



Le Président

Fort-de-France, le 03 juin 2025

Monsieur Didier LAGUERRE
Maire de la Ville de Fort-de-France
Rue Victor Sévère
BP 646
97200 Fort-de-France cédex

Dossier suivi par : David LERIGAB
Direction de l'Appui au Territoire - Pôle Aménagement du Territoire
Tél : 0596 55 28 23 / 0696 21 46 69 - E-mail : d.lerigab@martinique.cci.fr

Objet : Modification n°1 du plan local d'urbanisme de la Ville de Fort-de-France / Avis de la CCI Martinique

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 24 avril 2025, vous nous avez soumis pour avis le projet de modification n°1 du PLU de Fort-de-France. Nous vous en remercions.

Comme précisé dans la notice explicative, la procédure vise divers objectifs :

- 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 *sur la route de Redoute* et d'espaces pluridisciplinaires de santé à *Ravine Vilaine* (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 (*Zac de Rivière Roche*).
- 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) Modification du PLU pour accompagner la réalisation d'une résidence favorisant la mixité intergénérationnelle sur l'îlot Savon - ZAC Pointe Simon (zone UVB1)

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 oeuvre sans une modification du PLU en vigueur en date du 18 juillet 2023.

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 PLU 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. Une modification de cet article permettrait un retrait à partir de 3 m au lieu de 6,5 m.

Avis de la CCI Martinique :

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 de la ZAC de la Pointe Simon, mais doit conserver un caractère facultatif et nullement devenir une obligation, ce afin d'éviter une réduction des droits à construire sur la zone UVB1.

b) L'emprise au sol

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.

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.

Avis de la CCI Martinique :

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.

c) L'aspect des constructions : la toiture

Les prescriptions du PLU 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 faitage 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.

Avis de la CCI Martinique :

La CCIM approuve la suppression de cette règle relative aux toitures sur l'ensemble de la ville basse.

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 par logement 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.

Avis de la CCI Martinique :

Le taux réduit à 0,5 places de parking par logement envisagé ici va dans le sens de la réglementation.

En effet, le Code de l'urbanisme précise :

• Article L151-34

Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

1° bis De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;

2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;

3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

• Article L151-35

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre (TCSP) et que la qualité de la desserte le permet, 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.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

2) 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)

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 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% ; 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)

Le règlement du PLU 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 20 logements sociaux doivent comprendre au moins deux catégories différentes de logements (logements locatifs très sociaux / LLTS, logements locatifs sociaux / LLS, logements financés par le prêt locatif social / PLS, logements financés par le prêt social location-accession / PSLA).

Avis de la CCI Martinique :

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.

3) 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 de 3674 m² au total, 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.

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 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.

Avis de la CCI Martinique :

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.

4) 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.

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 250m². Ceci compromet la faisabilité de l'ensemble du projet.

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

Avis de la CCI Martinique :

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

5) Extension de deux emplacements réservés 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

La parcelle BD 95 fait partie de l'emprise du projet de réaménagement des abords de la fontaine Gueydon. Pour les besoins de cette opération, il est donc nécessaire de l'intégrer à l'emplacement réservé f02.

Avis de la CCI Martinique :

La CCI approuve l'intégration desdites parcelles aux deux emplacements réservés « Fontaine Gueydon ».

6) Modification du PLU pour étendre la destination de la zone UEm aux locaux à usage de bureaux

La CACEM doit acquérir des lots de copropriété sis aux R+1 et R+2 de l'ensemble immobilier dénommé « ORCHIDEE III » situé à la Rue Georges Zaïre - ZAC de Rivière Roche.

Cet immeuble figure au cadastre sous référence : parcelle T numéro 1381 pour une surface de 1 068 m².

Ces locaux sont destinés à un usage de bureaux accueillant du public (pour mémoire : ces locaux étaient anciennement occupés par France Travail ex Pôle Emploi).

Au regard du PLU de Fort-de-France révisé le 18/07/2023, la parcelle T 1381 est située en zone UEm, laquelle n'autorise pas la destination envisagée par l'EPCI.

Par conséquent, une modification de l'article UE1 (destination et sous-destination) du PLU applicable au foncier susmentionné s'avère nécessaire.

Avis de la CCI Martinique :

La CCI émet un avis favorable à la présente modification.

7) Reconstruction du restaurant Mc Donald's à 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.

Avis de la CCI Martinique :

La CCI émet un avis favorable à la présente modification du PLU, indispensable à la reconstruction de l'établissement économique.

Toutefois, une attention serait à porter sur l'enseigne lumineuse, épargnée par l'incendie, dont la grande hauteur ne respecte pas le règlement local de publicité de la ville.

8) Modification de l'article 6 des zones du PLU relatif au traitement environnemental et paysagers 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.

PLU en vigueur :

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%

Proposition de modification :

Emprise au sol effective du projet	Coefficient d'espace de pleine terre minimum	
≤ 20%	60%	Une tolérance maximale de 15% est autorisée en espace perméabilisé végétalisé
Jusqu'à 40%	45%	
Entre 40% et 60%	25%	
Au-delà de 60%	10%	

Avis de la CCI Martinique :

Une attention est à porter sur la difficulté d'application de ces règles en cas d'extension du bâti ou d'annexes.

Comptant sur la prise en considération des différentes observations consulaires formulées ci-dessus, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments respectueux.



Directeur Général

JB. ROTSEN

Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie

Philippe JOCK