



Fort de France

ARRÊTE S-03/04/2025-131

ENGAGEANT UNE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Direction Générale des Services

Direction Générale Adjointe
Aménagement et développement urbain

Direction de l'urbanisme

Service urbanisme réglementaire
MF/ VM/M-HB/BB

Le Maire,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code l'urbanisme, notamment les articles L. 153-36 à 44

VU le schéma de Cohérence Territorial (SCOT) de la CACEM approuvé le 16 novembre 2013

VU le plan local d'urbanisme approuvé le 18 Juillet 2023

Considérant la nécessité de clarifier certaines dispositions du règlement écrit du PLU,

Considérant la nécessité de faire évoluer certaines dispositions et certaines pièces du PLU, sans que cela ne porte atteinte à l'économie générale du PLU,

Considérant que le PLU actuellement opposable nécessite une modification de droit commun pour répondre à ces objectifs,

Considérant que l'ensemble des modifications à apporter au PLU ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Réduire une zone naturelle, une zone agricole, un espace boisé
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances

Considérant que la procédure de modification est menée à l'initiative du Maire ;

Considérant que la procédure de modification doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ;

Considérant que la procédure de modification nécessite une enquête publique ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Une procédure de modification n°1 du PLU est engagée en vue d'apporter les modifications suivantes, selon la procédure définie aux articles L. 153-36 et suivants sur Code de l'Urbanisme :

➤ *Ilot Savon*

- ✓ Modification de la règle de volumétrie pour le secteur UVB1 pour permettre la création de galeries.
- ✓ Emprise au sol
- ✓ Aspect des constructions : les toitures
- ✓ Stationnement – 0,5 logements seniors et étudiants

➤ *RHI Trompeuse*

Modification de l'article UG3 1/ concernant l'obligation de mixité sociale en matière de LES prévu pour les secteurs UGd et UGm afin de faciliter le relogement des bénéficiaires de ces opérations. Le PLU sera donc amendé comme suit : Mixité sociale - secteurs UGd et UGm – « Les opérations de plus de 20 logements sociaux doivent comprendre au moins deux catégories différentes de logements (LLTS, LLS, PLS, PLSA).

➤ *Projet d'activités économiques à Redoute*

Modification de la règle de constructibilité pour la zone UGm1 jusqu'à 500 m² de surface de plancher pour permettre la réalisation de commerces et d'activités de service. La zone UGm2 fera l'objet d'une modification similaire.

➤ *Réalisation d'un espace pluridisciplinaire dédié à la santé à Ravine Vilaine*

Modification de la règle de la zone UGf1 pour permettre d'assurer les surfaces nécessaires aux différentes activités envisagées.

➤ *Extension de deux emplacements réservés dans le cadre de la réhabilitation de la Fontaine Gueydon*

- ✓ Intégration de la parcelle BD 766 située aux abords de la Fontaine Gueydon dans l'emplacement réservé n° f01 (espace public aménagé Fontaine Gueydon).
- ✓ Intégration de la parcelle BD 95 située dans l'emprise du projet, dans l'emplacement réservé f02 espace public aménagé (place).

➤ *Extension de la destination de la zone UEm aux locaux à usage de bureaux*

Modification de la zone UEm pour permettre à la CACEM d'installer les locaux de bureaux au R+1 et R+2 de l'ensemble immobilier dénommé « ORCHIDEE III » situé à la Rue Georges Zaïre - ZAC de Rivière Roche.

➤ *Reconstruction du restaurant Mc Donald's de Dillon*

Application des règles de l'îlot 2 sur l'îlot 5 de l'OAP Morne Calebasse pour permettre la reconstruction sur site du Mc Donald's de Dillon.

➤ *Modification de l'article 6 des zones du PLU relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

Modification de l'article 6 du PLU pour faciliter la réalisation des opérations et encourager les porteurs de projets à élever les constructions plutôt qu'à les étaler en favorisant le stationnement végétalisé.

ARTICLE 2 : Le dossier de modification du PLU sera notifié au préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9, avant l'enquête publique.

ARTICLE 3 : Le dossier de modification, l'exposé de ses motifs et le cas échéant, les avis émis par le préfet et les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme, seront joints au dossier d'enquête publique, afin de permettre au public de formuler les observations qui seront alors enregistrées et conservées.

ARTICLE 4 : Les modalités de l'enquête publique seront précisées par arrêté et seront portées à la connaissance du public 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelées dans les 8 premiers jours de celle-ci, dans 2 journaux diffusés dans le département.

ARTICLE 4 : A l'issue de l'enquête publique, le Maire en présente le bilan devant le Conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis et des observations du public par délibération motivée.

ARTICLE 5 : Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-22. Il sera publié sur le site internet de la commune et affiché en mairie pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il sera en outre publié au recueil des actes administratifs.

Fort-de-France, le 7 avril 2025