité économique du centre-ville viendra bordée les façades sur rue.

La demande de modification du PLU concerne l'autorisation de maintenir un socle sur l'ensemble des parcelles au rez-de-chaussée, tout en déplaçant les jardins et les emprises imposés au niveau R+1.

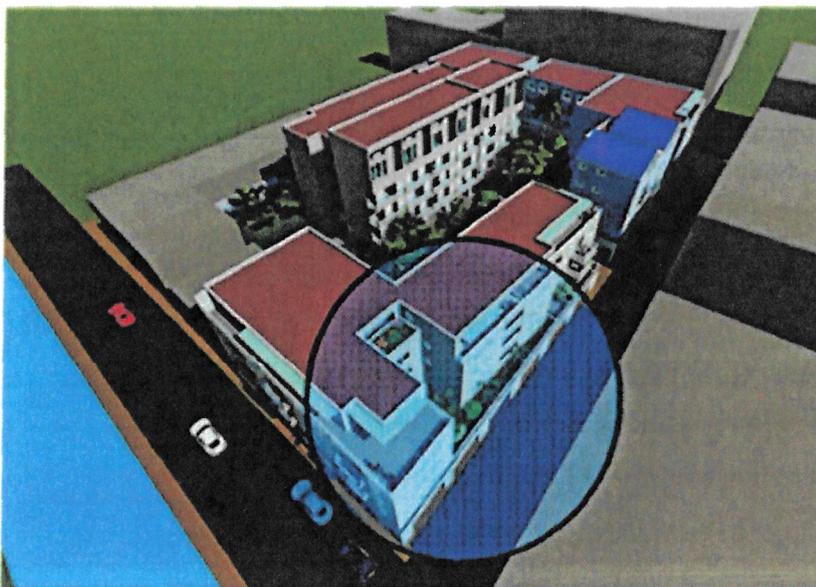


FIGURE 1 : VUE DU PROJET DE RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE A LA ZAC POINTE SIMON

c) L'aspect des constructions : la toiture

Les prescriptions du plan local d'urbanisme en vigueur pour une toiture à pente sont les suivantes, concernant notamment le nombre de pans :

- La toiture des constructions principales (hors annexes) doit comporter au moins 2 pans. Le nombre de pans de toit peut être limité dans l'intérêt de la simplification et de l'allègement de la composition des façades,
- Les toitures à deux pans devront être privilégiées,
- La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes peut être constituée d'un seul pan,
- Le faîtage principal doit être parallèle à la voie.

Mal adaptée aux parcelles profondes et étroites du centre-ville, cette règle est restrictive et limitante, ne permet pas l'expression architecturale et va à l'encontre du patrimoine existant de la ville.

d) Les places de stationnement

La ville envisage la mise en place d'une règle de stationnement réduit à 0,5 place par logement pour les résidences destinées aux seniors et aux étudiants du centre-ville, comme le prévoyait le plan local d'urbanisme précédent. En effet, il est bien connu que ces populations sont moins susceptibles de posséder une voiture, ce qui justifie une allocation moindre d'espaces de stationnement.

Modification du PLU pour permettre la réalisation de logements évolutifs sociaux dans le périmètre de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) de la Trompeuse sans obligation de mixité (zone UGd et UGm)

La CACEM propriétaire de parcelles au quartier Pointes des Sables dit « Trompeuse » à Fort-de-France, a en charge le relogement et la réorganisation des activités des occupants sans titre du site, dans le cadre de l'opération de RHI Trompeuse/Pointe des Sables.

Cette RHI a pour objectifs stratégiques de :

- Procéder à la viabilisation de la zone (finaliser le lotissement créé dans le cadre du permis d'aménager par l'achèvement de la voirie de la ZAE réalisée à 80% ; le dernier tronçon ne pourra se faire qu'une fois la libération du foncier par les occupants),
- Reloger les ménages sur site par le biais de la RHI,
- Repositionner les activités sur site (démolition/reconstruction).

Le plan de relogement des habitants prévoit :

- Le maintien sur site : 2 opérations de réhabilitations,

- La démolition et reconstruction sur site : 8 relogements en accession L.E.S (Logement Evolutif Social).

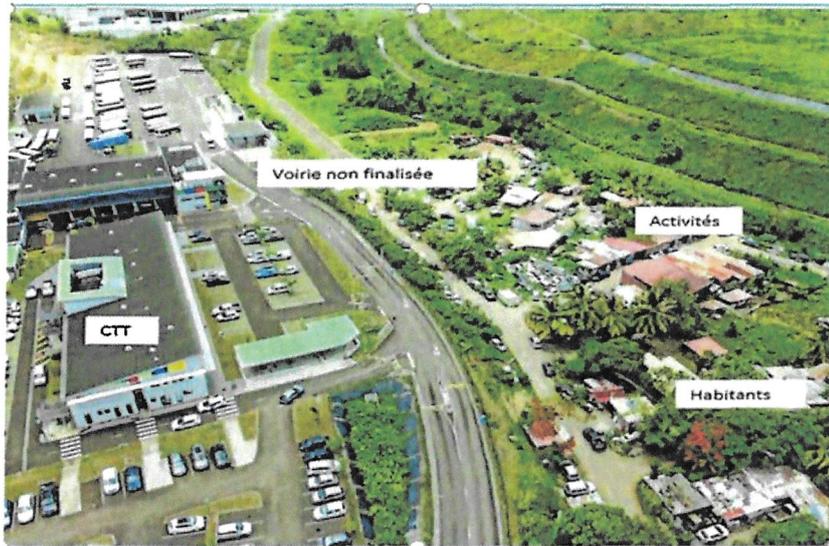


FIGURE 2 : PHOTO AERIEENNE DU PERIMETRE DE LA RHI TROMPEUSE DEVANT ACCUEILLIR LES L.E.S

Le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur prévoit que si l'opération comporte plus de 6 logements sociaux, il est demandé de créer deux catégories de logements. Or cela n'est pas possible dans le cadre de ce projet.

D'où la demande de modification ci-après de l'article UG3 :

Mixité sociale et fonctionnelle

1/ Mixité sociale

Secteurs UGd et UGm :

Les opérations de plus de 6 logements sociaux en zone UGd, doivent comprendre au moins deux catégories différentes de logements (LLTS, LLS, PLS, PLSA).

Et les opérations de plus de 20 logements sociaux en zone UGm1 et UGm2, doivent comprendre au moins deux catégories différentes de logements (LLTS, LLS, PLS, PLSA).

Modification du PLU pour la réalisation d'un projet d'activité économique à Redoute

Le projet sera réalisé au 191 route de Redoute (RN4) sur 5 parcelles formant un tènement foncier total de 3 674 m², à côté de l'ensemble scolaire de l'AMEP et en face d'une station-service. Sur le terrain se situe une villa qui sera démolie pour le projet.

Un petit bâtiment à vocation commerciale sera réalisé sur deux niveaux qui permettra de s'adapter à la forme du terrain pentu et ainsi créer deux zones de parking, en dalles Evergreen afin de réduire l'imperméabilité du sol.

Au rez-de-chaussée : une boulangerie artisanale de 150 m² et un commerce de détail de 388 m².

Au rez-de-jardin : un espace de production de la boulangerie de 200 m² et un commerce de matériel médical de 339 m².

La surface plancher totale de la construction sera de 1080 m². L'emprise au sol totale de la construction sera de 711 m². La hauteur maximum de la construction par rapport au terrain naturel sera de 8,92 m.

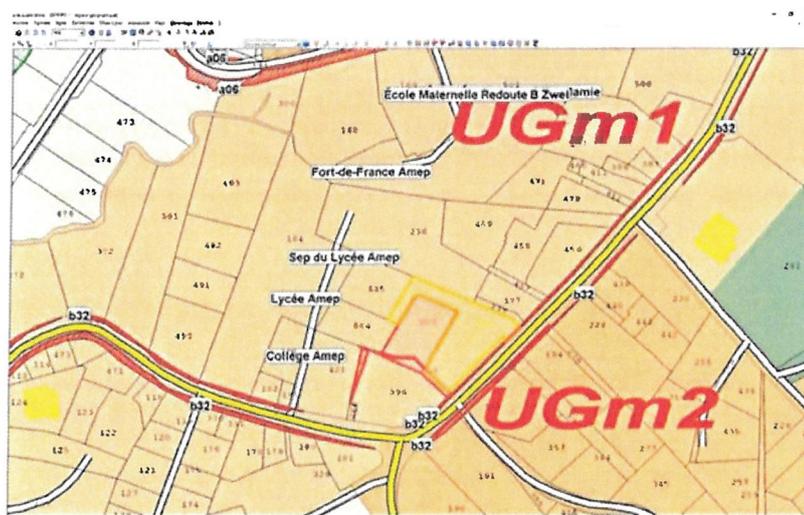


FIGURE 3 : SECTEUR UGm1 OU EST IMPLANTE LE PROJET D'ACTIVITE ECONOMIQUE

Le projet sera raccordé aux réseaux publics existants. Les accès seront positionnés sur la voie privée existante. Le stationnement comportera 49 places, dont 3 PMR.

Le classement actuel de la zone en UGm1 ne permet pas d'assurer les surfaces pour les différentes activités envisagées sachant que les surfaces plancher par unité sont limitées à 250 m². Ceci compromet la faisabilité de l'ensemble du projet.

L'application des surfaces prévues en zone U4, soit 500 m², sera plus favorable ; ainsi, les unités commerciales bénéficieront d'une surface plus cohérente avec le projet et les standards habituellement retenus dans les domaines considérés.

Modification du PLU pour la réalisation d'un espace pluridisciplinaire dédié à la santé à Ravine-Vilaine

Un projet de relocalisation d'une maison Sport Santé à Ravine Vilaine est en cours au lieu-dit Morne à l'Eau. Cette structure existe depuis 2018 et a obtenu l'habilitation de l'ARS et du Recteur d'Académie depuis 2019.

Cette maison sport santé accueille :

- Plusieurs professionnels, en l'occurrence 6 coachs en salle dont 2 polyvalents en salle et piscine et 4 titulaires d'un diplôme d'activité physique adaptée, 5 coachs en piscine, 1 masseuse-nutritionniste, un ostéopathe et une sage-femme ;
- A venir, des kinésithérapeutes, des psychologues, des orthophonistes, des psychologues ;
- Plus de 300 personnes qui ont une prise en charge thérapeutique, physique, sportive, sociale, psychologique ;
- Plus de 50 séniors pour la préservation de l'autonomie et du lien social ;
- Plus de 8 enfants avec des handicaps moteurs et cérébraux (autistes, tétraplégiques) ;
- Plus de 50 bébés avec une activité pour leur éveil moteur et sensoriel.

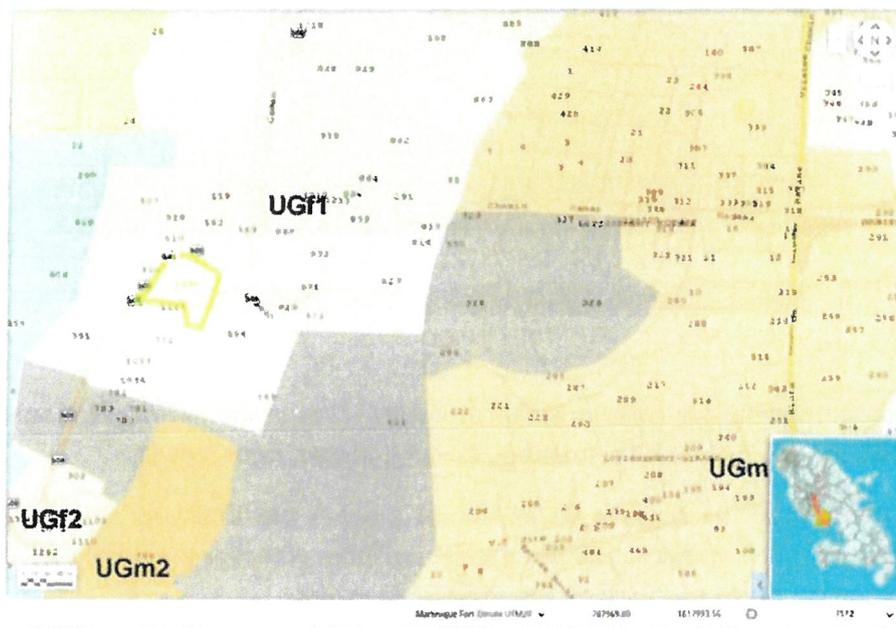


FIGURE 4 : SECTEUR UGf1 OU EST IMPLANTE LE PROJET D'ESPACE PLURIDISCIPLINAIRE DEDIE A LA SANTE A RAVINE VILAINE

Le classement actuel de la zone en UGm1 (en réalité UGf1) ne permet pas d'assurer les surfaces pour les différentes activités envisagées sachant que les surfaces plancher par unité sont limitées à 250 m². Ceci compromet la faisabilité de l'ensemble du projet.

L'application des surfaces prévues initialement en zone U4, soit 500 m², sera plus favorable.

Extension d'un emplacement réservé dans le cadre de la réhabilitation de la Fontaine Gueydon

La parcelle BD n ° 766 située aux abords de la Fontaine Gueydon qui doit faire partie du projet de réhabilitation de la Fontaine Gueydon par la SOAME est actuellement occupée par un squat.

Elle ne fait pas partie de l'emplacement réservé référencé f01, créé pour les besoins de cette opération. Il est donc nécessaire de l'intégrer à l'emplacement réservé f01.

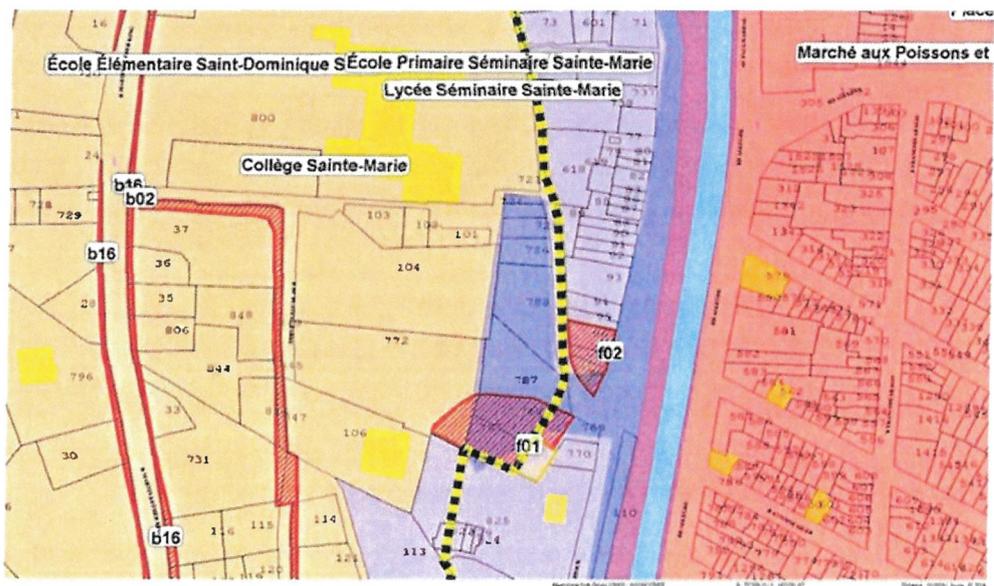


FIGURE 5 : PLAN DE LOCALISATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE F01 A PROXIMITÉ DE LA FONTAINE GUEYDON

2/ ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2-1 Préparation administrative

La préparation administrative de l'enquête publique s'est déroulée selon la chronologie suivante :

Le **14 juin 2024**, le maire de Fort de France prend un arrêté municipal n° S-14/06/2024-34 engageant une modification de droit commun du plan local d'urbanisme ;

Le **26 juin 2024**, le maire de Fort de France demande à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Fort-de-France, la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Fort de France ;

Par décision n° E2400009/97 du **11 juillet 2024**, le Président du Tribunal Administratif de Fort de France désigne M. Yann LE DUFF en qualité de Commissaire Enquêteur pour conduire la procédure d'enquête publique et Mme Marie-Ange PIGEON en qualité de Commissaire Enquêteur suppléante ;

Le **12 juillet 2024**, le dossier numérique mis à l'enquête publique est transmis au Commissaire Enquêteur par Mme Julie LEMAITRE, Greffière en chef au Tribunal Administratif ;

Le **23 juillet 2024**, une réunion de préparation est organisée entre le service urbanisme de la ville de Fort de France et le Commissaire Enquêteur pour organiser la concertation. Le dossier d'enquête publique est notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) ;

Le maire de Fort de France prend l'arrêté municipal n° S-29/07/2024-116 le **1^{er} août 2024** et l'avis d'enquête publique le **8 août 2024** portant ouverture de l'enquête publique du 26 août au 27 septembre 2024 inclus relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Fort de France ;

Le **21 août 2024**, une réunion de cadrage se tient à la mairie de Fort de France entre le service urbanisme et le Commissaire Enquêteur pour finaliser l'organisation de l'enquête et pour renseigner le registre d'enquête ;

Le **22 août 2024**, visite de terrain des secteurs et des parcelles concernées par l'enquête publique. Contrôle de l'affichage de l'avis d'enquête publique sur les sites et en mairie ;

Le **26 août 2024**, ouverture de l'enquête publique et tenu de la première permanence. Saisine de l'autorité environnementale dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas réalisée par le maire ;

Le **10 septembre 2024**, transmission de pièces complémentaires à l'autorité environnementale ;

Le **19 septembre 2024**, le maire de Fort de France prend l'arrêté municipal n° 17/09/24-48 et l'avis de prolongation de l'enquête publique d'une durée de 14 jours soit jusqu'au 11 octobre 2024.

2-2 Réunion préparatoire et visite des lieux

Pour permettre au Commissaire Enquêteur de prendre la dimension du dossier et de mieux appréhender ses enjeux, deux réunions de travail et une visite des secteurs concernés par la modification du plan local d'urbanisme ont été organisées le 23 juillet et les 21 et 22 août 2024 avec le service urbanisme de la ville de Fort de France.

La visite de terrain s'est faite avec la seule présence du Commissaire Enquêteur.

Ces deux réunions de cadrage, une par conférence téléphonique et la deuxième dans les locaux de la mairie de Fort de France ont permis de détailler la présentation du projet et de finaliser la procédure administrative.

La visite de terrain a permis également de prendre connaissances des parcelles des quatre projets concernés par la modification du plan local d'urbanisme.

2-3 Information du public

Conformément à l'article R123-11 du code de l'environnement, la publication de l'avis de publicité dans deux journaux locaux, rubrique annonces légales, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci a été accomplie à l'exception de la 2^{ème} parution de l'avis de publicité dans un des deux journaux locaux, à savoir, le France Antilles, qui n'a pas été publié du fait d'un problème administratif :

- France Antilles : les 9 et 12 août 2024,
- Justice : les 8 août et 5 septembre 2024,

La prolongation de l'enquête publique a également fait l'objet d'une publication dans la presse, rubrique annonces légales, dans les deux mêmes journaux locaux les 23 et 26 septembre 2024 conformément à l'arrêté municipal n° 17/09/24-48 du 19 septembre 2024.

La publicité de l'enquête a été également réalisée sur le terrain quinze jours avant le début de l'enquête et jusqu'à la fin de la prolongation de l'enquête publique sur les secteurs concernés par la modification du plan local d'urbanisme.

L'avis d'enquête et l'arrêté municipal ont été affichés sur le panneau d'affichage de la mairie de Fort de France du 9 août au 11 octobre 2024.

L'information a été relayée également sur le site internet de la ville pendant toute la durée de l'enquête publique.

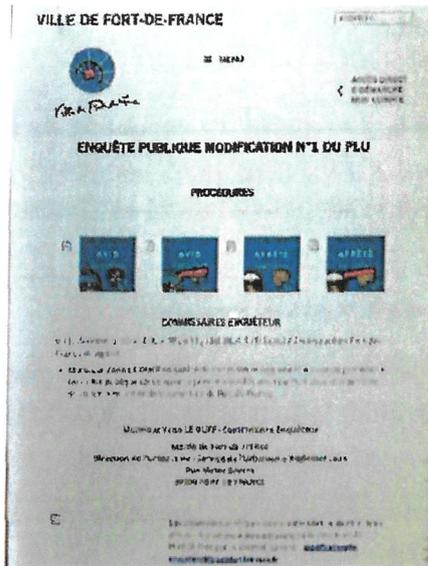


FIGURE 6 : PHOTO DE LA PUBLICITE SUR LE SITE INTERNET
DE LA VILLE DE FORT DE FRANCE



FIGURE 7 : PHOTO DE L'AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE SUR
LE SITE DE REDOUTE

Ces diverses parutions et affichages ont permis une information du public même s'ils ne respectent pas l'ensemble de la réglementation en termes de publicité dans les journaux.

2-4 Déroulement et climat de l'enquête

Déroulement de l'enquête

L'enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Fort de France s'est déroulée durant 47 jours, du lundi 26 août au vendredi 11 octobre 2024, faisant l'objet d'une prolongation de 14 jours selon les dispositions définies par les arrêtés municipaux n° S.29/07/2024-116 du 1^{er} août 2024 et n°17/09/24-48 du 19 septembre 2024.

Le dossier d'enquête publique, les pièces qui l'accompagnent et le registre d'enquête à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le Commissaire Enquêteur ont été mis à la disposition du public au service urbanisme réglementaire de la mairie de Fort de France durant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture des services municipaux :

- Lundi / Mardi / Jeudi : 7h15 - 13h / 14h30 - 16h00
- Mercredi / Vendredi : 7h15 - 13h00

Toutefois, la permanence du mardi 24 septembre 2024 de 14h30 à 16h00 n'a pu se tenir du fait de la fermeture exceptionnelle l'après-midi des services municipaux compte tenu d'un rassemblement de personnes contre la vie chère dans le centre-ville de Fort de France.

L'ouverture de l'enquête publique s'est déroulée le 26 août 2024 à 8h00 à la mairie de Fort de France et le Commissaire Enquêteur s'est tenu à la disposition du public lors de huit permanences aux dates et heures suivantes :

Permanence du mois d'août 2024		
Lundi 26 août 2024	8h00 -12h00	Ouverture de l'enquête publique et permanence
Jeudi 29 août 2024	14h30 -16h00	Permanence

Permanence du mois de septembre 2024		
Mardi 3 septembre 2024	8h00 -12h00	Permanence *
Mercredi 11 septembre 2024	8h00 -12h00	Permanence
Jeudi 19 septembre 2024	8h00 -12h00	Permanence
Mardi 24 septembre 2024	14h30 -16h00	Permanence non tenue à la suite de la fermeture des services municipaux
Vendredi 27 septembre 2024	8h00 -12h00	Permanence – prolongation de l'enquête publique

Permanence du mois d'octobre 2024		
Jeudi 03 octobre 2024	8h00 -12h00	Permanence
Vendredi 11 octobre 2024	8h00 -12h00	Permanence et clôture de l'enquête publique

La réception du public a eu lieu de façon satisfaisante lors et en dehors des permanences au service urbanisme réglementaire de la mairie de Fort de France. Un bureau a été mis à la disposition du Commissaire Enquêteur pour assurer ses permanences et permettre au public de consulter le dossier d'enquête.

Tout a été mis en œuvre pour accueillir le public dans les meilleures conditions en proposant des permanences lors de différents jours de la semaine, le matin et l'après-midi.

Pendant toute la durée de l'enquête le personnel de la mairie et plus particulièrement Madame BENETRUY, cheffe du service de l'urbanisme réglementaire, et Mme BIZON, chargée d'opérations d'urbanisme, se sont montrées agréables, disponibles et à l'écoute des demandes du Commissaire Enquêteur.

Le public pouvait adresser ses observations, propositions et contre-propositions en les adressant au commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie ou par mail à :

modificationplu-enquetepublique@fortdefrance.fr

Climat de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée au cours d'une période marquée par la rentrée scolaire et le début d'une contestation contre la vie chère qui a engendré un climat social tendu sur tout le territoire de la Martinique. Des barrages ponctuels sur plusieurs axes routiers de la ville de Fort de France ont perturbé le fonctionnement des transports en commun et la libre circulation des personnes.

Le mardi 24 septembre 2024, les entrées du centre-ville de Fort de France étaient barrées par les forces de l'ordre obligeant le maire de fort de France à fermer l'après-midi les services municipaux.

Ce contexte n'a pas favorisé le déplacement des administrés pour l'enquête même si aucun incident n'a été observé pendant le déroulement de l'enquête publique, ni pendant la tenue des permanences.

La grande majorité des personnes reçue lors des permanences a fait état de contributions qui ne rentrent pas dans l'objet de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Fort de France.

Ces personnes, propriétaire de terrain sur le territoire foyalais, ont profité de la tenue de cette enquête publique pour faire remonter auprès de la mairie des situations engendrées par la dernière révision du plan local d'urbanisme approuvé le 18 juillet 2023. Ces demandes portent essentiellement sur le reclassement de parcelles en zone U constructible.

Lors de deux permanences, Mme AGARAT, porteuse du projet de réalisation d'un espace pluridisciplinaire dédié à la santé à Ravine Vilaine s'est manifestée pour faire part de son désarroi. Une erreur de rédaction s'est glissée dans le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme mis à l'enquête. La modification proposée par la mairie de Fort de France concerne la zone UGm1 et non la zone UGf1 sur laquelle le projet doit se réaliser.

La ville de Fort de France a consulté tardivement l'autorité environnementale dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas réalisée par la personne publique responsable. L'autorité environnementale disposant d'un délai de deux mois à compter de la réception initiale du dossier pour rendre un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale, il a été décidé de prolonger l'enquête publique d'une durée de 14 jours soit jusqu'au 11 octobre 2024. Cette prolongation s'inscrit dans un souci d'une meilleure sécurité juridique de l'enquête.

La fréquentation du public est restée faible et orientée vers des demandes et observations qui ne concernent pas l'objet de la modification du plan local d'urbanisme.

Les administrés des secteurs de la ville de Fort de France intéressés par la modification du plan local d'urbanisme n'ont pas manifesté d'intérêt vis-à-vis de la procédure d'enquête publique malgré plusieurs canaux de communication et d'information.

L'enquête publique a mobilisé, finalement, la présence de quinze personnes dont deux seulement concernées par la modification du plan local d'urbanisme.

2-5 Clôture de l'enquête

Conformément à l'arrêté municipal n° S-29/07/2024-116 du 1^{er} août 2024, le registre d'enquête publique a été clos et récupéré par le commissaire enquêteur le vendredi 11 octobre 2024 à 12h00 en mairie de Fort de France.

3/ ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE

3-1 Analyse comptable des observations

Les demandes et observations recueillies en permanence et au registre d'enquête publique ainsi que par courrier électronique et par voie postale sont au nombre de vingt-deux :

- **9 demandes ou observations ont été recueillies au registre d'enquête publique** portant, en grande majorité, sur des demandes de reclassement de terrain en zone constructible, une vérification de l'inscription d'un projet au plan local d'urbanisme et un avis sur la modification objet de l'enquête publique ;
- **8 demandes ou observations ont été reçues par courrier électronique** portant sur des avis sur la modification du plan local d'urbanisme, sur une demande de reclassement de terrain en zone constructible et sur des demandes de renseignements. Deux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et une décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) ont été reçus également par courrier électronique ;
- **5 avis des Personnes Publiques Associées (PPA) ont été reçus par voie postale.**

3-2 Le procès-verbal des observations

La remise du procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique a été effectuée physiquement et en main propre à l'occasion d'une réunion du Commissaire Enquêteur avec Monsieur Frantz THODIARD, président de la commission d'aménagement, 7^{ème} adjoint de la ville de Fort de France et de Madame BENETRUY, cheffe du service urbanisme réglementaire, dans les locaux de la mairie le 18 octobre 2024 soit sept jours après la clôture de l'enquête.

Cette rencontre a permis de commenter le procès-verbal. Il a été fait état du déroulement de l'enquête, des observations du public et des avis des personnes publiques associées concernant l'enquête. Ces contributions ont été présentées de manière synthétique et par objectifs dans un tableau.

Le Commissaire Enquêteur a profité de cette réunion pour sensibiliser, Monsieur Frantz THODIARD, sur le nombre important de personnes qui se sont déplacées et qui ont formulées des demandes de reclassement de parcelles en zone U constructible.

Lors de la révision générale du plan local d'urbanisme de la ville de Fort de France approuvé le 18 juillet 2023, un nombre important de terrains du territoire foyalais en zone U constructible à proximité de secteurs viabilisés ont été déclassés en zone naturelle N ou naturelle stricte NS.

Il s'agit souvent de terrains familiaux sur lesquelles les enfants souhaitent bâtir leur maison principale.

Ces demandes qui ne concernent pas l'objet de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme devront être traitées par la mairie de Fort de France et trouver une réponse au cours d'une autre procédure juridique.

A la fin de la réunion, le procès-verbal de synthèse a été paraphé par le Commissaire-Enquêteur et par Monsieur Frantz THODIARD. Le procès-verbal est annexé au présent rapport.

3-3 Mémoire en réponse

Par mail reçu le 29 octobre 2024, la ville de Fort de France a produit un mémoire en réponse, répondant à chaque observation formulée par le public et par les personnes publiques associées.

Ce mémoire en réponse est annexé au présent rapport.

3-4 Examen des observations recueillies au cours de l'enquête

3-4.1 Observations hors champ de la modification du Plan Local d'Urbanisme

La grande majorité des personnes reçues lors des permanences a fait état de contributions qui ne rentrent pas dans l'objet de la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Fort de France. Il s'agit de demandes qui portent essentiellement sur le reclassement de parcelles en zone U constructible.

Ces demandes sont regroupées par ordre chronologique dans le tableau ci-dessous.

Identité de L'administré	Section / Numéro Cadastral	Superficie	Secteur géographique
Famille GROS DESORMEAUX (Arlette - Marcel - Annie - Camille - Nadège)	N 1 007	Non Communiqué	Ravine Blanche Balata
Mme Lorian ZACHARIE	H 533	Non Communiqué	Rivière L'Or
Mme Patricia et M. Alwin LOWENSKI	R 812 – R 813 R 814	3 090 m ²	Beauséjour Jambette

Identité de L'administré	Section / Numéro Cadastral	Superficie	Secteur géographique
Mme Clarisse CADET-PETIT épouse PRONZOLA	E 283 – K 1 369	17 445 m ²	Tivoli Post-Colon
M. Frédérick ARMET	Non Communiqué	Non Communiqué	Non Communiqué
Consorts VELAIMESTRY	R 37	11 770 m ²	Beauséjour Jambette
M. Franck FIDI	H 425	1 611 m ²	Rivière L'Or

Ces demandes devront être étudiées avec le plus grand intérêt par la mairie de Fort de France dans le cadre d'une autre procédure juridique afin de répondre au cas par cas aux attentes des administrés.

Une autre observation du public qui ne concerne pas l'objet du dossier mis à l'enquête publique est une demande de vérification de l'inscription au plan local d'urbanisme du projet « Les cimes Balata » présentée par l'association CARAIBES THERMES.

L'ensemble des contributions du public qui ne concernent pas l'objet du dossier mis à l'enquête publique ne sera pas pris en compte par le Commissaire Enquêteur pour l'élaboration des conclusions motivées et de l'avis.

3-4.2 Observations objet de la modification du Plan Local d'Urbanisme

Les contributions formulées sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Fort de France se résument à :

- **3 observations de la part du public ;**
- **7 avis de la part des Personnes Publiques Associées (PPA) dont 2 avis reçus après la clôture de l'enquête qui comprend notamment la réponse complémentaire de la Direction de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement ainsi que l'avis de la Collectivité Territoriale de Martinique ;**

- **1 décision de la Mission Régionale d’Autorité environnementale (MRAe)** arrivée après la clôture de l’enquête publique sur l’absence de réaliser une évaluation environnementale stratégique (EES) pour le projet de modification n°1 du Plan Local d’Urbanisme de la commune de Fort de France.

Les avis et la décision arrivés après la clôture de l’enquête publique ne peuvent être pris en compte dans l’examen des observations recueillies.

Une demande par courriel électronique de transmission du dossier d’enquête publique a été également formulée par M. PIEJOS. Une réponse indiquant les modalités de consultation du dossier d’enquête a été transmise par mail à M. PIEJOS le 3 octobre 2024.

Les observations sont présentées dans les tableaux ci-dessous en fonction des modifications proposées dans le Plan Local d’Urbanisme ainsi que le mémoire en réponse de la mairie de Fort de France et le commentaire du Commissaire Enquêteur.

Modification du PLU pour accompagner la réalisation d’une résidence favorisant la mixité intergénérationnelle sur l’îlot Savon – ZAC Pointe Simon (zone UVB1)

Synthèse des observations : Il est demandé à la mairie de préciser si la modification de la volumétrie du projet concerne l’ensemble de la ville basse (UVB1, 2 et 3). La modification de l’emprise au sol induit des préoccupations liées à la perte d’espaces libres ou plantés en RDC qui n’est pas envisageable pour l’Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Il est également relevé que le règlement devrait préciser les modalités pour contraindre la mise en place d’espaces éco-aménageables tels que le prévoit la réglementation. Afin de pouvoir adapter l’aspect des constructions au parcellaire, une précision pourrait être apportée à cette disposition afin de ne concerner que certains types de parcelles.

Il est confirmé que la réduction du nombre de places de stationnement à 0,5 va dans le sens de la réglementation.

La réponse de la mairie :

Une rencontre entre l’Architecte des Bâtiment de France et la ville en présence de la SOAME est à programmer afin de faire un point sur le projet « îlot Savon » et éclaircir les points qui seraient bloquants dans le cadre de l’instruction des autorisations d’urbanisme.

<p>La volumétrie du projet</p>	<p><u>Avis de la CCIM</u></p> <p>Le retrait envisagé à partir de 3 mètres au lieu de 6,5 mètres de hauteur peut être autorisé pour réaliser le projet de l’îlot Savon, tel que conçu. Cette disposition peut être étendue à l’ensemble</p>
---------------------------------------	---

La volumétrie du projet	de la ZAC de la Pointe Simon, mais ne doit pas conserver un caractère facultatif et nullement devenir une obligation, ce afin d'éviter une réduction des droits à construire sur la zone UVB1.
	La réponse de la mairie : <i>La rédaction du règlement prendra en compte le caractère facultatif de cette disposition dans le secteur UVB1.</i>
	<u>Avis de l'Architecte des Bâtiments de France et de l'ARS</u> La modification n'appelle pas d'observation pour l'ABF et semble cohérente pour l'ARS.
	<u>Avis de la DEAL</u> 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 réponse de la mairie : <i>Les modifications du règlement ne concernent que le secteur UVB1, soit la ZAC Pointe Simon qui accueille le projet « îlot Savon ».</i>
	<u>Avis de l'ASSAUPAMAR</u> La justification de la modification de PLU concerne l'îlot Savon (UVB1). Cependant la modification concerne l'ensemble de la ville basse (UVB1, UVB2 et UVB3), sans le justifier. La modification ne peut en conséquence porter que sur la zone UVB1.
	La réponse de la mairie : <i>Des précisions ont été apportées au dossier soumis à l'enquête publique suite à la demande de la DEAL. Seule la zone UVB1 est concernée.</i>
L'emprise au sol	<u>Avis de la CCIM</u> La disposition envisagée est favorable au développement de l'activité commerciale et à l'amélioration du stationnement en centre-ville, tout en participant à son verdissement.

L'emprise au sol

Avis de l'Architecte des Bâtiments de France

La proposition de reporter au R+1, les jardins et emprises imposées par le règlement du PLU, conduirait à la perte d'espaces libres ou plantés en RDC sur toute l'emprise de l'aménagement. Aussi, cette modification de l'emprise au sol, qui concerne l'ensemble de la ville basse, n'est pas envisageable et le maintien d'espaces non construits, gage d'une insertion urbaine et paysagère, être reconduit.

La réponse de la mairie :

Au cas où la volonté de l'édilité de reconduire la procédure de modification du PLU se confirme, une étude fine des préconisations de l'ABF sera réalisée avec la SOAME pour répondre à ses attentes.

Avis de la DEAL

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 du code de l'urbanisme. 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.

La réponse de la mairie :

L'avis complémentaire de la DEAL arrivé hors délai sera pris en compte préalablement au stade opérationnel dans l'écriture du règlement.

Avis de l'ASSAUPAMAR

L'article L 151-22 CU exige que soient précisées les modalités pour contraindre la mise en place d'espaces éco aménageables, ce qui n'est pas fait par le nouveau règlement.

L'artificialisation à 100% des parcelles augmente l'artificialisation, conduirait à une perte d'espaces libres ou plantés en rez-de-chaussée, ce qui induira une perte de qualité

	<p>du cadre de vie et une remise en cause de la nature de la ville sur l'ensemble de la ville basse. Aussi une révision devrait s'imposer plutôt qu'une simple modification.</p>
	<p>La réponse de la mairie : <i>La procédure engagée ne portant pas atteinte au PADD, il n'y a pas lieu de recourir à une révision du PLU.</i></p>
<p>L'aspect des constructions : la toiture</p>	<p><u>Avis de la CCIM</u></p> <p>La CCIM approuve la suppression de cette règle relative aux toitures sur l'ensemble de la ville basse.</p> <p><u>Avis de l'Architecte des Bâtiments de France</u></p> <p>La suppression de la disposition sur le faîtage principal, nécessairement parallèle à la voie, 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 de ne concerner que les parcelles dont la largeur sur rue est supérieure à 7 mètres.</p> <p>La réponse de la mairie : <i>Le règlement sera complété pour tenir compte de l'avis de l'ABF et après la rencontre souhaitée par la ville avec l'ABF.</i></p> <p><u>Avis de l'ARS</u></p> <p>Aucune proposition de modification ou de suppression n'est faite dans le dossier mis à l'enquête.</p> <p><u>Avis de la DEAL</u></p> <p>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).</p> <p>La réponse de la mairie : <i>Ces observations seront prises en compte dans le règlement modifié.</i></p>

Les places de stationnement

Avis de la CCIM

Le taux réduit à 0,5 place de parking par logement envisagé ici va dans le sens de la réglementation (articles L151-34 et L151-35 du code de l'urbanisme).

Avis de l'Architecte des Bâtiments de France

Le projet de modification n'appelle pas d'observation.

Avis de la DEAL

La réduction du nombre de places de stationnement à 0,5 par logement pour les résidences seniors 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.

Le commentaire du Commissaire Enquêteur :

Les préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France particulièrement sur la modification de l'emprise au sol oblige la mairie et la SOAME, porteur du projet « îlot Savon », à reconsidérer certains aspects du projet afin de ne pas arriver à une décision de blocage lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. La conséquence probable sera une évolution du projet de règlement qui sera à compléter et/ou à modifier pour la réalisation de l'opération. Dans ce cas, cela permettra de prendre en compte également l'avis complémentaire de la DEAL qui est arrivé après la clôture de l'enquête.

Modification du PLU pour permettre la réalisation de logements évolutifs sociaux dans le périmètre de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) de Trompeuse sans obligation de mixité (zone UGd et UGm)

Synthèse des observations : La réalisation de logements sur un site qui présente des sources potentielles de pollutions susceptibles de nuire à la santé des résidents nécessite d'imposer à l'aménageur que soit réalisée une étude de la qualité des sols. La présence d'espaces verts et de jardin autour des logements justifient le principe de précaution.

D'un point de vue réglementaire, l'opération de RHI ne justifie pas à elle seule ce déplaçonnement sur l'ensemble de la zone UG, il est demandé de préciser sur quel sous-secteur il s'applique.

Avis de la CCIM

La CCIM émet un avis défavorable au maintien sur place des habitations, prévu dans le cadre de l'opération RHI Trompeuse.

En effet, l'imposante ancienne décharge contigüe, les nombreux véhicules hors d'usage abandonnés sur le site et l'atelier de réparation automobile implanté apparaissent comme autant de sources potentielles de pollutions, susceptibles de nuire à la santé des résidents. Un relogement de ces derniers vers un secteur plus sain serait mieux indiqué. Il s'agirait alors de redonner à l'intégralité de la zone de la Trompeuse sa vocation économique (ZAE), et éviter ainsi tout conflit d'usages.

La réponse de la mairie :

Avis transmis à la CACEM chargée d'effectuer toutes les études nécessaires, notamment au stade pré-opérationnel.

Avis de l'ARS

Il semble nécessaire qu'une évaluation des sols soit réalisée afin de s'assurer de l'absence de pollution provoquée par l'ancienne décharge à ciel ouvert longeant la parcelle, par les véhicules hors d'usages présents sur le site, voir par l'atelier de réparation de véhicules.

Les plans des futurs aménagements permettent de constater la présence d'espaces verts autour de chaque logement, aussi il semble nécessaire d'imposer à l'aménageur de vérifier la présence de chlordécone dans le sol afin de proposer aux résidents des solutions pour adapter la consommation de produits cultivés sur les parcelles qui leur seront attribuées.

A cet égard, ce secteur étant dédié à la mixité sociale, il serait opportun d'imposer à l'aménageur d'influencer les interactions sociales des futurs voisins, en prévoyant de réaliser un espace libre en cœur d'îlots composé de mobiliers urbains favorisant ces échanges. Ainsi, ce lieu de vie commun (pouvant être composé de bancs ombragés, d'un espace de jeux, ou encore d'un jardin partagé, ...) permettrait un accompagnement social des occupants qui irait au-delà de la sortie de locaux constituant un danger pour leur santé et leur sécurité.

Enfin, si le choix se tournait vers la réalisation d'un jardin partagé en cas de présence de chlordécone, les résidents pourraient se rapprocher des conseillers d'Accueil Jafa (jafamatinik.mq) afin de développer une consommation culturelle commune tout en maintenant un lien social.

La réponse de la mairie :

Avis transmis à la CACEM chargée d'effectuer toutes les études nécessaires et prendre les dispositions favorables au bien vivre des futurs occupants.

Avis de la DEAL

L'opération de RHI ne justifie pas à elle seule ce déplafonnement 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 déplafonnement 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 supérieur). L'opération de RHI sera ainsi permise par le règlement du PLU et garantira la mixité sociale dans le secteur UG.

La réponse de la mairie :

L'avis complémentaire de la DEAL transmis hors délai sera pris en compte dans le règlement.

Avis de l'Architecte des Bâtiments de France

Le projet de modification n'appelle pas d'observation.

Avis de l'ASSAUPAMAR

Le sol de la zone ayant anciennement accueilli une décharge, le règlement doit prévoir des études de contamination préalablement à la délivrance d'autorisation d'urbanisme.

De même, le projet envisageant des jardins de production alimentaire, le règlement doit prévoir une analyse spécifique des sols au regard de la chlrodécone en pareil cas.

La réponse de la mairie :

Avis transmis à la CACEM chargée d'effectuer toutes les études nécessaires au stade pré-opérationnel.

Avis de Mme Micheline DEFOI

Vu la proximité de la décharge à ciel ouvert de la Trompeuse, on peut légitimement se poser la question de l'impact de la pollution générée sur le projet de logements. Il serait nécessaire de procéder à une évaluation de cette pollution avant toute construction.

La réponse de la mairie :

Avis transmis à la CACEM pour prise en compte.

Le commentaire du Commissaire Enquêteur :

Le projet de maintien d'une population sur un site exposé à des sources potentielles de pollutions susceptibles de nuire à la santé des résidents impose que soit réalisé par l'aménageur une évaluation environnementale notamment sur l'absence de contamination des sols. Cette étude permettrait de confirmer la possibilité de réinstaller sur le site les résidents actuels dans la configuration proposée dans le projet.

Ces considérations sanitaires même si elles ne peuvent être réglementées par le Plan Local d'Urbanisme devront être imposées à l'aménageur.

Modification du PLU pour la réalisation d'un projet d'activité économique à Redoute

Synthèse des observations : Le projet commercial va implanter une 4^{ème} boulangerie dans le secteur ce qui risque de fragiliser l'activité de la profession. Les problèmes de circulation actuels sur le quartier de Redoute risquent d'être accentués par ce projet et de créer des troubles supplémentaires. Le projet de règlement devra préciser si cette modification ne concerne que la zone UGm1.

Avis de la CCIM

Le projet commercial se traduira par l'implantation d'une 4^{ème} boulangerie-pâtisserie sur la route de Redoute, à seulement 300 m de la plus proche, "Le Pain des Copains", qui est située au n ° 217. Il est à craindre une fragilisation de l'activité de cette dernière.

La réponse de la mairie :

Il s'agit d'une question de libre concurrence.

Avis de l'ARS

Bien que de prime abord ces réajustements n'appellent pas d'observations sanitaires particulières, il importe de s'assurer de la compatibilité des activités entre elles et vis-à-vis du voisinage eu égard à l'augmentation de la surface plancher, et par conséquent des futures activités.

La réponse de la mairie :

Il sera conseillé au porteur de projet d'effectuer une étude de marché au cas où il ne l'aurait pas déjà faite.

Avis de la DEAL

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

La réponse de la mairie :

Les précisions seront apportées dans le règlement.

Avis de l'Architecte des Bâtiments de France

La modification de surface envisagée n'appelle pas d'observation. Néanmoins, j'attire votre attention sur l'intérêt d'une consultation préalable de mon service, au plus tôt, pour le bâtiment prévu à démolir, accompagnée d'un complément d'informations (photographies, descriptif).

La réponse de la mairie :

Le service du Droit du Sol est informé des attentes de l'ABF.

Avis de l'ASSAUPAMAR

La modification du règlement sur ce point devrait porter uniquement sur le secteur UGm1, et non sur l'ensemble des secteurs UG.

La réponse de la mairie :

Les ajustements nécessaires seront réalisés en fonction des projets objet de la modification de droit commun.

Avis de Mme Micheline DEFOI

Le quartier de Redoute est très ancien et enclavé d'un point de vue de la circulation : on peut se demander si cette expansion ne va pas créer des troubles supplémentaires de voisinage. Les habitants sont-ils favorables à ce projet ?

La réponse de la mairie :

Une large concertation a été menée durant l'enquête publique. La population ne s'est pas manifestée sur ce projet.

Le commentaire du Commissaire Enquêteur :

Il paraît important de s'assurer de la compatibilité des activités entre elles et vis-à-vis du voisinage eu égard à l'augmentation de la surface plancher.

Modification du PLU pour la réalisation d'un espace pluridisciplinaire dédié à la santé à Ravine-Vilaine

Synthèse des observations : Les avis sont favorables à l'implantation de cet espace santé. Il est également demandé que le projet de règlement précise si cette modification ne concerne que la zone UGm1.

Avis de la CCIM

La CCI émet un avis favorable à l'évolution du classement de la zone, nécessaire à la relocalisation de cette structure d'intérêt général.

Avis de l'ARS

Les évolutions du PLU prévues pour l'espace pluridisciplinaire dédié à la santé de Ravine Vilaine étant similaires à celles du projet d'activité économique de Redoute, il convient également de s'assurer de la prise en compte de la compatibilité des activités entre elles et à l'égard du voisinage.

Avis de la DEAL

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

Avis de l'Architecte des Bâtiments de France

La modification de surface envisagée n'appelle pas d'observation.

Avis de l'ASSAUPAMAR

La modification du règlement sur ce point devrait porter uniquement sur le secteur UGm1, et non sur l'ensemble des secteurs UG.

La réponse de la mairie :

Des ajustements seront nécessairement effectués afin de permettre la réalisation de tous les projets objet de la modification n°1 du PLU en fonction des zones concernées.

Avis de M. OZIER LAFONTAINE

Je suis d'avis pour ce centre et le bienfait qu'il apporte sur la santé des personnes tant qu'il n'entraîne pas de gêne pour les riverains.

La réponse de la mairie :

Le projet se situe à l'entrée de la rue Osman NADEAU, ce qui devrait réduire l'impact de la circulation sur cette voirie.

Le commentaire du Commissaire Enquêteur :

La modification de remonter la surface de plancher du secteur UGm1 dans le règlement ne permet pas de réaliser le projet de relocalisation de la maison sport santé à Ravine vilaine, ce secteur étant en UGf1 et non en UGm1.

Extension d'un emplacement réservé dans le cadre de la réhabilitation de la Fontaine Gueydon

Synthèse des contributions : Les avis sont favorables à l'intégration de ladite parcelle au sein de l'emplacement réservé.

Avis de la CCIM

La CCI approuve l'intégration de ladite parcelle à l'emplacement réservé « Fontaine Gueydon ».

Avis de la DEAL

L'intégration de cette parcelle s'inscrit dans le projet de rénovation.

Avis de l'Architecte des Bâtiments de France

L'extension prévue de l'emplacement réservé n°f01 à la parcelle section BD n°766 n'appelle pas à observation.

Le commentaire du Commissaire Enquêteur :

L'extension de l'emplacement réservé doit faciliter la rénovation de la Fontaine Gueydon.

Les autres observations liées à l'enquête publique concernent :

L'avis du Parc Naturel Régional de la Martinique (PNRM)

Le **Parc Naturel Régional de la Martinique** ne formule **aucune observation** particulière sur les modifications envisagées du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Fort de France.

L'avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA)

La **Chambre de Métiers et de l'Artisanat** émet un **avis favorable** à la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Fort de France.

Sur la forme de la procédure d'enquête publique, l'ASSAUPAMAR relève également que l'autorité environnementale n'a pas été saisie avant l'enquête publique, comme le prévoit la réglementation en vigueur. La modification du PLU aurait dû être soumise au cas-par-cas au titre de l'article R104-12 du code de l'urbanisme. En conséquence ces pièces ne font pas partie du dossier porté à la connaissance du public dans le cadre de la présente enquête.

Le dossier devrait également comporter la rédaction du PLU modifiée pour permettre d'évaluer l'impact réel de la modification.

La réponse de la mairie :

Afin de consulter la MRAe dans les délais et sécuriser la procédure de modification de droit commun, notamment en matière de publicité, l'édilité envisage de relancer cette procédure. Dans ce cas, le règlement sera complété préalablement et les PPA consultées à nouveau.

Le commentaire du Commissaire Enquêteur :

L'absence de la décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) dans le dossier mis à l'enquête publique ne respecte pas le formalisme de la procédure.

3-5 Appréciations du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur constate que le dossier d'enquête publique transmis aux Personnes Publiques Associées fin juillet 2024 ne comportait pas les extraits du futur règlement du Plan Local d'Urbanisme qui ont été ajoutés au dossier d'enquête publique le 10 septembre 2024. Par conséquent, les avis des Personnes Publiques Associées l'ont été sans avoir pris connaissance de ce document.

Les observations recueillies au cours de l'enquête proviennent essentiellement des Personnes Publiques Associées et d'une association pour la sauvegarde du patrimoine martiniquais.

Il est relevé des manquements dans le formalisme de la procédure au niveau de la publicité et des pièces administratives du dossier d'enquête publique. Sur le fond, des précisions sont attendues dans la rédaction du projet de règlement. Une rencontre avec l'Architecte des Bâtiments de France semble nécessaire pour éclaircir les points bloquants sur le projet de l'îlot Savon.

La réalisation d'une évaluation de la qualité des sols sur le projet de RHI de la Trompeuse permettrait de confirmer la possibilité de réinstaller sur le site les résidents actuels dans la configuration proposée par l'aménageur compte tenu de la présence potentielle de sources de pollutions sur le site.

Une erreur dans la rédaction du projet de règlement d'urbanisme ne permettra pas de relocaliser la maison sport santé à Ravine vilaine.

Les conclusions motivées de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme seront développées dans la deuxième partie du rapport, présentée ci-après, ainsi que l'avis personnel émis par le Commissaire Enquêteur.

Etabli au Lamentin, le 10 Novembre 2024

Le Commissaire Enquêteur



YANN LE DUFF

Commune de Fort de France



**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA
MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE
DE FORT DE FRANCE**

Selon les arrêtés municipaux n° S.29/07/2024-116 du 1er août 2024 et
n°17/09/24-48 du 19 septembre 2024
Enquête publique ouverte du 26 août au 11 octobre 2024

**PIECE B
CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LA
MODIFICATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

Le Commissaire Enquêteur - YANN LE DUFF

Novembre 2024

SOMMAIRE

1/ CONCLUSIONS MOTIVEES

1-1 Les éléments de forme de la procédure d'enquête publique sont-ils respectés ? 41

- Le choix de la procédure ;
- Les pièces du dossier d'enquête publique ;
- L'information du publique.

1-2 Appréciation sur les éléments de fond de la modification du Plan Local d'Urbanisme 43

- Modifier le plan local d'urbanisme pour accompagner la réalisation d'une résidence favorisant la mixité intergénérationnelle sur l'îlot Savon dans le secteur de la ZAC Pointe Simon ;
- Adapter le plan local d'urbanisme en faveur de petites opérations de LES, notamment dans le périmètre de la RHI Trompeuse sans obligation de mixité ;
- Mettre en adéquation le document d'urbanisme avec des projets d'activité de commerce de proximité sur la route de Redoute et d'espace pluridisciplinaire de santé à Ravine-Vilaine ;
- Étendre un emplacement réservé dans le cadre de la réhabilitation de la Fontaine Gueydon.

2/ AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR 47

1/ CONCLUSIONS MOTIVEES

L'avis du Commissaire Enquêteur dans le cadre de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est conditionné par la réponse à plusieurs questions obligatoires en matière d'évolution de règlement d'urbanisme et qui permettent de progresser dans l'analyse de l'argumentation des conclusions.

Elles sont relatives au choix et à la conformité de la procédure utilisée ainsi qu'aux éléments de fond du dossier mis à l'enquête publique.

1-1 Les éléments de forme de la procédure d'enquête publique sont-ils respectés ?

Le choix de la procédure

Les évolutions proposées du règlement d'urbanisme de la ville de Fort de France répondent à certaines priorités du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) notamment sur la réalisation de logements et la création d'activités de proximité qui ne nécessitent pas une révision du plan local d'urbanisme et peuvent donc être intégrées par la procédure de modification de droit commun encadrée par l'article L153-41 et suivants du code de l'urbanisme.

Le maire de Fort de France a ainsi décidé de prescrire la procédure de modification de droit commun n°1 du règlement d'urbanisme par arrêté municipal en date du 14 juin 2024.

J'en conclus que la procédure choisie est adaptée à l'évolution du Plan Local d'Urbanisme.

Il apparaît dans l'application de la procédure de modification de droit commun des vices de forme dans la composition des pièces du dossier mis à la consultation du public et sur la publicité qui fragilisent l'enquête publique d'un point de vue juridique.

Les pièces du dossier d'enquête publique

La procédure de modification de droit commun régie par l'article R104-12 du code de l'urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme fassent l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur modification, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R.104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Le courrier de consultation de l'autorité environnementale de demande d'examen au cas par cas a été expédié par la mairie le 26 août 2024 soit le jour de l'ouverture de l'enquête publique et réceptionné par la DEAL le 29 août 2024.

A la suite de l'instruction du dossier, une demande de pièces complémentaires notamment la rédaction du règlement avant/après du Plan Local d'Urbanisme a été sollicitée le 2 septembre 2024. Ces pièces ont été transmises par la mairie et le dossier de demande d'examen au cas par cas a été reconnu complet et recevable par la DEAL le 10 septembre 2024.

Conformément à l'article R104-35 du code de l'urbanisme l'autorité environnementale était tenue de rendre un avis conforme dans un délai de 2 mois à compter de la réception initiale du dossier. Cet avis qui est arrivé à la mairie de Fort de France dans les délais réglementaires, le 14 octobre 2024, mais après la clôture de l'enquête publique devait être joint au dossier d'enquête publique. **Cette pièce du dossier d'enquête n'a donc pas pu être mise à la disposition du public.**

L'article R104-35 du code de l'urbanisme précise notamment que la personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale un dossier mentionné à l'article R.104-34 **à un stade précoce et, au plus tard, avant la notification aux Personnes Publiques Associées ce qui n'a pas été le cas dans la procédure mise en œuvre.**

Par ailleurs, le dossier d'enquête publique a été notifié aux Personnes Publiques Associées fin juillet 2024 sans les extraits du règlement avant/après du Plan Local d'Urbanisme qui ont été ajoutés au dossier d'enquête publique le 10 septembre 2024. **Par conséquent, les avis des Personnes Publiques Associées l'ont été sans avoir pris connaissance de ce document. Il est relevé que les dossiers notifiés comportaient quand même les propositions de modifications du futur règlement d'urbanisme.**

J'estime que le dossier mis à l'enquête publique n'était pas complet et qu'il manquait la décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe). Le public n'a pas pu prendre connaissance de cette pièce du dossier comme l'exige la réglementation dans son article R123-8 du code de l'environnement.

L'information du public

L'enquête publique est réalisée par le maire conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

La publicité de l'enquête a été menée selon l'article R123-11 du code de l'environnement qui prévoit la publication de l'avis de publicité dans deux journaux locaux, rubrique annonces légales, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.

Cette exigence a été accomplie à l'exception de la 2^{ème} parution de l'avis de publicité dans un des deux journaux locaux, à savoir, le France Antilles, qui n'a pas été publié du fait d'un problème administratif.

J'estime que la ville n'a pas respecté l'ensemble de la réglementation en termes de publicité dans les journaux.

Les autres éléments de forme de la procédure n'appellent pas d'observation de ma part. Je considère donc que le formalisme de la procédure d'enquête publique n'est pas respecté dans sa globalité sur les points évoqués précédemment.

1-2 Appréciation sur les éléments de fond de la modification du Plan Local d'Urbanisme

La procédure mise en œuvre vise à modifier le règlement du document d'urbanisme pour pouvoir réaliser des projets identifiés par la ville qui ne peuvent être développés dans le cadre du plan local d'urbanisme en vigueur.

Les modifications envisagées s'articulent autour de 4 points du règlement qui visent à :

1/ Modifier le plan local d'urbanisme pour accompagner la réalisation d'une résidence favorisant la mixité intergénérationnelle sur l'îlot Savon dans le secteur de la ZAC Pointe Simon (zone UVB 1)

Il s'agit d'une opération de logement d'envergure lancée par la SOAME afin de soutenir la politique urbaine de repeuplement du centre-ville de Fort de France. Le projet de résidence a évolué au fil des observations et recommandations des différentes parties prenantes.

La réalisation du projet ne peut s'envisager qu'en faisant évoluer le règlement d'urbanisme de la zone sur les paramètres tels que la volumétrie et l'emprise au sol des bâtiments, sur l'aspect des toitures et le nombre de places de stationnement.

Volumétrie dans la zone UVB1 (secteur Pointe Simon)

La réintroduction de galeries couvertes au rez-de-chaussée grâce au possible recul des façades par rapport à l'alignement, et le retrait de ces façades aux étages sont des dispositions intéressantes.

Elles permettent d'une part de protéger le piéton (soleil, pluie) tout en offrant une perception moins étriquée de la voie, et d'autre part de masquer la hauteur des bâtiments grâce au recul des derniers niveaux.

Toutefois, et contrairement à des unités foncières de grande envergure, cette règle pourrait difficilement convenir à des parcelles petites et isolées, manquant de linéaire de front. Le recul deviendrait alors une rupture sous forme de recoins.

De même, le règlement devra bien spécifier la fonction et le type d'occupation des dalles terrasse, afin qu'elles ne deviennent pas des espaces de stockage ou techniques (climatisation, compresseur), ou des supports d'enseignes commerciales.

L'emprise au sol dans la zone UVB (secteur ville basse)

La modification de l'emprise au sol concerne l'ensemble de la ville basse. **Cela n'est pas envisageable pour l'Architecte des Bâtiments de France qui demande le maintien d'espaces non construits en rez-de-chaussée, gage d'une insertion urbaine et paysagère.**

Cette position si elle est confirmée va demander à la mairie et la SOAME, porteur du projet « îlot Savon », à reconsidérer certains aspects du projet afin de ne pas arriver à une décision de blocage lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Une rencontre entre l'Architecte des Bâtiments de France et la ville de Fort de France en présence de la SOAME est à programmer dans les meilleurs délais afin de faire un point sur le projet « îlot Savon » et éclaircir les points qui seraient bloquants.

La toiture dans la zone UVB

La forme des toitures constitue un élément essentiel de la qualité de l'architecture urbaine. La disposition proposée doit effectivement laisser plus de liberté aux concepteurs, en indiquant par exemple un pourcentage de la toiture à un ou plusieurs pans, sans obligation que le faîtage soit parallèle à la rue.

Dans le cas des parcelles très profondes ou très larges, et pour éviter de trop hauts gabarits, la hauteur du faîtage pourrait aussi être contrainte et la toiture divisée en séquences.

Le nombre de places de stationnement

La modification propose que pour les résidences seniors et étudiants, le nombre de places de stationnement doit être de 0,5 place par logement.

Cette mesure se justifie dans la ville basse par la proximité du TCSP et des transports en commun.

Je considère que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur l'emprise au sol du projet de l'îlot Savon va à l'encontre de la modification proposée dans le futur règlement du Plan Local d'Urbanisme. Le reste des mesures va dans le sens de l'amélioration de la qualité de l'architecture urbaine.

2/ Adapter le plan local d'urbanisme (zone UGd et UGm) en faveur de petites opérations de LES, notamment dans le périmètre de la RHI Trompeuse sans obligation de mixité.

L'opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) de la Trompeuse prévoit la reconstruction de 8 logements en logements évolutifs sociaux (LES). L'autorisation de construction est confrontée au règlement du Plan Local d'Urbanisme 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 Plan Local d'Urbanisme propose que cette contrainte s'applique aux programmes de plus de 20 logements sociaux.

Si la modification du règlement du Plan local d'Urbanisme n'appelle pas de remarque pour permettre la réalisation de la RHI, le projet présenté sur le secteur de la Trompeuse suscite des interrogations d'ordre sanitaire même si elles ne peuvent être réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

L'étude d'impact de la viabilisation de la ZAE la Trompeuse où doit être réalisée la construction de logements mentionnait déjà en 2021 un enjeu fort sur les thématiques pollution des sols, santé publique et cadre de vie.

Il semble donc nécessaire qu'une évaluation des sols soit réalisée par l'aménageur afin de s'assurer de l'absence de pollution provoquée par l'ancienne décharge à ciel ouvert longeant la parcelle, par les véhicules hors d'usages présents sur le site, voir par l'atelier de réparation de véhicules. La présence d'espaces verts et de jardin autour des logements justifient le principe de précaution.

Cette étude permettrait ainsi de confirmer la possibilité de réinstaller sur le site les résidents actuels dans la configuration proposée par le projet.

Je pense que la réalisation de logements évolutifs sociaux dans le périmètre de résorption de l'habitat insalubre sur le site de la ZAE Trompeuse nécessite pour des considérations sanitaires que soit réalisée par l'aménageur en phase étude une évaluation des sols afin de s'assurer de l'absence de pollution.

3/ Mettre en adéquation le document d'urbanisme (zone UGm) avec des projets d'activité de commerce de proximité sur la route de Redoute et d'espace pluridisciplinaire de santé à Ravine-Vilaine.

Dans le secteur UGm1, les locaux d'artisanat et de commerce sont limités à 250 m² de surface de plancher. Dans le secteur UGf1, ils sont limités à 150 m². Deux programmes ne sont pas réalisables à ce jour, à cause de ces règles :

- 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, situé en zone UGm1
- Un projet de relocalisation de maison sport santé à Ravine Vilaine situé en zone UGf1.

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme propose de remonter le plafond de la surface plancher à 500 m² dans le secteur UGm1.

Cette modification permettra la réalisation du projet sur Redoute, mais pas le projet de relocalisation de maison sport santé à Ravine Vilaine, ce secteur étant en UGf1 et non en UGm1.

Cette incohérence s'explique par une erreur dans la rédaction du dossier du futur règlement d'urbanisme mis à l'enquête publique.

Par ailleurs, il sera important de s'assurer de la compatibilité des activités entre elles et vis-à-vis du voisinage eu égard à l'augmentation de la surface plancher, et par conséquent des futures activités.

Je considère que l'erreur dans la rédaction du futur règlement du Plan Local d'Urbanisme ne permet pas la relocalisation de la maison sport santé à Ravine Vilaine.

4/ Étendre un emplacement réservé dans le cadre de la réhabilitation de la Fontaine Gueydon.

La parcelle BD n ° 766 située aux abords de la Fontaine Gueydon qui doit faire partie du projet de réhabilitation de la Fontaine Gueydon par la SOAME est actuellement occupée par un squat.

Elle ne fait pas partie de l'emplacement réservé référencé f01, créé pour les besoins de cette opération. Il est donc nécessaire de l'intégrer à l'emplacement réservé f01.

Je considère que l'extension de l'emplacement réservé doit faciliter la rénovation de la Fontaine Gueydon.

2/ AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Après une étude attentive et approfondie du dossier relatif à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Fort de France, suivie de deux réunions de présentation et de cadrage avec le service urbanisme réglementaire de la mairie ;

Après une visite de terrain permettant de mieux comprendre les objectifs visés par la modification du Plan Local d'Urbanisme devant aboutir à la réalisation de logements et la création d'activités de proximité, de visualiser concrètement les lieux et de pouvoir ainsi mieux appréhender la réalité des enjeux ;

Après avoir assuré à la mairie de Fort de France, 8 permanences afin de recevoir toute personne venue consulter le dossier d'enquête relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, s'entretenir avec moi et déposer des documents ou inscrire leurs observations ;

Après avoir, une fois l'enquête terminée, dressé un procès-verbal de synthèse relatant la participation à l'enquête publique et les attentes manifestées par le public et reçu en retour le mémoire en réponse établi par la ville de Fort de France ;

Après avoir constaté la bonne exécution des éléments de forme portant sur :

- Les arrêtés municipaux n° S-29/07/2024-116 du 1er août 2024 et l'avis d'enquête publique du 8 août 2024 portant ouverture de l'enquête publique et n° 17/09/24-48 et l'avis de prolongation de l'enquête publique du 19 septembre 2024 ;
- Les conditions d'organisation des permanences ;
- La possibilité du public de s'exprimer librement pendant la durée de l'enquête.

Après avoir pris connaissance dans le mémoire en réponse de la ville de Fort de France que l'édilité envisageait de relancer la procédure d'enquête publique ;

J'estime que :

- 1) Le choix de la procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Fort de France est justifié ;
- 2) Les contributions du public et les avis des Personnes Publiques Associées sont recevables à l'exception de ceux arrivés après la clôture de l'enquête publique ;
- 3) Le dossier mis à l'enquête publique n'est pas complet en l'absence de la décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe). Le public n'a pas eu connaissance de cette pièce du dossier qui est obligatoire ;

- 4) La ville n'a pas respecté l'ensemble de la réglementation en termes de publicité dans les journaux ;
- 5) L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur l'emprise au sol du projet de l'îlot Savon va à l'encontre de la modification proposée dans le futur règlement du Plan Local d'Urbanisme ;
- 6) La réalisation de logements évolutifs sociaux dans le périmètre de résorption de l'habitat insalubre sur le site de la ZAE Trompeuse nécessite pour des considérations sanitaires que soit réalisé par l'aménageur en phase étude une évaluation des sols afin de s'assurer de l'absence de pollution ;
- 7) L'erreur dans la rédaction du futur règlement du Plan Local d'Urbanisme ne permet pas la relocalisation de la maison sport santé à Ravine Vilaine.

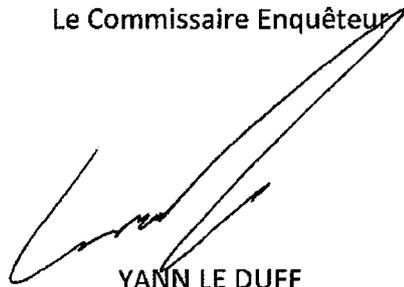
En conséquence de ce qui précède, j'émet un :

AVIS DEFAVORABLE

à la demande présentée par le maire de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Fort de France.

Etabli au Lamentin, le 10 Novembre 2024

Le Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'YANN LE DUFF', is written over a horizontal line. The signature is stylized and slanted upwards to the right.

YANN LE DUFF

✓