

Ville de Fort-de-France

COMMUNE DE FORT-DE-FRANCE

PLAN LOCAL D'URBANISME

**MODIFICATION
DE DROIT COMMUN N° 1**

NOTICE EXPLICATIVE



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 1

NOTICE EXPLICATIVE

**1. OBJET DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU ET CONTEXTE
REGLEMENTAIRE**

1.1 Objet de la modification n°1 du PLU

La ville de Fort-de-France a approuvé la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme, le 18 juillet 2023.

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

- ✚ Modification du PLU pour accompagner la réalisation d'une résidence favorisant la mixité intergénérationnelle sur l'îlot Savon dans le secteur de la ZAC Pointe Simon (zone UVB1),
- ✚ Adaptation du PLU (zone UGm) en faveur de petites opérations de LES, notamment dans le périmètre de la RHI Trompeuse sans obligation de mixité.
- ✚ Mise en adéquation du document avec des projets d'activité de commerce de proximité et d'espaces pluridisciplinaires de santé (zone UGm1 et UGf1).
- ✚ Extension de deux emplacements réservés dans le cadre de la réhabilitation de la Fontaine Gueydon.
- ✚ Extension de la destination de la zone UEm aux locaux à usage de bureaux.
- ✚ Reconstruction du restaurant Mc Donald's à Dillon.
- ✚ Modification de l'article 6 des zones du PLU relatif au traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions.

1.2 Procédure de modification de droit commun du PLU

(Articles L. 153-36, L. 153-41 du code de l'urbanisme)

La procédure de modification est utilisée lorsque l'EPCI ou la commune envisage de modifier le règlement (graphique ou écrit), les orientations d'aménagement et de programmation.

La modification de droit commun selon l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme est utilisée pour augmenter de plus de 20% la densité des zones urbaines ou à urbaniser (hors cas prévus expressément par le code de l'urbanisme), diminuer ces possibilités de construire, ou encore réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser par :

✚ **Arrêté du maire n° S-03/04/2025-131**

I/ NOTICE DESCRIPTIVE DE LA MODIFICATION DU PLU POUR LA REALISATION D'UNE RESIDENCE FAVORISANT LA MIXITE INTERGENERATIONNELLE SUR L'ILOT SAVON - ZAC POINTE SIMON (ZONE UVB1)

Le projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) affiche des ambitions marquées en matière de développement et d'urbanisme.

La force d'évocation de cet espace tient à :

- ✚ son caractère stratégique,
- ✚ sa situation d'interface entre la ville basse de Fort de France (espace urbain à très forte personnalité) et, la baie des Flamands, ouverture maritime de la ville.

Le parti d'aménagement de la Pointe Simon a été de créer un **pôle culturel, économique international**, de par sa situation.

Cette opération d'aménagement s'inscrit dans un programme d'opérations structurantes et porteuses d'images telles que :

- ✚ l'aménagement du Front de Mer en direction de la Pointe de la Vierge ;
- ✚ le remodelage de la Savane ;
- ✚ la création d'un nouveau Quartier à la Pointe Simon.

La ZAC de la Pointe SIMON de par son étendue et ses imbrications avec les programmes énumérés ci-dessus est le pivot autour duquel s'articulent les différentes facettes d'une nouvelle sculpture du paysage urbain de Fort de France.

Une opération de logement d'envergure a été lancée afin de soutenir la politique urbaine de repeuplement du Centre-Ville : le projet ILOT 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 Pages,
- ✚ A l'Est par la rue François Arago,
- ✚ A l'Ouest par le boulevard Allègre,
- ✚ Au Nord par une frange bâti 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.

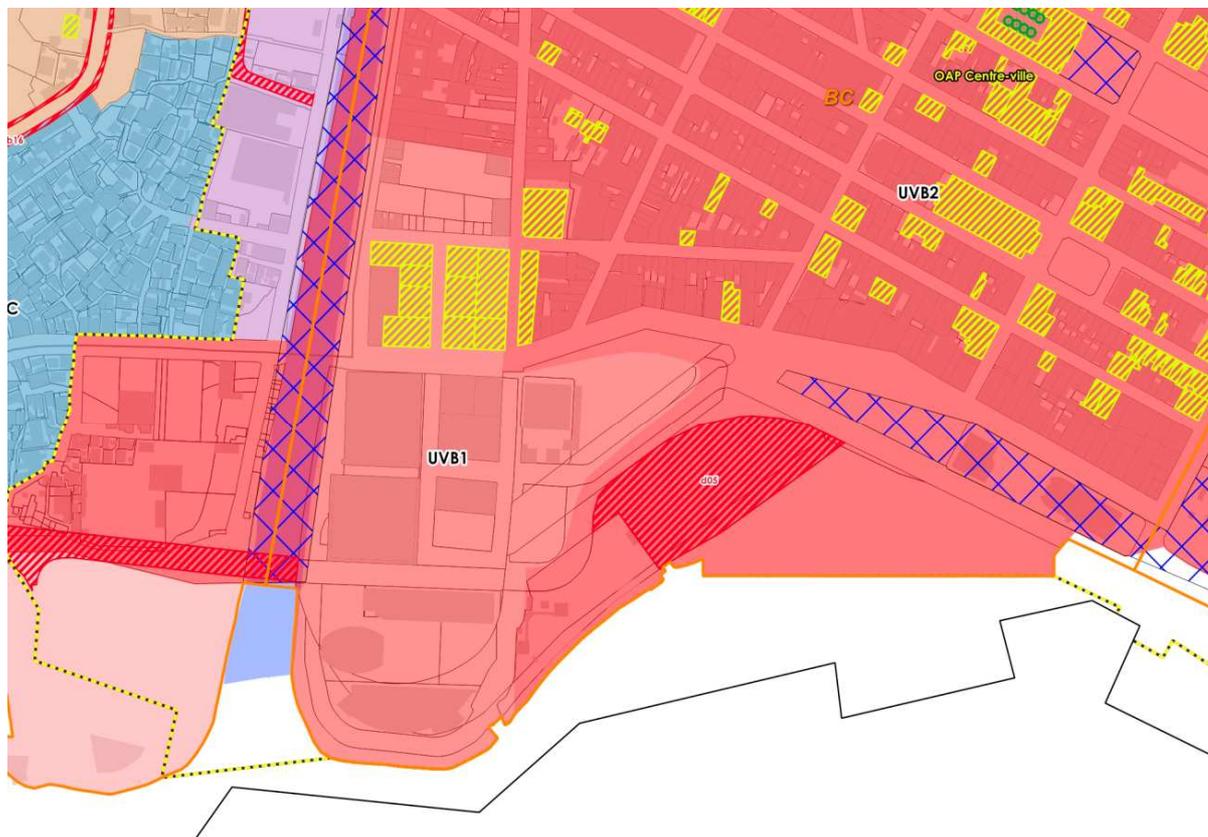
Depuis, le nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) est entré en vigueur en date du 18 juillet 2023.

Les modifications apportées au projet ne peuvent donc être mises en œuvre sans une modification du PLU.

1. OBJET DE LA REVISION SIMPLIFIEE

Les modifications apportées 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 VOLUMETRIE 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.

a) Extrait de l'ancien PLU

Dispositions applicables au secteur ZD

✚ Au rez-de-chaussée les constructions devront respecter, sur une hauteur minimum de 3,00 mètres un recul minimum de 2,00 mètres par rapport à l'alignement. Le sol, sur la profondeur du recul, est au même niveau que le trottoir, sauf au droit des accès des parkings si besoin est.

✚ Aux étages, les constructions peuvent être édifiées :

- ✓ soit à l'alignement
- ✓ soit en retrait, sous réserve que soit assurée à 1,00 mètre de l'alignement la continuité spatiale de la rue sur la hauteur équivalente au premier étage cette continuité peut être assurée par la présence à l'alignement d'un ou des éléments tels que :
 - ✓ un auvent constitué de bacs plantés
 - ✓ une terrasse couverte en pergola
 - ✓ une galerie aérienne dans le cas d'un regroupement de parcelles
 - ✓ des plantations existantes de hautes ou moyennes tiges.

Le nouveau PLU impose un alignement sur rue avec une hauteur de 6,5 mètres, et supprime la création de galeries.

L'idée d'avoir la possibilité de créer des galeries pour certaines rues étroites est intéressante car cela permettrait d'offrir un espace supplémentaire entre les bâtiments et la rue, ce qui pourrait favoriser une meilleure circulation des piétons, et contribuer à une meilleure qualité de vie dans la zone.

Un alignement sur le premier niveau suivi d'un recul possible sur les étages supérieurs pourrait créer un environnement urbain plus convivial.

Ce type de conception permet de maintenir une certaine continuité visuelle au niveau de la rue, tout en offrant plus d'espace et de lumière aux niveaux supérieurs. Cela peut contribuer à réduire l'impression d'oppression que peuvent ressentir les piétons dans des rues étroites et bordées de bâtiments massifs.

En permettant un recul sur les étages supérieurs, cela peut également offrir, des terrasses ou des balcons, ce qui ajoute de la variété visuelle et crée des espaces extérieurs privés pour les habitants. Ces aménagements peuvent favoriser les interactions sociales et améliorer la qualité de vie des résidents.

En résumé, cette approche d'alignement sur le premier niveau suivi d'un recul sur les étages supérieurs est une stratégie efficace pour créer un environnement urbain plus agréable et moins oppressant, notamment dans les rues étroites où l'espace est limité.

b) Extrait du PLU révisé le 18 juillet 2023

Dispositions applicables à la zone UVB 1

Article UVB4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Avant PLU 18 juillet 2023

ARTICLE UVB4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

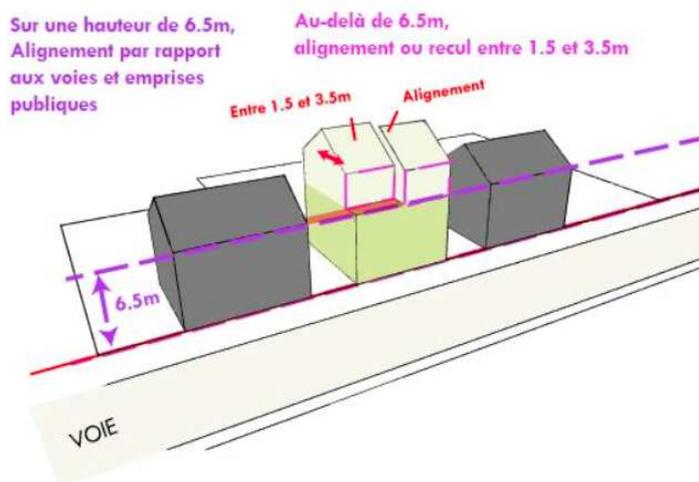
1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Règle générale au sein du secteur

UVB1 :

Sur une hauteur maximale de 6,5 mètres les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur.

Au-delà des 6,5 mètres de hauteur, les constructions peuvent être implantés à l'alignement ou en appliquant un ou des reculs entre 1,5 et 3,5m.



c) Demande de modification

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

L'article UVB 4, impose un alignement sur une hauteur de 6 mètres et un retrait possible à partir de 6,5 m. Une modification de cet article permettra un retrait à partir de 3 mètres au lieu de 6,5 mètres.

Après PLU 18 juillet 2023

ARTICLE UVB4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

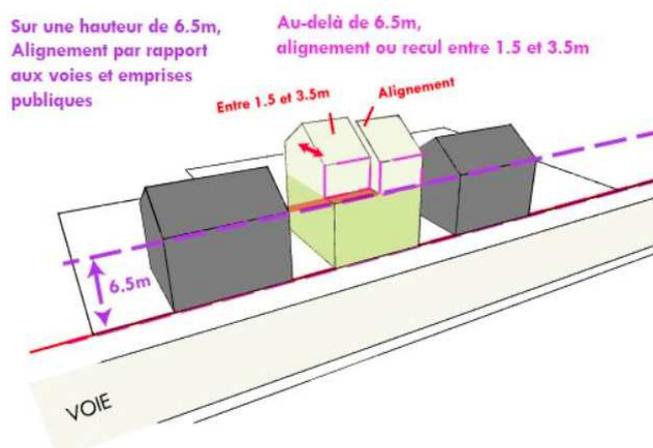
1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Règle générale au sein du secteur

UVB1 :

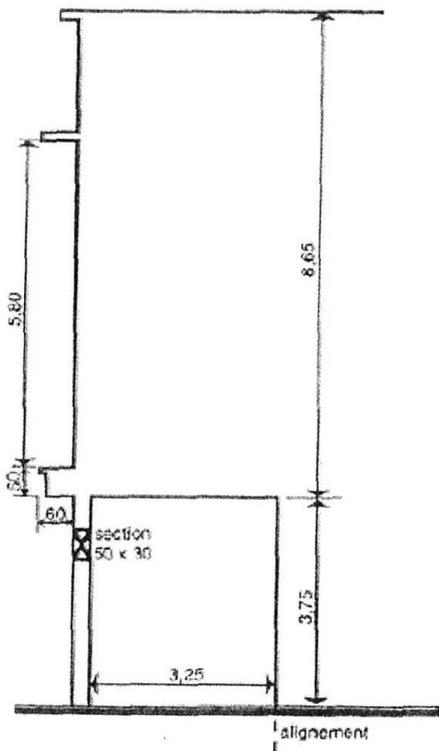
Sur une hauteur maximale de 6,5 mètres les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur.

Au-delà des 6,5 mètres de hauteur, les constructions peuvent être implantés à l'alignement ou en appliquant un ou des reculs entre 1,5 et 3,5m.



Les bâtiments sont soumis à la servitude d'architecture de création de galerie telle que définie graphiquement sur la coupe ci-après.

Schéma



Pour les opérations de plus de 50 logements :

Sur une hauteur maximale de 4 mètres, les constructions doivent être implantées à l'alignement futur ou actuel.

Au delà des 4 mètres, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en appliquant un recul de 1,5 m à 3,5 m pour les opérations de plus de 50 logements.



Illustration du Projet SAVON, en cours d'élaboration

Le projet de l'îlot 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.

a) Extrait de l'ancien PLU

Emprise au sol des constructions sans objet

b) Extrait du PLU révisé le 18 juillet 2023

4/ Emprise au sol

Dans le cas d'une unité foncière inférieure ou égale à 300m² : 90% d'emprise au sol maximum

Dans le cas d'une unité foncière supérieure à 300m² : 80% d'emprise au sol maximum

c) Demande de modification

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

Avant PLU 18 juillet 2023

4/ Emprise au sol

Dans le cas d'une unité foncière inférieure ou égale à 300m² : 90% d'emprise au sol maximum

Dans le cas d'une unité foncière supérieure à 300m² : 80% d'emprise au sol maximum

Après PLU 18 juillet 2023

1. Champ d'application :

Les dispositions de cet article s'appliquent à :

- Toutes les unités foncières situées dans la zone UVB1

2. Règles générales d'emprise au sol :

- **Unité foncière inférieure ou égal à 300 m² :** L'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 90 % de la superficie totale de l'unité foncière.
- **Unité foncière supérieure à 300 m² :** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie totale de l'unité foncière.

3. Règles spécifiques pour les opérations de plus de 50 logements:

Pour opération de plus de 50 logements, il est autorisé :

- **Création d'un socle bâti au rez-de-chaussée (RDC) :** Les constructions peuvent occuper l'ensemble des parcelles au niveau du rez-de-chaussée, formant un socle continu sur toute la surface de l'unité foncière du RDC.
- **Déport de l'emprise au niveau R+1 :** Les emprises et espaces verts imposés doivent être réalisés au RDC ou reportés au niveau R+1, permettant la création de jardins suspendus, terrasses végétalisées ou autres aménagements paysagers au-dessus du socle bâti.
- **Maintien des espaces verts :** Les aménagements au niveau R+1 doivent prévoir un minimum de 30% de la surface en espaces végétalisés pour compenser l'emprise au sol du RDC.

4. Conditions d'implantation et intégration paysagère :

- Les socles bâtis doivent s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain. Une frange de commerce viendra animer les RDC de façade sur rue.
- Les aménagements au R+1 doivent être pensés pour favoriser la biodiversité et la gestion durable des eaux pluviales. Les projets devront intégrer des systèmes de gestion des eaux pluviales (toitures végétalisées) au niveau des aménagements en R+1 pour compenser l'emprise au sol accrue en RDC.

5. Non-applicabilité aux infrastructures d'utilité publique :

Les dispositions spécifiques de la zone UVB1 ne s'appliquent pas aux infrastructures d'utilité publique telles que les équipements publics, les installations de réseaux (eau, électricité, télécommunications), et autres constructions à vocation de service public.

C – L'ASPECT DES CONSTRUCTION : LA TOITURE

a) Extrait du PLU approuvé le 18 juillet 2023

3.3 Toitures

Toiture à pente :

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.

b) Demande de modification

Règle 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.

Avant PLU 18 juillet 2023

3.3 Toitures

Toiture à pente :

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.

Après PLU 18 juillet 2023

Pour toutes les parcelles dont la largeur excède 9m, le faîtage principal doit être parallèle à la voie.



D – LES PLACES DE STATIONNEMENT

Il pourrait être intéressant d'envisager la mise en place d'une règle de stationnement réduit à 0,5 places pour les résidences destinées aux seniors et aux étudiants du centre-ville, comme le prévoyait le PLU 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.

Avant PLU 18 juillet 2023

Pour les logements sociaux aidés : 1 place de stationnement par logement.

Après PLU 18 juillet 2023

Résidences séniors et étudiants : le nombre de places de stationnement à prévoir est de 0.5 place par logement ou chambre.

II/ NOTICE DESCRIPTIVE DE LA MODIFICATION DU PLU POUR PERMETTRE LA REALISATION DE LOGEMENTS EVOLUTIFS SOCIAUX DANS LE PERIMETRE DE LA RHI TROMPEUSE SANS OBLIGATION DE MIXITE (ZONE UGD ET UGM)

Rappel du contexte de l'opération RHI Trompeuse

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 Résorption de l'Habitat Insalubre TROMPEUSE/POINTE DES SABLES (*première RHI menée par la CACEM*).

Cette RHI a pour objectif stratégique 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%*)
- ✚ Reloger les ménages sur site par le biais de la RHI
- ✚ Repositionner les activités sur site (démolition/reconstruction)

Par un déploiement en 2 temps :

- 1-En direction des habitants pour le relogement
- 2-En direction des artisans pour la réorganisation des activités

Et une phase intermédiaire relative aux VRD (Voie et Réseaux Divers)

NB : Cette opération s'inscrit notamment dans les secteurs prioritaires de « rang 1 » élaborés avec la ville, qui consistent à achever les opérations en cours dans le cadre du PILHI.

Une étude environnementale a été lancée par la CACEM.



EXPOSE

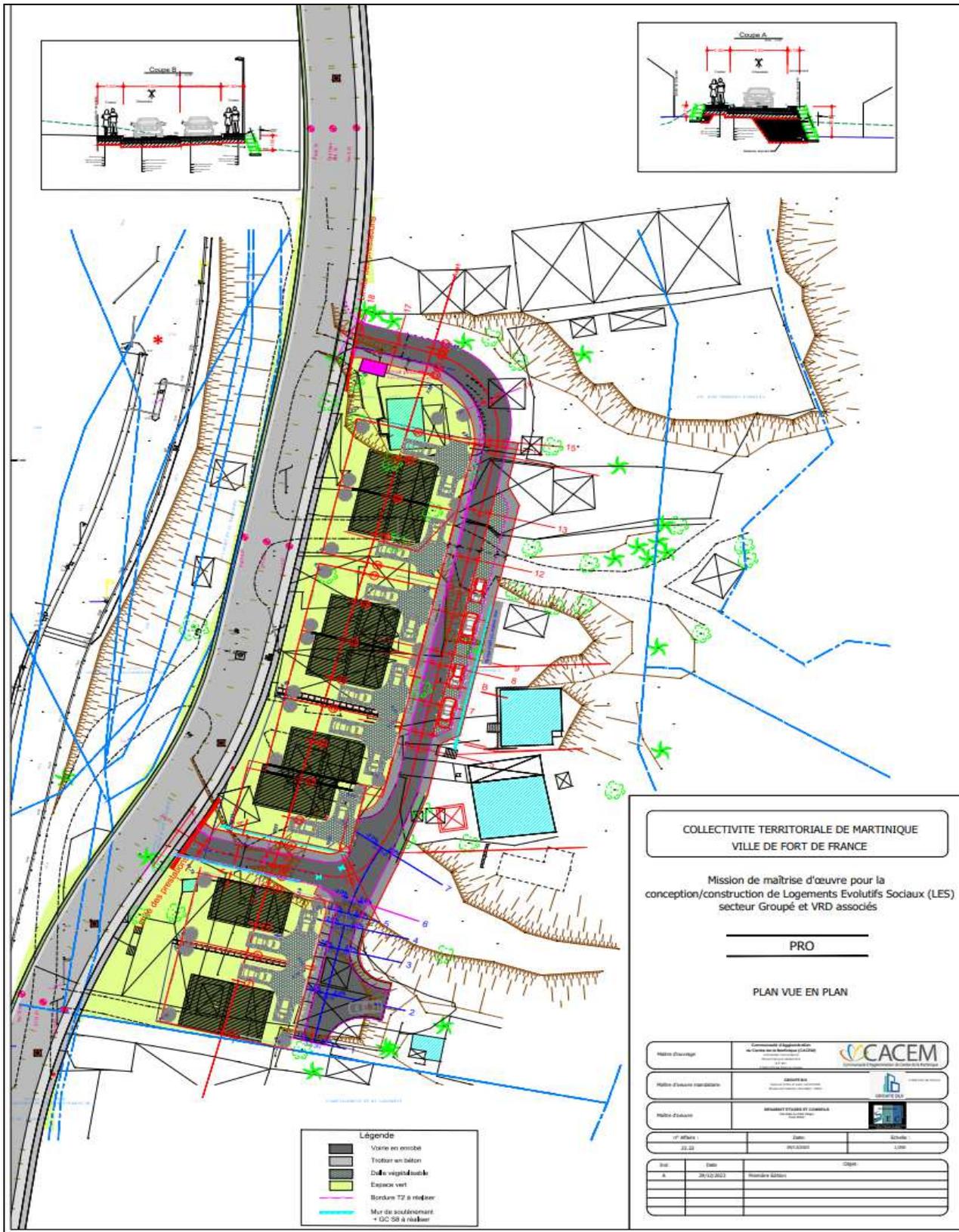
Après plusieurs années d'études pré opérationnelles (2017/2022), la CACEM assure depuis 2022 l'interface et l'accompagnement social des ménages par le biais d'une **M.O.U.S** (*Mission Œuvre Urbaine et Social*) **internalisée** ainsi que la **conduite opérationnelle** de cette opération **en équipe projet**.

L'intervention de la MOUS avec l'équipe projet a permis :

- ✚ d'élaborer un mode de réalisation des L.E.S Groupés » portée par la CACEM
- ✚ d'accompagner les ménages dans les démarches administratives en lien avec leur relogement (arrêté d'insalubrité, pré-études de prêt, mise à jour régulière des données socio-économiques....
- ✚ De piloter et animer le volet relogement de l'opération RHI : interface avec les partenaires externes (COTECH, COPIL.)
- ✚ d'instruire les 2 dossiers d'aide à la réhabilitation avec un opérateur agréé
- ✚ de concevoir le projet de relogement et d'aménagement jusqu'à la phase *DCE (Dossier de Consultation des Entreprises)*: marché de maîtrise d'œuvre, pour la conception/construction de Logements Evolutifs Sociaux (LES) secteur Groupé et VRD (*Voie et Réseaux Divers*) associé.
- ✚ d'établir le planning prévisionnel et de finaliser les bilans prévisionnels.

Le COPIL du 13/10/2023 et le CTRHI(*Comité Technique de la Résorption de l'Habitat Insalubre*) du 26/10/2023 ont validé le bilan prévisionnel ainsi que le passage en **phase opérationnelle** de l'opération pour la réalisation des logements et l'aménagement de la zone.

Le plan de relogement des habitants prévoit :



COLLECTIVITE TERRITORIALE DE MARTINIQUE
VILLE DE FORT DE FRANCE

Mission de maîtrise d'œuvre pour la
conception/construction de Logements Evolutifs Sociaux (LES)
secteur Groupé et VRD associés

PRO

PLAN VUE EN PLAN

Légende

- Voies en enrobé
- Trottoir en béton
- Dalle végétalisée
- Espace vert
- Bordure T2 à réaliser
- Mur de soutènement + GC SR à réaliser

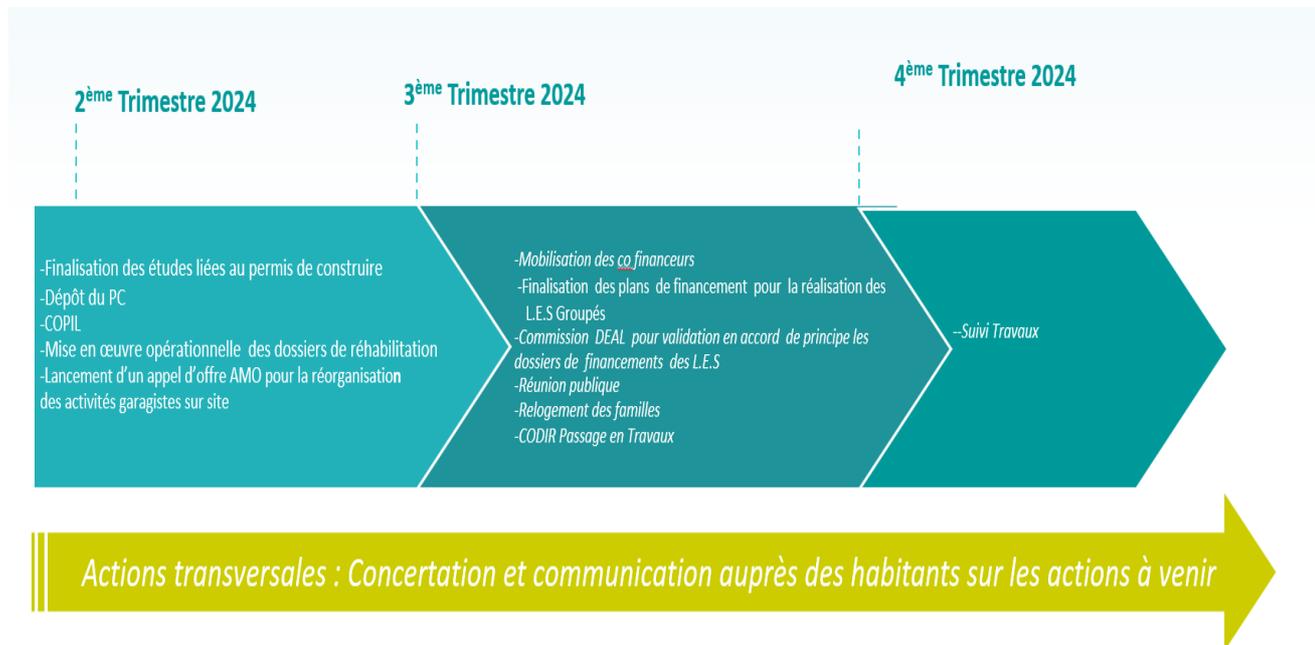
Maire Délégué	Commissariat d'Appel d'Offre du Centre de la Martinique (CACM) <small>Centre de la Martinique - 97200 Fort de France</small>	
Maire Délégué adjoint	Agence de Urbanisme et Développement Urbain (A.U.D.U.)	
Maire Adjoint	Bureau d'Etude et Conseil Architectural (B.E.C.A.)	
N° d'affaire :	Date :	Echelle :
22.22	06/12/2023	1/200
Inté :	Date :	Objet :
A	26/12/2023	Réalisation des plans

Plan 3 D du projet

Logement jumelé et Isolé



Planning



Problématiques :

Le projet se trouve sur le lot 12 de la ZAE, concernés par les parcelles V n°513 et V n°514.

Le règlement actuel du PLU de la Ville de Fort-de-France ne permet cependant pas le dépôt du permis de construire. En effet, l'article UG3 - 1 du règlement, 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.

Il est donc nécessaire de modifier le règlement du PLU afin de déposer le permis dans les délais et selon des modalités permettant la réalisation de l'opération.

ARTICLE UG3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Secteurs UGd et UGm :

Les constructions neuves ou opérations d'ensemble (hors lotissement) de plus de 12 logements doivent garantir une part minimum de 25% de 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) représentant au minimum 20% de la surface de plancher du projet.

Au sein des projets de lotissement ou de réhabilitation de constructions existantes, tout programme constitué de plus de 6 logements créant un ou plusieurs logement(s) doit garantir une part minimum de 25% de 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).

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

Projet de modification de l'article UG3 – 1

1/ 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, PSLA).

Article UG3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Avant PLU 18 juillet 2023

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

Après PLU 18 juillet 2023

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).

III/ NOTICE DESCRIPTIVE DE LA MODIFICATION DU PLU POUR LA REALISATION D'UN PROJET D'ACTIVITE ECONOMIQUE A REDOUTE

Le projet sera réalisé sur la commune de FORT DE FRANCE au 191 route de REDOUTE sur les parcelles cadastrées **BV n°521, BV n°507, BV n°508, BV n°420, BV n°396** pour une surface totale de 3674 m².

L'environnement proche est résidentiel ainsi que commercial avec la proximité d'une station-service.

Sur le terrain se situe une villa qui sera démolie pour le projet.

L'ensemble du reste du terrain est vierge de constructions et est accessible via une route privée donnant sur la route nationale n°4 de REDOUTE.

Situé à l'entrée du Bourg de Redoute, accessible depuis la RN4, ce terrain offre une formidable opportunité de développement de commerces de proximité.

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. Ces parkings seront réalisés en dalles EVERGREEN afin de réduire l'imperméabilité du sol.

L'aspect paysager du projet sera particulièrement travaillé, avec des essences d'arbres locales.

Les commerces envisagés au sein de ce bâtiment commercial, nécessitent des surfaces minimum à savoir :

Au RDC :

- Une boulangerie artisanale de 150 m²
- Un commerce de détail de 388m²

Au RDJ

- Un espace de production de la boulangerie de 200m²
- Un commerce de matériel médical de 339m².

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 250m². 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.

Synthèse des données principales et prérequis :

La surface plancher totale de la construction sera de 1080 m².

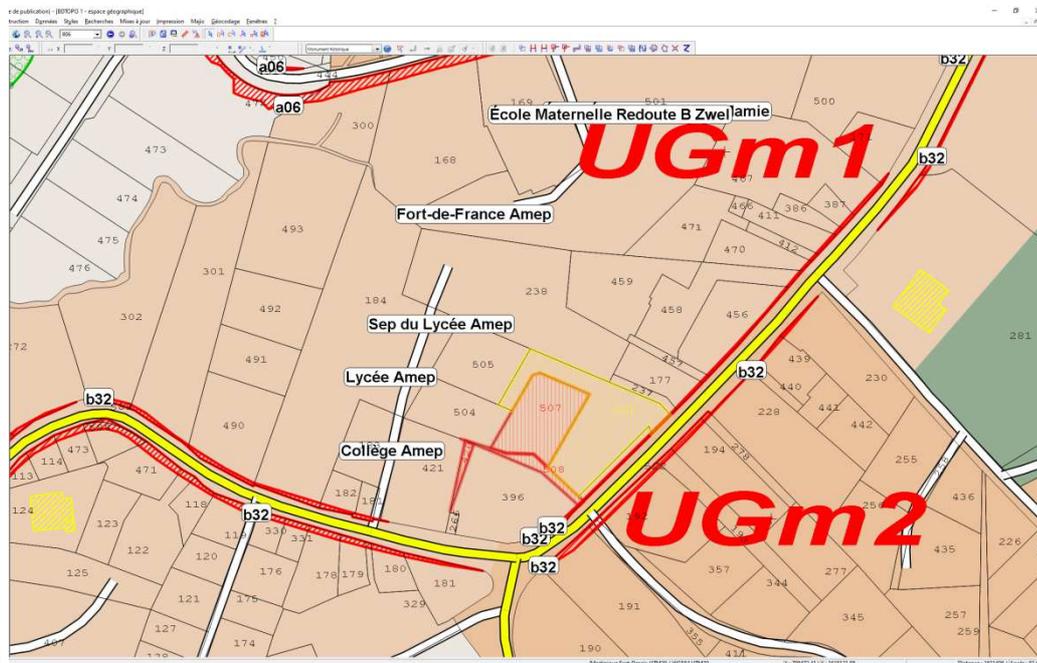
L'emprise au sol totale de la construction sera de 711 m².

La hauteur maximum de la construction par rapport au terrain naturel sera de 8,92 m.

Le projet sera raccordé aux réseaux publics existants.

Les accès seront positionnés sur la voie privée existante.

Stationnement : 49 places, dont 3 PMR.



Plan de situation

IV/ NOTICE DESCRIPTIVE DE LA MODIFICATION DU PLU POUR LA REALISATION D'UN ESPACE PLURIDISCIPLINAIRE DEDIE A LA SANTE A RAVINE VILAINE

Un projet de relocalisation d'une maison Sport Santé à Ravine Vilaine est en cours sur la parcelle **O 1166** 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 :

- 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.

Le classement actuel de la zone en UGf1 ne permet pas d'assurer les surfaces pour les différentes activités envisagées sachant que les surfaces plancher par unité sont limitées à 150m². Ceci compromet la faisabilité de l'ensemble du projet.

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

Avant PLU 18 juillet 2023

Commerces et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : autorisé sous condition

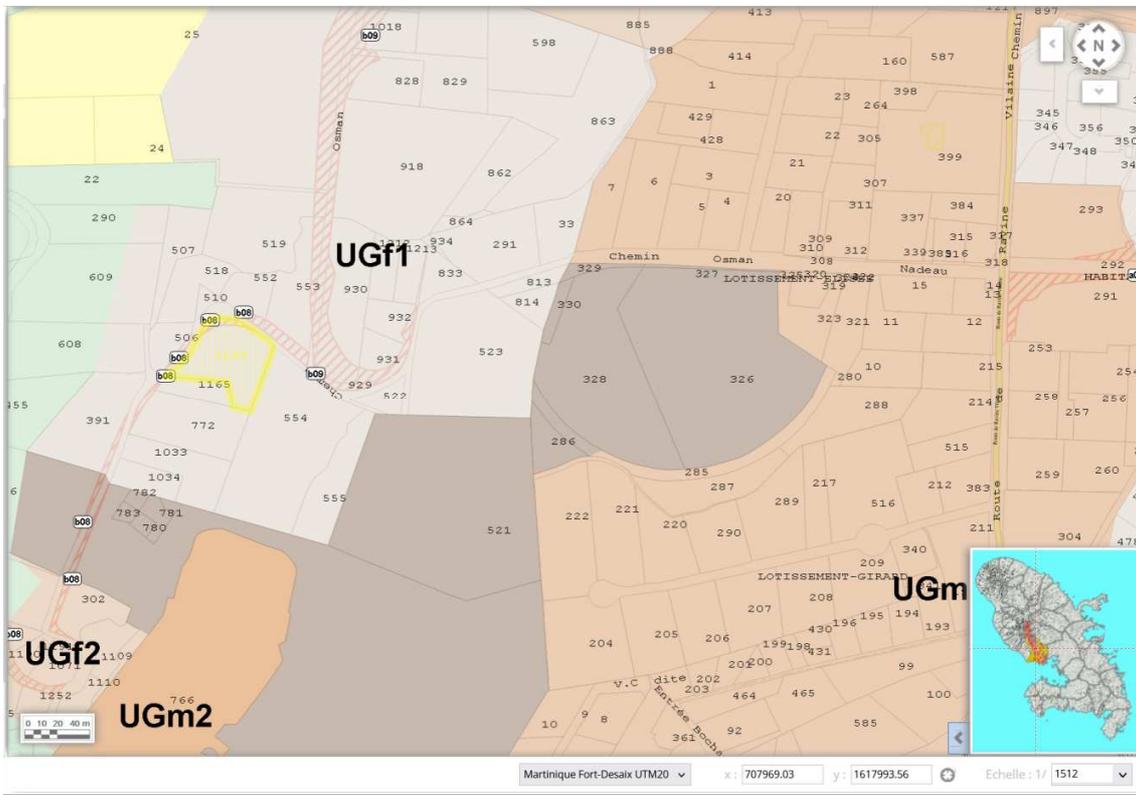
En UGm2, UGf1 et UGf2 dans une limite de 150 m² de sdp

Après PLU 18 juillet 2023

Commerces et activités de service où s'effectue une clientèle : autorisé sous condition dans la zone UG dans une limite de 500m² de surface de plancher.

Plan de situation





DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			En UGd et UGm1 dans une limite de 250m ² de sdp En UGm2, UGf1 et UGf2 dans une limite de 150m ² de sdp
	Restauration			dans une limite de 150m ² de sdp
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			dans une limite de 150m ² de sdp
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit à l'exception de ce qui est autorisé sous conditions		Autorisé dans une limite de 250m ² de sdp au sein de la RHi (secteur UGm2) de la trompeuse pour la réorganisation des activités de garagistes
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Après PLU 18 juillet 2023

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				
Habitation	Logement				
	Hébergement				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		En UGd, UGm1 et UGm2 dans une limite de 500m ² de sdp En UGf1 et UGf2 dans une limite de 150m ² de sdp	m1 dans 250m ² de f1 et UGf2 te de	
	Restauration			dans une limite de 150m ² de sdp	
	Commerce de gros				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			dans une limite de 500m ² de sdp	te de 150m ²
	Hébergement hôtelier et touristique				
	Cinéma				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
	Salles d'art et de spectacles				
	Equipements sportifs				
	Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit à l'exception de ce qui est autorisé sous conditions		Autorisé dans une limite de 250m ² de sdp au sein de la RHi (secteur UGm2) de la trompeuse pour la réorganisation des activités de garagistes	
	Entrepôt				
	Bureau				
	Centre de congrès et d'exposition				

V/ NOTICE DESCRIPTIVE DE L'EXTENSION DE DEUX EMPLACEMENTS RESERVES DANS LE CADRE DE LA REHABILITATION 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

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			D'une surface maximale de 1000m ² de SDP.
	Restauration			D'une surface minimale de 400m ² de SDP s'ils répondent au strict besoin des entreprises ou salariés de la zone.
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			D'une superficie inférieure à 1000m ² de SDP
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			D'une surface maximale de 1000m ² de SDP.
	Restauration			D'une surface minimale de 400m ² de SDP s'ils répondent au strict besoin des entreprises ou salariés de la zone.
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			↙
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			D'une superficie inférieure à 1000m ² de SDP
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Plan de situation



VII / NOTICE DESCRIPTIVE POUR PERMETTRE LA RECONSTRUCTION DU RESTAURANT Mc DONALD'S DE DILLON

Cette modification rentre dans le cadre d'une reconstruction du restaurant Mc Donald's de Dillon incendié lors du mouvement social contre la vie chère.

Les propriétaires souhaitent reconstruire sur site (AB 712) mais pas à l'identique.

En effet, un soin particulier sera apporté aux qualités environnementales et architecturales.

Les règles de construction de l'OAP Morne Calebasse ne permettant pas la réalisation de ce projet économique car seuls des logements y sont autorisés, il est donc proposé d'appliquer le zonage de l'îlot 2 sur l'îlot 5 de l'OAP Morne Calebasse.

Avant PLU 18 juillet 2023

Article UCQ 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

2/ Mixité fonctionnelle

Les constructions nouvelles comportant des locaux d'activités doivent mettre en œuvre une mixité fonctionnelle verticale en prévoyant une surface de plancher dédiée à la destination d'habitation en étage.

Après PLU 18 juillet 2023

Article UCQ 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

2/ Mixité fonctionnelle

Les constructions nouvelles comportant des locaux d'activités doivent mettre en œuvre une mixité fonctionnelle verticale en prévoyant une surface de plancher dédiée à la destination d'habitation en étage. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux OAP.



Plan IGN



Vue Aérienne

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Restaurant McDonald's - DILLON
97200 FORT-DE-FRANCE
Section AB, parcelle n°712
S= 2475 m²

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
SUIF de la Martinique
Hôtel des Finances Route de Cléry
SCHLACHER 97201
97201 FORT-DE-FRANCE CEDEX
tel : 059695676 fax 059697136
cct.fon.de.france@trp.fr/finance.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :
cadastre.gouv.fr

toment :
INIQUE

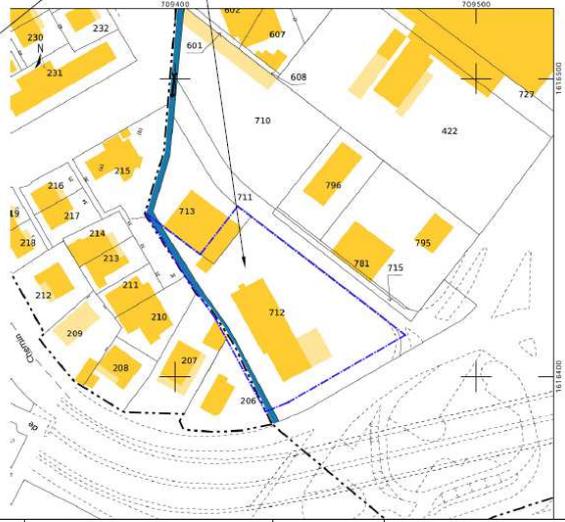
numé :
DE FRANCE

n° AB :
1 000 AB 01

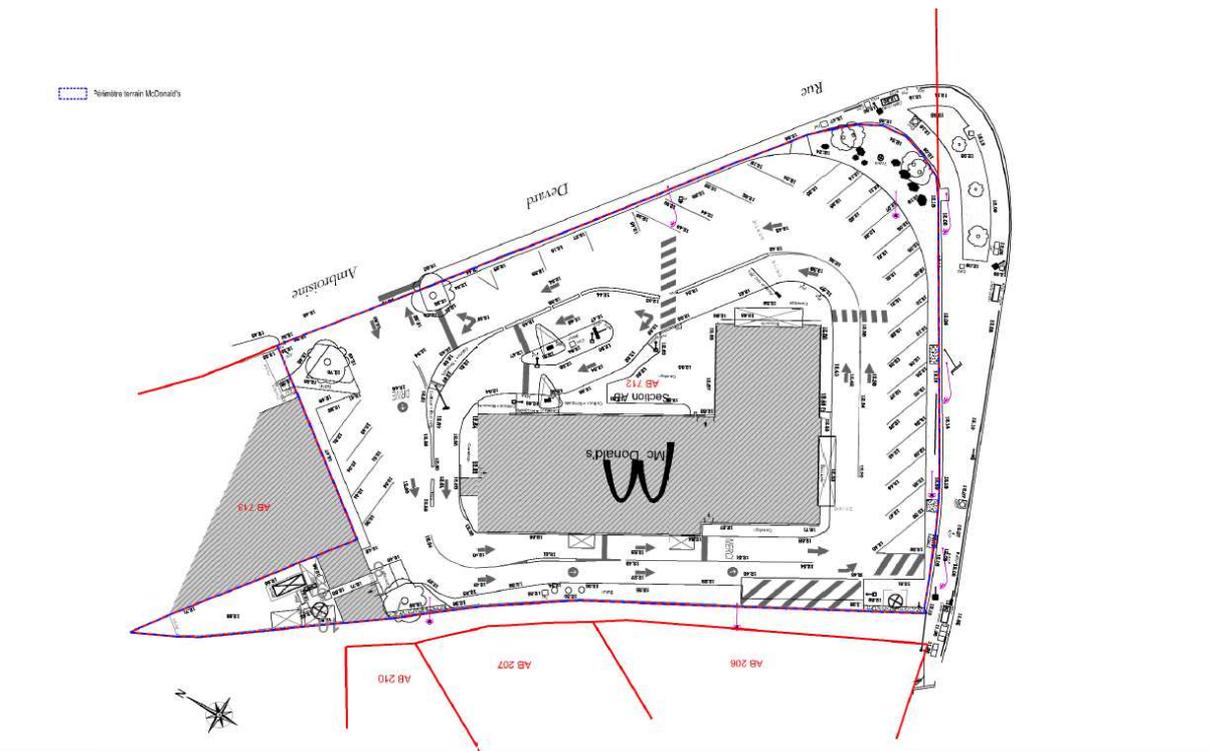
le d'origine : 17000
le d'edition : 31000

section : 0704/0021
au heracle de Plans

connées en projection :
SUTMCO
2 Mètres de l'Acteur et des
des PUBLICS



ARCHITECTE D'OPERATION ATELIER BELLET DE PINA 16 rue de Solferino 92100 BOULOGNE-BELLEVILLE ANCOURT Tel: 01.40.84.01.23 Fax: 01.40.84.91.23	RESTAURANT McDONALD'S - DILLON Carrefour Dillon - Rue de la Rocade - Fort-de-France 97200 - Martinique		PERMIS DE CONSTRUIRE			ARCOS DORADOS Caribbean Development Immeuble McDonald's, niveau -1 Parking Mallé Agence 97233 Le Marin Martinique Tel: 0596.757345
	PLAN DE SITUATION - CADASTRE Reconstruction d'un restaurant McDonald's à R+1 spécial et d'une Dual Lane		AFFAIRE 24056	DATE 21.01.2025		



ARCHITECTE D'OPERATION ATELIER BELLET DE PINA 16 rue de Solferino 92100 BOULOGNE-BELLEVILLE ANCOURT Tel: 01.40.84.01.23 Fax: 01.40.84.91.23	RESTAURANT McDONALD'S - DILLON Carrefour Dillon - Rue de la Rocade - Fort-de-France 97200 - Martinique		PERMIS DE CONSTRUIRE			ARCOS DORADOS Caribbean Development Immeuble McDonald's, niveau -1 Parking Mallé Agence 97233 Le Marin Martinique Tel: 0596.757345
	PLAN DE MASSE - RELEVÉ GEOMETRE - ETAT EXISTANT Reconstruction d'un restaurant McDonald's à R+1 spécial et d'une Dual Lane		AFFAIRE 24056	DATE 21.01.2025		

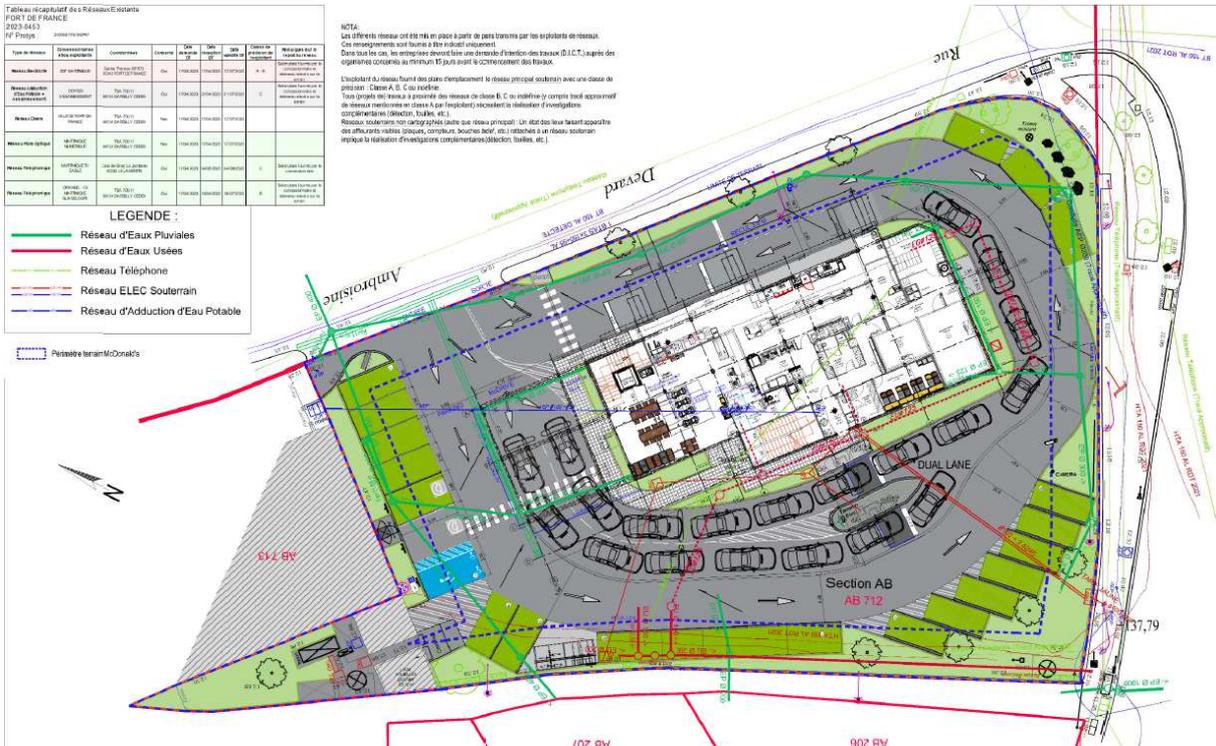
Tableau récapitulatif des Réseaux Existant									
FORT DE FRANCE 97200 8453									
Type de réseau	Dimensionnement	Matériau	Contenance	Code	DA	SN	Etat	Observations	Remarque sur le plan
Réseau Eaux Usées	1000	PEHD	1000	001	1000	1000	1000	1000	1000
Réseau Eaux Pluviales	1000	PEHD	1000	001	1000	1000	1000	1000	1000
Réseau Téléphone	1000	PEHD	1000	001	1000	1000	1000	1000	1000
Réseau ELEC Souterrain	1000	PEHD	1000	001	1000	1000	1000	1000	1000
Réseau Adduction d'Eau Potable	1000	PEHD	1000	001	1000	1000	1000	1000	1000

NOTES:
Les différents réseaux ont été mis en place à partir de plans transmis par les exploitants de réseaux. Ces renseignements sont fournis à titre indicatif.
Dans tous les cas, les entreprises devront faire une demande d'information des travaux (D.I.T.) auprès des organismes concernés au minimum 15 jours avant le commencement des travaux.
L'exploitant du réseau fournit des plans d'implantation le plus précis possible accompagnés avec une coupe de projection "Cote à 0". Ces coupes doivent être vérifiées par le maître d'ouvrage.
Tous travaux de terrassement doivent être réalisés en respectant les normes en vigueur.
Réseaux souterrains: les câbles doivent être protégés par des gaines de protection.
Les réseaux souterrains doivent être protégés par des ouvrages de protection (boîtes, boîtes à bornes, etc.).
Réseaux souterrains: les câbles doivent être protégés par des gaines de protection.
Les réseaux souterrains doivent être protégés par des ouvrages de protection (boîtes, boîtes à bornes, etc.).

LEGENDE :

- Réseau d'Eaux Pluviales
- Réseau d'Eaux Usées
- Réseau Téléphone
- Réseau ELEC Souterrain
- Réseau d'Adduction d'Eau Potable

--- Périmètre terrain McDonald's



ARCHITECTE D'OPERATION ATELIER BELLET De PINA 16 rue Safferno 97100 BOULOGNE-BELANCOURT Tél: 01.40.84.01.23 - Fax: 01.40.84.91.23	RESTAURANT McDONALD'S - DILLON Carrefour Dillon - Rue de la Rocade - Fort-de-France 97200 - Martinique		PERMIS DE CONSTRUIRE			ARCOS DORADOS Caribbean Development Immeuble McDonald's, niveau -1 Parking Marcel Accaron 97232 Le Havre Martin Tél: 05.96.75.23.94
	PLAN DE MASSE - RESEAUX - ETAT PROJETE		AFFAIRE 24056	DATE 21.01.2025		

--- Périmètre terrain McDonald's

■ Plots de stationnement en ECO-VEGETAL PAVES
(surface = 204 m² soit 10,06 % du terrain)

■ Tapis Eclairc vert + Ecovégétal pavés + terrasses végétalisées
S = 892,50 m² soit 36 % du terrain en matériau perméable

PROJET McDonald's de Dillon
TERRAIN : 000 AB 712 - S= 2475 m²
 Bâtiment à R+1: ES: 502 m² - Local poubelles existant: ES: 14 m²
 Total: S=516 m² soit 21 % environ du terrain
 Cheminement carrelé existant: 60 m²
 Espaces verts pleine terre: 487 m² (soit 19,6 % environ)
 Exigible 45% du terrain soit 1113 m² Non conforme
 Talus végétalisés: S= 136,50 m²
 23 places de stationnement dont:
 1 place PMR + 2 places avec recharge Elec, dont 1 PMR
 + DUAL LANE
 21 places VL en ECO-VEGETAL PAVES existants: S= 204 m²



ARCHITECTE D'OPERATION ATELIER BELLET De PINA 16 rue Safferno 97100 BOULOGNE-BELANCOURT Tél: 01.40.84.01.23 - Fax: 01.40.84.91.23	RESTAURANT McDONALD'S - DILLON Carrefour Dillon - Rue de la Rocade - Fort-de-France 97200 - Martinique		PERMIS DE CONSTRUIRE			ARCOS DORADOS Caribbean Development Immeuble McDonald's, niveau -1 Parking Marcel Accaron 97232 Le Havre Martin Tél: 05.96.75.23.94
	PLAN DE MASSE - EXTRAIT - ETAT PROJETE		AFFAIRE 24056	DATE 21.01.2025		

OAP MORNE CALLEBASSE

Principes d'aménagement

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a été concerné en 2010 par un glissement de terrain en partie nord du quartier. Ce secteur est préservé de toute urbanisation et doit permettre d'être aménagé en 1 parc paysager de qualité mettant en valeur le belvédère et les vues sur Fort-de-France et la baie.

Le quartier accolé à cet espace est un secteur bâti préservé où la densification n'est pas permise et la végétalisation doit être favorisée. En effet ces logements sont situés sur de fortes pentes et il convient de ne pas accentuer le risque de glissement de terrain.

A l'est de la rue Bois Brile, les secteurs résidentiels pourront évoluer et faire l'objet d'une densification maîtrisée. Les autres secteurs résidentiels existants ne font pas l'objet de prescriptions ou recommandations.

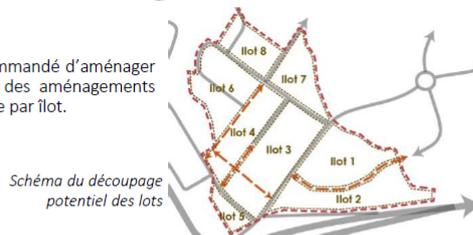
L'ambition de cette OAP résulte dans le fait de créer une véritable centralité de quartier qui doit passer par :

- La mutation des bâtiments commerciaux de plain-pied en immeubles mixtes (R+3/R+4) à dominante résidentielle ;
- La création d'une place publique autour de laquelle le cœur commerçant du quartier pourra se développer (inscription de rez-de-chaussée commerciaux) ;
- La création d'équipements en complément de l'école et de la plaine sportive existante.

Prévoir l'implantation de logements sociaux :

- Sur les îlots 3 et 4, chaque opération devra comporter entre 35 et 40% de logements sociaux ;
- Sur les îlots 1, 5, 6, 7 et 8, chaque opération devra comporter entre 30 et 35% de logements sociaux.

Il est recommandé d'aménager le site via des aménagements d'ensemble par îlot.



Au sud le long de l'autoroute, une vitrine d'activités (tertiaire ou petites activités en complément de Kerlys) sera réalisée et permettra de faire le tampon avec les espaces résidentiels pour limiter les nuisances sonores impactant les habitants. De plus, l'espace végétalisé existant en limite et qui est soumis à un risque inondation sera qualifié mais maintenu en espace vert.

Insertion urbaine, architecturale et paysagère

Créer une frange végétalisée en recul par rapport à la bretelle d'autoroute de 25 mètres de large afin de requalifier la perception de Fort-de-France depuis l'autoroute et réduire l'exposition à la pollution de l'air et au bruit.

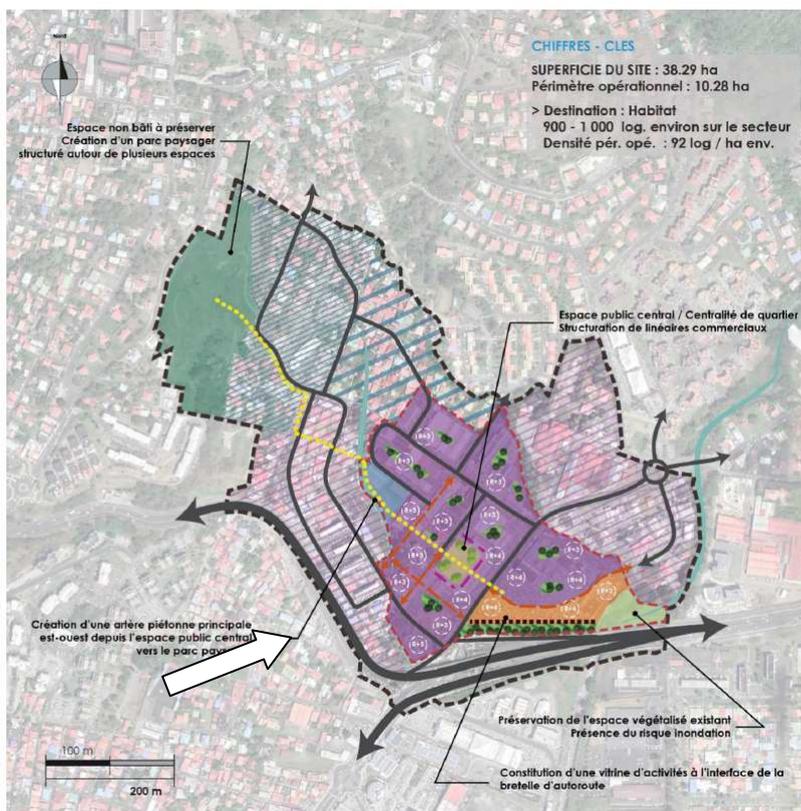
Créer des cœurs végétalisés à l'échelle des futurs lots et îlots pour préserver des espaces de respiration et limiter la sur-imperméabilisation des sols.

Travailler sur les hauteurs des constructions avec les hauteurs les plus élevées autour des lieux marquants (espace public de centralité, vitrine d'activité...).

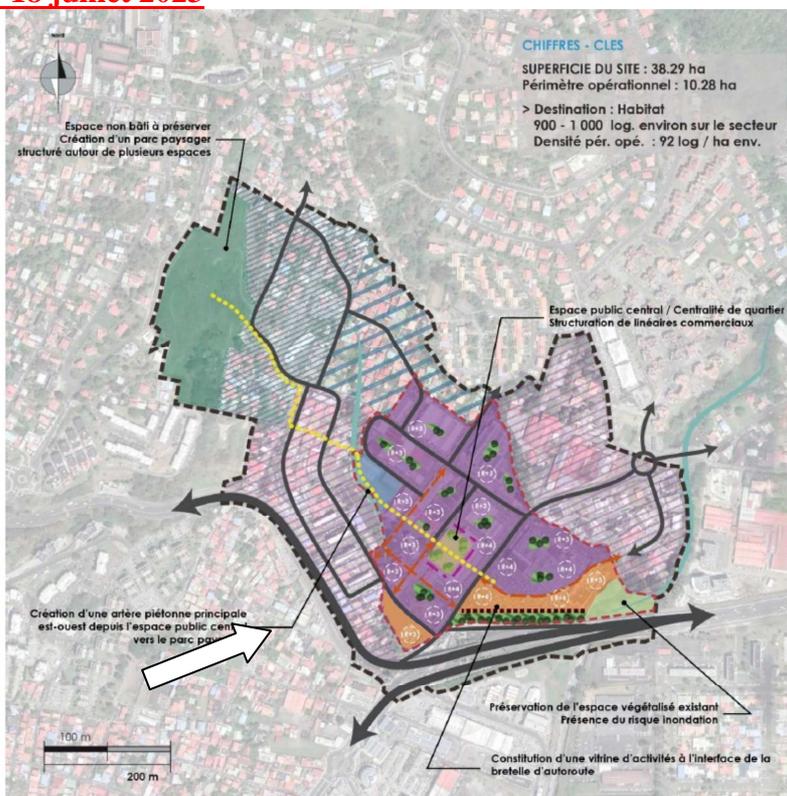
Après PLU 18 juillet 2023

Sur les îlots 1, 6, 7 et 8, chaque opération devra comporter entre 30 et 35 % de logements sociaux.

Au sud le long de l'autoroute, sur les îlots 2 et 5, une vitrine d'activités (tertiaire ou commerciales en complément de Kerlys) sera réalisée et permettra de faire le tampon avec les espaces résidentiels pour limiter les nuisances sonores impactant les habitants. De plus, l'espace végétalisé existant en limite et qui est soumis à un risque inondation sera qualifié mais maintenu en espace vert.



- PERIMETRE ET LIMITES**
- Périmètre de l'OAP
 - - - Périmètre opérationnel
- CARACTERISTIQUES DU BATI**
- - - - - Principe d'orientation du bâti
 - Principe de recul par rapport à une voie
 - Façades commerciales à créer
 - (R+1) Hauteur maximum autorisée
- VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI**
- /// Maintien des fonctions présentes
 - /// Préservation de l'habitat existant sans possibilité de densification
 - /// Préservation de l'habitat existant avec possibilité de densification limitée et encadrée
 - Secteur à préserver de toute urbanisation à destination de parc paysager
 - Habitat collectif
 - Equipements
 - Tertiaire / Petites activités
 - Espace public à créer
- CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**
- Voies existantes
 - Principe de voie à créer
 - Principe de liaison douce
- PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**
- Espace vert paysager à conforter
 - Espace vert paysager
- Fort-de-France // Morne Callebasse



- PERIMETRE ET LIMITES**
- Périmètre de l'OAP
 - - - Périmètre opérationnel
- CARACTERISTIQUES DU BATI**
- - - - - Principe d'orientation du bâti
 - Principe de recul par rapport à une voie
 - Façades commerciales à créer
 - (R+1) Hauteur maximum autorisée
- VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI**
- /// Maintien des fonctions présentes
 - /// Préservation de l'habitat existant sans possibilité de densification
 - /// Préservation de l'habitat existant avec possibilité de densification limitée et encadrée
 - Secteur à préserver de toute urbanisation à destination de parc paysager
 - Habitat collectif
 - Equipements
 - Tertiaire / Activités commerciales
 - Espace public à créer
- CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**
- Voies existantes
 - Principe de voie à créer
 - Principe de liaison douce
- PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**
- Espace vert paysager à conforter
 - Espace vert paysager
- Fort-de-France // Morne Callebasse

VIII/ NOTICE DESCRIPTIVE POUR LA MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 DES ZONES DU PLU RELATIF AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Cette modification permettra de 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.

Avant PLU 18 juillet 2023

Coefficient de pleine terre PLU

Emprise au sol effective du projet	Coefficient d'espace de pleine terre minimum
Moins de 20%	70%
Entre 20 et 40%	45%
Entre 40 et 60%	25%

Après PLU 18 juillet 2023

Proposition de modification

Emprise au sol effective du projet	Espace de pleine terre minimum	
≤ 20%	60%	Une tolérance maximale de 15% est autorisée en espace stationnement végétalisé (aire de stationnement où tout ou partie de la surface est recouverte de végétation cf. dispositions générales du PLU).
Jusqu'à 40%	45%	
Entre 40% et 60%	25%	
Au-delà de 60%	10%	Aucun stationnement n'est autorisé sur les espaces de pleine terre

Dispositions générales complétées

Espace de stationnement végétalisé désigne une aire de stationnement où tout ou partie de la surface est recouverte de végétation, plutôt que de revêtement imperméable comme l'asphalte ou le béton.

Caractéristiques principales :

- Revêtement perméable : pavés engazonnés, dalles alvéolées remplies de gravier ou de terre ou de gazon