



**PRÉFET
DE LA
MARTINIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

Schoelcher, le 13/06/2025

Service connaissance, prospective et développement territorial
Unité urbanisme

Observations des services de l'État

**PLU de la commune de Fort-de-France
Modification n°1 notifiée le 14 avril 2025**

Table des matières

1 – SUR LA FORME.....	2
1.1 – La compétence.....	2
1.2 – La procédure.....	2
2 – SUR LE FOND.....	3
2.1 – La réalisation d’une résidence « inter-générationnelle » sur l’îlot Savon.....	3
2.2 – L’adaptation du PLU en faveur des petites opérations de LES dans certains périmètres.....	3
2.3 – Les projets d’activité de commerce de proximité et d’espaces de santé.....	3
2.4 – L’emplacement réservé de la Fontaine Gueydon.....	4
2.5 – Extension aux locaux à usage de bureaux dans la zone UEm.....	4
2.6 – Reconstruction du restaurant Mc Donald’s à Dillon.....	4
2.7 – Modification du traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis.....	4

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 une première fois par délibération du 14 juin 2024. Des adaptations supplémentaires étant apparues, la Mairie a délibéré à nouveau le 7 avril 2025 pour intégrer les évolutions. L'examen au cas par cas a été transmis à l'autorité environnementale le 11 avril 2025. Le projet de modification a été notifié au préfet et aux personnes publiques associées le 14 avril 2025. 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.

1.3 – Le contenu

Le dossier notifié comprend une notice descriptive des modifications prévues.

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

La présentation justifie la modification du règlement de la zone UVB1 qui correspond à la ZAC de la Pointe Simon. Les modifications proposées ne concernent que le secteur UVB1 pour la volumétrie et l'emprise au sol. Il est à noter que pour la toiture et le stationnement la modification concerne les trois secteurs UVB1, UVB2 et UVB3 du centre-ville.

Concernant la volumétrie, les modifications ne portent que sur le secteur UVB1 de la ZAC Pointe Simon. Une servitude architecturale est réintroduite de manière à contraindre à la création de galerie piétonne. Une exception est créée pour les opérations de plus de 50 logements. Il leur est permis un recul par rapport à l'alignement du bâti à partir de 4 m de hauteur au lieu de 6,5 m de hauteur prévu dans ce secteur.

Concernant l'emprise au sol, le règlement devra veiller à fixer des règles pour les zones UVB2 et UVB3.

Pour le secteur UVB1, une exception est également créée pour les opérations de plus de 50 logements. La règle générale impose une emprise au sol maximum de 80 % à 90 % de la surface au sol en fonction de la taille du terrain. Pour les opérations de plus de 50 logements, la totalité de la parcelle peut être construite, à condition de prévoir des espaces végétalisés au R+1 (au moins de 30 % de la surface).

Le règlement sur les toitures et notamment le nombre de pans doit être maintenu d'autant qu'il s'applique à l'ensemble de la ville-basse. L'adaptation de la règle sur l'orientation du faîtage en fonction de la largeur de la parcelle est adapté au contexte du centre-ville.

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.

Ce déplafonnement sur la zone UGm semble surestimé. 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.

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

Le projet de modification du PLU propose de remonter les limites de surface de plancher appliqué aux commerces et activités de service dans la zone UG pour permettre la réalisation de locaux d'activités correspondant aux besoins exprimés :

- dans les zones UGd (habitat collectif) et UGm1 (habitat intermédiaire), passage de 250 m² à 500m² de surface de plancher pour l'artisanat et le commerce de détail.
- dans la zone UGm2 (habitat intermédiaire moins dense), passage de 150 m² à 500 m² de surface de plancher pour l'artisanat et le commerce de détail.

- dans l'ensemble de la zone UG, passage de 150m² à 500m² pour les activités de services avec accueil de clientèle

Les seuils proposés apparaissent compatibles avec l'usage résidentiel de ce secteur. Cette proposition fait suite à de récentes opérations de commerces et d'activités qui n'ont pu aboutir en raison des seuils mis en place alors qu'elles répondent à des besoins économiques et des questions de santé. La modification des seuils permettra le développement de programme répondant à ces différents intérêts dans une logique de service de proximité.

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.

2.5 – Extension aux locaux à usage de bureaux dans la zone UEm

Le zonage UEm du PLU dédié aux secteurs à vocation d'activités mixtes n'autorise pas les locaux des services publics accueillant du public. Cette sous-destination est pourtant cohérente avec le principe d'aménagement de la zone. Cette incohérence est apparue avec un projet d'acquisition à la ZAC de Rivière-Roche par la CACEM. La modification consiste à autoriser cette sous-destination et réaffirmer l'ambition de développer une zone d'activités mixtes. Le règlement devra clairement faire apparaître cette sous-destination comme autorisée conformément à la logique de représentation (tableau des destinations).

2.6 – Reconstruction du restaurant Mc Donald's à Dillon

L'OAP définie sur le secteur de Morne Calebasse répondait à une vision à long terme de transition du quartier. Or, le restaurant Mc Donald's de Dillon récemment incendié lors du mouvement social contre la vie chère nécessite une reconstruction rapide non prévue dans cette ambition à long terme. Les propriétaires souhaitent notamment une reconstruction différente du bâtiment démoli. Cela nécessite d'adapter l'OAP définie sur Morne Calebasse pour prendre en compte ce besoin immédiat tout en conservant le projet initial. Il est proposé de supprimer l'obligation de réaliser entre 30 et 35 de logements sociaux sur lequel est situé le restaurant Mc Donald's. Cette modification a peu d'impact sur l'OAP, la transition du secteur n'étant pas en phase opérationnelle. Elle aura pour bénéfice d'éviter l'implantation de logement en bordure de la rocade. **Le règlement du PLU et notamment l'article UCQ3 relatif à la mixité fonctionnelle doit être adapté pour autoriser le projet. En effet, cet article contraint les constructions nouvelles de locaux d'activités d'intégrer du logement dans les étages.**

2.7 – Modification du traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis

Le PLU actuel fixe un coefficient d'espace de pleine terre pour les zones urbaines et à urbaniser à l'exception du secteur de la ville basse (UVB) et de la zone du port (UL). Les espaces naturels et agricoles ne sont pas concernés par cette règle sur le traitement environnemental et paysager. L'espace de pleine terre minimum attendu passe de 70 % à 60 %, lorsque l'emprise au sol du projet est de moins de 20 % de la surface du terrain. Un coefficient est créé pour une emprise au sol dépassant 60 %, il est fixé à 10 %. De plus, la modification introduit une tolérance de 15 % d'espace perméabilisé végétalisé parmi l'espace de pleine terre.

Cette modification vise à encadrer l'installation d'espace de stationnement tout en conservant des espaces de pleine terre non artificialisés. Une règle spécifique d'interdiction de stationnement sur les espaces de pleine terre pourrait être introduite pour répondre à cette problématique.

Afin de clarifier le règlement, il est opportun de définir un espace perméabilisé végétalisé dans l'article 5 des dispositions générales par exemple. Un schéma ou un exemple pourrait être donné pour expliquer comment est comptabilisée cette tolérance.