

COLLECTIVITE TERRITORIALE DE MARTINIQUE

Arrêté n°109/2024 du 14/05/2025
portant ouverture de l'enquête publique sur
la modification numéro 1 du PLU de la commune de FORT DE
FRANCE

Rapport, conclusions
et avis motivé du Commissaire enquêteur

ALONZEAU Jean- Michel
Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

I. PRÉSENTATION DU DOSSIER..... 3 - 20

1.1.-Identification du demandeur 5

1.2.- Objet de l'enquête 5

1.3.-Cadre juridique 7

1.4.-Caractéristique du projet..... 9

II. ORGANISATION DE L'ENQUETE 14-20

2-1.-Contenu du dossier d'enquête 15

2.2.-Désignation du Commissaire Enquêteur 15

2.3.-Publicité, information du public et déroulement de
l'enquête 16

2.4.- Modalités de clôture de l'enquête..... 19

III. AVIS ET OBSERVATIONS..... 21-42

IV. CONCLUSIONS MOTIVEES..... 43-44

V. ANNEXES

Décision de désignation du Commissaire Enquêteur

Délibérations du Conseil Municipal

Arrêté municipal n° 109/2024

Additif au dossier

Parutions dans les journaux d'annonces légales

Procès-verbal de synthèse du Commissaire Enquêteur

Copies du registre d'enquête,

Courriers adressés au commissaire enquêteur

Courriels adressés au commissaire enquêteur

Mémoire en réponse du pétitionnaire

Copie des avis de publicité légale (France ANTILLES et JUSTICE)

Certificats d'affichage remis par la mairie de FORT DE FRANCE

V. ANNEXES

Décision de désignation du Commissaire Enquêteur

Délibérations du Conseil Municipal

ADDITIF AU DOSSIER

Arrêté municipal

Copies des avis des personnes publiques associées

Procès-verbal de synthèse du Commissaire Enquêteur

Copies du registre d'enquête,

Courriers adressés au commissaire enquêteur

Courriels adressés au commissaire enquêteur

Mémoire en réponse du pétitionnaire

Copie des avis de publicité légale (France Antilles et
Antilla)

Certificats d'affichage remis par la mairie de FORT DE
France

.....

I. PRÉSENTATION DU DOSSIER

1.1 Identification du demandeur

La conduite des évolutions Plan Local d'Urbanisme est assurée par la ville de Fort de France et son organe délibérant le conseil municipal. Le maire de la commune est MR LAGUERRE Didier.

Fort de France est membre de la communauté d'agglomération du Centre (CACEM) comprenant quatre communes.

La commune conserve donc la compétence « urbanisme » qui lui permet d'élaborer, de réviser ou de modifier (dans le cas présent) son document d'urbanisme.

La procédure est menée par la commune avec comme interlocuteur du commissaire enquêteur le service Urbanisme.

1.2 Objet de l'enquête

L'enquête publique est liée à la modification numéro 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de FORT DE France révisé en 2023. Les sujets portent sur des ajustements sur des articles ne permettant pas de réaliser des projets privés ou publics et entrant dans les objectifs du PADD. Certains points d'ailleurs apparaissent comme des erreurs matérielles ou oublis lors de la mise en place du PLU en 2023. A ce titre l'arrêté prescrivant cette première modification évoque notamment dans ses attendus la nécessité de clarifier certaines dispositions du règlement écrit du PLU.

Le conseil municipal a par un arrêté du 7 Avril 2025 référencé S-03/04/2025-131 prescrit la modification de son PLU en application des articles L123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme : ce texte reprend une liste de huit objectifs suivants :

- pour le centre-ville des mesures pour d'une part accompagner la réalisation d'une résidence favorisant la mixité intergénérationnelle sur l'îlot Savon dans le secteur de la ZAC Pointe Simon (dénommé le secteur UVB1) par la modification de la volumétrie et de l'emprise au sol autorisée pour une certaine catégorie de bâtiments, et d'autre part des modifications portant sur l'aspect des constructions au niveau des toitures, ainsi que sur les règles de stationnement pour trois secteurs couvrant la ville basse et dénommés UVB1,2 et 3.
- favoriser les petites opérations de logement évolutif social (LES) par le relèvement du seuil de 6 à 20 logements pour les opérations qui doivent comprendre au moins deux catégories de logements au sein des sous-secteurs UGm1 et UGm2, « composés majoritairement d'un habitat intermédiaire, de groupé et de petits collectifs situés en dehors des espaces de centre-bourg »
- favoriser les projets d'activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle par augmentation de la surface plancher autorisée (passage de 150 à 500 m²) pour ces activités dans le secteur UG
- favoriser les projets d'artisanat et de commerces de détail par augmentation de la surface plancher autorisée à 500 m² en sous-secteurs UGd, UGm1 et UGm2 et le maintien 150 m² en sous-secteurs UGf1 et UGf2
- étendre la destination de la zone UEm aux « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » permettant l'usage d'un ensemble immobilier existant
- étendre, dans le cadre de la réhabilitation de la Fontaine Gueydon, les emplacements réservés par l'ajout de la parcelle cadastrée BD.766 de 131 m², et BD.95 de 75 m²
- modifier des principes d'aménagement de l'OAP Morne Calebasse pour permettre sur l'îlot 5 le développement d'activités commerciales autorisant ainsi la reconstruction du restaurant MC Donald de Dillon
- modifier, sur le territoire communal, les coefficients d'espaces de pleine

terre minimum déterminés en fonction de l'emprise au sol effective des projets.

En résumé ce dossier présente des changements pour permettre la faisabilité 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.

Ce projet a fait l'objet d'une première procédure d'enquête publique courant 2024 du 26 Août au 11 octobre qui n'a pu aboutir du fait d'absence d'avis de la MRAE pourtant obligatoire avant tout démarrage et depuis outre les points inscrits dans cette procédure la ville doit répondre à de nouvelles sollicitations parvenues dans l'intervalle.

L'organisation de la présente enquête publique fait suite à une demande de désignation de commissaires enquêteurs du Maire de FORT DE FRANCE auprès des services du Tribunal Administratif en date du mois de Juin 2024. La décision du Tribunal Administratif du 30 avril 2025 référencée E25000004/97 porte désignation du commissaire titulaire et du suppléant.

La Ville de FORT DE France en est l'autorité organisatrice. Elle a pour objet d'assurer l'information sur le projet arrêté par les élus et de permettre la participation du public par le dépôt d'observations.

1.3 Cadre juridique

L'enquête publique porte sur la première modification du Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la commune de FORT DE FRANCE qui se situe au sein de la communauté d'agglomération du CENTRE en Martinique.

Les dispositions de la loi du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition des compétences entre les Communes, les Départements les Régions et l'État transfèrent aux communes les compétences en matière

d'urbanisme. Il s'agit d'un des textes de la démarche de décentralisation qui permet aux communes d'élaborer et faire évoluer des documents d'urbanisme (plan d'occupation des sols) et de délivrer les autorisations d'utilisation du sol (permis de construire). L'article L153-37 du Code de l'Environnement instaure la compétence de la commune qui établit le projet.

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

Comme précisé à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique, le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Cette notification a été faite en Avril 2025.

A l'issue de l'enquête publique, comme stipulé à l'article L153-43 du Code de l'Urbanisme, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant du conseil municipal suite à présentation du bilan.

Le maire par un arrêté portant la référence S-03/04/2025-131 indique les objectifs de cette procédure qui suivra les articles L. 153-36 et suivants sur Code de l'Urbanisme.

Suite à la décision du Tribunal Administratif du 30 avril 2025 nommant deux commissaires enquêteurs (titulaire et suppléant), le maire émet un arrêté en date du 15 mai 2025 portant la référence 14/05/2025-28 qui précise les dates d'ouverture et de fin de la mise à disposition du dossier, les moyens pour le public de faire remonter leurs avis, les mesures de publicité par affichage ou parutions dans deux journaux d'annonces légales, les dates et horaires des permanences du commissaire enquêteur et les formalités prévues à l'expiration de l'enquête.

1.4 Caractéristique du projet

Le projet a été mis à disposition du public sous forme papier au service Urbanisme de la ville (5^{ème} étage) et sous format dématérialisé sur le site internet et comprend comme pièces :

- Une notice explicative de 32 pages qui liste les sept modifications à apporter au PLU
- Les retours des PPA arrivés pendant la période de mise à disposition du public
- L'avis de publicité d'ouverture de la procédure
- Les arrêtés municipaux prescrivant cette modification et l'organisant
- Le registre des cinquante feuillets côtés et paraphés par le CE

Le présent dossier porte sur la modification du PLU de FORT DE FRANCE avec les changements suivants présentés :

➤ Modification pour la réalisation d'une résidence « intergénérationnelle » sur l'îlot SAVON : le premier point de la notice explicative concerne en premier lieu le secteur de la ZAC de la Pointe Simon (secteur UVB1) uniquement pour la volumétrie et l'emprise au sol et le centre-ville avec la ZAC de la Pointe Simon (secteurs UVB2 ET UVB3 en plus du secteur UVB1) pour les sujets de toitures et de stationnement.

- Sur la volumétrie le dossier entraînera une création obligatoire de galerie avec une particularité pour les opérations de plus de 50 logements où un recul par rapport à l'alignement du bâti est permis à partir de 4 m de hauteur au lieu de 6,5 m pour les autres projets du secteur.
- Sur l'emprise au sol, la modification proposée pour le secteur UVB1 crée un seuil spécifique pour les opérations de plus de 50 logements avec la possibilité de construire sur la parcelle entière en introduisant la condition de réaliser les espaces végétalisés au niveau R+1 avec 30 pour cent de la surface.

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.

- Sur les toitures la modification vise à une adaptation de la règle sur l'orientation du faîtage en fonction de la largeur de la parcelle pour l'ensemble du centre-ville. Actuellement le règlement actuel dispose que le faîtage principal doit être nécessairement parallèle à la voie. Le changement vise à réserver cette mesure pour les parcelles avec une largeur de façade supérieure à 9 mètres.
- Sur le stationnement l'évolution indique que le nombre de places de stationnement sera fixé à 0,5 par logement pour les résidences seniors et étudiantes localisées dans un périmètre de 500 mètres autour d'une station de réseau de transport commun en site propre.

Commentaires du CE :

La notice explicative présente un titre qui évoque uniquement la future résidence de l'îlot SAVON alors que les quatre changements sur le règlement devraient s'appliquer sur trois secteurs localisés au centre-ville dénommés UVB1, UVB2 et UVB3.

La possibilité de créer des galeries va réduire un effet induit par le gabarit de plusieurs voiries du centre-ville pouvant apparaître comme négatif par les chalands.

Pour le sujet du stationnement la mesure citée est une application de l'article L151-35-1 du Code de l'Urbanisme qui instaure cette condition favorable au vu de la proximité d'infrastructures de transport en commun en site propre. Dans le cas d'espèce les trois zones concernées sont traversées par la ligne actuelle du TCSP de Martinique avec quatre stations (soit Bo Kannal, Malecon, Préfecture et Place François Mitterrand).

➤ Modification pour la réalisation de logements évolutifs sociaux sur la RHI de la Trompeuse

Le PLU élaboré en 2023 prévoit que sur les opérations de plus de 6 logements sociaux il y a obligation de présenter au moins 2 types de logements sociaux (LLTS, LLS, PLS, PSLA). Cette contrainte empêche actuellement la bonne fin du relogement des habitants concernés par la RHI menée par la CACEM sur le secteur de la Trompeuse car le programme vise à édifier huit bâtiments de type LES en plus des activités.

Commentaires du CE : la précision de cet avis et la référence à cet article 55 de la loi SRU qui retient les logements sociaux, les logements sociaux vendus à leur occupant, pendant une durée maximale de 10 ans, les logements en accession via les dispositifs de PSLA, prêt social location accession (pendant la phase locative, et pendant une durée de 5 ans à compter de la levée d'option), de BRS, bail réel solidaire ainsi que les logements déconventionnés pendant une période de 5 ans semble indiquer que le seuil de six pourrait demeurer pour les zones UG.

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

Le dossier présente une modification pour permettre la réalisation d'un petit bâtiment à vocation commerciale sur deux niveaux à REDOUTE (boulangerie artisanale, commerce de détail, espace de production de la boulangerie, commerce de matériel médical) en zonage UGm1. Le changement vise à une application des surfaces prévues en zone U4, soit 500 m² de surfaces plancher par unité dans certains zonages UG pour la sous-destination commerce de détail et artisanat.

La modification si elle est retenue se traduira pas un changement du tableau de destinations pour les projets de commerce de détail et artisanat sur les zones UGd, UGm1 et UGm2 (seuils de SDP relevés). Ces implantations feront systématiquement l'objet d'une étude des services

dédiés de la mairie avant autorisation selon les caractéristiques de la parcelle d'implantation et du bâtiment projeté.

➤ **Modification du PLU pour la réalisation d'un projet d'activité dédié à la santé à RAVINE VILAINE**

Le dossier présente une modification pour permettre la relocalisation d'une maison Sport Santé à Ravine Vilaine car en zone UGf1 le PLU de 2023 limite les surfaces plancher par unité à 150m² pour la sous-destination services recevant du public. Le changement vise à une application des surfaces prévues en zone U4, soit 500 m² de surfaces plancher par unité pour les activités de service recevant du public pour les zonages UGf1 et 2. Ces implantations feront systématiquement l'objet d'une étude des services dédiés de la mairie avant autorisation selon les caractéristiques de la parcelle d'implantation et du bâtiment projeté.

La modification si elle est retenue se traduira pas un changement du tableau de destinations pour les projets de service recevant du public sur les zones UGf1 et UGf2 (seuils de SDP relevés). Le seuil reste inchangé pour les activités de commerce de détail et d'artisanat à 150 M2 de SDP.

➤ **Modification pour extension de deux emplacements réservés pour le projet de réhabilitation de la Fontaine GUEYDON** : ce point vise à créer deux nouveaux emplacements réservés avec les parcelles référencées BD 766 et BD 96 dans la perspective du projet de réhabilitation de la Fontaine Gueydon.

Cette modification a pour but d'intégrer dans la liste des emplacements réservés deux parcelles avec un bâti dégradé sur les abords de la Fontaine GUEYDON.

Commentaires du CE :

Il s'agit ici de compléter les parcelles dont la maîtrise foncière est nécessaire à la poursuite et bonne fin du projet dénommé « réhabilitation de la Fontaine GUEYDON ». Le commissaire a pu lors de ses visites de site constater l'aspect des parcelles.

➤ Modification du PLU pour inclure dans la zone UEm les locaux à usage de bureaux :

Ce point vise à compléter en pratique le tableau des destinations du règlement de cette zone UEm (dédié aux secteurs à vocation d'activités mixtes) pour permettre l'implantation de services de la CACEM recevant du public au sein de la ZAC de Rivière Roche.

Une modification de l'article UE1 (destination et sous-destination) du PLU applicable au foncier susmentionné s'avère donc nécessaire pour y intégrer les locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés.

Commentaires du CE : Il s'agit d'un ajustement du règlement suite à la révision de 2023 pour compléter la liste des sous-destinations admises pour le zonage UEm et donc permettre l'implantation de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Le CE note bien que cette destination existait avant la révision du PLU de Fort de France en 2023.

➤ Modification pour permettre la reconstruction du restaurant Mc Donald's à Dillon :

La parcelle AB 712 concernée fait partie de l'OAP CALEBASSE et en constitue l'ilot 5 et suite à un incendie lors d'émeutes de fin d'année

dernière le promoteur lors de ses démarches de reconstruction constate que le PLU adopté en 2023 instaure au titre de la mixité sociale et fonctionnelle une obligation de surface de plancher dédiée à la destination d'habitation en étage.

L'article UCQ3 plus précisément dans le règlement actuel du PLU affiche une obligation pour les constructions nouvelles de locaux d'activités d'intégrer du logement dans les étages.

Cette modification si elle se confirme par la municipalité entrainera la non-réalisation de 30 à 35 de logements sociaux pour cette parcelle.

Commentaires du CE : Il s'agit d'un ajustement du règlement suite à la révision de 2023 pour permettre la reconstruction du restaurant ayant connu un incendie en fin de 2024.

La modification doit conduire à une réécriture de l'article UQC3 pour supprimer l'obligation de réalisation

➤ Modification du traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis :

Cette modification vise le coefficient d'espace de pleine terre pour les zones urbaines et à urbaniser où il s'applique avec notamment un nouveau coefficient de 10 pour cent pour les projets présentant une emprise au sol dépassant 60 %. La modification évoque une tolérance maximale de 15% en espace stationnement végétalisé (aire de stationnement où tout ou partie de la surface est recouverte de végétation).

Il est rappelé toute interdiction de stationnement sur les espaces de pleine terre.

La modification se traduira par un changement de l'article 6 du PLU

relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions et vise à favoriser le stationnement végétalisé.

Commentaires du CE : La mesure proposée de diminution de 10% du coefficient de pleine terre pour une emprise au sol du bâti de 20% au vu des caractéristiques du foncier sur l'île en général et la ville en particulier ne concernera qu'un faible nombre de projets.

2 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique a eu lieu du 23 juin 2025 au 28 juillet 2025 avec comme siège la mairie de FORT DE FRANCE. Le commissaire enquêteur a pu recevoir les citoyens au sein du service Urbanisme.

2.1 Contenu du dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique comporte conformément à la réglementation les pièces listées ci-après :

- Une notice explicative de 32 pages qui liste les sept modifications à apporter au PLU
- Les retours des PPA arrivés pendant la période de mise à disposition du public
- Les avis de publicité d'ouverture de la procédure
- Les arrêtés municipaux prescrivant cette modification et l'organisant
- Le registre des cinquante feuillets côtés et paraphés par le CE
- Une note d'une page ajoutée à la demande du commissaire enquêteur pour expliciter deux points constatés lors des visites de contrôle d'affichage

Le dossier présenté est conforme au Code de l'Environnement. Il est correctement documenté avec notamment un nombre significatif de plans et des infographies.

2.2 Désignation du commissaire enquêteur

Le Président du Tribunal Administratif de Martinique a désigné par décision numéro E24000004/97 en date du 30 AVRIL 2025 Monsieur ALONZEAU Jean-Michel en qualité de commissaire enquêteur en vue de mener une enquête publique ayant pour objet un projet de modification du plan local de l'urbanisme sur le territoire de la commune de FORT DE FRANCE. La décision contient la désignation d'un suppléant en la personne de Madame GILOT.

Le maire de la commune concernée avait adressé une demande de désignation en ce sens fin avril.

Le CE a donc pris contact avec le service urbanisme pour prise de connaissance du dossier, des points soumis à cette première modification et convenir des conditions pratiques d'organisation.

2.3 Publicité, information du public et déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du 23 Juin 2025 au 28 Juillet 2025 et a été prescrite par un arrêté municipal en date du 18 Juin 2024,

Ce document précise les modalités d'organisation de la procédure à savoir l'objet, la durée, la personne responsable du projet chez le maître d'ouvrage le lieu du siège de l'enquête, les conditions de publicité, l'identité du commissaire enquêteur, les conditions de consultation des pièces du dossier par le public au format papier et sous sa forme dématérialisée, les moyens d'expression par le public de leurs remarques ou observations, les jours et horaires des permanences, les formalités de clôture de la procédure et enfin les possibilités de consultation du rapport et des conclusions.

Ce document précise également les phases suivant la remise du rapport jusqu'à l'arrêté d'approbation par le conseil municipal.

L'avis d'ouverture de l'enquête publique a été affiché sur les panneaux d'affichage habituels en mairie et sur différents sites concernés 15 jours avant le jour d'ouverture de la procédure. Suite à des décollages constatés partiellement lors de ses visites de contrôle, le CE a demandé de nouvelles appositions pour permettre une information correcte des riverains. Il est joint en annexes au présent rapport les certificats d'affichage établi par la mairie. A ce titre, la mairie a émis deux certificats un du 6 juin (avec des photos de constat jointes) et le second du 19 juin dernier pour renforcer l'information.

L'affichage était bien visible depuis les voies de circulations publiques.

Le commissaire a pu constater lors du premier contrôle et ensuite lors de ses déplacements la présence de ces affiches et leur maintien en place pendant toute la durée de la procédure. Ces encarts étaient bien sur papier de grand format de couleur jaune et visibles sur les lieux suivants :

- Rond-point à l'entrée de l'Etang Zabricots côté ASPTT
- Bâtiment en entrée de la RHI de la Trompeuse près des garages
- Abords de la Fontaine GUEYDON côté DEPS et panneau école Marcel PLACIDE
- Abribus et borne ACISE de la station-service sur REDOUTE
- Abribus sur route principale menant à Langellier Bellevue
- Abords de l'îlot SAVON (façades des bâtiments avoisinants)
- Pilier du viaduc de DILLON en face du terrain d'implantation du Mac Donald
- Poteau sur la rue Osman NADEAU

Le CE a pu constater sur le réseau social Facebook de la ville plusieurs communiqués de rappel de cette procédure et l'impact positif de ceux-ci sur l'information des personnes reçues en présentiel.

Le commissaire enquêteur a effectué plusieurs visites des lieux avant le 23 juin (notamment pour contrôler la complétude de l'affichage sur site) et constate notamment :

- Un début de travaux sur le projet de la rue Osman NADEAU (qui a déclenché le besoin de modification) avec des terrassements et

- consolidations de berges de la ravine avec apparition d'un panneau de PC
- Un début de travaux sur la parcelle de l'îlot 2 de l'OAP de CALEBASSE pour la reconstruction du restaurant MAC DONALD'S de DILLON avec des terrassements et coulage de fondations et la présence d'un panneau de permis de démolir.
- Sur l'îlot SAVON des fouilles archéologiques préalables au permis de construire avec la fermeture du terrain d'assiette qui servait de parking auparavant
- Aux abords de la Fontaine GUEYDON et sur les parcelles contiguës des travaux de démolition en cours

Suite à ces premiers passages sur les sites le CE a refait un point avec les interlocutrices du service urbanisme puisque certaines situations vues n'étaient pas transcrites dans le dossier mis à l'enquête sur le point relatif à l'OAP de Morne Calebasse et au projet d'espace pluridisciplinaire dédié à la santé sur Ravine Vilaine. Il s'agit les deux fois de début de travaux alors que la modification traite de ces sujets et il y avait risque de confusion et d'incompréhension au niveau des citoyens.

Le commissaire a sollicité le Maire par un courrier du 25 juin 2025 (dont copie est jointe en annexe du présent rapport) pour obtenir un complément d'information dans le dossier pour une complète information des citoyens sur les situations suivantes :

* Indiquer pour sur la parcelle O 1166 à Ravine Vilaine qu'un permis tacite a été délivré le 19/11/2024 pour la réalisation d'un espace pluridisciplinaire de santé chemin Osman avec un contrôle de légalité effectué le 20/11/2024 et une attestation de non recours des tiers délivré le 1 juin 2025.

* Pour la demande de modification sur l'îlot 5 où était implanté le restaurant Mc Donald's de Dillon (OAP Morne Calebasse) il y a lieu d'informer du permis de démolir n° 24 BU 041 en date du 17/12/2024

puisque le CE constate des travaux de terrassement en cours.

La mairie a produit une note en ce sens (dont copie est jointe en annexe du présent rapport) qui est explicite pour compléter les informations fournies aux citoyens et riverains ce qui rejoint l'un des objectifs de l'enquête publique.

Les publications de l'avis d'enquête ont été faites dans 2 journaux d'annonces légales à savoir le France Antilles (insertions le 2 et 23 juin) et Justice (insertions du 5 et 26 juin). Les copies de ces insertions sont jointes en annexe.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à disposition du public pendant les permanences en mairie de FORT DE France à savoir :

- Le lundi 23 juin 2025 de 8h00 à 12h00
- Le jeudi 26 juin 2025 de 14h30 à 16h00
- Le jeudi 30 juin 2025 de 8h00 à 12h00
- Le vendredi 4 juillet 2025 de 8h00 à 12h00
- Le mardi 8 juillet 2025 de 8h00 à 12h00
- Le mercredi 16 juillet 2025 de 8h00 à 12h00
- Le jeudi 21 juillet 2025 de 8h00 à 12h00
- Le lundi 28 juillet 2025 de 8h00 à 12h00

Le choix des dates et horaires des permanences a principalement été dicté par le souci de permettre au plus grand nombre de pouvoir se rendre à l'une d'entre elle au moins. Ainsi des jours de la semaine variés ont été retenus avec des plages le matin et l'après-midi.

Pendant toute la durée de cette procédure, un registre relié, paraphé et signé par le commissaire enquêteur était disponible pour recueillir les observations du public avec le dossier au sein du service Urbanisme (au cinquième étage de la mairie).

En complément de l'ensemble des pièces consultables en mairie, une consultation du dossier était rendue possible (avec possibilité de téléchargement des pièces) sur le site internet de la ville de Fort de France et une possibilité de faire part de remarques par le biais d'une adresse électronique elle aussi dédiée figurant dans l'arrêté municipal et dans les annonces publiées.

Suite aux échanges ont eu lieu avec le commissaire lors de ses huit permanences 26 observations sont inscrites le jour de la clôture de l'enquête sur le registre mis à disposition.

Une partie des mentions manuscrites portées sur le registre émanent de citoyens pour des demandes de déclassement avec également une observation venant d'une association de défense de l'environnement. Il y a eu courriers reçus en mairie avec souvent des pièces jointes.

La messagerie électronique spécifiquement mise en place pour l'enquête publique avec l'adresse suivante : modificationplu-enquetepublique@fortdefrance.fr a fait l'objet de réceptions de messages joints en annexe.

2.4 Modalités de clôture de l'enquête

Le registre d'enquête a été clôturé le 28 juillet 2025 par le commissaire enquêteur et ce dernier a remis le 4 Août 2025 en présentiel au représentant du porteur de projet le procès-verbal d'observations conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement (document joint en annexe) et à l'article 8 de l'arrêté du 18 juin 2024 en l'invitant à y répondre sous un délai de quinze jours. Ce document comprend les interrogations provenant du commissaire enquêteur, les copies des observations manuscrites du registre, les correspondances remises en mairie et les observations du public reçues sur l'adresse mail dédiée.

La réponse est parvenue dans les délais cités dans l'arrêté organisant cette procédure, document en annexe du présent rapport.

3 AVIS ET OBSERVATIONS

La présente enquête a donné lieu à des instructions préalables conduisant notamment aux avis des personnes publiques associées suivantes. Le commissaire enquêteur attire l'attention sur le fait qu'après ces avis des ajustements pourraient apparaître dans le dossier présenté au conseil municipal devant adopter les modifications présentées levant en conséquence certaines remarques.

Les entités ayant été destinataires du dossier pour avis sont :

- la CACEM
- la CTM
- le PNRM
- la CCIM
- la Chambre des Métiers
- la Chambre d'agriculture
- Le Préfet
- l'ARS
- la DAAF
- la DEAL
- l'Architecte des bâtiments de France
- le Commandant supérieur des forces armées
- Martinique Transport
- l'EPF
- le Grand Port
- la Direction de la jeunesse et des sports et de la cohésion sociale
- la Direction des Douanes
- la Direction de la Mer
- Le CAUE
- la DRAC
- le STIS
- la SIMAR
- la MRAE

Six avis sont joints au dossier mis à disposition des citoyens au format papier en mairie et sur le site de la ville à la rubrique dédié. Ils figurent en annexe du présent rapport et le chapitre suivant en présente les

remarques.

A/ Mission Régionale d'Autorité Environnementale

L'avis de la MRAE de 3 pages est daté du 22 Mai 2025 et est requis en application de l'article R 122-7 du code de l'urbanisme et fait mention des consultations de l'Agence Régionale de Santé de la Martinique ainsi que les services du Préfet. Le dossier fourni par la personne publique responsable enregistré sous le numéro de dossier a fait l'objet d'un dépôt par courrier initial reçu, et reconnu complet le 17 avril 2025.

L'intervention de la MRAE sur ce dossier portait sur un examen de la nécessité de l'Évaluation environnementale qui selon l'article L122-4 du code de l'Environnement se comprend comme « un processus constitué de l'élaboration d'un rapport sur les incidences environnementales, la réalisation de consultations, la prise en compte de ce rapport et de ces consultations lors de la prise de décision par l'autorité qui adopte ou approuve le plan ou programme, ainsi que la publication d'informations sur la décision, conformément aux articles L. 122-6 et suivants ».

Ce document a fait l'objet de publication sur le site de la MRAE de la Martinique et celui de la DEAL.

La MRAE dresse les principaux enjeux à prendre en compte dans le PLU modifié à savoir des évolutions portant sur la modification du règlement et du plan de zonage et souligne que les mesures proposées ne portent pas atteinte au projet d'aménagement et de développement durable (PADD), ni aux espaces boisés classés zones agricoles, naturelles et forestières, ou aux zones à urbaniser.

La MRAE édicte sur le projet les remarques suivantes :

- ❖ Pour l'augmentation de la surface de plancher dans les zones UG lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme, que les mises en œuvre sont possibles au regard des capacités des dispositifs d'assainissement, d'alimentation en eau potable et de gestion des eaux pluviales
- ❖ Les variations du PLU envisagées pour la MRAE ne créent pas d'impacts notables sur l'Environnement.

La MRAE conclut à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale stratégique (EES) pour le projet de modification n°1.

Commentaires du CE :

La décision de l'autorité environnementale a bien été mise en ligne avant le début de mise à disposition du dossier au public. Elle est donc jointe au dossier d'enquête publique.

Pour ses réponses à la MRAE, la commune de Fort de France en application de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme devra rendre une décision en ce sens.

B/l'État

L'avis émis par l'État date du 16 Juin 2025 et comprend 3 pages. Il indique bien que les évolutions proposées sont possibles dans le cadre juridique d'une modification.

Le document débute par un constat que cette première modification du document d'urbanisme ne bouscule pas les équilibres du PADD, les zones à urbaniser et les espaces boisés classés et les zones agricoles, naturelles

et forestières.

L'avis énonce certains points qui posent question concernant :

- Sur les 4 modifications d'articles du règlement sur le périmètre du centre-ville l'Etat indique que le règlement sur le nombre de pans à respecter pour les toitures doit perdurer dans 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 adaptée aux contraintes du foncier du centre-ville.
- Sur le stationnement, l'avis indique que le ratio de stationnement est applicable selon l'article L151-35 du code de l'urbanisme
- Sur le déplaçonnement sur la zone UGm proposé l'ETAT juge le seuil indiqué trop élevé et indique sa préférence pour un seuil de 6 logements sociaux recensés au titre de l'article 55 de la loi SRU et/ou de logements locatifs intermédiaires dans une optique de mixité de types de logements sociaux offerts à la population.
- Sur le relèvement des seuils pour certaines activités cet avis note une facilitation de développement de services de proximité
- Sur le secteur Fontaine GUEYDON ce document ne cite que l'une des deux parcelles concernées (à considérer comme une erreur matérielle) et l'ajout de ces emplacements réservés s'inscrit dans un programme de rénovation urbain contractualisé avec l'Etat.
- Sur la modification de destination pour la zone UEm, l'Etat indique qu'elle va permettre de développer plus complètement les activités mixtes avec l'ajout de locaux de bureaux accueillant du public.
- Sur la reconstruction du restaurant Mc Donald's à Dillon, l'Etat note une nécessité de modifier l'article UCQ3 relatif à la mixité fonctionnelle et prend bien en compte la non réalisation de logements en conséquence
- Sur les espaces de pleine terre, l'avis suggère une règle en vue d'interdire le stationnement sur les espaces de pleine terre et une clarification de la notion d'espace perméabilisé végétalisé pour laquelle le dossier de la ville évoque une tolérance.

Commentaires du CE :

le CE constate que l'avis sur le ratio de 0.5 place de stationnement

s'applique sans aucune remarque sur le centre-ville et les trois sous-secteurs dits UVB1, UVB2 et UVB3 sont cou
Le CE note la demande de clarification pour la notion de « tolérance » sur les espaces perméabilisés végétalisés

C/CCIM

L'avis de la chambre consulaire comporte six pages et date du 3 juin 2025 et donne lieu aux remarques notables suivantes

-Sur la résidence intergénérationnelle de l'îlot SAVON, la modification sur les galeries et le retrait des bâtiments entraîne une remarque de la CCIM évoquant un impact de réduction des droits à construire. Le point sur l'emprise au sol entraîne un accord avec la mention que le besoin en stationnement est une contrainte forte dans cette partie de Fort de France.

Pour le sujet de la RHI de la Trompeuse, la chambre consulaire émet un avis défavorable pour les constructions nouvelles annoncées et indique un souhait pour une destination d'activités économiques uniquement sur ce secteur.

Pour le projet de Redoute la CCIM évoque une concurrence accrue à venir du fait de l'implantation, annoncée d'une quatrième boulangerie sur la voie.

Pour le sujet de l'OAP de CALEBASSE il est fait mention du non-respect du règlement local de publicité par l'enseigne lumineuse restée en place après l'incendie.

Pour les espaces et abords non bâtis des constructions le document avance une difficulté pratique d'application des règles suite à extensions et en cas de dépendances.

D/ARS

L'ARS a émis une note de deux pages le 10 juin 2025 et la remarque principale porte sur les coefficients d'espaces de pleine terre peu lisibles pour cette administration et sur un impact sur l'étalement de projets au vu de la réduction proposée pour les occupations de moins de 20 pour cent de la surface de la parcelle.

Commentaires du CE : La mesure proposée de diminution de 10%

du coefficient de pleine terre pour une emprise au sol du bâti de 20% au vu des caractéristiques du foncier sur l'île en général et la ville en particulier ne concernera qu'un faible nombre de projets.

E/Chambre des Métiers

L'avis de deux pages est du 12 juin 2025 et énonce un avis favorable avec une observation sur des sujets de vigilance comme la préservation du patrimoine naturel, la qualité des transports et les risques naturels

F/MARTINIQUE TRANSPORT

Cet avis date du 7 juillet 2025 et est favorable.

Observations du public

L'arrivée en 2025 de cette première modification du document d'urbanisme majeur de FORT DE France élaboré en 2023 (et faisant suite à une enquête publique non aboutie du 26 AOÛT au 11 OCTOBRE 2024) ne pouvait que susciter de nombreuses remarques sur le registre et observations orales ou remontées nécessitant une explication sur la chronologie des procédures et le rôle de chacune.

La dématérialisation du dossier a permis de nombreuses consultations des pièces par les particuliers pour vérifier leur situation et le cas échéant étayer leurs demandes d'explications ou revendications.

Un registre de cinquante feuillets destinés à recevoir les écrits des citoyens était à disposition au service urbanisme en plus de l'adresse mail dédié pour recueillir les avis dématérialisés et le commissaire atteste

La mise à disposition au public a permis de recueillir 26 observations sur le registre, 7 Courriers reçus en mairie et 24 mails (dont certains émis par un même émetteur plusieurs fois).

Ainsi comme classiquement lors des procédures sur les plans locaux d'urbanisme, la majorité des demandes visent à un classement pour être en zone urbaine suite à la mise en place du PLU en 2023.

Un autre sujet notable qui revient touche la mixité fonctionnelle et sa perception par les habitants.

Le CE transmet les demandes (quel que soit leur mode d'arrivée au CE) dans le Procès-Verbal de synthèse qu'il remet et commente au responsable du plan ou programme dans un délai de 8 jours après clôture du registre d'enquête (cf. Article R128-18 du code de l'environnement). Le maître d'ouvrage répond aux questions et propositions formulées dans le PV de synthèse et le CE dans son rapport fait état des suites aux demandes de changements de zonage et des réponses apportées par le responsable du plan ou programme. Il est donc recommandé aux personnes ayant émis des demandes de prendre lecture du retour au procès-verbal pour prendre connaissance des arguments de la municipalité.

A/Les observations figurant au registre

Les demandes figurent avec le nom de la personne ayant effectué l'inscription ; le commissaire enquêteur a bien expliqué aux citoyens qu'ils pouvaient donner un avis anonymement. Un certain nombre de remarques vise au reclassement de parcelles en zonage constructible et il est à retenir qu'une part notable des citoyens venus aux permanences avaient pris connaissance au préalable du dossier notamment sur le relèvement de seuil des surfaces de plancher dans les différents types de zones UG.

1 : Consorts VELAIDOMESTRY : requête pour un déclassement à Jambette Beauséjour sur la parcelle R 37

Observations du CE : les déclassements de parcelles ne figurent pas dans les sujets de cette procédure de PLU car relevant d'une future révision.

2 : GERALD André : ce citoyen habitant au lotissement Sainte-Marie (zonage UGf1) fait part des impacts sur la circulation de six commerces au sein de l'ensemble de villas.

3: VAUTOR Jacqueline : cette habitante du lotissement Sainte-Marie évoque les conséquences de la présence de commerces comme l'accès aux propriétés privées et indique son désaccord pour le relèvement du seuil pour les activités de service avec accueil de public.

4 : CLEMENTE Nicolas pour l'indivision familiale : Demande un classement de la parcelle R 236 sur Jambette en zone constructible que le PLU en 2023 a mis en zonage agricole. La famille avance un projet de constructions d'habitations principales pour la famille et les terrains contiguës sont classés en UGf1.

Observations du CE : les déclassements de parcelles ne figurent pas dans les sujets de cette procédure de PLU car relevant d'une future révision.

5 : MME BOUSQUET Christiane : cette habitante de Renévillle évoque le mauvais état de la voie de desserte de son habitation et se questionne sur un défrichement voisin et le projet induit. L'entretien fait également état de craintes sur l'évolution du cadre de vie.

Observations du CE : la question ne concerne pas un point objet de la modification et porte sur le voisinage et le cadre de de la citoyenne et la remarque est mis en connaissance de la ville pour l'état de la voie.

6 : MR Di Corcia : cet habitant du lotissement Sainte Marie fait part de sa fonction de vice-président du comité de défense des riverains et indique l'arrivée de commerces au sein d'un habitat pavillonnaire avec des

questionnements sur le contrôle de la règle des espaces de terre pleine. Cet avis fait part d'une perte de qualité de vie et indique une vigilance sur les futurs permis de construire de la zone.

Observations du CE : les échanges font état de pratiques sur des bâtiments ayant fait l'objet de changements de destinations postérieurement à l'obtention de permis et du contrôle de fin de travaux par la mairie avec parfois des artificialisations d'espace de stationnement végétalisé ; ces évolutions sont difficiles à vérifier par la puissance publique car faites au coup par coup et hors de toute demande.

7 : MR GALLET DE SAINT AURIN : il s'agit d'une observation d'un représentant de l'association ASSAUPAMAR qui vient vérifier la conformité entre le contenu du dossier au format papier et la version numérisée sur le site de la ville et annonce que le dossier donnera lieu à la remise d'un avis.

8 : MR SAINT-PRIX : il cite les parcelles du centre-ville avec un souhait d'augmentation des hauteurs permises pour atteindre une viabilité économique pour des projets neufs (notamment pour du logement social en VEFA).

Observations du CE : les modifications du dossier sur le centre-ville ne concernent pas le sujet des hauteurs de bâtiments.

9 : MME CERLAND Maixence : Demande un déclassement des parcelles L 430 ; L 460 ; L 497 et L 498 pour un projet (avec une axe santé et hébergement de personnes âgées) et fait part de ses précédentes demandes auprès de la mairie.

Observations du CE : les déclassements de parcelles ne figurent pas dans les sujets de cette procédure de PLU car relevant d'une future révision.

10 : MR LEZIN : indique son opposition sur les zonages UGf1 et UGf2 du relèvement de la surface de plancher pour les activités de services et un arrêt d'implantations de commerces ; il est fait mention de difficultés de circulation sur la zone de Cluny.

11 : MME JEAN-BAPTISTE : indique son opposition à la mixité fonctionnelle dans les zones classées UGf1 et UGf2, à l'augmentation de la surface de plancher pour les activités de service dans ces zones et signale les nuisances induites.

12 : MME ZACHARIE : demande de classement de la parcelle H533 sur Ravine Vilaine pour un projet de construction de résidence principale.

Observations du CE : les déclassements de parcelles ne figurent pas dans les sujets de cette procédure de PLU car relevant d'une future révision.

13 : MME GASHET : la Présidente de l'ASSAUPAMAR indique remettre un avis de 10 pages sur les différentes modifications.

Observations du CE : les remarques contenues dans cette note sont transmises en annexe du procès-verbal de synthèse pour réponses ou précisions de la municipalité

14 : MME BOUSQUET : signale la situation de MME LOTHAIRE sur Morne Calebasse avec un effondrement de mur extérieur et un accès difficile au domicile avec des

Observations du CE : ce sujet hors des modifications fait état d'une dégradation des abords d'une habitation pour une personne âgée et vivant seule dans une zone ayant connu un glissement de terrain et des éboulements en 2011 entraînant des expropriations pour cause de risque

naturel majeur. L'information est bien transmise à la mairie pour suite utile.

Lors des permanences, le CE a eu des visites de personnes qui ne connaissaient pas le contenu des modifications et venaient donc interroger sur les mesures nouvelles et le pourquoi de cette procédure. Pour l'une d'entre elles il a été fait mention de situations de conflits de voisinage et de dégradation de cadre de vie sur des secteurs périphériques.

B/ Les observations par courrier

Courrier 1 : MME PRONZOLA/ Ep CADET-PETIT : Demande de déclassement partiel de la parcelle T692 sur le quartier Tivoli pour un passage en zone constructible. La correspondance fait état des précédentes démarches en ce sens

Observations du CE : Les déclassements de parcelles ne figurent pas dans les sujets de cette procédure de PLU car relevant d'une future révision.

Courrier 2 : Héritiers MANDON par un courrier du 26 juillet dernier ils demandent un classement en zone constructible de la parcelle K370 au quartier Morne Laurent avec quatre pièces jointes.

Observations du CE : Les déclassements de parcelles ne figurent pas dans les sujets de cette procédure de PLU car relevant d'une future révision.

Courrier 3 : MR GROS par un courrier du 26 Juin indique habiter dans un secteur classé UGF1 et liste les impacts de la présence d'activités dans son environnement immédiat sur le stationnement, sur la circulation et les comportements des chalands. La correspondance pose le sujet du

contrôle des coefficients d'espaces de pleine terre et indique une opposition au relèvement du seuil de surface de plancher pour les activités de service et un souhait de modification et suppression du seuil pour les commerces de détail dans les zones UG.

Observations du CE : les sujets issus de la mixité fonctionnelle viennent principalement de comportements et incivilités des usagers des activités implantées à proximité d'habitations. Le sujet des espaces de pleine terre est réel et difficile à contrôler sur le terrain. Le cas exposé par le citoyen pour respecter les différentes conditions incluses dans le règlement du PLU relèvent pour le contrôle de leur application des services de la ville de Fort de France.

C/ Les observations par mail

Vingt-quatre mails sont reçus sur la boîte mail dédié à l'adresse modificationplu-enquetepublique@fortdefrance.fr.

Mail 1 : MR PIEJOS par un mail du 11 juin faisait état de difficultés à consulter les documents sur le site de la ville.

Observations du CE : le CE a joint le citoyen pour lui rappeler les accès au dossier numérisé qui a bien été accessible pour tous.

Mail 2 : MME YERRO le 11 juin effectue une demande de registre pour inscrire ses observations.

Observations du CE : une réponse est transmise à cette personne pour lui indiquer que le registre est accessible à la mairie et que ses remarques sont valablement exprimables sur le mail dédié.

Mails 3 : Consorts ROSAMONT : demande de déclassement de la parcelle section K 1319 (courriel du 28 juillet 2025) sur le quartier de Tivoli qui

suite à la mise en place du PLU de 2023 est désormais en zone naturelle N. Il est fait mention d'une erreur manifeste d'appréciation et dix pièces jointes complètent cette observation.

La requête contient des remarques sur la procédure comme la durée minimale retenue pour l'enquête publique et la partie de l'année où elle se déroule.

Observations du CE : la durée de mise à disposition du dossier est réglementaire et aucun texte ne restreint la procédure d'enquête à une partie de l'année civile. Les déclassements de parcelles ne figurent pas dans les sujets de cette procédure de PLU car relevant d'une future révision. Les pièces sont transmises et en possession du service urbanisme de Fort de France.

Mail 4 : L'ASSAUPAMAR a transmis par mail une note de dix pages avec des observations sur plusieurs sujets. On y trouve notamment :

- Une première remarque porte sur la décision de la MRAE qui conclut sur la non-nécessité sur ce dossier de requérir une évaluation environnementale stratégique (EES)
- Plusieurs remarques sur les mesures concernant l'îlot SAVON et le centre-ville à commencer par l'occupation de l'ensemble des parcelles au niveau du rez-de-chaussée pour les opérations de plus de cinquante logements avec les impacts avancés par l'association comme une atteinte à la biodiversité ou un frein à l'infiltration des eaux pluviales ou le confort thermique. Cet avis s'oppose à l'artificialisation intégrale du sol et pose une nécessité de cahier des charges public pour les futurs projets de la ZAC de Pointe Simon, qui indiquerait les critères d'attribution, la nature des logements, et les engagements environnementaux (matériaux, biodiversité, gestion des eaux).
- Sur la réduction des coefficients de pleine terre, l'avis avance comme conséquences un ruissellement accru et un risque de dégradation des sols urbains.
- Sur la modification de l'OAP de Morne Calebasse la note propose que tout projet sur la parcelle AB 712 intègre une composante résidentielle, conformément aux principes de mixité et à l'article 55 de la loi SRU.

- Sur l'augmentation jusqu'à 500 m² des surfaces autorisées en zone UG dans les secteurs UG (UGd, UGm1 et UGm2), l'ASSAUPAMAR note une absence d'évaluation pour le flux, bruit, stationnement, et état des réseaux techniques et regrette la décision de la MRAE.
- Sur l'assouplissement proposé des règles de mixité dans les opérations de logements sociaux (UGm1, UGm2), l'ASSAUPAMAR note une atteinte répartition équilibrée des formes d'habitat social. Cet avis avance de maintenir le seuil actuel de 6 logements, en introduisant une dérogation explicite et temporaire uniquement pour les projets de résorption de l'habitat insalubre (RHI)
- Sur l'extension des emplacements réservés n°f01 et f02 autour de la Fontaine Gueydon, l'ASSAUPAMAR souhaite un projet de mise en valeur écologique et culturelle du site.

En conclusion il s'agit pour l'ASSAUPAMAR d'un avis défavorable sur le projet de modification de droit commun n° 1 du PLU de FORT-DE-FRANCE.

L'ASSAUPAMAR propose que cette modification soit retirée ou révisée, et soumise à une évaluation environnementale complète.

Observations du CE : sur le secteur SAVON la mesure sur l'occupation des parcelles doit s'appliquer uniquement pour les opérations de cinquante logements et plus qui au vu de la réalité foncière ne constitue pas une majorité des projets.

Pour l'îlot 2 de l'OAP de Morne Calebasse, outre les nuisances sonores et en termes de qualité de l'air la réalisation de ce volume de logements et le besoin induit en stationnements rend la mixité difficile à atteindre.

Sur le secteur de Fontaine GUEYDON, l'aménagement prévoit une mise en valeur patrimoniale des abords de cet équipement.

Sur les remarques liées au manque d'évaluation environnementale stratégique, la modification vient ajuster des mesures édictées lors de la mise en place du PLU en 2023 et ne contient pas de mesures bouleversant les surfaces à vocation urbaine et les espaces ENAF.

Mail 4 : MME ZACHARIE Lorian demande un déclassement de parcelle H 533 en zone U (quartier Ravine Vilaine) pour un projet de construction principale, ayant eu connaissance d'un classement en zone naturelle suite à l'adoption et mise en vigueur du PLU en 2023.

Observations su CE : les déclassements de parcelles ne figurent pas dans les sujets de cette procédure de PLU car relevant d'une future révision.

Mail 5 : MME JEROME Béatrice émet un avis défavorable avec des remarques sur le refus de la MRAE de recourir à une ESS, un recul de la mixité sociale, des risques sur le quartier de l'Etang Zabricots, une suppression des logements sur la parcelle devant accueillir le Mac Donald de DILLON

Observations du CE: le sujet du quartier Etang Zabricots ne figure pas dans la liste des modifications.

Mail 6 : SALVADOR Mina par un mail du 28 juillet évoque un accroissement de l'imperméabilisation des sols et souhaite une révision du PLU avec une évaluation environnementale.

Observations du CE : la révision à venir annoncée lors d'échanges avec les citoyens intégrera une évaluation environnementale stratégique et une concertation préalable obligatoire relevant du code de l'Urbanisme

Mail 7 : MME LODOVERT Sylviane indique une opposition au projet de modification par un courriel du 28 juillet.

Mail 8 : un mail du 28 juillet 2025 émis par l'ASSAUPAMAR adresse leur note d'observations remise également lors de la permanence de clôture

au CE et traité plus haut

Observations du CE : les retours du CE sur cet avis sont indiqués plus haut

Mail 9 : LODOVERT Lucette PAR UN COURRIEL DU 28 JUILLET indique une opposition à la modification sur le secteur de Morne Calebasse lié à la reconstruction du Mac DONALD

Mail 10 : le 28 juillet un courriel faisant état simplement d'un avis défavorable sans autres éléments.

Mail 11 : un courriel du 28 juillet indique un avis défavorable sans autres éléments.

Mail 12 : un courriel du 28 juillet indique un avis défavorable sans autres éléments.

Mail 13 : un courriel du 28 juillet indique simplement en objet « avis » sans aucun texte associé.

Mail 14 : un mail émane d'un habitant du lotissement en zone UGf1 qui indique les impacts des implantations de commerces ou services. Cet avis avance le non contrôle du coefficient d'espaces de pleine terre. Il est demandé un arrêt des implantations autres que résidentielles dans ce type de zonages.

Observations du CE : plusieurs échanges notamment avec des résidents de ce lotissement font état de modifications sur les abords de bâtiments ayant fait l'objet de permis de construire (dans le cadre de changement de destination) donc après les visites de conformité de la ville.

Un mail est arrivé le lendemain de la clôture de la procédure et n'est donc pas pris en compte.

Au-delà des remarques exprimées par les divers canaux de remontée des observations sont ressortis sur les entretiens et correspondances des situations récurrentes qui illustrent :

- Volume notable de biens en indivision
- Demandes de classement en zone U sur des biens en zonage naturel ou agricole
- Citoyens faisant part de conflits liés au foncier avec parfois des procédures judiciaires en cours
- Retours de citoyens sur la cohabitation insatisfaisante entre activités commerciales ou de services et la destination résidentielle avec les conséquences sur le cadre de vie (nuisances sonores, perturbations sur le stationnement ou la circulation)

B/ Réponses du pétitionnaire au procès-verbal de synthèse

Le porteur de projet a remis ses réponses le 8 Août et apporte les informations sur les avis PPA, les réponses aux demandes des citoyens et celle aux demandes de précisions du commissaire. Ces éléments sont en annexe où le lecteur pourra en prendre connaissances pleinement.

Réponses aux avis des personnes publiques associées :

- a) Par rapport à la remarque émise par la DEAL portant sur l'emprise au sol la ville prend en compte le retour et indique une application sur la seule la zone UVB1 (soit le périmètre de la ZAC de la Pointe Simon) ; la ville annonce une étude sur la base du rendu des ateliers des territoires pour confirmer l'opportunité de la modification du règlement des zones UVB2 et UVB3 (sur le reste du centre-ville).
- b) Par rapport à la remarque émise par la DEAL sur la RHI Trompeuse la ville indique que le déplafonnement proposé dans la modification du PLU permettra à certains projets de se réaliser dans des conditions.
- c) Par rapport au retour de la CCIM souhaitant sur la RHI de la

Trompeuse une destination exclusivement économique des parcelles, la ville indique que les familles concernées s'opposent à un déménagement du site.

- d) Par rapport au retour de la CCIM relatif à un projet d'implantation de boulangerie-pâtisserie, la ville de Fort de France avance le principe de libre concurrence applicable.
- e) Par rapport à la remarque de la MRAE portant sur le seuil relevé de SDP en zonages UG, la ville indique que les installations ne devront créer aucune nuisance aux sites environnants.
- f) Par rapport au retour de la CCIM relatif à l'enseigne lumineuse actuelle du Mac Donald's de Dillon la réponse de la ville de Fort de France affirme que le règlement local de publicité annexé au PLU sera appliqué sur ce sujet.
- g) Par rapport au retour de la CCIM relatif aux espaces non bâtis aux abords des constructions (qui parlait de difficulté d'application de ces règles en cas d'extension du bâti ou d'annexes, la ville indique qu'en cas d'utilisation pleine des coefficients, les extensions et les annexes ne seront pas autorisées.
- h) Par rapport à la remarque de l'ARS sur le manque de lisibilité des modifications sur les coefficients de pleine terre, la ville indique qu'au vu du nombre des parcelles peu étendues majoritaires, l'impact de diminution de 10% du coefficient de pleine terre pour une emprise de 20% est extrêmement limité par rapport au nombre d'opérations qui peuvent être concernées par ce cas de figure.
- i) Par rapport à la remarque de la MRAE sur la réduction de 10% du coefficient d'espaces de pleine terre et un risque d'artificialisation accru, la ville indique que le résidu de 20% d'espace comprend le stationnement et la circulation, espaces qui seront en grande partie des espaces végétalisés.

Réponses au commissaire enquêteur :

- a) Sur la remarque du commissaire relative au changement de seuil pour la mixité sociale, la ville précise que le déplafonnement doit permettre la réalisation effective de plusieurs projets de LES programmés depuis plusieurs années. Le projet sur la RHI de la Trompeuse n'est pas le seul concerné puisqu'un projet sur le secteur de la Joyau émerge de cette réponse des services.
- b) Sur la remarque du commissaire au sujet de l'augmentation pour les zones UG à 500 m² de surface de plancher pour le commerce de détail et artisanat et des conditions de recevabilité des projets, la ville indique que pour cette politique de développement du commerce de proximité les dossiers d'autorisations seront soumis aux contraintes réglementaires s'appliquent tel que le stationnement engendré par les projets et les règles de prospect.
- c) Sur la remarque du commissaire au sujet de l'augmentation pour les zones UG à 500 m² de surface de plancher pour les activités de services avec accueil de clientèle, la ville indique une instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme induites dans le respect des différentes contraintes réglementaires sur le stationnement et le respect du prospect.

Réponses aux remarques du registre :

- a) Sur la remarque de l'ASSAUPAMAR relative à la dispense d'évaluation environnementale stratégique décidée par la MRAE, la ville répond que les modifications prévues dans le dossier en matière de zonage et de règlement, ne sont pas de nature à modifier de manière significative les effets du PLU approuvé le 18 juillet 2023, sur l'environnement.

- b) Sur la remarque de l'ASSAUPAMAR sur les impacts environnementaux la ville répond que l'exception sur l'emprise au sol ne concerne que les opérations de plus de 50 logements.
- c) Sur la remarque de l'ASSAUPAMAR portant sur la réduction des coefficients de pleine terre, la ville répond que l'impact de diminution de 10% du coefficient de pleine terre pour une emprise de 20% est extrêmement limité au vu des caractéristiques du foncier sur la ville et confirme son objectif d'encadrer l'installation d'espaces de stationnement tout en conservant des espaces de pleine terre.
- d) Sur la remarque de l'ASSAUPAMAR portant sur la suppression d'obligation de logements sur l'îlot du futur Mc Donald's Dillon, la ville répond qu'une implantation de zones d'habitat en proximité de la rocade pourrait entraîner des nuisances directes.
- e) Sur la remarque de l'ASSAUPAMR portant sur l'assouplissement des règles de mixité dans les opérations de logements sociaux (UGm1, UGm2), la ville répond que ce déplafonnement proposé dans la modification du PLU permettra à certains projets de LES qui avaient déjà été programmés de passer en phase travaux.
- f) Sur la remarque de l'ASSAUPAMAR portant sur l'extension de la surface de plancher autorisée à 500 m² pour les commerces, services et activités artisanales dans les secteurs UG, UGd, UGm1 et UGm et un impact potentiel de cette mesure sur l'équilibre urbain, la qualité de vie des riverains et la cohérence des quartiers résidentiels, la ville répond que le besoin en stationnement engendré par les projets et les règles de prospect seront étudiés pour délivrer les autorisations.
- g) Sur la remarque de l'ASSAUPAMAR portant sur le secteur de l'Etang Z'ABRICOT, la ville répond que secteur n'est pas concerné par le projet de modification du PLU

- h) Sur la proposition de l'ASSAUPAMAR relative à l'extension des emplacements réservés sur les parcelles BD 766 et BD 95 avec un projet de mise en valeur écologique et culturelle du site, la ville indique une mise en valeur à venir du site et de son histoire avec notamment un équipement : « la maison de la Fontaine Gueydon » ainsi qu'un aménagement paysager de ses abords.
- i) Sur la modification des règles relatives aux espaces non bâtis, l'ASSAUPAMAR souligne que cette évolution réglementaire a pour effet de réduire les contraintes environnementales imposées aux constructeurs. La ville en réponse indique que les espaces de stationnement et de circulation seront en grande partie des espaces végétalisés.
- j) Sur les remarques des habitants de zones UGf1 listant des conséquences de la proximité d'habitations avec les activités implantées la ville de Fort de France indique que lors de l'instruction des demandes d'autorisation, les mises en œuvre feront l'objet d'une étude fine.
- k) Sur la remarque des habitants de zones UGf1 portant sur le changement devant permettre projet de Ravine Vilaine, la ville de Fort de France répond que la modification du PLU apporte une réponse à un besoin économique et de santé, avec une logique de services et de proximité.

Le retour est détaillé pour le CE avec des informations pouvant éclairer le rapport et les citoyens sur les choix du conseil municipal.

Fait à Fort-de-France, le 8
Septembre 2025

IV. CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La présente enquête publique est induite par la démarche initiée en 2024 par la commune pour modifier son document d'urbanisme suite à l'élaboration en 2023.

Les présentes conclusions résultent de la prise de connaissance des pièces du dossier, des constatations lors des visites sur plusieurs quartiers, des observations du public, des précisions et réponses de la commune suite à la transmission du procès-verbal, des renseignements obtenus après entretien avec des membres d'entités publiques et de ma réflexion.

Le projet respecte les principes fondamentaux qui s'imposent aux PLU, fixés par les articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme.

Le commissaire enquêteur a pu veiller à une complète information des citoyens (en termes d'affichages dans les quartiers concernés par les modifications, en termes d'accessibilité du dossier) avec un amendement effectué au début de la mise à disposition du dossier en mairie sur deux points pour faire correspondre la réalité aux situations exposées.

Pour les modifications relatives au relèvement du seuil des surfaces de plancher dans les zonages UG, il est à retenir que les changements de destination de bâtiments doivent suivre le processus du permis de construire et que ces études de dossier permettront à la municipalité de confirmer la faisabilité du projet au vu du voisinage sur plusieurs critères (stationnements à créer, prospect à respecter).

Pour les deux emplacements réservés, il s'agit de rendre plus cohérent le périmètre de l'aménagement de la Fontaine Gueydon et de ses abords avec des travaux démarrés au moment de cette procédure.

Pour les modifications liées au centre-ville, il est à noter que seule la zone de la ZAC de la Pointe Simon soit le secteur UVB1 est concerné suite au document de la ville répondant au procès-verbal de synthèse. Les deux autres secteurs figurant pour ce point dans le dossier feront l'objet d'une

étude pour d'éventuels changements d'articles du règlement.

Au vu des pièces du dossier présenté, de la liste des thèmes pris en compte, du règlement du PLU proposé, de l'avis des personnes publiques associées et des précisions, ajustements attendus et réponses de la collectivité au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur, j'émet **un avis favorable** sur l'ensemble des points inscrits dans la première modification du PLU de FORT DE FRANCE.

Certaines modifications visent à rendre opérationnelles la démarche de repeuplement multicibles de la ville basse dans son centre historique (modifications sur ILOT SAVON et emplacements réservés sur Fontaine GUEYDON) et à renforcer un développement d'activités économiques (modifications sur l'OAP CALEBASSE et nouveaux seuils en zones UG).

Cet avis est assorti des recommandations suivantes :

- La disposition sur les espaces de pleine terre gagnera à intégrer une interdiction de stationnement sur les espaces de pleine terre et pour être plus lisible de tous il sera bon de créer pour la meilleure compréhension de tous des graphiques illustrant selon le pourcentage d'occupation du sol les exigences en espaces de pleine terre.
- Pour la délivrance des autorisations d'urbanisme liées aux modifications sur les zones UG, la définition d'une grille d'évaluation des impacts (flux de circulation, pollution, bruit, imperméabilisation, artificialisation) des implantations par rapport au tissu bâti immédiat et infrastructures liées aux véhicules.

Fait à Fort de France, le 8 Septembre 2025

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, cursive letters that appear to be 'AL' followed by a long horizontal stroke.

ALONZEAU Jean-Michel
Commissaire Enquêteur

AVIS D'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

30/04/2025

N° E25000004 /97

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LA
MARTINIQUE

Le président du tribunal administratif

E- Décision désignation commissaire du 30/04/2025

CODE : 1

Vu enregistrée le 29/04/2025, la lettre par laquelle Monsieur le Maire de la commune de Fort-de-France demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet *la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la commune de Fort-de-France.* ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 ;

Vu le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi du 12 juillet 1983 ;

Vu le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Jean-Michel Joseph ALONZEAU est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Madame Ghyslaine GILOT est désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Maire, à Monsieur Jean-Michel Joseph ALONZEAU et à Madame Ghyslaine GILOT.

Fait à Schoelcher, le 30/04/2025

Le président,

Jean-Michel LASO



Copie certifiée conforme
Le Greffier

Jean-Hugues MININ



Ville de Fort-de-France

ARRETE D'OUVERTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE N° 14/05/2025-28

**SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
(PLU)**

DE FORT-DE-FRANCE

DGA-ADRU/DU/SUR/VM/MHB/BB

LE MAIRE DE FORT-DE-FRANCE

VU la loi 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,

VU la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, dite « Grenelle II », relative à la clarification et la simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-36 et suivants,

VU le Code de l'Environnement et notamment les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 29 mars 2022, approuvant le bilan de la concertation publique et arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Fort-de-France,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 18 juillet 2023, portant approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Fort-de-France,

VU l'arrêté S-03/04/2025-131, prescrivant la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

VU la décision N° E25000004/97 du Tribunal Administratif de Fort-de-France désignant :

- Monsieur Jean-Michel ALONZEAU en qualité de commissaire enquêteur, en vue de procéder à l'enquête publique concernant La première modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur le territoire de la commune de Fort-de-France.
- Et Madame Ghyslaine GILOT en qualité de commissaire enquêteur suppléant(e) pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARRÊTE:

Article 1 : Il sera procédé à une enquête publique concernant le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur le territoire de la commune de Fort-de-France du 23 Juin 2025 au 28 Juillet 2025 inclus.

Article 2 : Est désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par le Président du Tribunal Administratif :

- o Monsieur Jean-Michel ALONZEAU en qualité de commissaire enquêteur, en vue de procéder à l'enquête publique concernant la première modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur le territoire de la commune de Fort-de-France.

Le dossier du projet de modification du PLU, sur le territoire de la commune de Fort-de-France, les pièces qui l'accompagnent, ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le Commissaire-Enquêteur seront déposés à la Mairie de Fort-de-France (5^{ème} étage – Direction de l'Urbanisme – Service de l'Urbanisme Réglementaire) pendant la durée de l'enquête. Il sera également consultable sur le site de la Ville www.fortdefrance.fr à la rubrique « mes démarches ».

Chacun pourra en prendre connaissance et consigner au registre ses observations, propositions et avis, aux jours et heures habituelles d'ouverture de la mairie du 23 juin au 28 juillet 2025.

Les remarques pourront être adressées via le courriel : modificationplu-enquetepublique@fortdefrance.fr jusqu'au 28 juillet 2025 à minuit, mais également par écrit au Commissaire Enquêteur, en mairie, siège de l'enquête publique, à l'adresse suivante :

**Monsieur Jean-Michel ALONZEAU – Commissaire Enquêteur
Mairie de Fort-de-France
Direction de l'Urbanisme – Service de l'Urbanisme Réglementaire
Rue Victor Sévère
97200 FORT DE FRANCE**

Article 3 : Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, propositions et contre-propositions écrites ou orales à la Mairie de Fort-de-France, les jours suivants :

- Le Lundi 23 juin 2025 de 8 heures à 12 heures : Ouverture de l'enquête publique et permanence
- Jeudi 26 juin 2025 : de 14 heures 30 à 16 heures
- Lundi 30 juin 2025 : de 8 heures à 12 heures
- Vendredi 04 juillet 2025 : de 8 heures à 12 heures

- **Mardi 08 juillet 2025 : de 8 heures à 12 heures**
- **Mercredi 16 juillet 2025 : de 8 heures à 12 heures**
- **Lundi 21 juillet 2025 : de 8 heures à 12 heures**
- **Le Lundi 28 Juillet 2025 de 08 heures à 12 heures : Permanence et clôture de l'enquête publique.**

Article 4 : Un avis annonçant l'ouverture de cette enquête sera affiché à la mairie et sur le territoire communal 15 jours au moins avant le début de l'enquête. L'avis sera en outre publié en caractères apparents dans deux journaux régionaux et locaux France – Antilles et Justice dans les mêmes délais et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête.

Ces formalités seront justifiées d'une part, par un certificat du Maire dûment daté et signé, d'autre part, par un exemplaire des journaux contenant cette insertion, annexé au dossier.

Article 5 : A l'expiration de l'enquête, le registre sera clos et signé par le Commissaire Enquêteur. Ce dernier transmettra son rapport accompagné de ses conclusions motivées à Monsieur le Maire, dans un délai d'un mois à compter de la fin de l'enquête publique. La copie du rapport sera communiquée à Monsieur le Préfet de la Région Martinique.

Article 6 : Dès sa réception et pendant un an, le rapport du Commissaire-Enquêteur sera tenu à la disposition du public, à la mairie de Fort-de-France (Direction de l'Urbanisme) aux heures et jours habituels d'ouverture de la mairie. Il sera également consultable sur le site de la Ville, www.fortdefrance.fr rubrique « mes démarches »

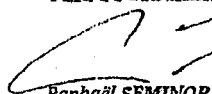
Article 7 : Le présent arrêté sera notifié :

- à Monsieur le Préfet de Région,
- à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Fort-de-France,
- à Monsieur Jean-Michel ALONZEAU – Commissaire Enquêteur.

Fort-de-France,

Le 15 mai 2025

Par délégation,
l'Elu à l'Urbanisme


Raphaël SEMINOR



ADDITIF AU DOSSIER

**INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT DEUX PROJETS INCLUS
DANS LE DOSSIER DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU PRESCRIT
PAR ARRETE N° S-03/04/2025-109.**

- **Sur la parcelle O 1166 : Un permis tacite - 24 BR 090 - a été délivré le 19/11/2024 pour la réalisation d'un espace pluridisciplinaire chemin Osman NADEAU - RAVINE VILAINE ; le contrôle de légalité a été effectué le 20/11/2024 ; la pétitionnaire a obtenu une attestation de non recours des tiers le 1 juin 2025.**
- **Le restaurant Mc Donald's de Dillon implanté sur l'ilot 5 de l'OAP Morne Calebasse a obtenu un permis de démolir n° 24 BU 041 en date du 17/12/2024. Travaux de terrassement en cours.**

**AVIS DES PERSONNES
PUBLIQUES ASSOCIEES**

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. SUR LE FOND

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 déplaçonnement 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.



martiniquetransport

Le Président du
Conseil d'administration

Sous la référence : ARC-EL-NN-PC-25.1076
Direction des réseaux urbains & du TCSP
Affaire suivie par : Nadège NORCA

Fort-de-France, le 09/07/2025

Direction de l'Administration
Service Courrier & Entretien
COURRIER POSTAL
Reçu le : 11 JUL 2025

Monsieur le Maire
VILLE DE FORT DE FRANCE
BP 646 -Rue Victor Sévère
97200 FORT-DE-FRANCE CEDEX

Vos références : DU/MR/BM/BB/

Objet : Avis sur arrêté S-03/04/2025-131

Monsieur le Maire,

Par courrier du 14 avril 2025, vous sollicitez mes services pour avis de l'arrêté S-03/04/2025-131 engageant une modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de votre ville.

Aussi, l'examen du dossier transmis sur les modifications apportées aux projets d'aménagement et de développement durable communaux, n'appelle aucune observation de ma part.

En outre, les modifications du PLU ne remettent pas en cause les observations déjà émises par mes services en matière de mobilité et des déplacements sur votre territoire communal.

Veuillez noter mon soutien pour vous accompagner sur tous les sujets relatifs à la mobilité dans vos projets de développement d'aménagement de votre territoire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

Le Président du Conseil d'Administration
de Martinique Transport

Arnaud RENE-CORAIL



Page 1.1



Affaire suivie par :

Johan LAUPA

Chargé de mission Santé Environnement

johan.laup@ars.sante.fr

Tél. : 05 96 39 44 41

Fort-de-France, le

10 JUIN 2025

Réf. : N° *140*2025 / ARS Martinique

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 23 avril 2025 référencé DU/MR/BM/BB vous sollicitez l'avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS) sur votre projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), en sa seconde version, arrêté par le Conseil Municipal dans sa séance du 7 avril 2025.

La présentation initiale de la première révision du PLU avait pour objectif d'apporter des solutions réglementaires aux dossiers relatifs à :

- La Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) trompeuse ;
- L'ilot Savon ;
- Le projet d'activité économique à Redoute ainsi que le projet d'activités sportives et santé à Ravine Vilaine classés en UGm1
- La réhabilitation de la Fontaine Gueydon (extension emplacement réservé f01).

Les ajouts de cette seconde présentation prévoient :

- La reconstruction du restaurant « Mc Donald » de Dillon ;
- La modification de l'article 6 des zones du PLU au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction.

Cette seconde version reprenant les modifications prévues dans le projet initial, l'avis favorable ainsi que les recommandations du courrier de référence n° 280 2024/ARS Martinique du 14 août 2024 sont maintenus.

Après étude des pièces inscrites dans le dossier de cette nouvelle version, je souhaite apporter les précisions suivantes :

La modification des règles de construction de l'ilot 5 de l'OAP Morne Calebasse a pour objectif d'autoriser la reconstruction du restaurant incendié lors des mouvements sociaux. Les propriétaires du restaurant souhaitent le reconstruire en y apportant des qualités environnementales et architecturales qui n'existaient pas auparavant. L'activité existant déjà, le projet de modification de l'OAP n'apporte pas de remarque particulière de notre part.

Monsieur Didier LAGUERRE,
Maire de Fort-de-France
Rue Victor Sévère
BP 646
97262 Fort de France Cédex

.../...

Concernant le projet de modification de l'article 6 des zones du PLU, celui-ci a pour objectif 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 ». Si cette volonté de limiter l'imperméabilisation des sols est cohérente avec la loi zéro artificialisation nette (ZAN) du 20 juillet 2023, la proposition de modification du tableau de coefficient de pleine terre du PLU présente des incohérences.

Une tolérance maximale de 15% autorise la réalisation d'espaces perméabilisés végétalisés, et le taux d'espace de pleine terre minimum a été réduit pour les emprises au sol effectives de projets de moins de 20%. Ces modifications ne permettent pas une lecture claire du pourcentage des différents espaces possibles.

De plus, la réduction du pourcentage minimum d'espaces de pleine terre aura plus tendance à favoriser l'étalement des projets que leurs élévations.

Outre les recommandations formulées dans le présent courrier il convient de prendre en compte celles formulées lors de l'élaboration de cette première modification du PLU. Aussi, j'émetts un avis favorable sur votre projet de PLU.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.



Le Directeur Général de
l'Agence Régionale de Santé
de Martinique

Yves SERVANT

N/Réf. : 141/CMA/LG/ACB/HS/2025

**AVIS DE LA CHAMBRE DE METIERS ET DE L'ARTISANAT DE MARTINIQUE SUR LA MODIFICATION
DE DROIT COMMUN N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE FORT-DE-FRANCE**

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat après un examen approfondi du projet de modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme de la ville de Fort-de-France émet un avis favorable.

Toutefois elle tient à formuler les observations suivantes :

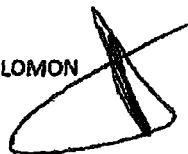
- Les modifications concernent plusieurs projets, à la fois publics et privés :
 - La réalisation d'une résidence favorisant la mixité intergénérationnelle sur l'îlot Savon à la ZAC Pointe Simon, avec galeries et retrait des façades pour introduire notamment plus de lumière et créer des conditions de vie plus satisfaisantes ;
 - La réalisation de logements évolutifs sociaux dans le périmètre RHI Trompeuse sans obligation de mixité ;
 - La réalisation d'un projet d'activité économique à Redoute ;
 - La réalisation d'un espace pluridisciplinaire de santé à Ravine Vilaine ;
 - La réhabilitation de la Fontaine Gueydon ;
 - L'extension de la destination de la zone uem afin de permettre l'implantation de locaux de type bureau ;
 - La reconstruction du restaurant Mc Donald's de Dillon ;

Ainsi que la modification de zones du PLU (article 6) permettant les constructions en hauteur avec stationnement végétalisé.

- Les projets s'inscrivent dans des dynamiques de repeuplement du centre-ville, de résorption de l'habitat insalubre, de développement et/ou maintien d'activités de proximité et donc d'emplois ainsi que la préservation patrimoniale. S'agissant des projets privés, la CMA note la perspective d'implantation d'activité artisanale et d'une offre de santé, signes de réponse immédiate aux besoins à la population.
- La CMA note également que la préservation de la qualité de vie au cœur est au cœur de plusieurs projets.
- Sur le plan environnemental, la préservation du paysage naturel, la circulation, le transport ainsi que les risques naturels doivent être des points de vigilance.



Henri SALOMON





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 /
Avls 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 seniors 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'ilot 2 sur l'ilot 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%

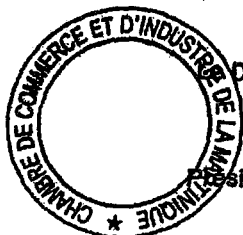
Proposition de modification :

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. ROTSSEN

Philippe JOCK
Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie



Mission régionale d'autorité environnementale

Martinique

**Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
(MRAe) de Martinique concernant
le projet de modification n°1 du
Plan Local d'Urbanisme porté par la commune de Fort de France**

RE MRAe_2025DKMAR3

Dossier KPPG_2025-0705

Décision rendue

en application du deuxième alinéa de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Martinique

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme notamment son article R. 104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 relatif à l'inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n°2023-504 du 22 juin 2023 portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des plans et programmes ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020, du 2 juin 2021, du 23 novembre 2021, du 16 juin 2022, du 19 juillet 2023, du 20 décembre 2023, du 9 janvier 2024 et du 5 juillet 2024 portant nominations des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu la décision du 20 juillet 2023 portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 104-33 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu le dossier fourni par la personne publique responsable enregistré sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposé par courrier initial reçu, et reconnu complet et recevable le 17 avril 2025 relatif au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fort de France, en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du Code de l'urbanisme ;

Vu la consultation de l'Agence régionale de santé et des services du préfet de la Martinique régulièrement consultés le 6 mai 2025 en application des dispositions du III de l'article R.122-7 du code de l'environnement ;

Considérant que la commune de Fort de France, 74 921 habitants en 2021 (source INSEE) sur un territoire de 4.421 ha / 44,2 km², souhaite apporter une première modification à son plan local d'urbanisme (PLU) dont la dernière procédure d'évolution a été approuvée le 18 juillet 2023 ;

Considérant que cette évolution portant sur la modification du règlement et du plan de zonage vise à :

- accompagner la réalisation d'une résidence favorisant la mixité intergénérationnelle sur l'îlot Savon dans le secteur de la ZAC Pointe Simon par la modification de la volumétrie, de l'emprise au sol autorisée, de l'aspect des constructions, ainsi que des règles de stationnement sur le secteur UVB1 défini au règlement comme « *secteur de la pointe Simon sur lequel les hauteurs sont plus importantes pour accompagner la Tour Lumina tout en assurant une transition avec le centre ancien* » ;
- favoriser les petites opérations de logement évolutif social (LES) par le relèvement du seuil de 6 à 20 logements pour les opérations qui doivent comprendre au moins deux catégories de logements au sein des sous-secteurs UGm1 et UGm2, « *composés majoritairement d'un habitat intermédiaire, de groupé et de petits collectifs situés en dehors des espaces de centre-bourg* » ;
- favoriser les projets d'activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle par augmentation de la surface plancher autorisée (passage de 150 à 500 m²) pour ces activités dans le secteur UG ;
- favoriser les projets d'artisanat et de commerces de détail par augmentation de la surface plancher autorisée à 500 m² en sous secteurs UGd, UGm1 et UGm2 et le maintien 150 m² en sous-secteurs UGf1 et UGf2 ;
- étendre la destination de la zone UEm aux « *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* » permettant l'usage d'un ensemble immobilier existant ;
- étendre, dans le cadre de la réhabilitation de la Fontaine Gueydon, les emplacements réservés n° f01 par l'ajout de la parcelle cadastrée BD.766 de 131 m², et n° f02 par l'ajout de la parcelle cadastrée BD.95 de 75 m² ;
- modifier des principes d'aménagement de l'OAP Morne Callebasse pour permettre sur l'îlot 5, correspondant à la parcelle AB.712, le développement d'activités commerciales autorisant ainsi la reconstruction du restaurant MC Donald de Dillon ;
- modifier, sur l'ensemble du territoire communal, les coefficients d'espaces de pleine terre minimum déterminés en fonction de l'emprise au sol effective des projets.

Considérant que le projet de modification du règlement relativement au secteur UVB1 « Ilot Savon » autorise, pour les opérations de plus de 50 logements, l'occupation par les constructions de l'ensemble du terrain d'assiette en rez-de-chaussée tout en imposant 30 % de surface végétalisée au niveau R+1 ;

Considérant que le projet de modification concernant l'augmentation de la surface plancher autorisée au sein du secteur UG, ne concerne que les commerces et activités de services, et qu'il appartiendra à la commune de vérifier, lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme, que les mises en œuvre sont possibles au regard des capacités des dispositifs d'assainissement, d'alimentation en eau potable et de gestion des eaux pluviales ;

Considérant que le projet de modification du PLU concernant la réduction de 10 % du coefficient d'espaces de pleine terre susceptibles de créer de l'artificialisation supplémentaire, et de favoriser le développement d'îlots de chaleur, ne concerne que l'espace de pleine terre minimum pour les projets d'emprise au sol effective de 20 %;

Considérant que les adaptations présentées, en matière de zonage et de règlement, ne sont pas de nature à modifier de manière significative les effets du PLU approuvé sur l'environnement ;

Considérant les informations fournies par la collectivité ;

décide

de l'absence de nécessité 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.

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la commune de Fort de France rendra une décision en ce sens.

La présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification du plan local d'urbanisme est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis fait l'objet de modifications. La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Fait à Paris, le 22 mai 2025

Le président de la MRAe de la Martinique



Raynald

VALLÉE

COPIES DES PARUTIONS DANS LE FRANCE ANTILLES

ANNONCES CLASSÉES

Annonces légales

Via des Sociétés

DISSOLUTION ANTICIPÉE

SENIORS SECOND SOUFLÉ SAS
SAS au capital de 500 €
Siège Social : Résidence Alizées 1, apt. D9 CITE GODISSARD 97200 FORT DE FRANCE
831 261 813 RCS de FORT-DE-FRANCE
Par AGE du 19/05/2025, il a été décidé la dissolution anticipée de ladite société à compter du 19/05/2025.
Madame BELROSE épouse SOTIER Céla Résidence Alizées 1, apt. D9 CITE GODISSARD 97200 FORT DE FRANCE a été nommée liquidateur.
Le siège de liquidation a été fixé au siège social de la société, adresse où doit être envoyée la correspondance. Mention au RCS de FORT-DE-FRANCE

Vie Juridique

CHANGEMENT DE RÉGIME MATRIMONIAL

Suivant acte reçu par Maître Julien MARRY, Notaire Associé de la Société Yve Professionnelle « Sébastien TRIET et Julien MARRY », titulaire d'un office notarial au ROBERT, 11 allées des Moubins, Mansardie Catalogne, RPCE 97211, le 26 mai 2025, a été conclu le changement de régime matrimonial portant adoption de la SÉPARATION DE BIENS entre :
Monsieur Maurice, Jean-Baptiste de LONTAIGNE, retraité, et Madame Maryse Denise LERIGAB, Assistante technique du service médical de l'Assurance Maladie, demeurant ensemble FORT-DE-FRANCE (97200) 6km 500, rue de Balata.
Monsieur est né à FORT-DE-FRANCE (97200) le 23 mai 1955, Madame est née à LAMENTIN (97232) 9 octobre 1962.
Ils ont été mariés à la mairie de LE LAMENTIN (97232) le 14 décembre 1989 sous le régime de la communauté d'acquêts à l'issue de contrat de mariage préalable. Le régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
Monsieur est de nationalité française. Madame est de nationalité française.
Ils déclarent au sens de la réglementation applicable.
3 oppositions des créanciers à ce changement, s'il y a lieu, seront reçues au greffe du tribunal de la résidence in-

56-21-98
DATE ET LIEU DE VENTE : 09.08.2025 à 9h00 - 25 rue Martin LUTHER-KING - 97200 FORT-DE-FRANCE
PAIEMENT : CB - ESPÈCES
ENLEVEMENT IMMÉDIAT À L'ACHAT

AVIS PUBLIC



AVIS PUBLIC

AVIS AU PUBLIC ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE FORT DE FRANCE
Par arrêté municipal n° S-14/05/2025-28 en date du 14 Mai 2025 est ouverte une enquête publique du 23 Juin 2025 au 28 Juillet 2025 inclus, concernant la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fort-de-France.
Le dossier de modification du PLU, sur le territoire de la commune de Fort-de-France, les pièces qui l'accompagnent, ainsi que le registre d'enquête à feuillet non mobiles cotés et paraphés par le Commissaire-Enquêteur seront déposés à la Mairie de Fort-de-France (5ème étage - Direction de l'Urbanisme - Service de l'Urbanisme Réglementaire) pendant la durée de l'enquête. Il sera également consultable sur le site de la Ville www.fortdefrance.fr rubrique « mes démarches ».

Le commissaire-enquêteur M. Jean-Michel ALONZEAU, désigné par le tribunal administratif de la Martinique, par décision N° E260004/97 du 30 Avril 2025, procédera à l'ouverture de l'enquête publique le 23-Juin 2025 à 08 heures à la mairie de Fort-de-France - Service « Urbanisme ».

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations écrites et orales à la mairie de Fort-de-France au 5ème étage du bâtiment administratif (Direction de l'Urbanisme - Service de l'Urbanisme Réglementaire), aux dates et heures ci-après :

- Le Lundi 23 juin 2025 de 8 heures à 12 heures : Ouverture de l'enquête publique et permanence
- Jeudi 26 juin 2025 : de 14 heures 30 à 18 heures
- Lundi 30 juin 2025 : de 8 heures à 12 heures
- Vendredi 04 juillet 2025 : de 8 heures à 12 heures
- Mardi 08 juillet 2025 : de 8 heures à 12 heures
- Mercredi 16 juillet : de 8 heures à 12 heures
- Lundi 21 juillet 2025 : de 8 heures à 12 heures
- Le Lundi 28 Juillet 2025 de 08 heures à 12 heures : Permanence et clôture de l'enquête publique.

Le dossier du projet de modification du PLU sera consultable pendant la durée de l'enquête :

- En version papier, à la Mairie de Fort-de-France (5ème étage - Direction de l'Urbanisme - Service de l'Urbanisme Réglementaire) aux jours et heures habituels d'ouverture au public.
- Sur le site : www.fortdefrance.fr rubrique « mes démarches »

Les observations, propositions et ré-

rapport et les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur seront tenus à la disposition du public, à la mairie de Fort-de-France (Direction de l'Urbanisme) aux heures et jours habituels d'ouverture de la mairie. Il sera également consultable sur le site de la Ville, www.fortdefrance.fr rubrique « mes démarches ».

Fort de France, le 20 Mai 2025



AVIS PUBLIC

VILLE DU MARIN
AVIS
APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°10 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DU MARIN
Par délibération n°2025.0030 du 26 mai 2025, le Conseil Municipal de la Commune du Marin a approuvé la modification simplifiée n°10 du Plan Local d'Urbanisme.
L'affichage est effectué conformément à l'article R. 153-21 du Code de l'Urbanisme.
La délibération n°2025.0030 fera l'objet d'un affichage réglementaire pendant un mois (1) sur les panneaux administratifs de l'hôtel de Ville du Marin et du Service Urbanisme.
Le dossier de modification simplifiée et les documents afférents sont consultables au Service Urbanisme de la Mairie du Marin sis à 18 Rue Victor Duquesnay, aux jours et aux heures habituels d'ouverture.
Au Marin, Le 27 mai 2025
Le Maire, José MIRANDE

MARCHÉS PUBLICS



AVIS DE MARCHÉ

ACHAT DE VEHICULES NEUFS AU PROFIT DE LA VILLE DU LAMENTIN
Avis de marché ou de concession - régime ordinaire
1. Acheteur
1.1 Acheteur
Nom officiel: Mairie du Lamentin
Forme juridique de l'acheteur: Autorité locale
Activité du pouvoir adjudicateur: Services d'administration générale
2. Procédure
2.1 Procédure
Titre: ACHAT DE VEHICULES NEUFS AU PROFIT DE LA VILLE DU LAMENTIN
Description: Acquisition de véhicules neufs, pour le renouvellement de la flotte automobile de la ville. Sept lots distincts - assortis de contrat de maintenance
Identifiant de la procédure: 00000000-0000-4000-a000-000000000000
Identifiant interne: 2025MOQ19
Type de procédure: Ouverte
La procédure est accélérée: non

Nomenclature supplémentaire (cpv): 34111200 Benlins
2.1.2 Lieu d'exécution
Adresse postale: Direction des Services Techniques Municipaux service Parc Matériel et Transport Avenue Nelson MANDELA Petit Manoir
Ville: Le LAMENTIN
Code postal: 97232
Subdivision pays (NUTS): Martinique (FRY20)
Pays: France
Informations complémentaires: Marché ordinaire de fournitures à 7 lots. Délai d'exécution, 180 jours pour les lots 1 à 6 et 270 jours pour les lots 6 et 7. Départ du délai d'exécution, à compter de la notification du marché. Forme de groupement, pas de forme imposée au groupement. Critères d'attribution, voir article 4 du Règlement de Consultation. Négociation interdite. En cas d'avance, garantie à première demande exigée. Retenue de garantie prévue. Délai de garantie, voir CCTP relatif à chaque lot. Justificatifs à fournir pour la candidature : - Lettre de candidature Habilitation du mandataire par ses cotraitants (DC1 disponible sur le site du ministère de l'Economie et des Finances) - Déclaration individuelle du candidat ou du membre du groupement (DC2 disponible sur le site du ministère de l'Economie et des Finances) - Copie du ou des jugements prononcés en cas de redressement judiciaire - Déclaration concernant le chiffre d'affaires global et le chiffre d'affaires concernant les fournitures, services ou travaux objet du marché, réalisés au cours des trois derniers exercices disponibles - Attestation d'assurance à jour - Déclaration indiquant les effectifs moyens annuels du candidat et l'importance du personnel d'encadrement pour chacune des trois dernières années - Déclaration indiquant l'outillage, le matériel et l'équipement technique dont le candidat dispose pour la réalisation de marchés de même nature - Liste des principales fournitures ou des principaux services effectués (3 dernières années) indiquant le montant, la date et le destinataire, prouvées par des attestations du destinataire ou, à défaut, par une déclaration de l'opérateur économique. Justificatifs à fournir pour l'offre : - Acte d'Engagement - BPU valant DCE - Contrat de maintenance - Fiches techniques - Mémoire technique. Délai de paiement, 30 jours par mandat administratif, ville du Lamentin. Clause environnementale prévue (voir CCTP). Essai des véhicules (voir article 5 du CCTP). Date limite pour poser des questions, le 22 juin 2025. En cas de difficulté ou pour toute information relative au téléchargement, les candidats devront impérativement s'adresser à la société Dématix à l'adresse suivante: <http://www.e-marchespublics.com> - téléphone 01 72 36 55 48 - télécopieur: 01 72 70 65 57 ou le support hotline via le système de chat.
2.1.3 Valeur
Valeur estimée hors TVA: 468 295 Euro
2.1.4 Informations générales
Si la procédure est annulée ou infructueuse, elle sera relancée
Base juridique: Directive 2014/24/UE
2.1.5 Conditions du marché public
Conditions de présentation: Le soumissionnaire doit présenter une offre pour l'ensemble des lots

Matériel et Transport
Ville: Le Lamentin
Code postal: 97232
Subdivision pays (NUTS) (FRY20)
Pays: France
Informations complémentaires: 5.1.3 Durée estimée
Durée: 180 Jour
5.1.5 Valeur
Valeur estimée hors TVA: 468 295 Euro
5.1.6 Informations générales
Participation réservée: Li n'est pas réservée.
Les noms et les qualifications des personnes l'exécution du marché mentionnés: Exigence de Projet de passation de financé par des fonds de Le marché relève de l'AMP; (Le marché en question : aux petites et moyennes (PME); oui
5.1.11 Documents de référence
Adresse des documents: https://mairie-lamentin.blos.com/pack/annonces-bloc_7996_1095142.html
5.1.12 Conditions du marché
Conditions de présentation: Présentation par voie Autorisée
Adresse de présentation: www.e-marchespublics.com
Langues dans lesquelles les demandes de participation doivent être présentées: français
Catalogue électronique: 1
Variantes: Non autorisée
Les soumissionnaires paieront plusieurs offres: Autor
Date limite de réception: 04/07/2025 12:00 - 04:00
Date limite de validité c: Jour
Conditions du marché: Le marché doit être exécuté dans le cadre de programmes c: tégés: Non
Facturation en ligne: Aut
La commande en ligne et le paiement en ligne sont: 5.1.15 Techniques
Accord-cadre: Pas d'accord-cadre
Informations sur le système dynamique: Pas de système d'acquisition
5.1.16 Informations complémentaires
Organisation et réexamen: Organisation chargée de recours: Tribunal Administratif de la Martinique
Organisation qui fournit les compléments: dure de passation de n du Lamentin
Organisation qui fournit l'introduction: Tribunal Administratif de la Martinique
5.1 Identifiant technique: 0002
Titre: FOURGONNETTE AVEC CABINE APPROX
Description: FOURGONNETTE AVEC CABINE DIE
Identifiant interne: 2
5.1.1 Objet
Nature du marché: Fourgonnette
Nomenclature principale: 34122100 Fourgonnette

ANNONCES CLASSÉES

Annonces légales

Vie des Sociétés

MODIFICATIONS MULTIPLES

WALK ELEGANCE
SASU au capital de 1 000 €
Siège social : 412 Quartier Grande
Savane, 97224 Ducos
RCS Fort-de-France - SIREN
982085797

Par décision de l'associé unique en
date du 6 juin 2025, il a été décidé :
Changement de dénomination sociale ;
La société prend désormais la dénomi-
nation NOVOTRA PROSPECT. L'article
3 des statuts a été modifié en consé-
quence.

Modification de l'objet social : L'objet
social est désormais défini comme
suit :

L'exercice de l'activité d'agent com-
mercial tel que défini à l'article L134-1
du Code de commerce ;
Activités administratives et autres acti-
vités de soutien aux entreprises ;
Courtage en affaires ;
Gestion, développement et promotion
de contenus numériques et interactifs
sur les plateformes en ligne ;
Conseil en marketing ;
Participation de la société à toutes
entreprises ou sociétés pouvant se rat-
tacher à l'objet social, notamment par
création, apport, souscription, fusion,
alliance ou association ;
Toutes opérations industrielles, com-
merciales, financières, mobilières et
immobilières se rattachant directement
ou indirectement à l'objet social.
Les statuts ont été modifiés en consé-
quence.
Le dépôt légal sera effectué au RCS de
Fort-de-France.
Pour avis et mention.
Fait à Ducos, le 18 juin 2025.

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un ASSP en date du
19/06/2025, il a été constitué une
SELARL ayant les caractéristiques sui-
vantes :
Dénomination sociale : LOV HARMO-
NIE OSTEO
Objet social : Exercice de la profession
d'ostéopathe.
Opérations civiles, mobilières ou immo-
bilières pouvant se rattacher direc-
tement ou indirectement à l'objet social.
Siège social : 1, Route de L'Entraide,
97200 FORT DE FRANCE

AVIS PUBLICS



AVIS PUBLIC

AVIS AU PUBLIC ENQUETE PUBLIQUE
RELATIVE A LA MODIFICATION N°1
DU PLU DE FORT DE FRANCE

Par arrêté municipal n° S-14/05/2025-
28 en date du 14 Mai 2025 est ouverte
une enquête publique du 23 Juin 2025
au 28 Juillet 2025 inclus, concernant la
modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme
(PLU) de Fort-de-France.
Le dossier de modification du PLU, sur
le territoire de la commune de Fort-de-
France, les pièces qui l'accompagnent,
ainsi que le registre d'enquête à feuil-
lets non mobiles cotés et paraphés
par le Commissaire-Enquêteur seront
déposés à la Mairie de Fort-de-France
(5ème étage - Direction de l'Urbanisme
- Service de l'Urbanisme Règlementaire)
pendant la durée de l'enquête. Il
sera également consultable sur le site
de la Ville www.fortdefrance.fr rubrique
« mes démarches ».

Le commissaire-enquêteur M. Jean-
Michel ALONZEAU, désigné par le
tribunal administratif de la Martinique,
par décision N° E2500004/97 du 30
Avril 2025, procédera à l'ouverture de
l'enquête publique le 23 Juin 2025 à 08
heures à la mairie de Fort-de-France -
Service « Urbanisme ».

Le commissaire enquêteur se tiendra
à la disposition du public pour rece-
voir ses observations écrites et orales
à la mairie de Fort-de-France au 5ème
étage du bâtiment administratif (Direc-
tion de l'Urbanisme - Service de l'Ur-
banisme Règlementaire), aux dates et
heures ci-après :

- Le Lundi 23 juin 2025 de 8 heures
à 12 heures : Ouverture de l'enquête
publique et permanence
- Jeudi 26 juin 2025 : de 14 heures 30
à 16 heures
- Lundi 30 juin 2025 : de 8 heures à
12 heures
- Vendredi 04 juillet 2025 : de 8 heures
à 12 heures
- Mardi 08 juillet 2025 : de 8 heures à
12 heures
- Mercredi 16 juillet : de 8 heures à 12
heures
- Lundi 21 juillet 2025 : de 8 heures à
12 heures
- Le Lundi 28 Juillet 2025 de 08 heures
à 12 heures : Permanence et clôture de
l'enquête publique.

Le dossier du projet de modification du
PLU sera consultable pendant la durée
de l'enquête :

- En version papier, à la Mairie de Fort-
de-France (5ème étage - Direction de
l'Urbanisme - Service de l'Urbanisme
Réglementaire) aux jours et heures
habituels d'ouverture au public.
- Sur le site : www.fortdefrance.fr ru-
brique « mes démarches »

Les observations, propositions et avis
sur ce projet de modification pourront
être consignés sur le registre d'enquête
déposé en Mairie. Ils pourront égale-
ment être transmis par écrit à l'adresse
suivante :

Monsieur Jean-Michel ALONZEAU -
Commissaire Enquêteur

www.fortdefrance.fr rubrique « mes
démarches ».
Fort de France, le 20 Mai 2025

Marchés Publics



AVIS DE MARCHÉ

Département de publication : 972
Fournitures

- Nom et adresse officiels de l'orga-
nisme acheteur : Mairie du Lamentin.
Correspondant : Mesdames Gisèle
Renard et Clarisse COUENO, PLACE
ANTONIO MACEO 97232 Lamentin tél :
05-98-30-07-52 Courriel : grenard@maire-lelamentein.fr

Adresse Internet du profil d'ache-
teur (retrait DCE et dépôt des offres) :
<https://mairie-lelamentein.e-marchespub->
[lics.com/pack/annonce_marche_pu-](https://mairie-lelamentein.e-marchespub-)
[blic_7998_1100714.html](https://mairie-lelamentein.e-marchespub-).

Description du marché :
Objet du marché : FOURNITURE ET
LIVRAISON DE CIMENT ET CARRÉ-
LAGE

Durée du marché ou délai d'exécution :
Durée du marché ou délai d'exécution
: 12 mois à compter de la notification
du marché.

Critères d'attribution :
Offre économiquement la plus avan-
tageuse appréciée en fonction des
critères énoncés dans le cahier des
charges (règlement de la consultation,
lettre d'invitation ou document des-
criptif).

Type de procédure : Procédure adap-
tée

Date limite de réception des offres : 10
Juillet 2025 à 12:00

Autres renseignements :
Justifications à produire quant aux qua-
lités et capacités du candidat :

- Lettre de candidature Habilitation du
mandataire par ses cotraitants (DC1
disponible sur le site du ministère de
l'Economie et des Finances).

- Déclaration individuelle du candidat
ou du membre du groupement (DC2
disponible sur le site du ministère de
l'Economie et des Finances).

- Copie du ou des jugements pronon-
cés en cas de redressement judiciaire.

- Déclaration concernant le chiffre
d'affaires global et le chiffre d'affaires
concernant les fournitures, services
ou travaux objet du marché, réalisés
au cours des trois derniers exercices
disponibles.

- Déclaration appropriée de banques
ou preuve d'une assurance pour les
risques professionnels.

- Déclaration indiquant les effec-
tifs moyens annuels du candidat et
l'importance du personnel d'encadre-
ment pour chacune des trois dernières
années.

- Déclaration indiquant l'outillage, le
matériel et l'équipement technique
dont le candidat dispose pour la réa-
lisation de marchés de même nature.

- Liste des principales fournitures ou
des principaux services effectués (3
dernières années) indiquant le montant,
la date et le destinataire, prouvées par
des attestations du destinataire ou à

Avance interdite.
Justificatifs à produire pour l'offre : -
Acte d'engagement - BPU valant DCE
- CCAP.

Délai de paiement 30 jours par mandat
administratif, ville du Lamentin.
Date limite pour poser des questions, le
02 Juillet 2025.

En cas de difficulté ou pour toute infor-
mation relative au téléchargement,
les candidats devront impérativement
s'adresser à la société Dématis à
l'adresse suivante : <http://www.e-marchespublics.com>-téléphone-01 72
36 55 48 - télécopieur: 01 72 70 55 57
ou le support hotline via le système de
tchat.

Procédure de recours :
Instance chargée des procédures de
recours :

Tribunal Administratif de la Martinique,
12 Rue du Citronnier Plateau Fofa CS
17103, 97271, Schoelcher Cédex,
Téléphone : 05-96-71-88-67, Courriel :

greffe.ta-fort-de-france@uradm.fr
Adresse Internet : <https://www.marti->
[nique.tribunal-administratif.fr](https://www.marti-)

Date d'envoi du présent avis à la publi-
cation : Le Lamentin, le 16 Juin 2025
Le Pouvoir Adjudicateur

LOGATI

Robert sur les haute-
loue bas de villa F3 vu
culs aménagée 2 chn
& 1 sdb wc ind vast
CC 0696 79 19 07

Gros-Morne loue F2
ou couple sans enfan
partir du 10 juin Tél 0
0596 63 64 98

SCHOELCHER La C
dio meublé + clim.
suite TCC. Tél : 0696 :
61 48 17

Sainte-Marie 12 rue /
rue de l'Eglise loue 2 i
& 2ème étage. 750€
27 60 56

Schoelcher Plateau f
T3 meublé 2 chamb
2 sdb salon salle à n
850€ TCC Tél.0696 0

Dikier loue F3 non m
sonne calme. Sérieu
exigées. Pas d'anim
67 12 99

SCHOELCHER loue :
semaine/week-end/ai
mer. Parking privé. R
97 / 0696 20 21 17

BAIE MAHAULT loue
reft à neuf tt équipé pc
clim proche lycée Co
maux TCC 550€ 0591

Vauclin loue appt F
dans coin tranquille e
sur jardin. Charges r
Tél : 0596 74 30 96 /

Bellevue, quartie
grand F2 neuf 700€
ding jardin vue mer 2
king. Tél : 0696 45 61

SAINTÉ LUCE loue
duplex coin tranquilli
privé. Tél : 0696 89 91

Vauclin loue 2 appts
avec cave & parkir
l'autre 770€. Tél 0696

SAINTÉ-LUCE loue f
charges comprises.
S'ABSTENIR Tél : 066

Robert, quartier Point
de villa F3 meublé 101
électricité) Tél : 0696

Petites annonces

IMMOBILIER

VERSE

Schoelcher Terreville Grand Vil-
lage vend Villa F5 sur 2 niveaux
s/terrain 500m², Salle à manger
cuisine séjour 3 chambres 2 WC 2
salles d'eau. Garage fermé grand
sous-sol aménageable. Tél. 0696
96 81 88

Vends studio tout confort RDC
accès jardin + Deck Bat WACHA-
LOU Pointe du Bout MARINA
3 lits idéal locations saison-
nières. Bonne rentabilité Prix : 125
000.00€. Tél : 0696 25 77 80. Mail :
access.immo@orange.fr

Vends à Sainte-Anne maison F5
sur 2 niveaux sur 1000m² de terrain
bien situé à 5min du bourg & plage.
Agence s'abstenir. Tél : 0696 37 57
42

SAINTÉ ANNE bonne affaire vend
studio meublé équipé bon état résl-
dence face à la mer proche bourg
0696 77 20 35

FDF Résidence La Dorsale vend
studio avec locataires. Tél : 0696
45 19 75 / 0696 24 23 78

COPIES DES PARUTIONS DANS JUSTICE

AVIS DE CONSTITUTION

Dénomination sociale de la société : SIM CONDUITE ANTILLES
Sigle de la société : SIM CONDUITE ANTILLES
Forme de la société : S.A.S.U.
Montant du capital social : 28 000 euros
Adresse du siège social : Quartier Médiclin- 8 Lotissement La rosée 97215 Rivière-Salée
Objet social : Formation professionnelle au moyen d'une plateforme de simulateur de conduite.
Durée de la société : 99 ans
Nom du dirigeant : SUIVANT-ONGINS Jean-François
Indication du registre auquel la société sera immatriculée : 97200 FORT DE FRANCE FD9795

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 26/05/2025, il a été constitué Dénomination sociale: Reelax Spa Martinique-Forme :SARL- Capital social de 3 000 euros - siège social : Quartier Grand Bassin 97270 Saint-Esprit Avec pour objet : Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces- Pour une durée : de 99 ans GERANT : Mme Emmanuelle Aimée Honorat ERDUAL née 25/10/1993 au Lamentin demeurant Quartier Grand Bassin 97270 Saint-Esprit et co gérant Mme Marie-Thérèse ZONZON épouse NICOLAT 6/10/1971 née au Trols-Ilets demeurant Rond-Point Quartier Thoraille à Rivière-Salée 97215 -La société sera immatriculée au RCS de FORT-DE-FRANCE. Pour avis, le Gérant FD9796

AVIS DE CONSTITUTION

Par acte SSP du 20/05/2025, il a été constitué une société à Responsabilité limitée, présentant les caractéristiques : Dénomination : MAISON BRIANT ; Siège social : Résidence l'Odyssée, appartement 4, 97290 Le Marin ;Objet social : L'exploitation d'un fonds de commerce de vente de vêtements, accessoires, objets artisanaux, objets de souvenirs, de boissons fraîches, snacking, pâtisseries, crêpes, gaufres, boissons ;-Vente de matcha ; -Exploitation de Coffeshop ; -Présentations de personnalisation d'objets, textiles, gravures- Durée : 99 ans à compter de son immatriculation ;Capital social : 1 000 euros correspondant à 100 parts de 10 euros chacune entièrement libérées ;Gérant : Mmes. Coline BRIANT demeurant : Résidence l'Odyssée, appartement 4, 97290 Le Marin ; La société sera immatriculée au RCS de Fort-de-France Le gérant FD9792

MODIFICATIONS

AVIS DE MODIFICATION DE FORME JURIDIQUE ET DE DÉNOMINATION SOCIALE

est donné à la SASU EC BTP au capital de 2 000 €. Le 1er/05/2025, l'AGE a statué sur le changement de la forme juridique, qui n'est plus « S.A.S.U » mais « S.A.R.L » et la dénomination sociale devient EN-REPRISE CARIBÉENNE BTP. Mention au ICS de FDF FD9781

AVIS DE TRANSFERT DE SIÈGE SOCIAL

est donné à la EURL DIM FORMA + au capital de 100 €. Le 17/05/2025, l'AGE a statué sur le transfert du siège social à l'adresse : Résidence des dames Cité oréal - Godissard - Immeuble Danieles - op 9 - 97200 FORT DE FRANCE. Mention

au RCS de FDF.

FD9760

AVIS DE MODIFICATION

de début d'activité et date de clôture du premier exercice social est donné à l'EURL MAISON FUNÉRAIRE ULTIM' REPOS au capital de 100 €. Siège social : 3 Rue SCHOELCHER - 97280 VAUCLIN. Le 27/05/2025, l'AGE a décidé de débiter l'activité de la société à la date du 27/05/25 et modifier la date de clôture du premier exercice au 31/12/2025. Mention au RCS de FDF FD9787

AVIS DE MODIFICATION DE CAPITAL SOCIAL

est donné à l'EURL MSW LOCATION au capital de 600 €. Siège social : Quartier Fourniola - 97230 SAINT-MARIE. Le 26/02/2025, l'AGE a décidé de modifier le capital social de 600 € afin de le porter à 6 500 € et l'objet social a été modifié par le transport routier de marchandises, la location de véhicules industriels de tout tonnage avec chauffeur. Mention au RCS de FDF FD9768

ANNONCE LEGALE

Aux termes d'une AGE en date du 15 mars deux mille vingt-cinq, la collectivité des associés de la société Snack M&S SOCIÉTÉ A RESPONSABILITÉ LIMITÉE CAPITAL SOCIAL DE 1000 € SIREN : 934 876 988 RCS Fort de France A décidé, de fixer la date du démarrage des activités du Snack M&S au 7 mai 2025 et de faire porter mention en marge de l'extrait Kbis. Le gérant, Mr CHEUNG KO CHING Bryan est investi de tout pouvoir pour accomplir les formalités Pour avis, Le gérant. FD9789

AL TAXI EURL CAPITAL 1000 € RÉSIDENCE TOPAZE 7-ÈME ÉTAGE-APPART 35 RUE DE LA DORSALE 97200 F DE FCE MQUE

Aux termes de l'assemblée générale extra ordinaire du premier janvier 2025 l'Assemblée unique a statué sur :
-La transformation de la (SASU) société par actions simplifiée a associée unique, en (SARL) Société a responsabilité limitée a associée unique (EURL).
-Le transfert du siège social ;
-Le changement de nom de la société
-La mise à jour des statuts
Le gérant Mr CECILIE Albérto Johan FD9790

MODIFICATION DE L'ACTIONNARIAT

La société NORADOM-FORMATION, au capital de 2000 €, dont le siège social est situé à 16, rue Joseph Lagrosillière 97220 TRINITÉ, immatriculée au RCS de Fort de France sous le numéro 843 512 773, annonce le 09/05/2025, la cession de 700 parts sociales par Monsieur Michel MARÉCHAL au profit de Madame Sylvie MARIE-JOSEPH épouse MARÉCHAL. En conséquence, Madame Sylvie MARÉCHAL devient l'unique associée de la société, FD9791

SN POMPES FUNÉBRES BERTIN

SAINT-CROIX

SASU AU CAPITAL DE 2500€

SIÈGE SOCIAL : 1 RUE BERTIN

SAINT-CROIX - QUARTIER PIQUINE

97231 ROBERT

EN COURS D'IMMATRICULATION AU

RCS DE FORT-DE-FRANCE

ANNONCE LÉGALE

TRANSFERT DE SIÈGE

La Société Nouvelle Pompes Funébres Bertin SAINT-CROIX SASU au capital de 2500€

Dont le siège social est fixé au 1 Rue Bertin SAINT-CROIX, Quartier Piquine 97231 Le Robert
Immatriculée au RCS Fort-De-France, Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 23 Mai 2025, il a été décidé de transférer le siège social du 1 Rue Bertin SAINT-CROIX, Quartier Piquine 97231 Le Robert
Au Domaine Saint-Charles - Route de Bois Neuf, Quartier Mansarde Catalogne 97231 Le Robert à compter du 11 Juin 2025 et de modifier l'article 4 des statuts en conséquence.
La société reste immatriculée au RCS de Fort-De-France.
Pour avis, Le Président. FD9793

SCI PAKIRDINE

AU CAPITAL DE 10 €

SIÈGE : C/O NB FINANCES ET PATRI-MONE, 54 IMMEUBLE PANORAMA, BLD DE LA MARNE, 97200 FORT DE FRANCE IMMATRICULÉE AU RCS DE FORT-DE-FRANCE, NUMÉRO 823 684 212.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 avril 2025, les associés ont entériné la dissolution de la société à compter du 26/06/2024, par arrivé du terme.

Ils ont décidé la liquidation de la société et désigné en qualité de liquidateur Mme ROMIL France-Line demeurant 14 Impasse ANDRE, Ileudil La Plaine, 97190 LE GOSIER; et fixer le siège de liquidation et l'adresse de correspondance chez le liquidateur. Mention en sera faite au RCS de FORT DE FRANCE.

Pour Avis, Le Liquidateur. FD9786



Ville de Fort-de-France

AVIS AU PUBLIC ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA MODIFICATION N°1

DU PLU DE FORT DE FRANCE

Par arrêté municipal n° S-14/05/2025-28 en date du 14 Mai 2025 est ouverte une enquête publique du 23 Juin 2025 au 28 Juillet 2025 inclus, concernant la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fort-de-France. Le dossier de modification du PLU, sur le territoire de la commune de Fort-de-France, les pièces qui l'accompagnent, ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles cotés et paraphés par la Commissaire Enquêteur seront déposés à la Mairie de Fort-de-France (5ème étage - Direction de l'Urbanisme - Service de l'Urbanisme Réglementaire) pendant la durée de l'enquête. Il sera également consultable sur le site de la Ville www.fortdefrance.fr rubrique « mes démarches ». Le commissaire-enquêteur M. Jean-Michel ALONZEAU, désigné par le tribunal

administratif de la Martinique, par décision N° E2500004/97 du 30 Avril 2025, procédera à l'ouverture de l'enquête publique le 23 Juin 2025 à 08 heures à la mairie de Fort-de-France - Service « Urbanisme ».

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations écrites et orales à la mairie de Fort-de-France au 5ème étage du bâtiment administratif (Direction de l'Urbanisme - Service de l'Urbanisme Réglementaire), aux dates et heures ci-après :

- Le Lundi 23 juin 2025 de 8 heures à 12 heures : Ouverture de l'enquête publique et permanence
- Jeudi 26 juin 2025 : de 14 heures 30 à 16 heures
- Lundi 30 juin 2025 : de 8 heures à 12 heures

- Vendredi 04 juillet 2025 : de 8 heures à 12 heures
- Mardi 08 juillet 2025 : de 8 heures à 12 heures
- Mercredi 16 juillet : de 8 heures à 12 heures
- Lundi 21 juillet 2025 : de 8 heures à 12 heures

- Le Lundi 28 Juillet 2025 de 08 heures à 12 heures : Permanence et clôture de l'enquête publique.

Le dossier du projet de modification du PLU sera consultable pendant la durée de l'enquête :

- En version papier, à la Mairie de Fort-de-France (5ème étage - Direction de l'Urbanisme - Service de l'Urbanisme Réglementaire) aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

- Sur le site : www.fortdefrance.fr rubrique « mes démarches »

Les observations, propositions et avis sur ce projet de modification pourront être consignés sur le registre d'enquête déposé en Mairie. Ils pourront également être transmis par écrit à l'adresse suivante Monsieur Jean-Michel ALONZEAU - Commissaire Enquêteur Mairie de Fort-de-France Direction de l'Urbanisme - Service de l'Urbanisme Réglementaire Rue Victor Sévère 97200 FORT DE FRANCE

Les observations, propositions et avis pourront également être transmis par courriel à l'adresse suivante : modificationplu-enquetepublique@fortdefrance.fr

Dès sa réception et pendant un an, le rapport et les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur seront tenus à la disposition du public, à la mairie de Fort-de-France (Direction de l'Urbanisme) aux heures et jours habituels d'ouverture de la mairie. Il sera également consultable sur le site de la Ville, www.fortdefrance.fr

rubrique « mes démarches », Fort de France, le 20 Mai 2025 FD9759



adressée et celui où les actes et documents concernant la liquidation doivent être notifiés, a été fixé à l'adresse suivante, Résidence Le Grand Bleu - 87280 Le Vauclin, le liquidateur étant L'ACTIONNAIRE UNIQUE, monsieur Sébastien JOLIAN.

Le dépôt des actes et pièces relatives à la liquidation sera effectué au Greffe du Tribunal de Commerce de Fort de France en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés.

L'ACTIONNAIRE UNIQUE FD9845

SCI ALCAD MOTEL
SOCIÉTÉ AU CAPITAL DE 2.286,74 €
QUARTIER LE COIN
97221 LE CARBET
(MARTINIQUE)
RCS FDF : N° 353 902 174
AVIS DE MODIFICATIONS

Par Assemblée Générale Extraordinaire du 25 avril 2025, l'assemblée des associés de la Société ALCAD MOTEL a décidé de :

-Prononcer la dissolution de la Société ainsi que sa liquidation amiable à compter du 25 avril 2025.

-nommer en qualité de liquidateur Monsieur Alain André CADASSE, demeurant n° 54 Avenue Edgar NESTORET, 97260 Le Morne Rouge (MARTINIQUE).

-donner tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

Pour avis FD9851

SCI ALCAD MOTEL
SOCIÉTÉ AU CAPITAL DE 2.286,74 €
QUARTIER LE COIN
97221 LE CARBET
(MARTINIQUE)
RCS FDF : N° 353 902 174
AVIS DE LIQUIDATION

Les associés de la Société ALCAD MOTEL se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire le 16 juin 2025 au siège social de la société, sur convocation du liquidateur en vue de la clôture de liquidation de celle-ci.

Par suite, l'Assemblée a décidé à l'unanimité de :

D'adopter les comptes de clôture de liquidation de la société
De donner quitus au liquidateur
De mettre fin à sa mission
De clore la liquidation de la société,
De publier lesdits comptes avec le présent Procès-verbal d'assemblée générale

our avis FD9855

JUCA PRODUCTION SARL
28 RUE ISAMBERT -
97200 FORT DE FRANCE
N° SIREN: 378 735 435
AVIS DE DISSOLUTION

Assemblée générale extraordinaire en date du 02 juin 2025, a décidé la dissolution anticipée de la société, à compter de jour. La société subsistera pour les besoins de la liquidation et jusqu'à la clôture de celle-ci. Elle a nommé comme liquidateur Pierre CATAYEE, lui conférant les pouvoirs les plus étendus. La liquidation : fixée à 28 rue Isambert - 97200 Fort France.

ur Avis FD9858

JUCA PRODUCTION SARL
28 RUE ISAMBERT
-97200 FORT DE FRANCE
N° SIREN : 378 735 435
CLÔTURE DE LIQUIDATION

associés réunis en assemblée générale extraordinaire le 02 juin 2025 à 28 Isambert -97200 Fort de France par re CATAYEE, liquidateur de la société, approuvé les comptes définitifs de li-

quidation et constaté la clôture.

Conformément aux dispositions de l'article 270 du décret du 23 Mars 1967, les comptes définitifs établis par le liquidateur seront déposés au greffe du tribunal de commerce de Fort de France en annexe au Registre du commerce et des sociétés accompagnés d'une copie du procès-verbal de l'assemblée ayant approuvé ces comptes.

Pour avis FD9858

SCM LES ARTISANS DU SOURIRE
SOCIÉTÉ CIVILE DE MOYENS EN LIQUIDATION
AU CAPITAL DE 600 EUROS
SIÈGE SOCIAL : 62 RUE GASTON DEFERRE
QUARTIER DIDIER
97200 FORT-DE-FRANCE
AVIS DE LIQUIDATION : 62 RUE GASTON DEFERRE - QUARTIER DIDIER
97200 FORT-DE-FRANCE

940 227 408 RCS FORT DE FRANCE
AVIS DE DISSOLUTION ANTICIPÉE

L'Assemblée Générale Extraordinaire réunie le 02 juin 2025 a décidé la dissolution anticipée de la Société à compter de ce jour et sa mise en liquidation amiable sous le régime conventionnel dans les conditions prévues par les statuts et les délibérations de ladite assemblée.

Elle a nommé comme liquidateurs : Madame Miranda Gaby ROBIN, demeurant 135 Route de Redoute - 97200 FORT-DE-FRANCE et Madame Claudia Cécile SOREL, demeurant Résidence Bella Vista - Bât Miramaz A - 97233 SCHOELCHER, avec les pouvoirs les plus étendus tels que déterminés par la loi et les statuts pour procéder aux opérations de liquidation, réaliser l'actif, acquitter le passif, et les ont autorisés à continuer les affaires en cours et à en engager de nouvelles pour les besoins de la liquidation.

Le siège de la liquidation est fixé au 62 Rue Gaston Defferre - Quartier Didier - 97200 FORT-DE-FRANCE. C'est à cette adresse que la correspondance devra être envoyée et que les actes et documents concernant la liquidation devront être notifiés.

Les actes et pièces relatives à la liquidation seront déposés au greffe du Tribunal de commerce de FORT DE FRANCE, en annexe au Registre du commerce et des sociétés.

Pour avis FD9863

Les Liquidateurs

COLLECTIVITÉS



AVIS D'APPEL PUBLIC
À LA CONCURRENCE
TRAVAUX
SEMSAMAR (971)
PARC D'ACTIVITÉ DE LA JAILLE
BÂTIMENT 2
97122 BAIE-MAHAULT

Section 1 : Identification de l'acheteur
Nom complet de l'acheteur : SEMSAMAR (971)
Numéro national d'identification :
Type : SIRET - N° : 3333811100029
Code postal / Ville : 97122 Baie-Mahault
Groupement de commandes : Non
Section 2 : Communication
Moyens d'accès aux documents de la

consultation
Lien vers le profil d'acheteur :
<https://www.marches-securises.fr>
L'intégralité des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur :
Oui
Utilisation de moyens de communication non communément disponibles : Non
Nom du contact : Yannick GROS - Tél : +33 690701908 - Mail : yannickgros1@icloud.com
Section 3 : Procédure
Type de procédure : Procédure adaptée ouverte

Conditions de participation :
Aptitude à exercer l'activité professionnelle : Cf règlement de la consultation
Capacité économique et financière : Cf règlement de la consultation
Capacités techniques et professionnelles : Cf règlement de la consultation
Technique d'achat : Sans objet
Date et heure limite de réception des plis : Vendredi 18 juillet 2025 - 12:00
Présentation des offres par catalogue électronique : Interdite
Réduction du nombre de candidats : Non
Possibilité d'attribution sans négociation : Oui

L'acheteur exige la présentation de variantes : Non
Critères d'attribution : Cf règlement de la consultation
Section 4 : Identification du marché
Intitulé du marché : Réalisation de 22 logements locatifs sociaux, des commerces et environ 250m2 de bureaux au Centre-Bourg du LORRAIN (suite à la déclaration sans suite de la consultation précédente)
Classification CPV : 39715000
Type de marché : Travaux
Description succincte du marché : Travaux de fourniture et pose de chauffe eau thermodynamique pour la réalisation de 22 logements et commerces au centre ville du LORRAIN (relancé suite à déclaration sans suite de la consultation précédente)

Lieu principal d'exécution : Centre Bourg
Durée du marché (en mois) : 14
La consultation comporte des tranches : Non
La consultation prévoit une réservation de tout ou partie du marché : Non
Marché allé : Non

Section 6 : Informations complémentaires
Visite obligatoire : Non
Date d'envoi du présent avis
18 juin 2025
Le Président Directeur Général de la SEMSAMAR FD9856

AVIS AU PUBLIC
ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°1
DU PLU DE FORT DE FRANCE
Par arrêté municipal n° S-14/05/2025-28 en date du 14 Mai 2025 est ouverte une enquête publique du 23 Juin 2025 au 28 Juillet 2025 inclus, concernant la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fort-de-France.

Le dossier de modification du PLU, sur le territoire de la commune de Fort-de-France, les pièces qui l'accompagnent, ainsi que le registre d'enquête à feuillet non mobiles cotés et paraphés par le Commissaire Enquêteur seront déposés à

la Mairie de Fort-de-France (5ème étage - Direction de l'Urbanisme - Service de l'Urbanisme Réglementaire) pendant la durée de l'enquête. Il sera également consultable sur le site de la Ville www.fortdefrance.fr rubrique « mes démarches ».

Le commissaire-enquêteur M. Jean-Michel ALONZEAU, désigné par le tribunal administratif de la Martinique, par décision N° E250000497 du 30 Avril 2025, procédera à l'ouverture de l'enquête publique le 23 Juin 2025 à 08 heures à la mairie de Fort-de-France - Service « Urbanisme ».

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations écrites et orales à la mairie de Fort-de-France au 5ème étage du bâtiment administratif (Direction de l'Urbanisme - Service de l'Urbanisme Réglementaire), aux dates et heures ci-après :

- Le Lundi 23 juin 2025 de 8 heures à 12 heures : Ouverture de l'enquête publique et permanence
- Jeudi 26 juin 2025 : de 14 heures 30 à 16 heures
- Lundi 30 juin 2025 : de 8 heures à 12 heures
- Vendredi 04 juillet 2025 : de 8 heures à 12 heures
- Mardi 08 juillet 2025 : de 8 heures à 12 heures
- Mercredi 16 juillet : de 8 heures à 12 heures
- Lundi 21 juillet 2025 : de 8 heures à 12 heures

- Le Lundi 28 juillet 2025 de 08 heures à 12 heures : Permanence et clôture de l'enquête publique.

Le dossier du projet de modification du PLU sera consultable pendant la durée de l'enquête :

- En version papier, à la Mairie de Fort-de-France (5ème étage - Direction de l'Urbanisme - Service de l'Urbanisme Réglementaire) aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

- Sur le site : www.fortdefrance.fr rubrique « mes démarches »

Les observations, propositions et avis sur ce projet de modification pourront être consignés sur le registre d'enquête déposé en Mairie. Ils pourront également être transmis par écrit à l'adresse suivante Monsieur Jean-Michel ALONZEAU - Commissaire Enquêteur Mairie de Fort-de-France Direction de l'Urbanisme - Service de l'Urbanisme Réglementaire Rue Victor Sévère 97200 FORT DE FRANCE

Les observations, propositions et avis pourront également être transmis par courriel à l'adresse suivante : modificationplu-enquete@fortdefrance.fr

Dès sa réception et pendant un an, le rapport et les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur seront tenus à la disposition du public, à la mairie de Fort-de-France (Direction de l'Urbanisme) aux heures et jours habituels d'ouverture de la mairie. Il sera également consultable sur le site de la Ville, www.fortdefrance.fr rubrique « mes démarches ».

Fort de France, le 20 Mai 2025 FD9853

**PROCES VERBAL DE SYNTHESE
DU COMMISSAIRE
ENQUETEUR**

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Fort de France le 3 Aout 2025,

Objet : Projet de modification du PLU de FORT DE France -
transmission du procès-verbal

Monsieur le Maire de FORT DE FRANCE,

A l'issue de la phase de mise à disposition des documents du dossier et de recueil des observations du public entre le 23 juin et le 28 juillet, je vous communique les observations reçues des citoyens conformément à l'article du Code de l'Environnement. Ces remarques figurent en pièces jointes avec une copie du registre et une copie de chaque correspondance remise en mairie ou transmise sur l'adresse mail dédié.

Je joins également quelques demandes de précisions pour la bonne compréhension de certains points du dossier.

L'enquête aura permis de recevoir quinze contacts en présentiel témoignant d'un intérêt notable pour la démarche.

Nous avons donc au terme de la phase ouverte du 23 juin au 28 juillet 2025 :

- * observations manuscrites sur le registre laissé à disposition en Mairie de FORT DE FRANCE dont copie des pages complétées est jointe au présent procès-verbal
- * avis reçus sur l'adresse mail dédié crée par la mairie comme indiqué dans l'arrêté municipal du
- *correspondances remises au commissaire enquêteur par

des citoyens lors de permanences

Je vous demande de faire retour de vos réponses sur les demandes exprimées dans ces documents dans un délai de quinze jours.

Enfin je vous prie d'apporter tous éléments de réponse ou commentaires aux avis reçus des publiques associées sur votre dossier de PLU soit la MRAE, la CCIM, la Chambre des Métiers, l'Etat.

Je vous invite à me faire retour de vos réponses sur ces observations dans un délai de 15 jours maximum à compter de la remise du présent document au plus tard.

Je vous prie d'agréer Monsieur le Maire mes respectueuses salutations.

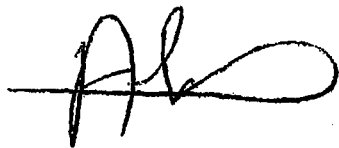
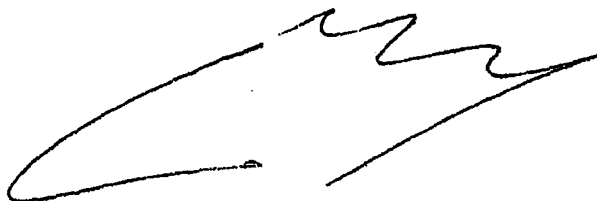
Pièces jointes :

- Copie du registre
- Copies des mails reçus sur l'adresse dédiée
- Copies des courriers remis

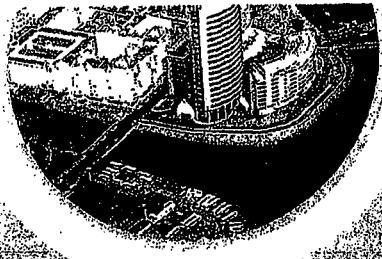
Remis en présentiel le 4 Aout 2025

Le représentant de la commune de FORT DE FRANCE

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Alb' with a large loop at the end.A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping curve followed by several smaller, sharp strokes.

**COPIE DU REGISTRE
D'ENQUETE**



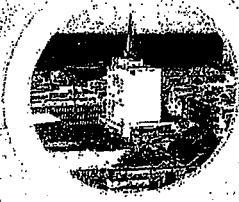
Mairie de Fort de France

COMMUNE DE FORT-DE-FRANCE

Registre d'Enquête Publique

- ☐ Installations classées pour la protection de l'environnement
- ☐ Schéma de cohérence territoriale (SCOT)
- ☒ Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- ☐ Classement de voirie
- ☐ Déclaration d'utilité publique et/ou parcellaire
- ☐ Dossier loi sur l'eau
- ☐ Autres dossiers impactant l'environnement
- ☐ Divers

Relatif à : MODIFICATION N° 1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE FORT DE FRANCE



Objet de l'enquête : MODIFICATION N°1 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME (PLU) DE FORT DE
FRANCE

Arrêté d'ouverture d'enquête : N° S14/05/2025.28 du 15 MAI 2025
☒ arrêté du maire de FORT DE FRANCE

Commissaire(s)-enquêteur(s) ou commission d'enquête :

Prénom, Nom ALONZAUD Nicolas, fonction : Commissaire Enquêteur

Durée de l'enquête : jours, ouverte du 23 JUILLET 2025 au 28 JUILLET 2025

Siège de l'enquête : MAIRIE DE FORT DE FRANCE

Autres lieux de consultation du dossier :

Registre d'enquête comportant : 50 feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le ~~commissaire-enquêteur/président de la commission d'enquête~~ destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du ~~commissaire-enquêteur/président de la commission d'enquête~~ à la mairie siège de l'enquête

Rapport et conclusions du commissaire-enquêteur/de la commission d'enquête sont tenus à la disposition du public dès leur réception dans la mairie où s'est déroulée l'enquête, à la Mairie de Fort-de-France.

Réception du public par le commissaire-enquêteur/ la commission d'enquête

Une réunion publique ☐ a été ☐ n'a pas été organisée par le commissaire

Cocher ou rayer les mentions nécessaires.

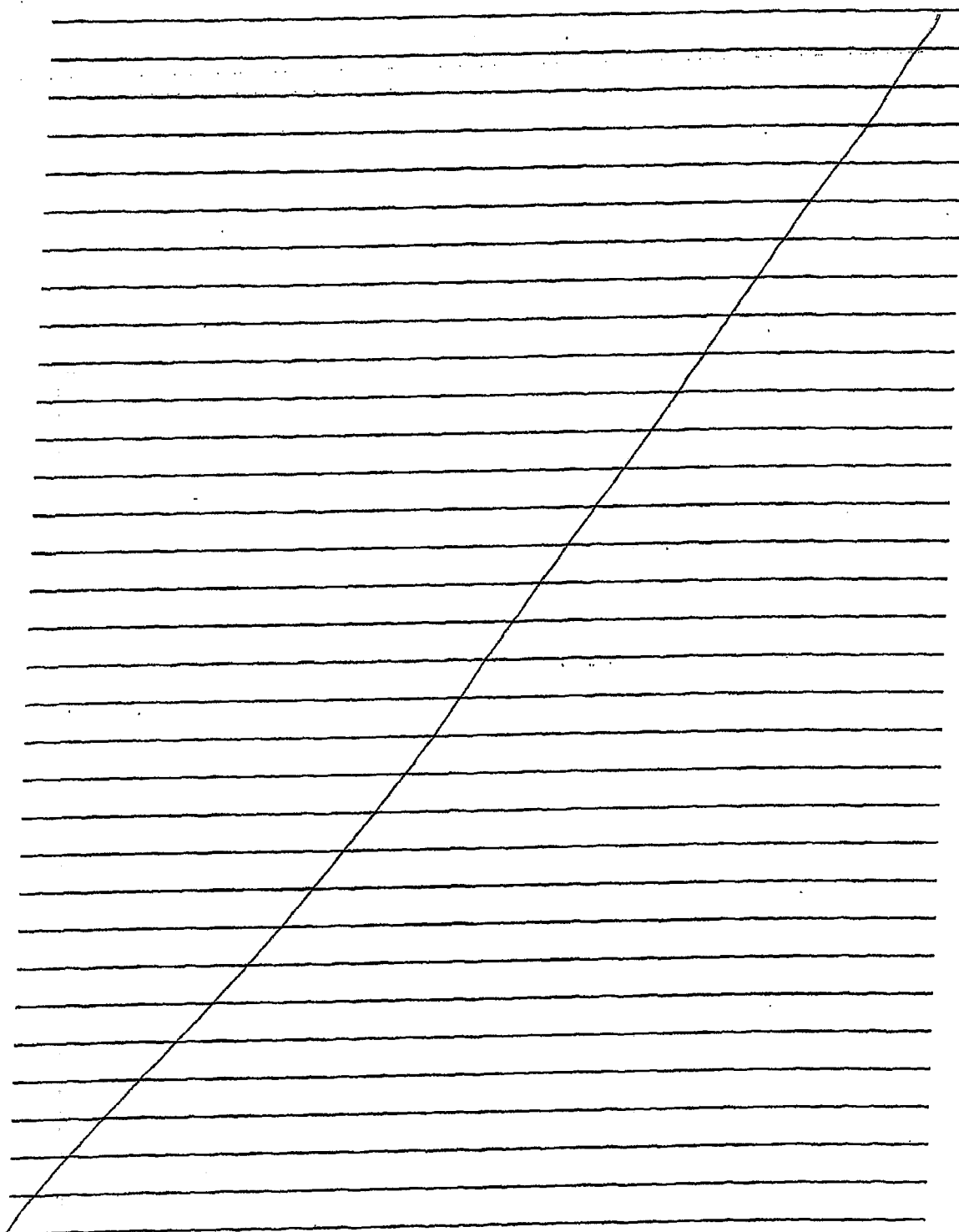
OBSERVATIONS DU PUBLIC

pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez vous directement au commissaire-enquêteur.

Lined area for public observations, crossed out with a diagonal line.

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Feuillet n°2 - paragraphe



OBSERVATIONS DU PUBLIC

Ma requête porte sur le déclassement de ~~8476 m²~~ d'un terrain de 11.770 m² cadastré section R ~~8476 m²~~ à Yambette - Bernol Jour - 97200 F.N.F. - Ce terrain a été acquis classé en zone constructible - Du point de vue de l'affectation, nous sommes en famille propriétaire de ce terrain et de reconnaissance, elle n'a jamais été affectée à l'agriculture mais à l'urbanisation - cf. certificat d'urbanisme du 13 mai 1985. Pour ces raisons, nous demandons que l'ensemble de la parcelle soit classé U.G.M. à l'occasion de la modification à intervenir.

Port: 06.96.20.21.93 nicole.velaidomestry@wanadoo.fr

Pour les conseils
F de F, 23 juin 2025

N. Velaidomestry

Je salue surnom GERMES Andrie No 15 68
Ste MARIE. CH. N.Y. - Fort de France

Demande une modification du plan afin
de vivre humainement dans une latisssement
que j'avais acheté pour une habitation
possible par le passage du latisssement dans
le domaine public a transformé a
latisssement en zone commerciale avec
6 commerces qui génèrent des difficultés
de circulation et un danger au regard
de la sortie devant le commerce "Thiercet"

Jpa

OBSERVATIONS DU PUBLIC

pensant que ma remarque sera prise en
considération

Fait de France le 23 Juin - 2025

~~Je soussignée~~ V. A. U. T. O. R. Jacqueline, résidente du
lotissement Sainte-Denis, signale qu'il
y a beaucoup de problèmes dans le lotissement
à cause des commerces qui sont venus
s'y installer : manque de places de stationnement,
problème de circulation. Le lotissement est
devenu trop petit pour autant de voitures.
(difficile pour sortir et entrer dans le
lotissement même pour les encombrants et
les voisines). On est vraiment en souffrance.
Il faut refuser l'implantation d'autres commerces
dans ce lotissement. Ne plus mettre d'activités
de service avec accueil de clientèle.

Je souhaite que le lotissement Ste-Denis (qui
est un lotissement résidentiel à la base) reste
un lotissement à usage d'habitation (pour le
bien de tous les résidents).

Fait de France le 30 Juin 2025

Je refuse qu'il y ait modification de surface de
planche pour les activités de service.

Fait le 30 Juin 2025

Jma.

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Je soussigné Monsieur CLOTAIRE ABBOLES
 représentant des Indivisions CLOTAIRE.
 Je vous sollicite afin de déclarer notre
 parcelle cadastrée R 236 en zone constructible.
 En effet notre défunt père avait
 cédé ce terrain pour permettre à ses enfants
 de pouvoir construire pour se loger.
 A sa mort nous avons entrepris toutes les
 démarches de succession et payé les frais
 liés à cette succession pour ce terrain
 dont 5645 m² étaient constructibles.
 La dernière modification de l'U du plan a classé
 ce terrain en zone agricole, on voit
 notamment à l'ouest les constructions à
 usage d'habitation. Par contre les terrains
 se trouvant au Nord et au Sud de notre parcelle
 sont classés zone urbaine constructible U6F1.
 Notre parcelle est entourée par des constructions
 à l'ouest et à l'est. Ce classement en
 zone A ne nous paraît pas justifié et semble
 être une erreur matérielle graphique.
 Etant donné la proximité avec les zones urbaines
 constructibles U6F1 et U6D, nous pensons que
 le secteur est desservi par tous les réseaux (eau,
 électricité, téléphone) et qu'aucune extension de
 réseau ne semble à prévoir. De plus notre projet
 de construction s'inscrit dans la logique du
 secteur U6F1 et U6D, car il s'agit de maisons
 individuelles pour nous les 3 membres.
 Nous envisageons pas de constructions dans la
 partie du terrain qui se trouve à l'ouest
 du terrain. Nous souhaitons voir modifier la zone
 constructible de la parcelle pour environ 5645 m².

Jma

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Il s'agit du projet d'une rue et nous
comptons donc sur votre bienveillance
en ce qui concerne notre problématique.

Nicolas CLOTONTE

Henrietta CLOTONTE

Le 30/06/2025.

M. Soussignan Ghedone BOISSAC
Christiane, habitant du 6
rue de l'Entrejet vous signale
que la route qui est défective
et demande réparation pour
PAS A 2 Voies de Traverser.
L'annulation des permis de cons-
- truire l'immeuble dans cette rue
est effective jusqu'à ce jour. En effet
l'impose ne fait pas 3 mètres
de large. Ce qui ne permet pas
aux voitures de passer et on a donc
d'intervenir. Je vous signale
que j'ai quelques inquiétudes
concernant l'efficacité de terrain
où l'impose de l'Entrejet à
côté du n° 6. Quant il faut
un étendue de l'immeuble
à ces je souhaite voir d'un
numéro collectif ne soit pas
prévu à cet endroit.

Le 4/7/2025 Soussignan

Jma

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Fait de Troune le 16/07/2025

Je soussigné VICTOR DI CORCIA propriétaire
au 13-14 Lot. Saint-Marie, Elmu, Ville de
Fait de Troune, Vice Président du Comité
de défense des Riverains du sus lotissement,
témoigne le PLU en cours et sa prochaine
évolution. Cette Zone UZF1 doit être une
Zone RESIDENTIELLE d'habitations primaires
avec jardin et arbres.

La politique de la Ville de FDF consiste
à faire de ce lieu possible une zone
commerciale, un Tambette de 3^e tout
cela n'a aucun sens et est totalement
et va à l'encontre de l'écologie portante
qui lutte contre la bétonisation et l'OUTRANCE
les parcelles de ce lotissement sont
petites, entre 400 et 500m² pour la majorité
OR IL EST PREVU d'autoriser des
commerces et services divers de 500m² !!
Tout cela n'a RIEN SENS

De plus, selon le PLU il est obligatoire
de laisser un pourcentage en "TERRE
PEINE" (gazon et arbres) de 10%.

Les permis déjà accordés n'ont pas
respecté cette règle en construisant
des parkings bitumé, cette règle
n'est pas contrôlée !

Nous riverains ne pouvons accepter
cette évolution dramatique de notre
cadre de vie.

Les zones résidentielles doivent le rester.
Il y a un centre ville pour les commerces,
non ? Et des zones commerciales qui
devrait avoir une zone pour acheter un
ma lot à la Tambette pour y construire

OBSERVATIONS DU PUBLIC

ma villa ? À l'inverse les résidents de l'habitat ne peuvent subir une telle dégradation de ma vie, jadis paisible et sereine.

Nous surveillons tous les permis de construire accordés et en cas de violation du PLU, saisissant les instances administratives, pour faire respecter la loi.

Cordialement, Victor de Borcia

Victor

Nord de France, le 16 juillet 2015

Je soussigné Pierre GARCET de SAINT-AUBIN, mandaté par l'association ASSAUMAR, association agréée dans le sens de l'article 141-1 du Code de l'environnement, suis venu ce jour pour prendre connaissance des dossiers d'enquête publique, et m'assurer de sa conformité avec les dispositions légales, et de son contenu identique avec celui matérialisé mis à la disposition des usagers et citoyens sur le site de la mairie.

L'ASSAUMAR se propose de déposer ses observations aux prochaines audiences du Commissaire enquêteur.

Pierre GARCET

Je soussigné Hector Sant-Prix, propriétaire de la parcelle BIC 1069, je souhaiterais qu'une attention particulière soit portée aux parcelles importantes qui restent disponibles sur le Centre-Ville d'Annecy, que le PLU soutienne dans ses intentions la possibilité de dépasser et aménager les règles afin d'encadrer la faisabilité de grands projets qui nécessitent elevation et surface pour aménager l'investissement.

Jma

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Bonjour le 21.07.2025

Je soussigné CERLAND Muxenle

FRANCOIS : sis FRM 500 Rte de Balata

chem Bois Thibault 97231, F de F

Tel : 0696 5620 91

0696 5620 91

Etant donné que les parcelles de
Didier Marie COCO F de F
se situent sur la partie constructible
du PLU C la mairie existante
reste constructible parcelle n° 497
et de bien vouloir revoir le reste des
parcelles en vue d'un projet d'axe
en vue de disant de la de quarante
mètres des parcelles n° 430 - 460 - 497
- 498. Une demande a déjà été faite
lors de la révision du PLU 2022.
Coursier avait été déposé à MR
Le Maire le 09.05.2017 en vue du
d'classement
fait le 21.07.2025

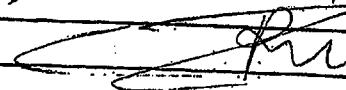
F. CERLAND

Je m'oppose à l'augmentation à 500 m² des locaux commerciaux
et de services dans les zones UFF1 et UFF2.

Je souhaite l'arrêt de nouvelles implantations de commerces/
activités de services (restaurants, commerces de détail, activités de
service et services libéraux), d'équipements d'intérêt collectif et
services publics, d'unités d'habitation collective, et ce au
détriment des habitations individuelles ^{possédées} au quartier de Champ,
dont la densité urbaine crée déjà de graves problèmes de
circulation et une Qualité de Vie TRÈS FORTÉMENT
DÉGRADÉE. Fait le 28/07/25.

pm

F. LERIN

OBSERVATIONS DU PUBLICLe 28/07/2025Je soussignée Isabelle Jean-Baptisteje m'oppose à la mise fonctionnelle deszones UGF1 et UGF2.
Je m'oppose à l'augmentation des surfaces
de plancher pour les activités de service
de ces zones.Je souhaite un arrêt de l'implantation nouvelle
d'activités de service pour ces 2 zones en
raison des nuisances sonores et de circulation
affectant la qualité de vie du riverainBaptisteLe 28/07/2025Je soussignée Lorian ZACHARIE, propriétaire dela parcelle H533, route de Parix-Vilaine sollicite leclassement de cette dernière en zone constructible,afin d'y bâtir ma résidence principale sur la terreleguée par mon père, Jéré ZACHARIE.Il s'agit du projet d'une rue qui, pour l'instant, nepeut voir le jour. Or, la parcelle est situéeen bordure de route face à une voie principaleet la viabilisation est présente sur laparcelle.Je vous remercie pour l'attention accordéeMme Lorian ZACHARIEjma

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Je Soussignée Rosalie GASCROT, Présidente de l'ASSAUMONAR, suis venue ce lundi 28 juillet 2025 en mairie de Fort de France pour remettre au Commissaire-enquêteur l'un de nos dossiers associatifs agités par la diffusion d'articles environnementaux posés sur le projet de modification n° 1 de PLU de Fort de France, soumis en enquête publique puis clôturée aujourd'hui 12h, dans tout 20 minutes. L'un est parti sur un document signé, co-signé de 12 pages, remis à M. le Commissaire Enquêteur à Fort de France le 28 juillet 2025 à 10h40.

Pour l'ASSAUMONAR
Rosalie GASCROT

[Signature]

Pour l'ASSAUMONAR
Pour GASCROT de St. ANNE

[Signature]

Le 28 juillet 2025

Je Signe pour la femme et le mari de Madame Catherine Simone. Nous habitons à Fort de France, demandons d'être relégués d'urgence de notre lieu de vie de la MGEH, que on désire nous d'effort et enfin en situation pour être admis dans le pays. Nous ne pouvons pas nous reléguer de notre cette femme âgée de 80 ans, un cas d'urgence vraiment insupportable.

Bonjour pour Madame Catherine Simone *[Signature]*

COURRIERS ADRESSES AU COMMISSAIRE ENQUETEUR



PLU de FORT-DE-FRANCE Modification de droit commun n° 1

Enquête publique du 23 juin au 28 juillet 2025

Avis de l'ASSAUPAMAR

Observations de l'ASSAUPAMAR.

1. Sur la décision de la MRAe N°2025DKMAR3.

L'ASSAUPAMAR regrette que la MRAe ait décidé de ne pas soumettre la modification n°1 du PLU à une évaluation environnementale stratégique (EES). Cette dispense repose sur une analyse fragmentaire des impacts environnementaux, sans prendre en compte leur effet cumulatif, indirect ou à long terme, en contradiction avec :

- la directive européenne 2001/42/CE (annexe II),
- le principe de précaution,
- et les engagements nationaux ZAN (zéro artificialisation nette).

2. Sur le fond.

2.1. Impacts environnementaux minimisés ou ignorés.

2.1.1. Densification de l'îlot Savon (secteur UVB1 Pointe Simon).

La MRAe admet la possibilité de construire sur 100 % de la surface de la parcelle en RDC pour les projets de +50 logements, avec 30 % de végétalisation en R+1. Or, ces toitures végétalisées ne sauraient compenser la perte de pleine terre, tant sur le plan de la biodiversité, de l'infiltration des eaux pluviales, que de la régulation thermique.

L'ASSAUPAMAR s'oppose à ce type de dérogation, qui aboutit à une artificialisation verticale déguisée, et dénature la logique d'équilibre fixée par le PLU de 2023.

2.1.2. Réduction des coefficients de pleine terre.

La décision minimise la portée de la réduction de 70 % à 60 % des surfaces non artificialisées, et la tolérance jusqu'à 10 % dans certains cas.

Cette évolution constitue une régression environnementale manifeste, en contradiction avec l'article L.101-2-1 du code de l'urbanisme.

Elle favorise les îlots de chaleur, aggrave le ruissellement et contribue à la dégradation des sols urbains.

2.2. Suppression d'obligation de logements sociaux – McDonald's Dillon

La MRAe ne commente pas la suppression de l'obligation de construire 30 à 35 logements sociaux sur l'îlot AB712 à Morne Calebasse, afin de permettre la reconstruction du restaurant McDonald's.

Cette modification porte atteinte à la cohérence de l'OAP du secteur, et montre une priorité donnée aux intérêts privés commerciaux sur les besoins en logement. Cette décision aurait dû être identifiée comme impactant l'aménagement du territoire et la mixité urbaine.

2.2.1. Modification de l'OAP – Suppression de logements sociaux

2.2.1.1. Contexte du projet

La commune de Fort-de-France a intégré, dans la modification n°1 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), une évolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur Morne Calebasse, visant à autoriser la reconstruction d'un restaurant McDonald's sur la parcelle AB 712, en lieu et place d'un programme initialement prévu de 30 à 35 logements sociaux.

Cette adaptation conduit également à une modification de l'article UCQ3 du règlement, relatif à la mixité fonctionnelle des constructions neuves.

2.2.1.2. Cohérence urbanistique

L'OAP concernée visait une recomposition urbaine équilibrée du quartier Dillon. La suppression des logements sociaux fragilise cette cohérence, au profit d'un projet exclusivement commercial.

L'ASSAUPAMAR recommande de préserver les équilibres entre habitat, équipements et activités dans les documents d'urbanisme.

2.2.1.3. Intérêt général et mixité sociale

Le logement social constitue un enjeu majeur à Fort-de-France, notamment dans les secteurs bien desservis comme Dillon.

L'ASSAUPAMAR propose que tout projet sur la parcelle AB 712 intègre une composante résidentielle, conformément aux principes de mixité et à l'article 55 de la loi SRU.

2.2.1.4. Effet de précédent

Adapter une OAP pour satisfaire un opérateur privé à but lucratif pourrait créer un précédent problématique.

ASSOCIATION POUR LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE MARTINICAIS

Immeuble Canavalia – Place d'Armes – 97232 LAMENTIN

☎ 0596 51 58 84 – ✉ assaupamar@orange.fr

Observations sur le projet de révision n° 1 du PLU de Fort-de-France – p 2/10

L'ASSAUPAMAR recommande que les OAP restent des outils de planification stables, évoluant dans l'intérêt collectif et non selon des logiques opportunistes.

2.2.1.5. Enjeux environnementaux indirects

La densification urbaine avec mixité fonctionnelle permet de limiter l'étalement urbain et de favoriser un usage raisonné des sols. Supprimer les logements sur un site central, proche des réseaux, pousse mécaniquement à construire plus loin, avec des impacts accrus sur l'environnement.

2.2.2. Analyse et recommandations de l'ASSAUPAMAR

L'ASSAUPAMAR, association agréée au titre de la protection de l'environnement, propose le maintien de l'objectif de construction de logements sociaux sur la parcelle AB 712, tel que prévu initialement par l'OAP Morne Calebasse, et recommande de ne pas supprimer cette disposition essentielle du projet d'aménagement.

En particulier, l'ASSAUPAMAR :

- **recommande le maintien de la vocation mixte (logement + activité) de la parcelle AB 712,**
- **propose que le règlement UCQ3 soit conservé dans sa version actuelle, avec l'obligation d'intégrer du logement dans toute opération commerciale neuve sur ce secteur,**
- **et invite les autorités locales à réévaluer la modification en cohérence avec les engagements du PLU 2023 et les besoins sociaux de la population**

2.3. Augmentation des surfaces commerciales et de services (zone UG)

L'augmentation jusqu'à 500 m² des surfaces autorisées n'est assortie d'aucune évaluation environnementale locale (flux, bruit, stationnement, réseaux techniques).

La MRAe renvoie la charge de vérification à la commune, sans évaluation préalable globale.

2.3.1. Sur l'absence de lien avec les documents supra-communaux

L'avis de la MRAe n'a pas pris en compte :

- le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de Martinique,
- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CACEM
- ni les objectifs climatiques territoriaux.

Cette absence constitue une carence d'analyse stratégique, alors même que les modifications cumulées vont à l'encontre des engagements de lutte contre l'artificialisation et pour l'adaptation au changement climatique.

L'ASSAUPAMAR s'oppose à la dispense d'évaluation environnementale délivrée par la MRAe et demande :

- **la réalisation immédiate d'une évaluation environnementale simplifiée ou complète,**
- **la suspension du processus d'enquête publique, tant que cette étude globale n'est pas produite,**
- **l'intégration d'un bilan environnemental complet prenant en compte la biodiversité urbaine, les sols, la perméabilité, la santé, les effets cumulés et les objectifs ZAN.**

ASSOCIATION POUR LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE MARTINICAIS

Immeuble Canavalia – Place d'Armes – 97232 LAMENTIN

☎ 0596 51 58 84 – ✉ assaupamar@orange.fr

Observations sur le projet de révision n° 1 du PLU de Fort-de-France – p 3/10

2.4. Sur le projet de résidence Intergénérationnelle sur l'îlot Savon – secteur UVB1 (ZAC Pointe Simon)

2.4.1. Contexte de la modification

Adapter le règlement de la zone UVB1, située dans la ZAC de la Pointe Simon, pour permettre la réalisation d'une résidence Intergénérationnelle sur l'îlot Savon.

Les principales évolutions réglementaires concernent :

- la volumétrie (recul réduit à 4 m au lieu de 6,5 m dès R+1 pour les projets > 50 logements),
- l'emprise au sol (possibilité de construire sur 100 % de la parcelle, avec 30 % d'espaces végétalisés au R+1),
- la réduction des obligations de stationnement,
- et des ajustements sur les toitures.

2.4.2. Analyse

L'ASSAUPAMAR prend acte de la volonté affichée de répondre à des besoins en logement adaptés à différentes générations.

Néanmoins, elle recommande de suspendre cette modification tant que plusieurs conditions fondamentales ne sont pas réunies, et recommande un encadrement strict du projet, afin d'éviter plusieurs dérives manifestes.

2.4.2.1. Urbanisme à la carte

La dérogation accordée aux seules opérations de plus de 50 logements constitue une rupture d'égalité devant la règle, et introduit une flexibilité injustifiée dans une ZAC censée suivre un programme cohérent.

2.4.2.2. Artificialisation intégrale du sol

L'autorisation de construire sur 100 % du terrain au rez-de-chaussée, avec simple végétalisation en toiture, revient à supprimer toute pleine terre.

L'ASSAUPAMAR recommande de rétablir une emprise au sol maximale de 70 %, avec au moins 30 % de pleine terre naturelle, et non substituée.

2.4.2.3. Absence d'information sur le contenu social et écologique du projet

Aucune donnée n'est fournie sur :

- le statut des logements (privé, social, mixte ?),
- les garanties d'accessibilité, de loyers modérés, de gestion partagée...

L'ASSAUPAMAR recommande que tout projet dans ce secteur fasse l'objet d'un cahier des charges public, précisant les critères d'attribution, la nature des logements, et les engagements environnementaux (matériaux, biodiversité, gestion des eaux).

2.4.2.4. Manque de concertation et d'étude globale

Le projet est inscrit dans une ZAC en centre-ville, à proximité de la tour Lumina, dans un secteur sensible au regard de :

ASSOCIATION POUR LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE MARTINICAIS

Immeuble Canavalia – Place d'Armes – 97232 LAMENTIN

☎ 0596 51 58 84 – ✉ assaupamar@orange.fr

Observations sur le projet de révision n° 1 du PLU de Fort-de-France – p 4/10

- la densité,
- les risques de saturation des réseaux,
- la vulnérabilité climatique (îlots de chaleur, ruissellement...).

L'ASSAUPAMAR recommande qu'une étude d'impact simplifiée soit réalisée avant toute validation du projet, conformément au principe de non-régression environnementale (article L.101-2-1 du Code de l'urbanisme).

2.5. Assouplissement des règles de mixité dans les opérations de logements sociaux (UGm1, UGm2)

2.5.1. Constat

La commune de Fort-de-France souhaite relever le seuil à partir duquel les opérations de logements sociaux doivent inclure au moins deux types de logements (LLTS, LLS, PSLA, etc.), en le passant de 6 à 20 logements sociaux. Cette évolution s'appuie notamment sur une opération de reconstruction dans le quartier de la Trompeuse (8 logements évolutifs sociaux - LES).

2.5.2. Analyse de l'ASSAUPAMAR :

L'ASSAUPAMAR considère que cette modification, bien qu'inspirée par une opération localement justifiée, ouvre une brèche dans les principes de mixité sociale et de répartition équilibrée des formes d'habitat social.

2.5.2.1. Effet de seuil et contournement :

En relevant le seuil à 20 logements, la règle ne s'appliquerait plus à la majorité des petites opérations, permettant :

- soit de ne construire aucun logement social,
- soit de ne construire qu'un type unique de logement social (généralement le LLS, moins contraignant pour les opérateurs).

2.5.2.2. Exclusion des plus précaires :

Les catégories LLTS (logements très sociaux) et PSLA (accession sociale à la propriété), essentielles pour répondre à la diversité des besoins, pourraient être progressivement écartées, au profit de programmes homogènes, parfois déconnectés des besoins réels.

2.5.2.3. Risque d'instrumentalisation :

Sous prétexte de faciliter une opération de RHI (Trompeuse), la modification proposée généralise une logique d'exception à l'ensemble de la zone UGm, ce qui peut favoriser une urbanisation orientée par les intérêts économiques plus que par l'équité territoriale.

2.5.2.4. Recommandations de l'ASSAUPAMAR :

L'ASSAUPAMAR :

- recommande de maintenir le seuil actuel de 6 logements, en introduisant une dérogation explicite et temporaire uniquement pour les projets de résorption de l'habitat insalubre (RHI) ou d'intérêt général clairement identifiés ;

ASSOCIATION POUR LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE MARTINICAIS

Immeuble Canavalla – Place d'Armes – 97232 LAMENTIN

☎ 0596 51 58 84 – ✉ assaupamar@orange.fr

- propose que l'obligation de diversité de typologie (au moins deux catégories de logements sociaux) continue de s'appliquer dès 6 logements, en cohérence avec les objectifs de la loi SRU (article 55) ;
- recommande de ne pas généraliser cette souplesse à l'ensemble des secteurs UGm1 et UGm2, sans quoi cela pourrait conduire à une réduction durable de la mixité sociale, voire à l'absence totale de logements sociaux diversifiés ;
- invite la commune à produire un état des lieux détaillé de la typologie actuelle des logements sociaux dans les secteurs concernés, afin de justifier objectivement toute évolution réglementaire.

2.6. Extension de la surface plancher autorisée à 500 m² pour les commerces, services et activités artisanales dans les secteurs UG, UGd, UGm1, UGm2

2.6.1. Constat :

La commune de Fort-de-France prévoit de relever de 150 m² à 500 m² la surface plancher autorisée pour certaines activités économiques (commerces, artisanat, services accueillant du public) dans les secteurs UG, UGd, UGm1 et UGm2. Cette mesure est présentée comme un moyen de dynamiser les quartiers et de diversifier l'offre locale.

L'ASSAUPAMAR partage les réserves formulées par la DEAL, et s'inquiète de l'impact potentiel de cette mesure sur l'équilibre urbain, la qualité de vie des riverains et la cohérence des quartiers résidentiels.

2.6.1.1. Risque de mutation des quartiers résidentiels en zones commerciales

En l'absence de limites claires ou de critères d'implantation, cette augmentation de surface peut favoriser l'implantation de commerces de taille moyenne, voire d'enseignes plus standardisées, au détriment de la vocation résidentielle des quartiers UG.

2.6.1.2. Accroissement de l'artificialisation et des flux motorisés

Des bâtiments plus grands, plus fréquentés, impliquent souvent :

- plus de bétonisation (aire de stationnement, emprise),
- moins d'espaces de pleine terre,
- des nuisances accrues (bruit, circulation, livraisons), incompatibles avec un tissu de logements.

2.6.1.3. Aucune garantie environnementale ou sociale

Aucune évaluation d'impact n'est associée à cette mesure, ni critères de localisation, ni étude de compatibilité avec les réseaux (eaux, voirie, assainissement), pourtant requis par le Code de l'environnement.

2.6.2. Recommandations de l'ASSAUPAMAR :

L'ASSAUPAMAR estime que la transformation silencieuse des secteurs UG en zones d'activité non encadrées constitue un recul pour la planification durable et la qualité de vie en milieu urbain.

ASSOCIATION POUR LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE MARTINICAIS

Immeuble Canavalla – Place d'Armes – 97232 LAMENTIN

☎ 0596 51 58 84 – ✉ assaupamar@orange.fr

Elle propose que la commune privilégie des projets localisés, encadrés et concertés, plutôt qu'un relèvement général des seuils qui, en l'état, porte atteinte à la cohérence du PLU et aux engagements de transition écologique.

L'ASSAUPAMAR :

- recommande de suspendre cette modification, tant qu'un encadrement clair n'est pas défini (par exemple : périmètres limités, critères de mixité, insertion dans les OAP, etc.) ;
- propose de maintenir le seuil de 150 m² pour l'ensemble des secteurs UG, sauf exception motivée dans le cadre d'un projet public ou associatif à forte valeur sociale (ex : santé, tiers-lieux, ESS) ;
- invite la commune à organiser une concertation spécifique avec les habitants et acteurs de quartier concernés, afin d'identifier les besoins réels en équipements de proximité, sans risquer une dérive commerciale ;
- recommande de soumettre toute évolution similaire à une évaluation environnementale simplifiée, notamment pour vérifier la compatibilité avec les objectifs ZAN (zéro artificialisation nette) et les infrastructures existantes.

2.7. Modification du PLU visant à augmenter la surface de plancher autorisée pour les commerces et services (de 150 à 500 m²) dans les secteurs UG, UGd, UGm1 et UGm2 :

2.7.1. Sur les réserves formulées par la DEAL

L'ASSAUPAMAR rejoint les réserves formulées par la DEAL, notamment :

- l'absence d'encadrement territorial de cette mesure,
- l'absence d'étude d'impact sur les capacités urbaines existantes (voirie, stationnement, assainissement),
- et le risque de transformation progressive de quartiers résidentiels en zones commerciales, sans débat public ni vision d'ensemble.

2.7.2. Préconisations de l'ASSAUPAMAR

L'ASSAUPAMAR propose que toute augmentation de surface plancher commerciale dans les secteurs résidentiels soit subordonnée à une justification précise et à une évaluation des impacts (flux de circulation, pollution, bruit, imperméabilisation, artificialisation).

L'ASSAUPAMAR recommande de ne pas appliquer uniformément cette extension à 500 m², mais de : limiter cette possibilité aux secteurs bénéficiant d'un plan d'aménagement ou d'un encadrement spécifique (ex : OAP, périmètre de projet) ; exclure les zones en limite de ravine, de pente ou de trame verte, afin de préserver les équilibres écologiques et limiter les risques naturels.

L'ASSAUPAMAR souligne que l'augmentation des surfaces planchers autorisées favorise l'artificialisation et le recul des espaces de pleine terre, aggravant les îlots de chaleur urbains, en contradiction avec les objectifs de sobriété foncière et de résilience face au changement climatique.

ASSOCIATION POUR LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE MARTINICAIS

Immeuble Canavalia – Place d'Armes – 97232 LAMENTIN

☎ 0596 51 58 84 – ✉ assaupamar@orange.fr

L'ASSAUPAMAR invite les autorités communales à engager une concertation locale avec les habitants, les commerçants de proximité, les associations et les conseils de quartier, avant toute transformation durable des règles applicables à ces secteurs.

2.8. sur le secteur de l'Étang Zabricot

2.8.1. Constats

L'ASSAUPAMAR rappelle que le secteur de Zabricot, initialement littoral et naturel, a fait l'objet d'une urbanisation progressive sans cohérence écologique ni urbanistique, au mépris des équilibres environnementaux de la baie de Fort-de-France ;

L'ASSAUPAMAR alerte sur le fait que cette zone est aujourd'hui construite de manière anarchique, déjà saturée, soumise à une pression foncière et logistique incompatible avec les enjeux de résilience ;

L'ASSAUPAMAR estime que l'Étang Zabricot ne peut plus supporter de nouvelles charges urbaines (bétonisation, imperméabilisation, flux motorisés, etc.), sauf à aggraver les risques climatiques, sanitaires et sociaux.

2.8.2. Préconisations

L'ASSAUPAMAR propose de geler toute nouvelle densification ou extension des droits à construire dans le secteur de l'Étang Zabricot, fortement concerné par les zones UG et UEm visées dans cette modification du PLU ;

L'ASSAUPAMAR recommande la mise en place d'un moratoire localisé à l'Étang Zabricot, accompagné d'un audit écologique et urbanistique indépendant, avant toute nouvelle autorisation d'urbanisme.

2.9. Sur l'extension des emplacements réservés n°f01 et f02 autour de la Fontaine Gueydon

2.9.1. Constats.

L'ASSAUPAMAR prend acte positivement de la volonté de la commune de Fort-de-France de procéder à la réhabilitation de la Fontaine Gueydon, élément emblématique du patrimoine urbain et historique.

2.9.2. Préconisations de l'ASSAUPAMAR.

L'ASSAUPAMAR propose que cette extension foncière, par l'ajout des parcelles BD 766 (131 m²) et BD 95 (75 m²), s'accompagne d'un projet de mise en valeur écologique et culturelle du site, incluant :

- **la préservation ou restauration du caractère patrimonial de la fontaine,**
- **la végétalisation des abords,**
- **des cheminements piétons accessibles,**
- **et l'interprétation historique du lieu.**

ASSOCIATION POUR LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE MARTINICAIS

Immeuble Canavalia – Place d'Armes – 97232 LAMENTIN

☎ 0596 51 58 84 – ✉ assaupamar@orange.fr

L'ASSAUPAMAR recommande que toute intervention autour de la Fontaine Gueydon soit soumise à une concertation préalable, associant les riverains, les associations de protection du patrimoine, les acteurs culturels et environnementaux, afin de garantir un aménagement durable, inclusif et respectueux du site.

L'ASSAUPAMAR invite les autorités à envisager l'inscription ou le classement du site, si cela n'a pas encore été engagé, pour renforcer sa protection réglementaire.

2.10. Modification des règles relatives aux espaces non bâtis

2.10.1. Constats.

L'ASSAUPAMAR rejoint pleinement l'analyse de la DEAL, qui alerte sur les effets négatifs de cette modification du PLU, en particulier :

- l'aggravation des phénomènes d'artificialisation des sols,
- la réduction des surfaces végétalisées et perméables,
- les impacts cumulés sur la biodiversité urbaine, la gestion des eaux pluviales et le climat local.

L'ASSAUPAMAR souligne que cette évolution réglementaire a pour effet de réduire les contraintes environnementales imposées aux constructeurs, ce qui revient à faciliter l'urbanisation intensive, en contradiction avec les objectifs de sobriété foncière et de transition écologique.

L'ASSAUPAMAR rappelle que la Charte de l'environnement, adossée à la Constitution (articles 1, 2, 5 et 6), impose aux pouvoirs publics de préserver l'environnement, de respecter le principe de précaution, et de promouvoir un développement durable, ce qui suppose de maintenir des exigences fortes en matière de pleine terre et de résilience climatique.

ASSOCIATION POUR LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE MARTINICAIS

Immeuble Canavalia – Place d'Armes – 97232 LAMENTIN

☎ 0596 51 58 84 – ✉ assaupamar@orange.fr

Avis de l'ASSAUPAMAR.

A raison des motivations précédemment exposées, l'ASSAUPAMAR émet un avis défavorable sur le projet de modification de droit commun n° 1 du PLU de FORT-DE-FRANCE.

L'ASSAUPAMAR propose que cette modification soit retirée ou révisée, et soumise à une évaluation environnementale complète,

L'ASSAUPAMAR propose que des alternatives écologiques soient systématiquement intégrées dans le règlement du PLU : pleine terre en cœur d'îlots, toitures végétalisées, noues d'infiltration, etc.

L'ASSAUPAMAR recommande que la commune de Fort-de-France adopte une vision écologique cohérente du développement urbain, fondée sur la limitation de l'artificialisation et la promotion d'un cadre de vie plus résilient face aux dérèglements climatiques.

Le Lamentin, le 28 juillet 2025.

Rosalie GASCHET

ASSOCIATION POUR LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE MARTINICAIS

Immeuble Canavalia – Place d'Armes – 97232 LAMENTIN

☎ 0596 51 58 84 – ✉ assaupamar@orange.fr

Madame CADET-PETIT Clarisse, épouse PRONZOLA,
(Délégée par ses frères et sa sœur)
363 Impasse des Indes, Bois carré
97232 Lamentin
Tel 0596 50 76 36

Le 23 Juin 2025

À Monsieur le Commissaire enquêteur
modification du PLU de FORT-DE-FRANCE

Terrain situé : Chemin Lipon -Tivoli post Colon à FORT-DE-FRANCE

Monsieur le commissaire,

Ma contestation en date du 6 septembre 2023 suite à une décision de mise en zone naturelle de la totalité du notre terrain de la mairie de FORT-DE-FRANCE, est restée à ce jour sans réponse. Nous ressentons mes frères et moi comme une spoliation de notre héritage qui n'a plus de valeur, vu que nous ne pouvons rien en faire.

J'ai interrogé la Préfecture, suite à une information informelle qui m'a été dite en mairie, que c'est à la demande de l'État. La DEAL m'a répondu que 49% du terrain était en zone rouge et 51% en zone jaune. (copie jointe)
Ce terrain de 1 ha 9000 m2 acquis par nos parents par acte notarié, porte les numéros E 283 (1ha 5 884) et K 1389 (1857 m2). Le chemin LIPON grevant notre terrain, porte le numéro (K1469) et est toujours à notre nom. En effet, elle n'est jamais rentrée dans le patrimoine de la mairie. Ce qui n'était qu'un chemin autrefois est, devenu depuis de très nombreuses années, une route (une longue et large parcelle de notre héritage) qui permet aux voitures et piétons, d'aller et venir dans les deux sens.

Depuis 1997 je sollicite un rendez-vous avec le maire, souvent renouvelé, en vain. Je peux comprendre et accepter que la zone rouge limitant le terrain par la rivière, puisse être mise en zone naturelle, même si en regardant la carte du quartier on voit des maisons construites au bord de la rivière, ce qui n'a jamais gêné la mairie.

Des personnes proches de la municipalité n'ont pas subis le même traitement, de larges parcelles leurs ont été épargnées. De plus, des zones sont réservées par la mairie sur notre terrain, depuis des années au cadastre, sans qu'aucune structure publique ne soient jamais faite. Nous découvrons tout cela par un géomètre et aucune indemnisation en violation de notre droit de délaissement ne nous ait proposé comme le stipule l'art. 545 du code civil.

Nous sollicitons que les 51 % de Zone jaune retrouvent leur vocation de constructibilité. Les héritiers directs sont âgés de 87 à 78 ans. Une famille avec une descendance de 36 membres en pleine jeunesse. Nos parents et grands-parents ont habité toute leur vie sur leur terrain. Nous avons démoli les deux maisons vétustes une seule est encore debout. Nous demandons que nos droits d'usages, de fructus et d'abus soient respectés en nous rendant les 51% qui sont en zone jaune, ne voulant absolument pas que nos parents aient travaillé pour rien.

Clarisse CADET-PETIT épouse PRONZOLA

0596 59 42 64
direction.urbanisme@fortdefrance.fr
Ecrire l'adresse exacte du bien et les nom et prénom du propriétaire.

PS : ne pas oublier de mettre un N° de téléphone où vous joindre

ACCUSÉ DE RÉCEPTION D'UNE DEMANDE D'AUDIENCE

La ville de Fort-de-France certifie avoir reçu une demande d'audience de :

Nom : CHART D'ETI.

Prénom : Clément

Tel : 0686 07 67 45 90 63 086 50 46 36

Date de Dépôt le : 14 OCT 2015 Numéro : 410014

0636 65 65 54

Christophe Gros

18 lotissement Sainte—Marie

97200 Fort de France

Fort de France, le 26 juin 2025

A l'attention de M le commissaire enquêteur

Objet : enquête publique révision PLU n°1

Je réside à Fort de France dans un secteur classé UGF1. Je suis donc directement concerné par le projet de modification du PLU.

Comme indiqué dans le règlement actuel du PLU, la zone UG est une zone à vocation dominante résidentielle qui compose la très grande majorité des espaces urbanisés de la commune. Cette zone est découpée en secteurs et sous secteurs en fonction de la morphologie urbaine et des capacités de mutation souhaitées par la commune. Le secteur UGf regroupe des tissus urbains peu denses, composés majoritairement d'habitat individuel en R ou R+1, avec un espace de jardin. Ce secteur comporte deux sous-secteurs UGf1 et UGf2 en fonction de la taille des parcelles afin de limiter la densification notamment au sein des secteurs d'habitat isolés

L'expérience montre que la vocation résidentielle de la zone UGf n'est pas compatible avec les activités de services. En effet, sont déjà présents dans le lotissement Sainte-Marie l'établissement Thiriet (vente de surgelé), un office notarial, un cabinet médical, un centre vétérinaire, un kinésithérapeute, un salon de thé. Ces activités entraînent de nombreuses nuisances alors que la zone est à vocation résidentielle. On constate en effet des gênes importantes à la circulation, des problèmes de stationnement, des nuisances sonores très importantes liées à la présence de nombreux véhicules de clients des ces activités (musique, bruits de moteur, bruits de climatisation), des problèmes de déchets des clients de ces activités, des nuisances sonores liées directement à l'activité tel que les bruits des groupes frigorifiques de l'établissement Thiriet ainsi que les bruits liés aux camions de livraison réfrigérés. Ces activités de commerce et de service ne respectent par ailleurs pas le coefficient d'espace de pleine terre minimum qui est fixé à 45% lorsque l'emprise au sol est entre 20 et 40% dans le règlement du PLU actuel. Ceci ne fait par ailleurs l'objet d'aucun contrôle de la part du service de l'urbanisme de la commune.

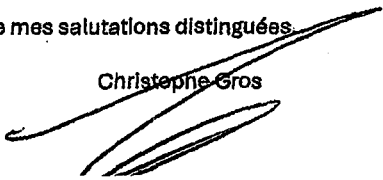
En parallèle, le centre ville de Fort de France est laissé à l'abandon et les activités de commerce et de service fuient ce centre ville alors qu'il aurait vocation à les accueillir.

Un des objectifs de la modification du règlement de la zone UG est la réalisation d'un espace pluridisciplinaire dédié à la santé à Ravine Vilaine. Ce projet de modification prévoit de passer d'une surface de plancher pour les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle de 150 m2 à 500 m2. Ce projet de modification du PLU est encore plus permissif que le PLU actuel et va entraîner de nouvelles nuisances au fur et à mesure de l'installation de nouvelles activités. Par ailleurs, il n'est pas possible sur des parcelles qui font en moyenne 800 m2 d'accueillir une activité de 500 m2 soit sur 2 niveaux une emprise au sol de 250 m2 tout en respectant une emprise au sol de 30 % en secteur UGF1, 1 place de parking (de minimum 12,5 m2) par tranche 20 m2 de surface de plancher, et un coefficient d'espace de pleine terre minimum de 45 %.

Je suis donc totalement opposé à ce projet de modification du règlement de l'ensemble de la zone UG du PLU qui prévoit une extension des activités de service à 500 m2 contre 150 m2 actuellement en zone UGF1. Au contraire, les activités de commerce et activités de services devraient être totalement interdites dans le zonage UGF1 à vocation résidentielle. Si le projet de ravine Vilaine présente un caractère d'intérêt général, il faut alors faire une exception uniquement pour ce projet ou créer un zonage spécifique pour ce secteur mais en aucun cas généraliser la modification du PLU à l'ensemble de la zone UG et en particulier la zone UGF1.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Christophe Gros



Baie-Mahault, le 26 juillet 2025

Madame Irénée MANDON GUILLAUME
Héritiers MANDON
4 lotissement Ganau Raiffer
97122 BAIE-MAHAULT (GUADELOUPE)
Tél : 0690 64 39 18
Mail : ireneguillaume@gmail.com

Monsieur Le Maire
Mairie de Fort-de-France
Rue Victore Sévère
BP 646
97262 FORT-DE-FRANCE

LAR

Objet : Demande de requalification d'un terrain en zone constructible

Monsieur le Maire,

Je me permets de vous adresser la présente en tant que propriétaire du lot d'un terrain de 2192m², situé à Tivoli Morne-Laurent, parcelle cadastrée K370, sur lequel se trouve la maison familiale depuis 1973.

Je souhaite formuler une demande pour que le terrain soit reclassé en zone constructible au sein du plan local d'urbanisme (PLU), dans la mesure où il est actuellement catégorisé comme non constructible depuis votre dernière révision de PLU.

Cette démarche est motivée par un projet de construction, car la transformation de ce terrain en zone constructible pourrait contribuer à l'enrichissement du tissu urbain et répondre efficacement à la prise en compte des priorités d'aménagement du territoire.

Aussi, je vous serais reconnaissante de bien vouloir prendre en considération ma requête et de m'indiquer les démarches nécessaires à entreprendre pour faciliter cette requalification.

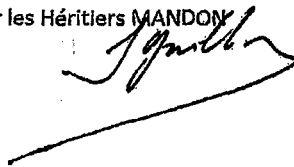
Votre soutien dans ce processus serait grandement apprécié.

Vous remerciant par avance pour l'attention portée à ma requête, je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Pièces jointes : Extrait du plan cadastral en date du 6 janvier 2020, Certificat de vente de Maître Georges TEANOR en date du 30 avril 1971, Plan de masse et d'implantation de la maison

Madame Irénée MANDON GUILLAUME
Pour les Héritiers MANDON



Département :
MARTINIQUE

Commune :
FORT DE FRANCE

Section : K
Feuille : 000 K 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 06/01/2020
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection :
MART38UTM20
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

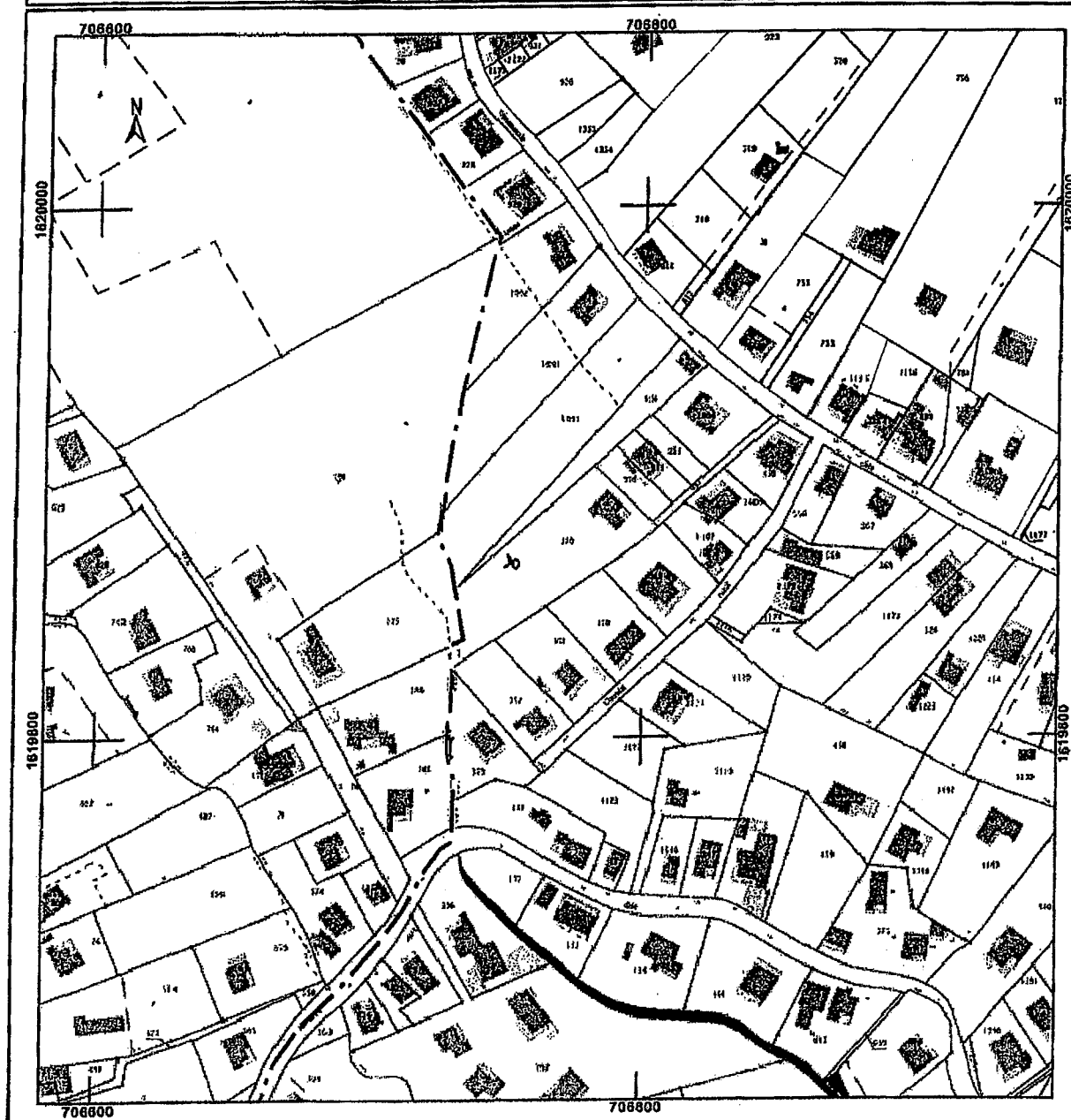
06 JAN. 2020



Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF De la Martinique
Hôtel des Finances Route de Cluny
SCHOELCHER 97281
97281 FORT DE FRANCE CEDEX
tél. 0596595576 - fax 0596597136
cdif fort-de-france@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

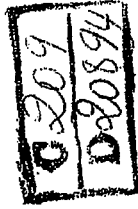


PROJET MAISON D'HABITATION MANDON IRÉNE
Quartier "INDO" (Champ du Marne Laurent)

16 JUIN 1972

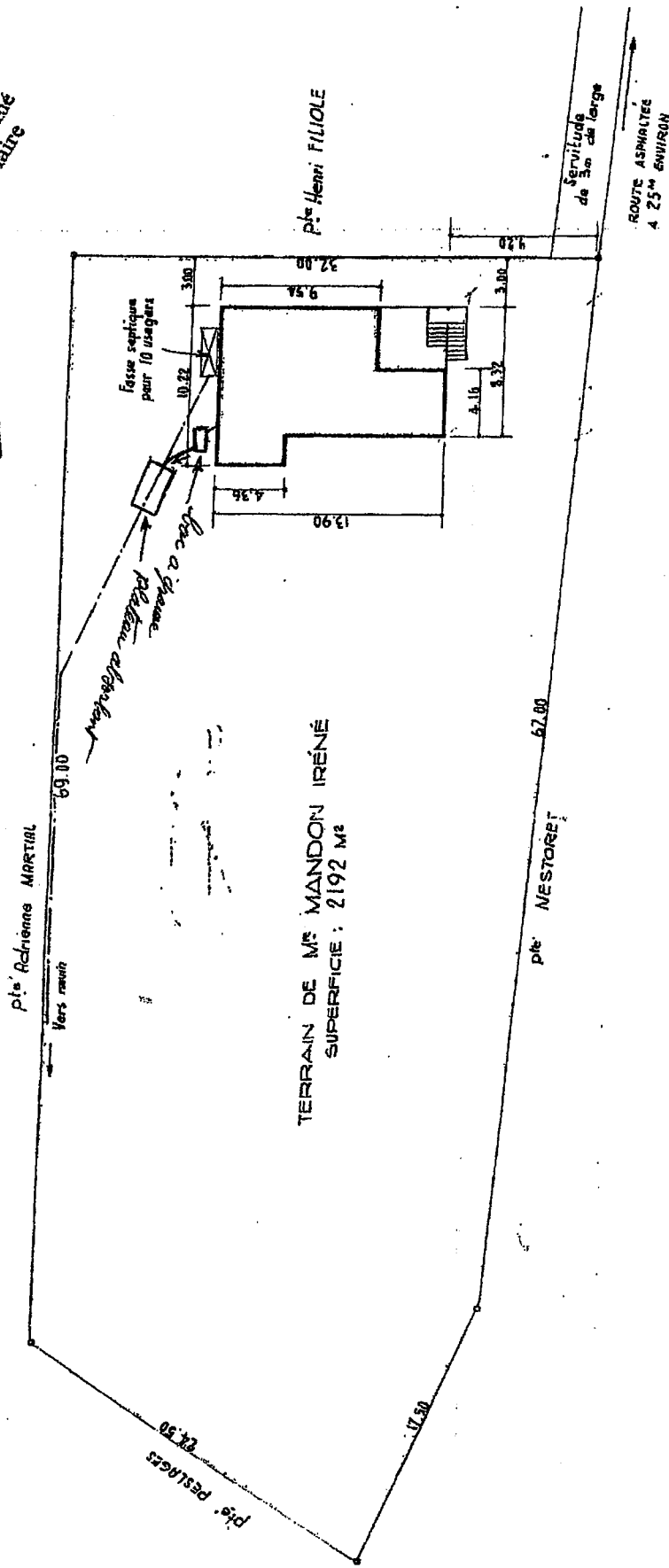
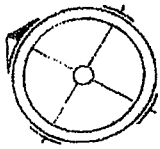
PLAN DE MASSE

Echelle 1/250



Exemplaire destiné
au Bénéficiaire

NORD



COURRIELS ADRESSES AU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le 10/10/2007 à la conservation des hypothèques de

FORT-DE-FRANCE

Droits : 125,00 EUR

Salaires : 588,00 EUR

TOTAL : 713,00 EUR

Le Conservateur des Hypothèques,
Michel RUELLÉ

Reçu : Sept cent treize Euros

Par Procuration
Le Chef de Contrôle
Ruellé
FIDELITE FIDELITE FIDELITE

COPIE AUTHENTIQUE

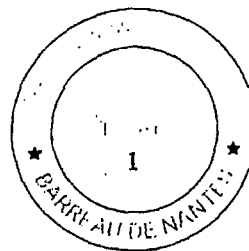
Pièce n° 1

27 août 2007

**ATTESTATION DE PROPRIETE
après décès de ROSAMONT Honoré époux**

MIC / PMA /

700586 03



Considérant que le projet de modification concernant l'augmentation de la surface plancher autorisée au sein du secteur UG, ne concerne que les commerces et activités de services, et qu'il appartiendra à la commune de vérifier, lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme, que les mises en œuvre sont possibles au regard des capacités des dispositifs d'assainissement, d'alimentation en eau potable et de gestion des eaux pluviales ;

Considérant que le projet de modification du PLU concernant la réduction de 10 % du coefficient d'espaces de pleine terre susceptibles de créer de l'artificialisation supplémentaire, et de favoriser le développement d'îlots de chaleur, ne concerne que l'espace de pleine terre minimum pour les projets d'emprise au sol effective de 20 %;

Considérant que les adaptations présentées, en matière de zonage et de règlement, ne sont pas de nature à modifier de manière significative les effets du PLU approuvé sur l'environnement ;

Considérant les informations fournies par la collectivité ;

décide

de l'absence de nécessité 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.

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la commune de Fort de France rendra une décision en ce sens.

La présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification du plan local d'urbanisme est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis fait l'objet de modifications. La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Fait à Paris, le 22 mai 2025

Le président de la MRAe de la Martinique



Raynald

VALLÉE



PARDEVANT Maître Georges TEANOR, notaire à la résidence de Fort-de-France (Martinique) soussigné.

A COMPARU :

Monsieur Eugène Henri FILIOLE, Chauffeur d'Auto, né aux Iles du Salut (Guyane Française le treize Juillet Mil neuf cent-quinze, époux de Madame Carmélia Casimir LOUIS JOSEPH, demeurant à Fort-de-France, quartier " Tivoli".

Lequel a, par ces présentes, vendu en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit.

A Monsieur Iréné MANDON, Typographe, né à Fort-de-France, le vingt sept Juillet Mil neuf cent vingt quatre, demeurant en la même ville, quartier Trénelle, Voie N° 1 Avenue A.

Epoux de Madame Victoire Marguerite PIPELET, Lingère, née à Fort-de-France, le cinq Août Mil neuf cent vingt, avec laquelle il est marié sous le régime de la communauté de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de Fort-de-France, le douze Août Mil neuf cent-cinquante-huit.

Monsieur MANDON acquéreur ici présent et qui accepte.

Le terrain dont la désignation suit :

D E S I G N A T I O N

UN TERRAIN de la superficie de DEUX MILLE CENT QUATRE VINGT DOUZE METRES CARRES, situé e la Commune de Fort-de-France, quartier " Tivol borné :

Au Nord, par la propriété de Monsieur Maurice Adrienne MARTIAL, sur soixante neuf mètres

Au Sud, par la propriété NESTORET sur soixante sept mètres d'une part et dix sept mètres d'une part et dix sept mètres cinquante d'autre part.

A l'Est, par le surplus de la propriété du vendeur sur trente deux mètres.

Et à l'Ouest, par la propriété PESLAGES s vingt quatre mètres cinquante.

Ce terrain jouit d'une servitude de passage de quatre mètres de large le long et à la limite Sud du surplus de la propriété du vendeur, pour

30 AVRIL 1971 et 28 JUIN 1973

V E N T E
par

Monsieur Eugène FILIOLE

à

Monsieur Iréné MANDON.

/ légale ./.

4

2

Il dépend à titre immobilier de la communauté ayant existé entre Monsieur et Madame ROSAMONT/RUFEN-BLANCHETTE, savoir :

DESIGNATION

A FORT DE FRANCE (97200) Tivoli- Post Colon.

Un TERRAIN NU cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
K	303	Tivoli-Post Colon	01ha00a66ca
K	279	Tivoli-Post-Colon	00ha57a46ca

Total surface : 01ha58a10ca

Tel que ledit BIEN se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes.

EFFET RELATIF

ACQUISITION par la communauté de biens qui existait entre Monsieur Honoré ROSAMONT et Madame Blanche Victoria RUFEN-BLANCHETTE, suivant acte reçu par Maître Paul THEANOR, Ancien Notaire à FORT-DE-FRANCE, le 4 Février 1927, dont une copie authentique a été transcrite au Bureau des Hypothèques de FORT-DE-FRANCE, le 8 Février 1927, Volume 756, Numéro 34.

EVALUATION

Pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur du Bureau des Hypothèques, ledit bien est évalué à :

CINQ CENT QUATRE-VINGT SEPT MILLE SIX CENT CINQUANTE HUIT EUROS, ci 587.658,00 EUR

Se répartissant de la manière suivante :

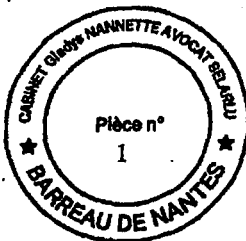
- Section K n° 279 : DEUX CENT DOUZE MILLE CINQ CENT SOIXANTE CINQ EUROS (212.565 EUR)
- Section K n° 303 : TROIS CENT SOIXANTE QUINZE MILLE QUATRE-VINGT TREIZE EUROS ET SOIXANTE SIX CENTS (375.093,66 EUR)

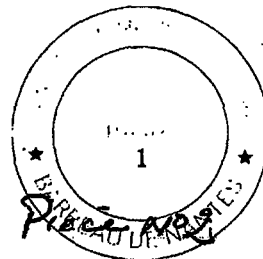
Dont moitié pour chaque époux ou sa succession, est de :

DEUX CENT QUATRE-VINGT TREIZE MILLE HUIT CENT VINGT NEUF EUROS, ci 293.829,00 EUR

ORIGINE DE PROPRIETE

Le BIEN appartient à Monsieur Honoré ROSAMONT et Madame Victoria Blanche RUFEN-BLANCHETTE pour l'avoir acquis alors qu'ils étaient célibataires, de Monsieur Sainte-Catherine BATTET et Madame Edmé JEAN-JOSEPH, son épouse, demeurant ensemble à FORT DE FRANCE (97200), suivant acte reçu par Maître Paul THEANOR, Ancien Notaire à FORT-DE-FRANCE, le 4 Février 1927. Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal payé comptant et quittancé audit acte.





90134501
MIC/PMA

**L'AN DEUX MILLE NEUF ,
LE TRENTE NOVEMBRE POUR LE VENDEUR
Et LE
A FORT DE FRANCE (Martinique) 78, Rue de la République, au
siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Micheline CONSTANTIN, Notaire soussigné, associé de la
Société Civile Professionnelle «Micheline CONSTANTIN et Monique
CONSTANTIN», titulaire d'un Office Notarial à FORT DE FRANCE.**

**A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après
Identifiées.**

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la
publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un
contrat indissociable et unique.

La première partie dite « partie normalisée » constitue le document
hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à
la publication au fichier qu'à l'assiette et au contrôle du calcul de tous salaires,
impôts, droits et taxes afférents à la présente vente.

La seconde partie dite « partie développée » comporte des
informations, dispositions et conventions sans incidence pour la publicité
foncière de l'acte ni pour le calcul de l'assiette des salaires, des droits et taxes
afférents à la présente vente.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR :

Monsieur Joseph Léo ROSAMONT, Retraité, époux de Madame
Romaine Christiane CAROLE, demeurant à MARYLAND (ETATS-UNIS), 413
East Wayne avenue Silver - 20911-3812,
Né à FORT DE FRANCE (97200), le 9 décembre 1933,



2
Marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la Mairie de ROCKVILLE (MARYLAND) (ETATS-UNIS), le 8 novembre 1990.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

De nationalité française.

Non résident au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR :

L'Etablissement dénommé « **REGIE COMMUNAUTAIRE DE L'EAU ET DE L'ASSAINISSEMENT ODYSSEI** », régie dotée de la personnalité morale et de l'autonomie financière au sens des dispositions de l'article L.224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, dont le siège social est à FORT DE FRANCE (97200) Lotissement Stade de Dillon, - 7-9, Rue des Arts et Métiers - Immeuble Flore Gaillard, immatriculée sous le numéro SIREN 451 564 298.

QUOTITES ACQUISES

L'Etablissement dénommée « **REGIE COMMUNAUTAIRE DE L'EAU ET DE L'ASSAINISSEMENT ODYSSEI** » acquiert la toute propriété.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état-civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes ;

- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;

- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ;

- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques :

- Par aucune des mesures de protection légale des Incapables sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure ;

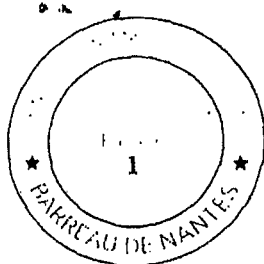
- Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement ;

- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales :

- Par aucune demande en nullité ou dissolution.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs demeures ou sièges respectifs.



PRESENCE – REPRESENTATION

VENDEUR

Monsieur Joseph **ROSAMONT**, à ce non présent, mais représenté par Monsieur Bernard Hugues **CAROLE**, demeurant à LE LAMENTIN (97232) Croix Rivail, aux termes d'une procuration sous seing privée en date à FORT DE FRANCE, le 12 Juin 2007, dont une copie demeure jointe et annexée aux présentes après mention (ANNEXE 1).

ACQUEREUR

L'Etablissement dénommé « **REGIE COMMUNAUTAIRE DE L'EAU ET DE L'ASSAINISSEMENT ODYSSEI** » est représentée à l'acte par Monsieur Raymond **RISEDE** en sa qualité de Directeur de la Régie, ayant tous pouvoirs à l'effet d'agir aux présentes en vertu des articles R.2221-22 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales.

TERMINOLOGIE

Le vocable de dénomination globale qui sera employé au présent acte est le suivant :

- Le mot « vendeur » désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot « acquéreur » désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots « bien » ou « biens » ou « immeuble » désigneront indifféremment le ou les biens de nature immobilière objet des présentes.

VENTE

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière, vend à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit :

DESIGNATION DU BIEN

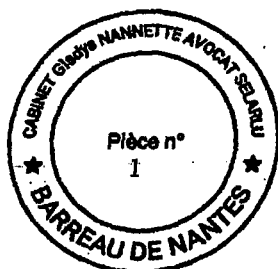
A FORT DE FRANCE (MARTINIQUE) 97200 Tivoli Post Colon.

Un **TERRAIN NU**

Cadastré :

K	1318	Tivoli	00 ha 03 a 05 ca
K	1318	Tivoli	00 ha 00 a 17 ca

Division cadastrale



Le **BIEN** vendu est désigné sous le terme lot A et C, au plan de division ci annexé (**ANNEXE 2**).

1° La parcelle cadastrée section K numéro 1316 provient de la division d'un immeuble de plus grande importance situé même commune, *originellement* cadastré section K, numéro 303, lieudit « **Tivoli Post Colon** », pour une superficie de un hectare soixante cinq centiares (01ha 00a 65ca), dont le surplus restant appartenir au **VENDEUR** est désormais cadastré section K, numéro 1317, lieudit « **Tivoli Post Colon** », pour une superficie de quatre-vingt dix sept ares soixante centiares (00ha 97a 60ca), désigné sous le terme lot B.

2° Et La parcelle cadastrée section K, numéro 1318, provient de la division d'un immeuble de plus grande importance situé même commune, *originellement* cadastré section K, numéro 279, lieudit « **Tivoli Post Colon** », pour une superficie de zéro hectare 57 ares 45 centiares, dont le surplus restant appartenir au **VENDEUR** est désormais cadastré section K, numéro 1319, lieudit « **Tivoli Post Colon** », pour une superficie de 57 ares 28 centiares, désigné sous le terme lot D.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur Denis BLONDEL, Géomètre-Expert à FORT DE FRANCE (97200) 1, Rue Eugène Eucharis – Lotissement Stade de Dillon, le 5 février 2006 sous le numéro 5321 K.

Ce document d'arpentage demeurera annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le Service du Cadastre et qui sera déposé au Bureau des Hypothèques compétent avec la copie authentique des présentes destinée à être publiée.

Tel que ledit **BIEN** se poursuit et comporte, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité en toute propriété du **BIEN** sus-désigné.

Ce **BIEN** appartient au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

EFFET RELATIF

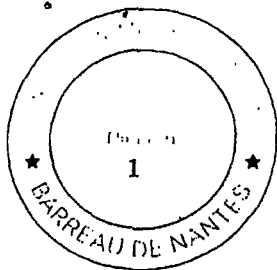
Attestation de propriété après les décès de Monsieur Honoré ROSAMONT et de Madame Blanche Victoria RUFEN-BLANCHETTE, suivant acte reçu par Maître Micheline CONSTANTIN, Notaire Associé à FORT DE FRANCE le 27 août 2007, dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de FORT-DE-FRANCE, le 3 octobre 2007, Volume 2007P, Numéro 6461.

CONSTITUTION DE SERVITUDE(S)

Servitude de passage

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : REGIE COMMUNAUTAIRE DE L'EAU ET DE L'ASSAINISSEMENT ODYSSE



Commune : FORT-DE-FRANCE
Désignation cadastrale : K 1316 et K 1318

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : Monsieur
Joseph ROSAMONT
Commune : FORT-DE-FRANCE
Désignation cadastrale : K 1319

Origines de propriété :

Fonds dominant : vente objet des présentes
Fonds servant : attestation après décès suivant acte reçu par Maître
Micheline CONSTANTIN en date du 27 août 2007.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tous temps et heures et avec tous véhicules. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande d'une largeur de 6 mètres.

Ce passage part du carrefour giratoire ayant son emprise sur le fonds grevé pour aboutir aux parcelles du fonds dominant.

Ce passage sera en bitume et sera matérialisé par une route et un carrefour giratoire.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Les frais de réalisation de ce passage seront à la charge de la REGIE COMMUNAUTAIRE de l'EAU et de l'ASSAINISSEMENT ODYSSI.

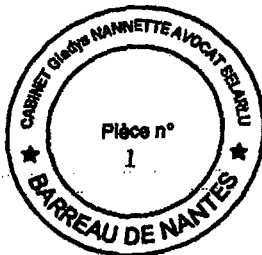
Le propriétaire du fonds dominant et du fonds servant entretiendront à leurs frais le passage de manière proportionnelle à l'utilisation qu'ils en feront de manière qu'il soit normalement carrossable en tous temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière qui, ne donnant lieu ni à publicité foncière ni à taxation, seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.



Afin de permettre le contrôle de l'assiette des droits, il est indiqué ce qui suit :

Frais

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

Impôts et contributions

L'**ACQUEREUR** acquittera à compter de ce jour les impôts et contributions, étant précisé que la taxe d'habitation, si elle est exigible compte tenu de la nature du bien, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de Janvier.

Le montant porté à l'avis d'imposition des taxes foncières pour l'année en cours sera réparti directement entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** vendu à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, le **BIEN** vendu étant entièrement libre de location ou occupation, ainsi que le **VENDEUR** le déclare et que l'**ACQUEREUR** a pu le constater en le visitant.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix hors taxe de **DOUZE MILLE DEUX CENT TRENTE SIX EUROS (12.236,00 EUR)**.

Compte tenu du prix de douze mille deux cent trente six euros (12.236,00 eur) ainsi fixé hors taxe et du taux de la taxe sur la valeur ajoutée de 8,5 %, la somme taxe incluse est de : treize mille deux cent soixante seize euros (13.276,00 eur), ladite taxe étant de : mille quarante euros (1.040,00 eur).

Le paiement du prix aura lieu de la manière ci-après indiquée.

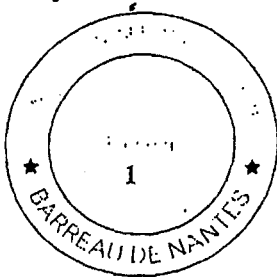
PAIEMENT DU PRIX - MODALITES

Le paiement doit intervenir, conformément aux dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code Général des Collectivités Territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux.

Toutefois, le **VENDEUR**, conformément aux dispositions de l'article L 2241-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, requiert l'**ACQUEREUR** de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du Notaire soussigné, à charge par celui-ci, s'il y a lieu, de procéder sous sa responsabilité à la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble.

Le comptable public étant déchargé de toute responsabilité par ce mode de paiement, l'**ACQUEREUR** s'oblige à faire émettre le mandat nécessaire pour que celui-ci ait lieu entre les mains du Notaire soussigné dans les plus brefs délais.

Le règlement ainsi effectué libérera entièrement l'**ACQUEREUR**.



En raison de ce que la remise des fonds sera ainsi effectuée au Notaire soussigné, la présentation au comptable public d'un état des inscriptions hypothécaires délivré sur formalités ne sera pas nécessaire.

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au Bureau des Hypothèques de FORT-DE-FRANCE.

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

L'immeuble objet des présentes est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** savoir :

Le **VENDEUR** déclare :

- avoir été averti des conséquences de sa qualité de non résident qu'il revendique sur la taxation des plus-values ;
- dépendre de la recette des impôts des non résidents sise 10 rue du Centre à Noisy le Grand (93160).

DECLARATIONS SUR LE DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation

La présente mutation entre elle-même dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée définie à l'article 257-7, 1° « a », du Code Général des Impôts comme n'étant pas effectuée au profit d'une personne physique en vue de la construction d'une maison à usage d'habitation.

L'ACQUEREUR déclare, conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G du Code Général des Impôts :

- Qu'il déclare savoir que l'engagement de construire doit normalement être réalisé dans un délai de quatre ans à compter de ce jour.

- Qu'il s'engage à effectuer les travaux d'une station de pompage dans un délai de quatre ans à compter de cette date, sauf bénéfice éventuel de la prorogation automatique d'un an ;

- Il s'oblige à justifier, au plus dans les trois mois suivant l'expiration dudit délai, de l'exécution desdits travaux et la destination des locaux construits ;

- Et il s'oblige à rembourser, s'il y a lieu, au **VENDEUR** tous les droits de mutation principaux et supplémentaires que celui-ci serait amené à payer pour non-respect de l'engagement ci-dessus pris à son égard.

La taxe sur la valeur ajoutée due sur le présent acte sera acquittée et supportée, par le **VENDEUR** sur imprimés 942, celui-ci se désiste de tous droits de privilège sur le terrain vendu pour sûreté des sommes qui pourraient lui être dues par l'**ACQUEREUR**, comme conséquence de l'engagement ci-dessus.



L'assiette de la taxe sur la valeur ajoutée exigible sur la présente mutation est constituée par le prix de vente hors taxe, soit : DOUZE MILLE DEUX CENT TRENTE SIX €UROS (12.236,00 €UR).

Assiette taxable : DOUZE MILLE DEUX CENT TRENTE SIX €UROS (12.236,00 €UR).

Détermination de la T.V.A.

Prix T.T.C.	12236
T. V. A.	1040
Prix H.T.	13276

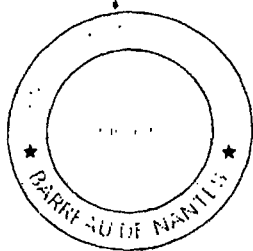
TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

Il est perçu en sus de la taxe sur la valeur ajoutée une taxe de publicité foncière de 125,00 €uros.

DISPENSE D'AVIS DU DIRECTEUR DES SERVICES FISCAUX

Les présentes n'ont pas à être précédées de l'avis du Directeur des Services Fiscaux comme étant d'un montant inférieur au seuil fixé par l'autorité administrative compétente ou dans la mesure où la vente ne s'inscrit pas dans une opération d'ensemble d'un montant égal ou supérieur à ce seuil.

FIN DE PARTIE NORMALISEE



PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

ENGAGEMENT DE L'ACQUEREUR

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation sont inapplicables aux présentes, l'**ACQUEREUR** étant une personne morale. Par suite il n'y a pas eu lieu de purger le délai de rétractation.

CONDITIONS GENERALES

A/ A la charge du VENDEUR

Le VENDEUR :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le **BIEN** et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.
- Devra, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter s'il y a lieu les frais de purge, et rapporter à ses frais les mainlevées des inscriptions au plus tard dans le délai de six mois des présentes et les certificats de radiation correspondants dans les meilleurs délais.
- Ne pourra pas se retrancher derrière les clauses d'exonération de garantie envers l'**ACQUEREUR** s'il venait à être considéré comme un professionnel de l'immobilier.

B/ A la charge de L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR, sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs :

- Prendra le **BIEN** vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du **VENDEUR** pour raison :
 - . soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous l'immeuble, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède,
 - . soit même de la surface du **BIEN** vendu la différence en plus ou en moins, s'il en existe, entre la contenance sus-indiquée et celle réelle, excédant un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'**ACQUEREUR**, sans aucun recours contre le **VENDEUR** à ce sujet.
- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le **BIEN**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le **VENDEUR**, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux présentes, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.



- Sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** relativement aux **BIENS**.

B/ A la charge de l'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR, sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs :

- Prendra le **BIEN** vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du **VENDEUR** pour raison :

Soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le terrain, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède,

Soit même de la surface du **BIEN** vendu la différence en plus ou en moins, s'il en existe, entre la contenance sus-indiquée et celle réelle, excédant-elle un/vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'**ACQUEREUR**, sans aucun recours contre le **VENDEUR** à ce sujet.

- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le **BIEN**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le **VENDEUR**, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux présentes, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

DECLARATIONS DU VENDEUR SUR LES CONDITIONS GENERALES

A la suite des conditions générales de la vente, le **VENDEUR** précise :

Sur l'état :

- Qu'il n'y a eu aucune modification dans l'apparence tant par une annexion que par le fait d'un empiètement sur le fonds voisin ou d'une modification irrégulière de la destination.

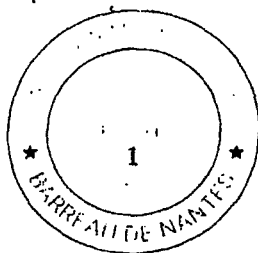
Sur l'absence de restriction à son droit de disposer :

- Qu'il n'existe à ce jour aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.

- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à cette vente.

Sur les servitudes :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte.



DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

DISPENSE DE PRODUCTION DE DOCUMENTS D'URBANISME

L'ACQUEREUR reconnaît que, bien qu'averti par le Notaire soussigné de la nécessité d'obtenir préalablement les renseignements d'urbanisme d'usage, il a néanmoins demandé l'établissement de l'acte sans leur production. Il renonce expressément, par voie de conséquence, à tous recours sur ce sujet contre ce dernier et le VENDEUR.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

Droit de préemption SAFER

Le BIEN est situé dans la zone de préemption de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural dénommée « SAFER ».

Le Notaire soussigné a, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 14 janvier 2008 demeurée ci-annexée après mention, informé ladite société des prix et conditions de la présente vente (ANNEXE 3).

La « SAFER » a laissé s'écouler le délai de deux mois sans manifester son intention d'exercer son droit de préemption, son silence valant renonciation.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES **REGLEMENTATION GENERALE**

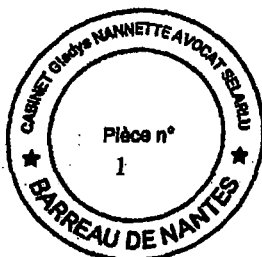
Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des Assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.



V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

CATASTROPHES NATURELLES

Le VENDEUR déclare que le BIEN n'a pas subi, à sa connaissance, de catastrophes naturelles telles qu'inondations, glissements de terrains, sécheresses, tempêtes.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Un plan de prévention des risques technologiques a été approuvé par arrêté préfectoral pour la ville de FORT-DE-FRANCE.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 22 Novembre 2004, demeure joint et annexé aux présentes (ANNEXE 4).

ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, un état des risques en date du 8 août 2007 est demeuré ci-joint et annexé après mention (ANNEXE 5).

ZONE DE SISMICITE

Il est ici précisé que l'immeuble, objet des présentes se situe en zone de sismicité III et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la Construction et de l'Habitation, notamment quant au contrôle technique.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

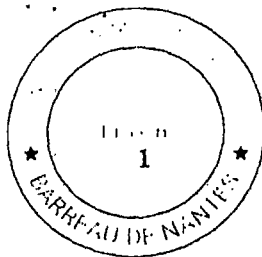
Le Notaire informe les parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'Environnement ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, le Notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets.



Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution conformément à la réglementation en vigueur relative à l'élimination des déchets (article L 541-1 2° du Code de l'Environnement).

Le **VENDEUR** reconnaît avoir été Informé par son notaire de son obligation de procéder à des investigations pour s'assurer de l'absence dans le passé de l'exploitation sur le terrain objet des présentes d'installations classées soumises à autorisation ou qui auraient dû l'être, par suite il déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou qui aurait dû l'être sur les lieux objet des présentes ;
- qu'à sa connaissance ses investigations lui permettent de supposer :
 - qu'il n'existe pas sur le terrain de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L.541-3 du Code l'Environnement ;
 - que l'activité exercée sur le terrain, objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L.514-20 du Code de l'Environnement ;
 - que le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation et qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux ou sur les lieux voisins des activités dangereuses ou à Inconvénient pour la santé et l'environnement ;
 - qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de substances dangereuses pour la santé et l'environnement telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations ;
- qu'il ne s'est pas produit de son chef ou de celui de ses ayants-cause ou voisins, sur le terrain dont il s'agit, d'incident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'articles L.211-5 du Code de l'Environnement, et qu'il n'a reçu du préfet aucune prescription à ce titre.
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

SITUATION HYPOTHECAIRE

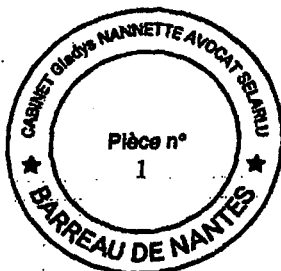
Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 25 avril 2007 et certifié à la date du 23 avril 2007 ne révèle aucune inscription.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement sus-visé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

ORIGINE DE PROPRIETE

Du chef de Monsieur Joseph Léo ROSAMONT

Le **BIEN** vendu appartient à Monsieur Joseph Léo **ROSAMONT** pour l'avoir recueilli dans les successions confondues de ses parents :



Monsieur Honoré **ROSAMONT** et Madame Victoria Blanche **RUFEN-BLANCHETTE**, demeurant ensemble à WHEATON (Etats-Unis d'Amérique).

Nés savoir :

- Monsieur **ROSAMONT** à LE FRANCOIS (97240), le 15 Mai 1878,
- Et Madame **ROSAMONT** à FORT DE FRANCE (97200), le 11 Juin 1894.

Décédés savoir :

- Monsieur **ROSAMONT** à WHEATON (Etats-Unis d'Amérique), le 5 Juillet 1970.
- Et Madame **ROSAMONT** à FORT DE FRANCE (97200), le 30 Juillet 1980.

La dévolution successorale a été constatée par un acte de notoriété dressé par Maître Micheline **CONSTANTIN**, Notaire Associé à FORT DE FRANCE, le 27 août 2007.

L'attestation de propriété prescrite par la Loi a été dressée, suivant acte reçu par Maître Micheline **CONSTANTIN**, Notaire Associé à FORT DE FRANCE, le 27 août 2007.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au Bureau des Hypothèques de FORT-DE-FRANCE, le 3 octobre 2007, Volume 2007P, Numéro 6461.

Audit acte, ledit **BIEN** a été évalué avec d'autres biens, à la somme globale de CINQ CENT QUATRE-VINGT SEPT MILLE SIX CENT CINQUANTE HUIT EUROS (587.658,00 eur), dont moitié pour chaque époux ou sa succession, soit DEUX CENT QUATRE-VINGT TREIZE MILLE HUIT CENT VINGT NEUF EUROS (293.829,00 EUR).

Du chef de Monsieur et Madame Honoré ROSAMONT

Originairement, ledit **BIEN** appartenait à Monsieur Honoré **ROSAMONT** et Madame Victoria Blanche **RUFEN-BLANCHETTE**, pour l'avoir acquis alors qu'ils étaient célibataires, de Monsieur Sainte-Catherine **BATTET** et Madame Edmé **JEAN-JOSEPH**, son épouse, demeurant ensemble à FORT DE FRANCE (97200), suivant acte reçu par Maître Paul **THEANOR**, Ancien Notaire à FORT-DE-FRANCE, le 4 Février 1927.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

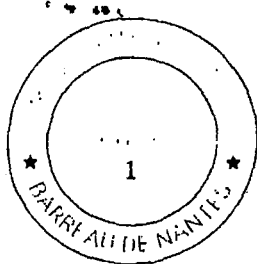
Une copie authentique dudit acte a été transcrite au Bureau des Hypothèques de FORT-DE-FRANCE, le 8 Février 1927, Volume 756, Numéro 34.

DISPOSITIONS FINALES - CLOTURE

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.



TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse indiquée en tête des présentes et constituant son domicile aux termes de la loi.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'adresse indiquée en tête des présentes et constituant son domicile aux termes de la loi.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au Notaire tout changement de domicile et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout Clerc de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le Notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

RECAPITULATIF DES ANNEXES

TYPE D'ANNEXES
- Pouvoirs de Monsieur Joseph ROSAMONT (1)
- Plan de division (2),
- Accusé de réception de la SAFER dans le cadre du droit de préemption (3)
- Plan de Prévention des Risques Naturels (4),
- Et état des risques (5).

CARACTERE AUTHENTIQUE DES ANNEXES

Toutes les annexes sus-relatées ont été portées à la connaissance des parties et sont revêtues d'une mention d'annexe signée par le Notaire. Elles ont le caractère authentique comme faisant partie intégrante de la minute.

**MENTION LEGALE D'INFORMATION**

Conformément à l'article 32 de la Loi n° 78-17 «Informatique et Libertés» du 6 Janvier 1978 modifiée, l'Office Notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la Conservation des Hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de Maîtres Micheline CONSTANTIN et Monique CONSTANTIN, Notaires Associés à FORT DE FRANCE (97200) 78, Rue de la République. Téléphone : 05.96.63.30.03 Télécopie : 05.96.63.67.94 Courriel : notaires.constantin@wanadoo.fr . Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques et morales, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom et dénomination, lui a été régulièrement justifiée pour les personnes physiques à la vue d'un extrait d'acte de naissance et en ce qui concerne les personnes morales sur le vu d'un extrait de leur inscription au Registre du Commerce et des Sociétés et du certificat d'identification délivré par l'INSEE.

DONT ACTE sur seize pages.
Paraphes**Comprenant**

- renvoi approuvé :
- barre tirée dans des blancs :
- blanc bâtonné :
- ligne entière rayée :
- chiffre rayé nul :
- mot nul :

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
De nationalité française.

SON FILS issu de son union avec son conjoint survivant.

QUALITES HEREDITAIRES

Monsieur Honoré **ROSAMONT** a la qualité d'époux commun en biens, et usufruitier légal, de Madame Victoria Blanche **ROSAMONT** son épouse sus-nommée.

Monsieur Joseph **ROSAMONT** est habile à se dire et porter héritier de Madame Victoria Blanche **ROSAMONT** sa mère sus-nommée.

II - DECES DE MONSIEUR HONORE ROSAMONT

Monsieur Honoré **ROSAMONT**, demeurant à **WHEATON** (Etats-Unis d'Amérique).

Né à **LE FRANCOIS** (97240), le 15 Mai 1878.

Veuf et non remarié de Madame Victoria Blanche **RUFEN-BLANCHETTE**.

Est décédé à **WHEATON** (Etats-Unis d'Amérique), le 5 Juillet 1970.

DEVOLUTION SUCCESSORALE

HERITIER(S)

LAISSANT pour habile à se dire et porter seul et unique héritier :

Monsieur Joseph Léo **ROSAMONT**, Retraité, époux de Madame Romaine Christiane **CAROLE**, demeurant à **MARYLAND** (Etats-Unis d'Amérique) 413 East Wayne avenue Silver 20911-3812,
Né à **FORT DE FRANCE** (97200), le 9 Décembre 1933,
Marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la Mairie de **ROCKVILLE** (Etat du Maryland) (Etats-Unis d'Amérique), le 8 Novembre 1990.
Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
De nationalité française.

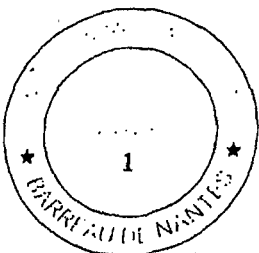
SON FILS

QUALITES HEREDITAIRES

Monsieur Joseph **ROSAMONT** est habile à se dire et porter héritier de Monsieur Honoré **ROSAMONT** son père sus-nommé.

L'acte de notoriété constatant cette dévolution successorale a été reçu par le Notaire soussigné, ce jour.

IMMEUBLES DE COMMUNAUTE



A handwritten signature, possibly of the notary, located at the bottom right of the page.

- Monsieur ROSAMONT à WHEATON (Etats-Unis d'Amérique), le 5 Juillet 1970.
- Et Madame ROSAMONT à FORT DE FRANCE (97200), le 30 Juillet 1980.

I - DECES DE MADAME VICTORIA BLANCHE ROSAMONT

Madame Victoria Blanche RUFEN-BLANCHETTE, épouse de Monsieur Honoré ROSAMONT, demeurant à WHEATON (Etats-Unis d'Amérique).
Est décédée à FORT DE FRANCE (97200), le 30 Juillet 1980.

MARIAGE - REGIME MATRIMONIAL

Monsieur et Madame ROSAMONT - RUFEN-BLANCHETTE se sont mariés sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de FORT DE FRANCE (97200), le 2 Décembre 1933.

ABSENCE DE DISPOSITIONS DE DERNIERES VOLONTES

Il n'est pas connu de disposition testamentaire ou autre à cause de mort émanant de la personne décédée.

DEVOLUTION SUCCESSORALE

CONJOINT SURVIVANT

Monsieur Honoré ROSAMONT, demeurant à WHEATON (Etats-Unis d'Amérique),
Né à LE FRANCOIS (97240), le 15 Mai 1878,
Veuf de Madame Victoria Blanche RUFEN-BLANCHETTE et non remarié.
De nationalité Française.

Commun en biens ainsi qu'il est indiqué ci-dessus.
Et usufruitier légal, en vertu de l'ancien article 767 du Code civil, du quart des biens et droits mobiliers et immobiliers composant la succession.

HERITIER(S)

LAISSANT pour habile à se dire et porter seul et unique héritier :

Sauf à tenir compte des droits du conjoint survivant.

Monsieur Joseph Léo ROSAMONT, Retraité, époux de Madame Romaine Chrétienne CAROLE, demeurant à MARYLAND (Etats-Unis d'Amérique) 413 East Wayne avenue Silver 20911-3812,
Né à FORT DE FRANCE (97200), le 9 Décembre 1933,
Marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la Mairie de ROCKVILLE (Etat du Maryland) (Etats-Unis d'Amérique), le 8 Novembre 1990.





700586 03
MIC/PMA

**L'AN DEUX MILLE SEPT,
Le VINGT SEPT AOUT
A FORT DE FRANCE (Martinique) au 78, Rue de la République, au
siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Micheline CONSTANTIN, Notaire soussigné, associé de la
Société Civile Professionnelle «Micheline CONSTANTIN et
Monique CONSTANTIN» titulaire d'un Office Notarial à FORT DE
FRANCE.**

A reçu le présent acte contenant ATTESTATION IMMOBILIERE.

ATTENDU

- I - Les décès et les dévolutions successorales ci-après relatés ;
- II - La désignation, l'origine et la valeur des biens et droits réels immobiliers pouvant dépendre des successions ;
- III - La prise de qualité, l'acceptation des successions et la réquisition par le ou les ayants-droit.

ET VU

Le ou les actes ci-après énoncés, étant précisé qu'au présent acte, le terme « ayant-droit » désigne celui ou ceux à qui sont dévolues les successions.

Aucune notoriété n'a été dressée après ce décès

Personnes Décédées

Monsieur Honoré ROSAMONT et Madame Victoria Blanche RUFEN-BLANCHETTE, demeurant ensemble à WHEATON (Etats-Unis d'Amérique).

Nés savoir :

- Monsieur ROSAMONT à LE FRANCOIS (97240), le 15 Mai 1878,
- Et Madame ROSAMONT à FORT DE FRANCE (97200), le 11 Juin 1894.

Décédés savoir :

Bordereau de pièces jointes visées au soutien du Mémoire en observations et questions relatif au zonage du PLU :

Pièce 1 – Attestation de propriété en date du 27 août 2007 – Copie authentique de l'acte dressé par Maître Micheline CONSTANTIN Notaire associée à Fort-de-France dont une copie authentique a été publiée au Bureau des hypothèques de Fort-de-France le 03 octobre 2007, Volume 2007 P, Numéro 6461

Pièce 2 – Photographies aériennes des parcelles cadastrées K 1319 et K 1317 dont de Monsieur Joseph Léo ROSAMONT et Madame Romaine Christiane CAROLÉ (épouse ROSAMONT) sont propriétaires

Pièce 3 – Arrêté portant autorisation de défrichement du Préfet de la Martinique en date du 09 juin 2016 à l'attention de Monsieur Richard LAOU, gérant de la SARL RGDR pétitionnaire bénéficiaire d'un permis d'aménager illégal notifié le 21 novembre 2019 au service de la Direction de l'urbanisme de la commune de Fort-de-France par lettre recommandée avec demande d'avis de réception

Pièce 4 – Procès-verbal de constat de Maître Denis HENRI-BERTIN Commissaire de justice en date du 07 août 2023 dressé à la demande des époux ROSAMONT

Pièce 5 – Jugement du Tribunal administratif de Limoges, 2ème Chambre, 1^{er} juin 2023, 2000951

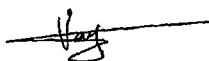
Pièce 6 – Jugement du Tribunal administratif de Limoges, 2ème Chambre, 1^{er} juin 2023, 2000952

Pièce 7 – Jugement du Tribunal administratif de Limoges, 2ème Chambre, 1^{er} juin 2023, 2000953

Pièce 8 – Tribunal administratif de Besançon, 2ème Chambre, 7 décembre 2023, 2300493

Pièce 9 – Photographies aériennes des modifications irrégulières secteur K à TIVOLI

Pièce 10 – Cour administrative de Bordeaux, 2^{ème} chambre, 13 février 2025, 23BX02161



**MEMOIRE EN OBSERVATIONS ET QUESTIONS RELATIF AU ZONAGE
(ENQUETE PUBLIQUE MODIFICATION N°1 DE DROIT COMMUN DU PLU DE FORT-DE-
FRANCE DU 23 JUIN AU 28 JUILLET 2025 INCLUS)**

Notifiées par courriel le 28 juillet 2025 à La Direction de l'Urbanisme (modificationplu-enquetepublique@fortdefrance.fr).

POUR :

1/ Monsieur Joseph Léo ROSAMONT

Né le : 09 décembre 1933 à Fort-de-France (MARTINIQUE)

De nationalité Française

Profession : Retraité

Demeurant 413 East Wayne Avenue, SILVER SPRING M.D. 20901-3812 (Etats-Unis)

2/ Madame Romaine Christiane CAROLÉ épouse ROSAMONT

Née le : 28 février 1950 au Lamentin (MARTINIQUE)

De nationalité Française

Profession : Retraité

Demeurant 413 East Wayne Avenue, SILVER SPRING M.D. 20901-3812 (Etats-Unis)

I – OBJET DU PRESENT MEMOIRE

En ma qualité de Conseil, agissant pour Monsieur Joseph Léo ROSAMONT et Madame Romaine Christiane CAROLÉ épouse ROSAMONT, dans le cadre de la modification de Droit commun N° 1 du Plan local d'urbanisme (PLU) – 2025, les présentes écritures ont pour objet la communication au Commissaire-Enquêteur des observations et questions de mes clients relatives à la modification du projet de PLU de Fort-de-France, suite aux modifications récentes de zonage approuvées par la délibération en date du 18 juillet 2023 du Conseil municipal de la commune de Fort-de-France approuvant le PLU (Plan Local d'urbanisme) de la Commune, en tant qu'elle classe en zone naturelle (N), la parcelle cadastrée section K 1319 dont les époux ROSAMONT sont propriétaires dans le secteur de Tivoli à Fort-de-France.

Monsieur Joseph Léo ROSAMONT et Madame Romaine Christiane CAROLÉ épouse ROSAMONT, sont propriétaires des parcelles cadastrées secteur K1319 et K1317 sis lieu Post-Colon – TIVOLI sur la Commune de Fort-de-France, d'une surface totale de 5728 m² et 9760 m² dont la parcelle cadastrée secteur K 1319 auparavant classée en zone UC5 et désormais en zone naturelle N, correspond à un décroché du tracé de la « zone U » sans aucune logique urbanistique dès lors, que ce tènement foncier est situé au sein d'une zone urbanisée dont il est l'un des derniers à ne pas être bâti, en bordure de la voie publique, desservi par l'ensemble des réseaux et entouré sur trois (3) de ses côtés de parcelles construites. Pièce 1 – Attestation de propriété en date du 27 août 2007 – Copie authentique de l'acte dressé par Maître Micheline CONSTANTIN Notaire associée à Fort-de-France dont une copie authentique a été publiée au Bureau des hypothèques de Fort-de-France le 03 octobre 2007, Volume 2007 P, Numéro 6461 [Terrain cadastré : Section K 303 situé au lieudit Tivoli-Post Colon d'une contenance de 01ha 00 ca 65 a Section

K 279 situé au lieudit Tivoli-Post Colon d'une contenance de 00 ha 57ca 45a ; Soit un total de 01 ha 58 ca 10 a. J.

A titre préliminaire, ce foncier notamment, la parcelle K 1319 a toujours été considéré comme devant être urbanisé (enserrée dans une zone urbanisée dont les auteurs du PLU n'ont pas tenu compte de l'évolution) et à l'analyse des évolutions du « Règlement graphique » et du « Règlement écrit » concernant la parcelle en cause, depuis le POS, puis le PLU jusqu'à la dernière révision portant modifications du zonage, approuvées par la délibération en date du 18 juillet 2023 du Conseil municipal de la commune de Fort-de-France.

En outre, l'acte de vente du 30 novembre 2009 précise que la parcelle 303 a été divisée en deux parcelles K 1316 et K 1317, la première pour être cédée à la Régie communautaire de l'eau et de l'assainissement (ODYSSI), les époux ROSAMONT restant propriétaires de la seconde d'une surface de 9760 m² ; tandis que la parcelle 279 a été également divisée en deux parcelles K 1318 et K 1319, la première pour être cédée à la même Régie communautaire, la seconde d'une surface de 5728 m² restant appartenir au vendeur. Pièce 2 – Photographies aériennes des parcelles cadastrées K 1319 et K 1317 dont de Monsieur Joseph Léo ROSAMONT et Madame Romaine Christiane CAROLÉ (épouse ROSAMONT) sont propriétaires

Il convient de noter d'une part, que les époux ROSAMONT, qui résident aux Etats-Unis, désormais tous deux Retraités, âgés respectivement de 92 ans et 75 ans sont des personnes vulnérables qui aspirent à retourner, à construire puis vivre sur leur île natale, Terre de leurs ancêtres et à transmettre leur bien immobilier (les parcelles K 1319 et K 1317) ainsi que les valeurs du quartier, Post-Colon Tivoli à leurs deux (2) enfants. D'autre part, les exposants ont en amont, alerté le service de la Direction de l'urbanisme de la commune de Fort-de-France sur les conséquences graves de la délibération du 18 juillet 2023.

Que par courrier en date du 20 novembre 2019, l'ancien mandataire des époux ROSAMONT, Madame Catherine OLINY a d'une part, informé la Direction de l'urbanisme de la commune de Fort-de-France de l'illégalité de la demande de permis d'aménager déposée par la Société SARL RGDR et demandé l'annulation de la décision illégale contestée sans délai.

Pis, c'est fortuitement que l'ancien mandataire des époux ROSAMONT a découvert qu'un permis d'aménager (l'arrêté en date du 27 novembre 2019 – PA 18 BT 007) avait été accordé par la commune de Fort-de-France à la société SARL RGDR, entité inconnue du mandataire des époux ROSAMONT et de ces derniers.

Que par un Arrêté en date du 27 novembre 2019, la commune de Fort-de-France a donc accordé un permis d'aménager - Référence PA 18 BT 007 à la société SARL RGDR, pétitionnaire, représentée par Monsieur Richard LAOU et Monsieur Louis LANCERY, (*Vos Réf.: DGA-ADRU/DPU/JBP/RMM/AC – Affaire suivie par Maurice MADELON.*), étant précisé à ce stade que la construction ou l'aménagement autorisés ne peuvent cependant être réalisés que par les propriétaires du terrain (donc les époux ROSAMONT) ou par une tierce personne mandatée par lui et que leur mandataire avait alerté l'autorité compétente avant l'adoption de l'arrêté relatif au permis d'aménager illégal.

Que la parcelle cadastrée secteur K 1319 dont les époux ROSAMONT sont propriétaires a fait l'objet d'un compromis de vente au mois de janvier 2019 avec la Société SARL LOCAMAT ANTILLES celui-ci, n'a pu aboutir à cause du permis d'aménager frauduleux susmentionné.

Par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 26 mai 2023 notifié le 05 juin 2023, Monsieur Joseph Léo ROSAMONT et Madame Romaine Christiane CAROLÉ (épouse ROSAMONT), ont déposé un recours gracieux ayant pour objet : « *Recours gracieux – Demande expresse – Retrait de l'Arrêté en date du 27 novembre 2019 Référence PA 18 BT 007 portant délivrance permis d'aménager par le Maire de Fort-de-France à la Société SARL R.G.D.R (pétitionnaire) représentée par Monsieur Richard Sylvain LAOU et Monsieur Louis LANCERY* » sollicitant le retrait de la décision du 27 novembre 2019 par laquelle la commune de Fort-de-France a délivré à la Société SARL R.G.D.R un permis d'aménager illégal.

Que le 28 juin 2023, suite à une nouvelle découverte fortuite, dans le cadre de leur projet immobilier et de la vente d'une partie de leurs parcelles, les exposants ont constaté que la parcelle cadastrée K 1319 (anciennement en zone UC 5) avait fait l'objet d'un zonage litigieux notamment, son classement en zone naturelle (N) au regard du PLU révisé (révision générale n°1) approuvé par le conseil municipal le 18 juillet 2023.

Que le 18 juillet 2023, le Conseil municipal de la commune de Fort-de-France a approuvé le PLU contesté.

Les exposants ont des projets de construction sur la parcelle K 1319 (notamment celui de leur maison d'habitation familiale avec les fonds de la vente d'une partie de leurs terrains) qui sont entravés par la délibération en date du 18 juillet 2023 du Conseil municipal de la commune de Fort-de-France approuvant le PLU de la commune et ont été privé du droit de disposer sereinement de leur bien par l'arrêté relatif au permis d'aménager frauduleux datant de novembre 2019.

C'est dans ces conditions, que Monsieur Joseph Léo ROSAMONT et Madame Romaine Christiane CAROLÉ épouse ROSAMONT sont contraints de formuler les présentes observations et interrogations.

II – DISCUSSION

A/ SUR L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Il convient de souligner, la durée minimale retenue pour l'enquête publique est insuffisante pour justifier d'une information suffisante des administrés notamment, ceux qui résident à l'étranger et garantir une satisfaisante participation du public.

En outre, la période estivale est mal choisie en raison du service allégé des différentes administrations, transports publics et de la prise de congés annuels liés aux vacances scolaires d'été, il eut été préférable que la commune procède à la suspension ou au report l'enquête publique.

De plus, la publication de la modification de Droit commun N° 1 du Plan local d'urbanisme (PLU) – 2025 sur le site Internet de la Commune de Fort-de-France a été tardive et dans un souci de transparence, il est regrettable qu'aucune observation et /ou question du public n'ait été publiée sur ce site.

En conséquence, il est relevé qu'au regard de l'absence de texte et norme juridique interdisant au Maire de diligenter une enquête publique pendant les vacances scolaires, la question de l'opportunité de faire conduire une enquête durant une telle période eu égard, au nombre

d'administrés absents de la commune qui ne peuvent consulter le dossier d'enquête et communiquer leurs observations doit être néanmoins posée.

B/ SUR LES OBSERVATIONS RELATIVES AU ZONAGE ERRONE DE LA PARCELLE K 1319

1 – L'erreur manifeste d'appréciation

a) Sur le caractère discrétionnaire sans motivation du classement en zone naturelle de la parcelle cadastrée secteur K 1319

Il appartient certes, aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir et de fixer, en conséquence, le zonage et les possibilités de construction néanmoins, leur appréciation, sur ces différents points, doit être au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts, modifiée dans le cadre de la présente révision de Droit commun. Pièce 9 – Photographies aériennes des modifications irrégulières secteur K à TIVOLI

Il ressort des pièces du dossier, que la parcelle cadastrée secteur K 1319 auparavant classée en zone UC5 et désormais en zone naturelle, correspond à un décroché du tracé de la « zone U » sans aucune logique urbanistique dès lors que ce tènement foncier est situé au sein d'une zone urbanisée dont il est l'un des derniers à ne pas être bâti, en bordure de la voie publique, desservi par l'ensemble des réseaux et entouré sur trois (3) de ses côtés de parcelles construites.

La parcelle cadastrée secteur K 1319 a toujours vocation à être constructible en présence des Voiries et réseaux divers (VRD), de la présence d'une servitude de passage d'utilité publique d'ODYSSI, des infrastructures routières notamment le chemin communal limitrophe et la proximité de nombreuses habitations déjà bâties pour certaines et dont le permis de construire ou d'aménager a été accordé ou est cours pour les autres.

En effet, la parcelle cadastrée K 1319 (anciennement en zone UC 5) a fait l'objet d'un zonage litigieux notamment par son classement en zone naturelle (N) alors que cette parcelle est contiguë sur trois côtés à des zones UC5 (désormais UG2), de maisons individuelles, qu'elle est proche de constructions, le secteur dit Post-Colon Tivoli a pour caractéristique un chemin communal entouré de voies urbaines, qu'il se trouve donc à proximité immédiate d'un secteur urbanisé et dans une situation analogue à celle de terrains antérieurement classés en zone N pour lesquels des permis de construire ont été ou seront délivrés récemment notamment les parcelles sises Secteur E 367, H 519 / K 1415, K 1418, K 1419 à Post-Colon TIVOLI.

Enfin, que ledit chemin Post Colon Tivoli est également bordé sur sa périphérie et son centre de pavillons d'habitation et ne saurait faire l'objet d'un classement en zone naturelle. (Tribunal administratif d'Orléans, 2ème chambre, 6 juillet 2023, n° 2101396).

En conséquence, les époux ROSAMONT sont fondés à s'interroger sur la légalité de la nouvelle carte relative aux zonage élaborée par les services de la commune de Fort-de-France qui s'applique à leurs parcelles notamment la parcelle cadastrée secteur K 1319 et à invoquer ultérieurement la rupture d'égalité des citoyens devant la loi qu'un tel classement comporte

à l'égard d'autres parcelles affectées des mêmes spécificités, situées dans la même zone que leurs parcelles mais qui sont identifiées désormais en zone UGf2 (parcelles K 249, K 298, K 1415, K 1418, 1419), lesquelles appartiennent pour la plupart à des administrés demeurant dans le territoire de la commune de Fort-de-France. Les époux ROSAMONT sont fondés à soutenir que le classement de la parcelle cadastrée secteur K 1319 en zone N est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation car cette parcelle s'inscrit dans l'enveloppe urbaine actuelle et donc dans le tissu urbain existant.

A la lumière des faits sus-énoncés, les parcelles cadastrées secteur K 1319 et K 1317 sont, désormais classées illégalement en zone N (anciennement en zone UC pour l'une d'entre elle), et non en zone UGf2 (classement général récent dont plusieurs autres propriétaires dans une situation similaire à celles des requérants en particulier ceux résidant dans le secteur Tivoli ont pu bénéficier dans cette commune), sont dans un secteur qui n'est pas caractérisé par une surdensité qui nécessiterait d'instaurer en sus des zones naturelles existantes, une nouvelle zone inconstructible incluant la parcelle cadastrée secteur K 1319, laquelle ayant déjà bénéficié antérieurement et au moment de l'approbation du PLU approuvé le 18 juillet 2023 d'autorisations d'urbanisme (d'un permis de construire, permis d'aménager certes illégal ...) alors que d'une part, les parcelles situées en face de celle-ci notamment la parcelle K 249 à TIVOLI est désormais en zone UGf2 en vertu du plan local d'urbanisme révisé et que, d'autre part, d'autres parcelles situées à proximité de celle-ci notamment la parcelle H 519 (qui est arpentée) est désormais en zone UGf2, étant relevé que la parcelle H 520 à l'Ouest de celle-ci et que la parcelle H 521 d'une superficie de 2 ha 33 a 4 ca située au Sud de celle-ci, sont pourtant classées en zone N.

De plus, au sein de la parcelle cadastrée K 298 à Tivoli, une nouvelle zone désormais constructible a été validée alors qu'une vaste zone composée de plusieurs parcelles toutes, classées en zone N entoure la parcelle précitée. De même, lors de la dernière approbation du PLU par le Conseil municipal de la commune de Fort-de-France, le 18 juillet 2023, les parcelles cadastrées K1415, 1418, 1419 à Tivoli ont toutes été classées en zone constructible.

Dès lors, dans ces conditions, au regard de la situation géographique de la parcelle cadastrée secteur K 1319, dans le prolongement des secteurs urbanisés au nord de la commune de Fort-de-France et de sa desserte par une voie routière en lien direct avec le centre de la commune, d'un édifice de la Régie communautaire de l'eau et de l'assainissement ODYSSI sur la parcelle K 1316 (ayant appartenu autrefois aux époux ROSAMONT), la commune de Fort-de-France a commis une erreur manifeste d'appréciation et une erreur de droit lors de la rédaction du plan local d'urbanisme approuvé le 18 juillet 2023 en classant ladite parcelle en zone naturelle ce, en totale incohérence avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durable, tendant à la construction de logements et à privilégier l'urbanisation des dents creuses à proximité du centre bourg, « 3. La construction en dents creuses dans les secteurs d'habitat pavillonnaire. » cf. page 81 « PLU Révision générale n° 1 Diagnostic et état initial de l'environnement Approbation du 18 juillet 2023 » ; (Tribunal administratif de Limoges, 2^{ème} chambre, 29 juin 2023, n° 2000594).

Il ressort donc du Plan de zonage du PLU approuvé que cette partie Est des deux parcelles cadastrées secteur K 1319 et K 1317 dont les époux ROSAMONT sont propriétaires, est enclavée entre un secteur urbanisé désormais classé en zone UGf2 (anciennement en zone UC5) au Nord, à l'Est et Sud avec des parcelles déjà urbanisées au Nord, au Sud ainsi qu'à l'Est, bien qu'une partie desdites constructions soient séparées du terrain en litige par une voie publique,

il convient de rappeler, que la seule circonstance que cette partie, la parcelle cadastrée secteur K 1319 ne supporte aucune construction ne suffit pas à justifier son classement en zone naturelle.

De plus, les exposants ont des projets de construction (notamment celui de leur maison d'habitation familiale) qui sont entravés par la délibération en date du 18 juillet 2023 du Conseil municipal de la commune de Fort-de-France approuvant le PLU de la commune.

b) Sur le caractère contradictoire des différents éléments du PLU approuvé

A l'analyse de certains éléments composant le PLU, il apparaît qu'alors même que les orientations du projet d'aménagement et de développement durable manifestaient la volonté de la commune de rendre inconstructibles des terrains (en nombre importants) situés en limite de secteurs naturels atteints par l'urbanisme, des terrains jadis en zone naturelle ont été classés en zone UGf1 / UGf2 et zone à construire même dans des secteurs « d'habitat diffus ». Etant relevé à nouveau que la parcelle cadastrée secteur K 249 désormais zone UGf2 n'est également pas construite mais pourtant située à proximité immédiate (en face) de la propriété des époux ROSAMONT, cette dernière ne s'ouvrant pas vers un espace naturel mais est au contraire, bordée par des constructions, donc intégrée à la zone urbanisée.

c) Sur l'absence du caractère naturel de la parcelle cadastrée secteur K 1319 (cf. Article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme)

Il n'est pas établi par la Commune que la parcelle sise secteur K 1319 (dont un large chemin en béton traversant se trouve en son centre) classée désormais en zone naturelle est une parcelle à l'état naturel, qui présente un intérêt particulier ou qui fait l'objet d'une protection spécifique. Pièce 4 – Procès-verbal de constat de Maître Denis HENRI-BERTIN Commissaire de justice en date du 07 août 2023 dressé à la demande des époux ROSAMONT

Ainsi, la parcelle litigieuse cadastrée secteur K 1319 a fait l'objet d'un défrichement illégal d'une superficie de 5228 m² entre 2016 puis 2017 (par Monsieur Richard LAOU, pétitionnaire bénéficiant d'un permis d'aménager illégal) et plus récemment d'une superficie inférieure (cette fois encore par des personnes non encore identifiées), il n'existe quasiment plus d'espaces entièrement boisés couvrant cette parcelle susceptible de corroborer la prétendue préservation des qualités prétendument supposées de ce territoire désormais pollué en sus par l'exploitation illégale (sur la parcelle K 450, en dépit de plusieurs signalements des exposants auprès des autorités compétentes) d'un élevage de cochons / porcs situé dans l'enveloppe urbaine du communal, sur une parcelle mitoyenne de celles appartenant aux époux ROSAMONT. Pièce 3 – Arrêté portant autorisation de défrichement du Préfet de la Martinique en date du 09 juin 2016 à l'attention de Monsieur Richard LAOU, gérant de la SARL RGDR pétitionnaire bénéficiaire d'un permis d'aménager illégal notifié le 21 novembre 2019 au service de la Direction de l'urbanisme de la commune de Fort-de-France par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;

Ainsi, la seule circonstance que ladite parcelle soit constituée de quelques éparses bosquets d'arbres (de taille modeste) ne suffit pas à justifier son classement en zone naturelle dès lors, qu'il ne ressort pas du plan local d'urbanisme que ces bosquets d'arbres ont été identifiés pour leur intérêt esthétique, historiques ou écologique.

En outre, eu égard à l'enveloppe bâtie et à l'urbanisation retenue pour le quartier Chemin Post-Colon Tivoli à Fort-de-France, la parcelle litigieuse qui est entourée (au Nord, à l'Est et à l'Ouest) et située à proximité de maisons individuelles qui sont intégrées à une zone

urbanisée du secteur TIVOLI doit être regardée comme une zone déjà urbanisée (UGf2) et urbanisable en priorité selon les orientations du PAAD (page 58).

Ainsi, au regard du parti d'aménagement et des perspectives d'avenir énoncés dans le PLU, de la situation de la parcelle en litige et de sa localisation (en bordure de la route de Post Colon, entourée de plusieurs servitudes de passage au Nord et au Sud notamment entre la parcelle K 1319 et K 450 et entre la parcelle K 450 et la parcelle K 1317), la décision de la classer en zone naturelle doit être regardée comme étant entachée d'une erreur manifeste d'appréciation et une erreur de droit.

En l'espèce, les parcelles cadastrées secteur K 1319 et K 1317 sont accessibles par plusieurs servitudes de passage dont l'une est en béton, elles sont situées à proximité de la station de relevage d'ODYSSI.

De nombreuses parcelles « arpentées » ont fait l'objet d'un classement en zone UGf1 (notamment K1415, K 1418, K1419 à Tivoli) et à l'analyse des cartes graphiques comme indiqué précédemment, plusieurs propriétaires dont l'emplacement de la parcelle est similaire à celui de la parcelle K 1319 appartenant aux époux ROSAMONT ont pu bénéficier d'un classement de leur parcelle de la zone N à la zone UGf2, étant relevé également les cas étonnants sont ceux des parcelles K 249 (située en face de la parcelle K 1319) et K 1415, K 1418, K 1419 ainsi que K 298 (toutes entourées d'une vaste zone naturelle) désormais en zone UGf2.

La parcelle cadastrée section K 1319 appartenant à Monsieur Joseph ROSAMONT et à Madame Christiane Romaine ROSAMONT, auparavant classée en zone U, est située dans une zone qui présente une urbanisation relativement dense (plus d'une trentaine de maisons individuelles), dédiée à l'habitat, dont elle ne constitue pas la limite.

Monsieur Joseph ROSAMONT et à Madame Christiane Romaine ROSAMONT s'interrogent sur les critères retenus pour procéder au classement de leur parcelle K 1319 en zone naturelle alors que la parcelle les parcelles situées en face de celle-ci notamment la parcelle K 249 à TIVOLI est désormais en zone UGf2, en vertu du plan local d'urbanisme révisé.

Par ailleurs, par plusieurs décisions récentes, confirmées en appel, le juge administratif a jugé dans des circonstances similaires aux circonstances de droit et de fait de ce dossier que la collectivité territoriale ou la communauté urbaine avait « *commis une erreur manifeste d'appréciation en classant une parcelle auparavant classée en zone U4 située dans une zone qui présente une urbanisation relativement dense dédiée à l'habitat dont elle ne constitue pas la limite ...* » et que « *en dépit de la présence d'arbres sur une partie du terrain aucun élément ne vient établir qu'elle présenterait un intérêt particulier d'un point de vue paysager ou au regard du milieu naturel qu'elle constitue.* » Pièce 5 – Jugement du Tribunal administratif de Limoges, 2ème Chambre, 1^{er} juin 2023, 2000951 ; Pièce 6 – Jugement du Tribunal administratif de Limoges, 2ème Chambre, 1^{er} juin 2023, 2000952 ; Pièce 7 – Jugement du Tribunal administratif de Limoges, 2ème Chambre, 1^{er} juin 2023, 2000953 ; Pièce 8 – Jugement du Tribunal administratif de Besançon, 2ème Chambre, 7 décembre 2023, 2300493 ; Pièce 10 – Cour administrative de Bordeaux, 2^{ème} chambre, 13 février 2025, 23BX02161

De plus, ladite parcelle K 1319 (qui est sur l'essentiel de sa surface recouverte de savane avec des herbes hautes, cf. PV du Commissaire de Justice du 07 août 2023) est séparée de la zone boisée située à proximité au Nord par le large chemin en béton (qui la traverse son

centre et permet de relier la route de Post Colon à la station de relevage d'ODYSSI) et à l'Est par plusieurs larges sentiers et d'autres terrains construits (au Nord, à l'Est et à l'Ouest).

En dépit de la présence quelques d'arbres sur une partie du terrain de parcelle K 1319, aucun élément ne vient établir qu'elle présenterait un intérêt particulier d'un point de vue paysager ou au regard du « milieu naturel » qu'elle est censée constituer.

Dès lors, dans ces conditions, au vu de ses caractéristiques et de son environnement, en l'absence de justifications par la commune de Fort-de-France des circonstances motivant le choix du zonage de la parcelle K 1319 en zone N alors que les habitations (bordant le chemin communal) situées à proximité de ladite parcelle dans le quartier Tivoli à Fort-de-France sont dans un secteur classé UGf2, les élus ont fait le choix incompréhensible de ne pas reconduire en zone constructible ladite parcelle alors que celle-ci, est dotée de voirie structurante, de transports en commun et de réseaux suffisants à justifier la légalité et l'opportunité de son classement en zone urbanisée UGf2.

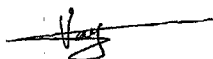
Il en résulte que les époux ROSAMONT, sont fondés à soutenir qu'en classant en zone naturelle, la parcelle cadastrée section K 1319, la commune de Fort-de-France a commis une erreur manifeste d'appréciation et une erreur de fait.

Il est opportun de noter le classement de la parcelle cadastrée secteur K 1319 en zone naturelle (N) et le maintien de la parcelle K 1317 en zone N alors que les parcelles précitées notamment celles cadastrées secteur K 298 / secteur H 519 / E 367 / puis de trois (3) autres parcelles appartenant au même propriétaire, K 1415, K 1418, K 1419 sises à Post-Colon Tivoli Fort-de-France ayant les mêmes caractéristiques que les parcelles des exposants ont pu bénéficier d'un nouveau classement favorable en zone UGf2. Ce foncier notamment, la parcelle K 1319 a toujours été considéré comme devant être urbanisé et sans nuire à l'économie générale du processus d'urbanisation, l'harmonisation du zonage au sein du secteur K à Post-Colon Tivoli, nécessite le reclassement en zone constructible de la parcelle susvisée. Ladite parcelle correspond davantage aux caractéristiques de la zone UGf2 et au secteur dans lequel elle s'inscrit ce, en conformité avec les objectifs fixés.

En conclusion, Monsieur Joseph ROSAMONT et à Madame Christiane Romaine ROSAMONT, demandent le reclassement de la parcelle cadastrée K 1319 en zone UGf2, dans le sens de leurs propositions visant à lever les contraintes qui obèrent tout projet de construction de manière disproportionnée et grèvent ainsi irrégulièrement leurs terrains, étant relevé que cette parcelle a toujours été classée en zone constructible. Les auteurs du PLU ayant commis une erreur en ne rattachant pas ladite parcelle au tissu urbain du secteur Tivoli compte tenu de son insertion, sa desserte par les réseaux, les divers aménagements en termes de desserte.

Telles sont les observations et questions formulées par les époux ROSAMONT dans le cadre de la présente enquête publique.

Fait à Nantes, le 25 juillet 2025.



Département :
MARTINIQUE

Commune :
FORT DE FRANCE

Section : K
Feuille : 000 K 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2500

Date d'édition : 28/11/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : MART38UTM20
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

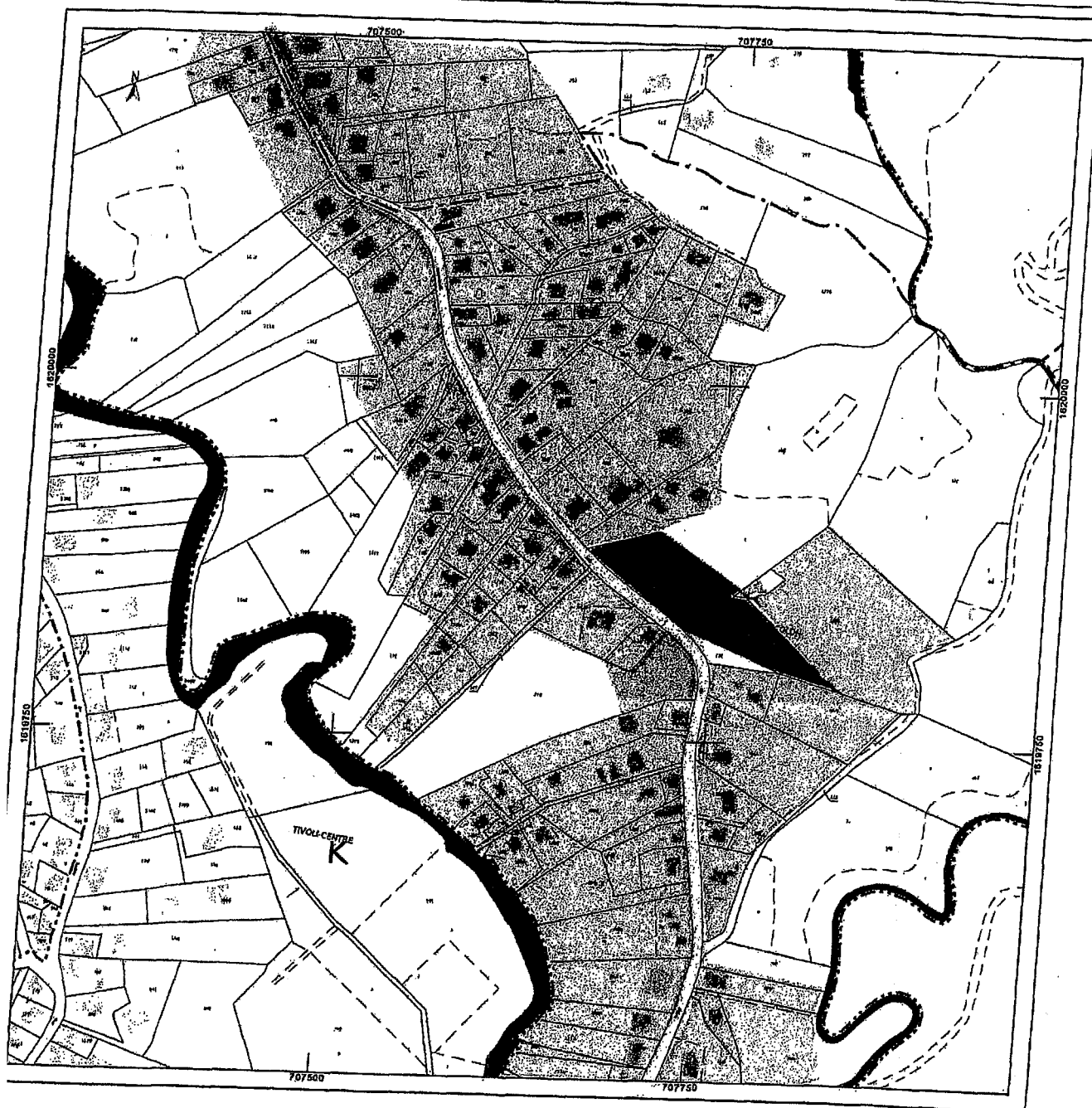
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

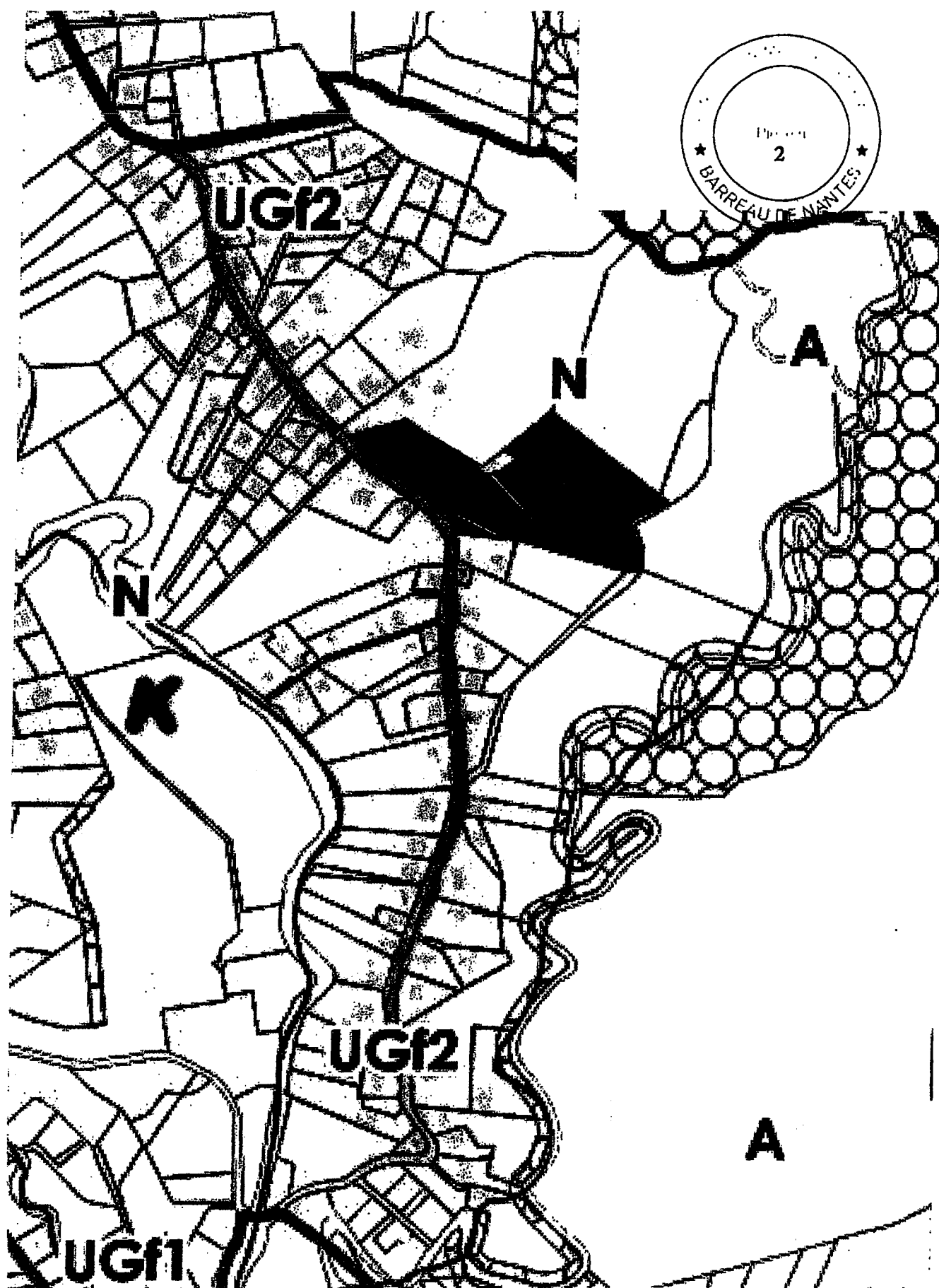


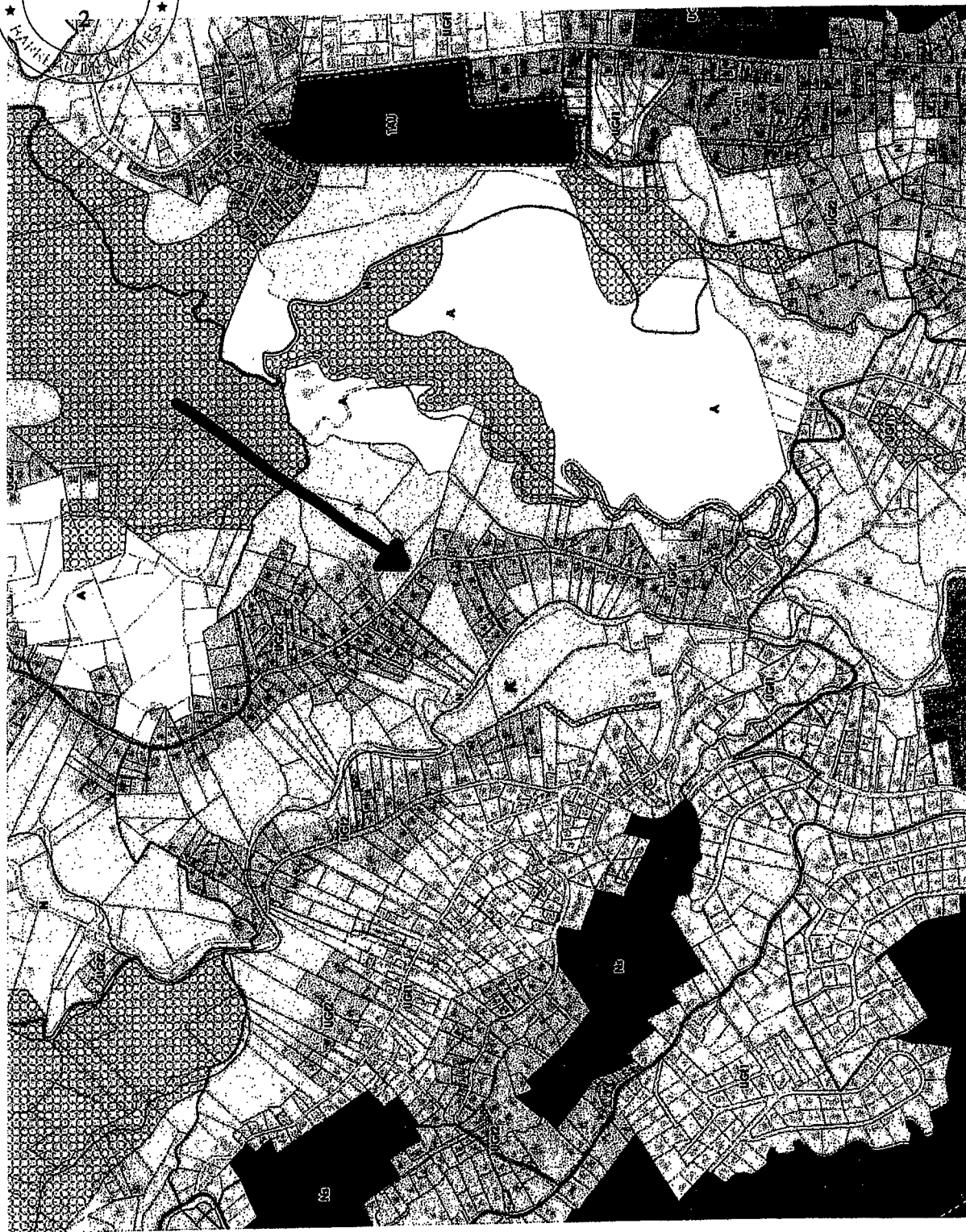
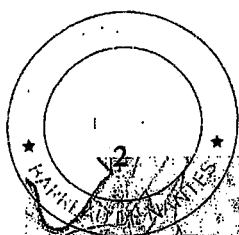
Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des Impôts foncier suivant ;
SDIF De la Martinique
Hôtel des Finances Route de Cluny
SCHOELCHER 97281
97281 FORT DE FRANCE CEDEX
tél. 0598595578 - fax 0598597138
cdif.fort-de-france@dgfip.finances.gouv.fr

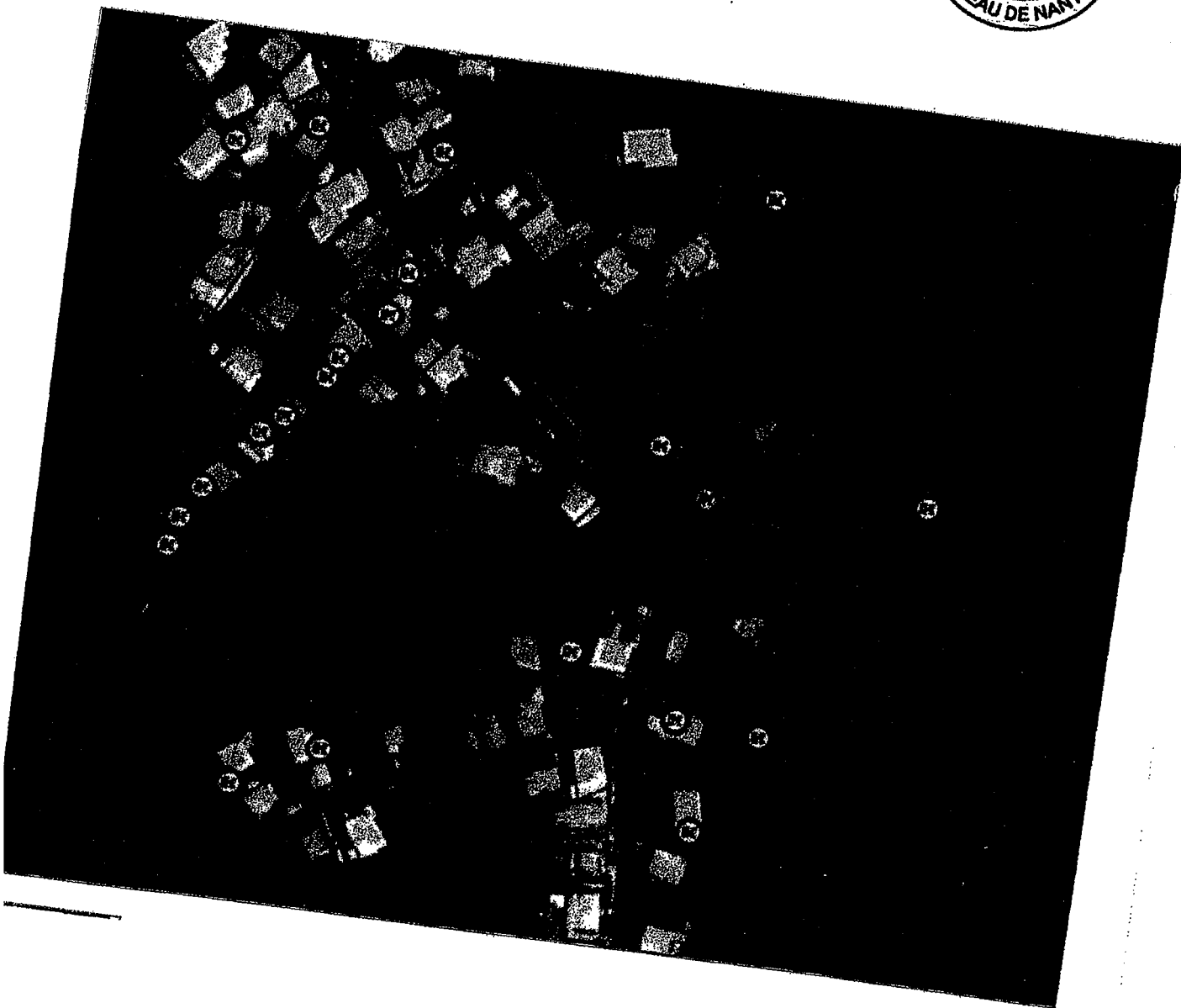
Cet extrait de plan vous est délivré par :

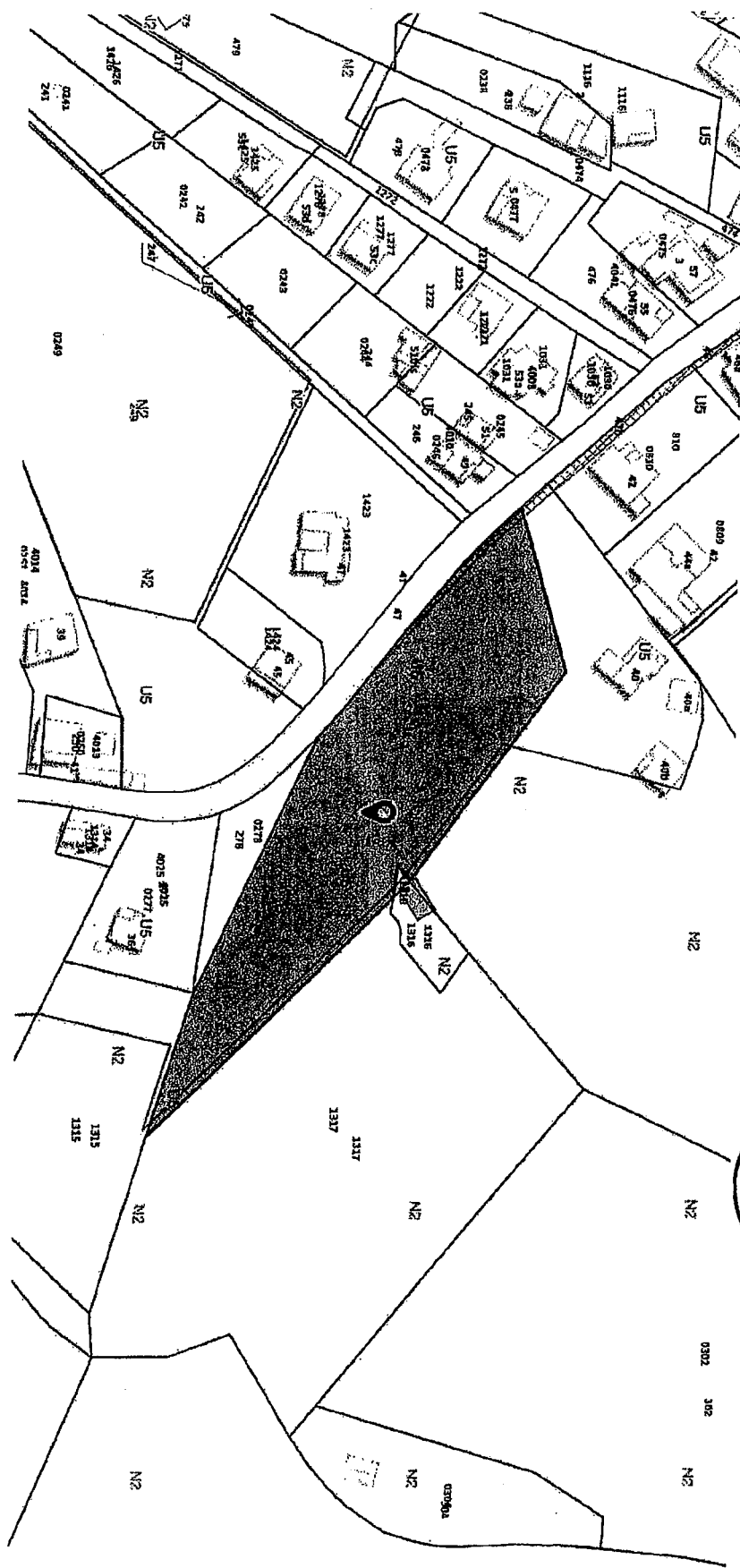
cadastre.gouv.fr











Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA MARTINIQUE

Arrêté

Portant autorisation de défrichement



**Direction de l'Alimentation,
de l'Agriculture et de la Forêt**

Service Agriculture et Forêt

**Pôle Développement Rural,
Foncier, Forêt**

**Jardin Desclaux
B.P. 642
97262 Fort-de-France Cédex**

Le Préfet de la Martinique
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

VU le code forestier, notamment ses articles L 341-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, R 341.1, 4, 5, 6, et R373-1 ;

VU la demande de Monsieur LAOU Richard, enregistrée en date du 22/3/16, tendant à obtenir l'autorisation de défricher une surface de 00ha 57a 28ca sur la parcelle cadastrée section K n°1319 sise au lieu-dit « Tivoli » de la commune FORT-DE-FRANCE ;

VU le procès-verbal de la reconnaissance du bois à défricher, réalisée le par la Direction Régionale de l'Office National des Forêts, indiquant la délivrance d'une dispense d'autorisation de défrichement de 00ha 05a 00ca (partie en jaune sur le plan joint) ;

Sur proposition de monsieur le Directeur de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt ;

ARRETE

ARTICLE 1

Est autorisé le défrichement sur une superficie de 00ha 52a 28ca (partie en vert sur le plan joint) sur la parcelle cadastrée section K n°1319 sise au lieu-dit « Tivoli » de la commune FORT-DE-FRANCE.

ARTICLE 2

Conformément à l'article L341-6 du code forestier, l'autorisation est délivrée sous réserve du respect de l'une des conditions suivantes :

- 1 - Boisement de terrains nus, pour une surface de 00ha 52a 28ca, au sein des communes du canton où le projet de défrichement est envisagé ;**
- 2 - Reboisement pour une surface de 00ha 52a 28ca ;**
- 3 - Versement d'une indemnité au fonds stratégique de la forêt et du bois (FSFB) d'un montant équivalent de 10 000 €/ha soit 5228 €.**

Les travaux prévus aux 1 et 2 de cet article doivent faire l'objet d'un cahier des charges décrivant les détails techniques de réalisation, élaboré par le bénéficiaire de l'autorisation, qui sera transmis pour

Dans le cas 3, d'un versement au fond stratégique de la forêt et du bois, le bénéficiaire de l'autorisation dispose d'une durée maximale d'un an à compter de la notification de la présente décision pour verser au fonds stratégique de la forêt et du bois l'indemnité visée ci-dessus. A défaut, l'indemnité est mise en recouvrement dans les conditions prévues pour les créances de l'Etat étrangères à l'impôt et au domaine, sauf s'il est renoncé au défrichement projeté.

ARTICLE 3

Cette décision peut être contestée en déposant un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Fort de France, dans un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision. Un recours gracieux peut être formé auprès du Préfet de la Région de Martinique. Ce dernier recours est interruptif du délai de recours contentieux, lorsqu'il est déposé dans les deux mois de la notification de la présente décision.

ARTICLE 4

Le présent arrêté sera affiché sur le terrain à défricher par Monsieur LAOU Richard, de façon à être lisible de l'extérieur, quinze (15) jours au moins avant le début du défrichement et pendant tout le temps des travaux.

Il sera affiché à la mairie de FORT-DE-FRANCE. Cet affichage sera maintenu pendant deux (2) mois. Le plan cadastral correspondant sera tenu disponible en mairie pendant la même durée.

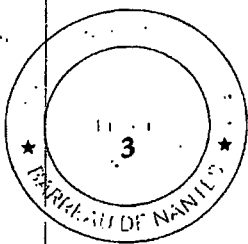
ARTICLE 5

Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Martinique, le Directeur de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt, le Maire de la commune FORT-DE-FRANCE, le Directeur Régional de l'Office National des Forêts, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré dans le Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture et communiqué partout où besoin sera.

Fort de France, le 09 JUIN 2016

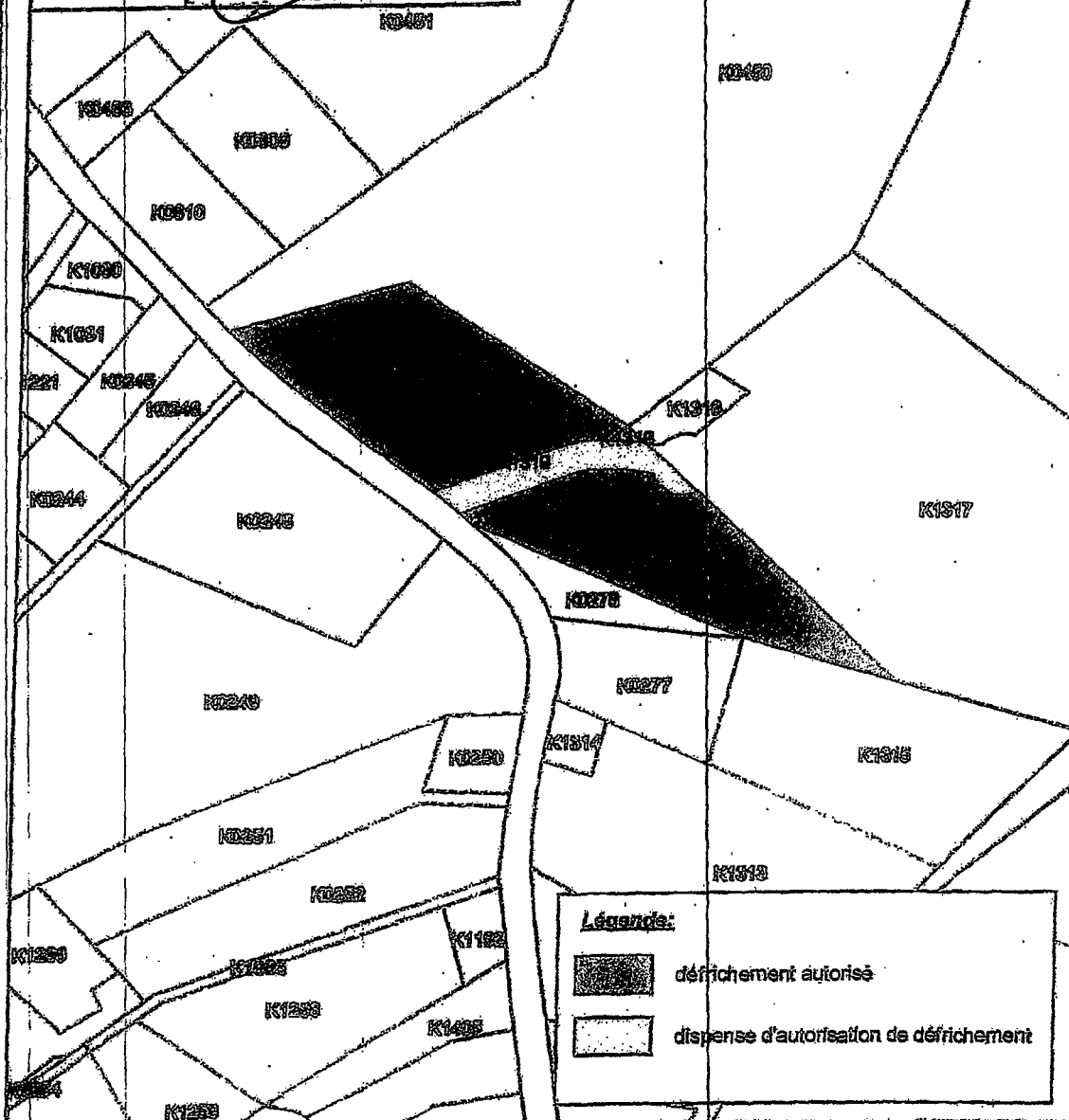
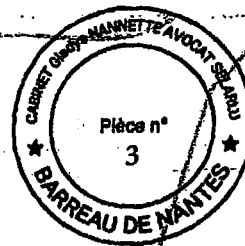
Le Préfet, et par délégation
Le Directeur de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt

Jacques ~~HELPIN~~



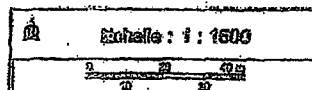
Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral
n° :
du **09 JUIN 2016**
Le Préfet de la Région Martinique et par délégation,
le Directeur de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt

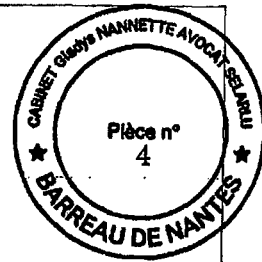
Jacques HELPIN



Commentaires
LAQUI Richard Sébastien ; dossier n° 10719
FORT DE FRANCE VO de Route Colson ; Parcelle K1317

© IGN / ONF Toute reproduction interdite





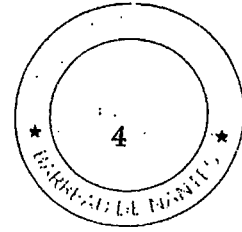
PROCES-VERBAL DE CONSTAT

Maître Henri DENIS-BERTIN

Commissaire de justice

7 chemin de la Houssaye
97200 FORT-DE-FRANCE

Tél : 0596 70 50 13
contact@huissier-martinique.fr



PROCES-VERBAL DE CONSTAT

Le sept août deux mille vingt-trois

Nous, société par actions simplifiée unipersonnelle DENIS-BERTIN, titulaire d'un office de commissaire de justice sis 7 chemin de la Houssaye à FORT-DE-FRANCE (97200), représentée par le soussigné Maître Henri DENIS dit DENIS-BERTIN, commissaire de justice associé

A LA DEMANDE DE :

Monsieur ROSAMONT Joseph Léo, retraité, né le 9 décembre 1933 à FORT-DE-FRANCE, demeurant 413 East Wayne avenue à Silver Spring (20911), (MARYLAND - Etats-Unis d'Amérique)

Lequel m'expose :

Qu'il est propriétaire d'un terrain sis Tivoli Post Colon à FORT-DE-FRANCE (97234) figurant au cadastre de ladite commune sous les numéros de parcelle K1319 et K1317.

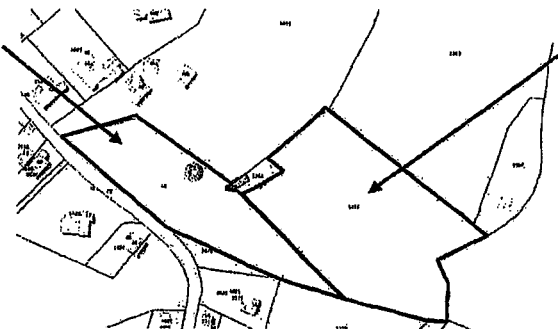
Que ce terrain est illégalement occupé sans droit ni titre par une personne qui y a construit des baraquements précaires servant à l'élevage de porcs.

Qu'afin d'en réserver la preuve, il a tout intérêt à faire dresser procès-verbal de constat, et me requiert dès lors à cet effet.

Déférant à cette réquisition, je me suis rendu ce jour à 11h10 Tivoli Post Colon à FORT-DE-FRANCE (97234) où j'ai procédé aux constatations suivantes, étant précisé que les photographies insérées ci-après ont été prises par moi-même et n'ont pas subi de retouches :

Le terrain du requérant est constitué de deux parcelles cadastrées K1319 et K1317.

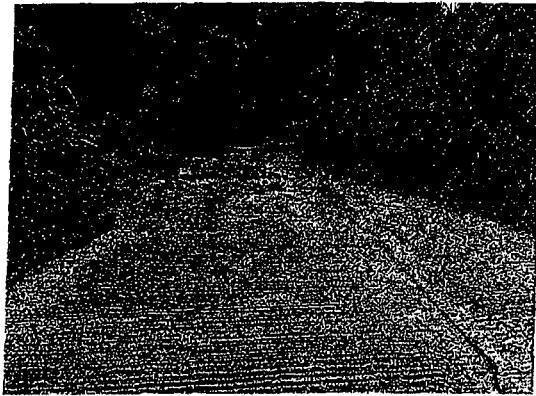
La parcelle K1319 est, sur l'essentiel de sa surface, recouverte de savane avec des herbes hautes et quelques arbres.



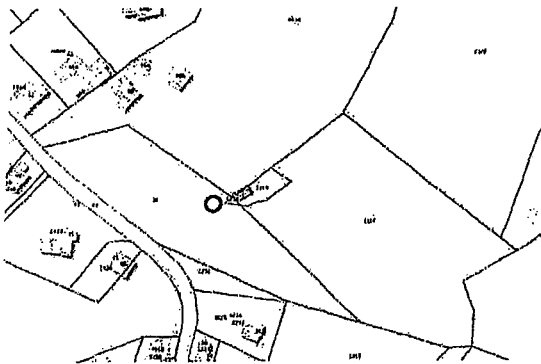
La parcelle K1317 est recouverte d'une épaisse forêt tropicale.



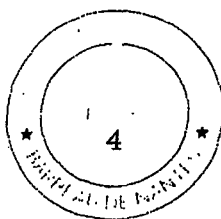
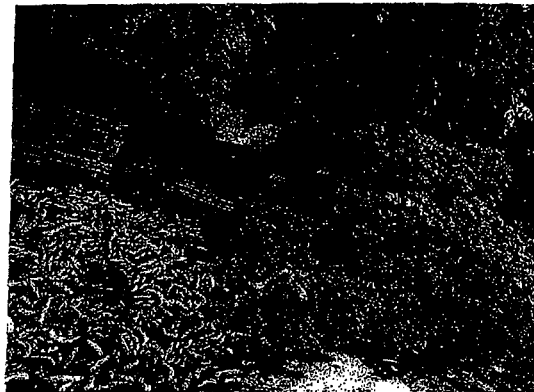
Un chemin en béton se trouve au centre de la parcelle K1319 et permet de relier la route de Post Colon à la station de relevage d'ODYSSI située sur les parcelles voisines cadastrées K1316 et K1318.



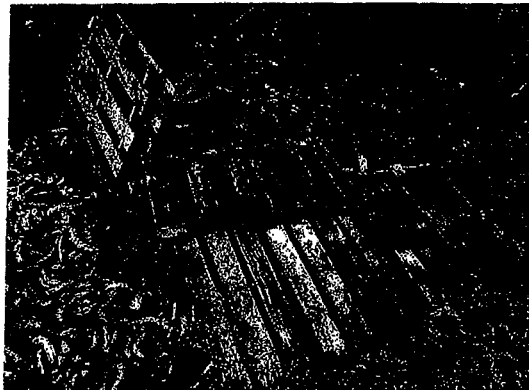
Au bord de ce chemin, sur la gauche en descendant, à une quinzaine de mètres avant la station ODYSSI (au point indiqué sur le plan ci-dessous), une quantité importante de bananes est amassée sur le sol.



Sur la droite de cet amas de bananes, se trouve un petit chemin en terrain, en direction du Nord.



De chaque côté de ce chemin, toujours sur la parcelle K1319,
sont entreposées plusieurs palettes en bois,



ainsi que des bidons de plastiques,



des chutes de bois et de métal,



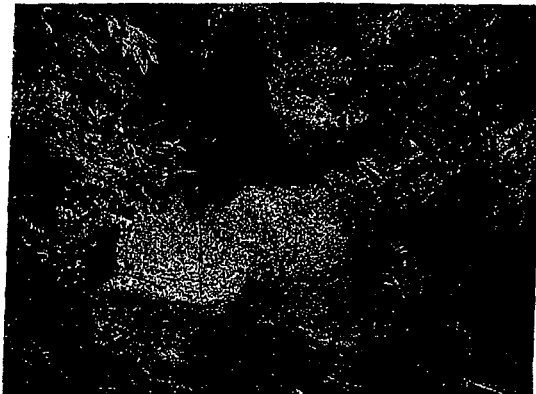
des grilles métalliques,



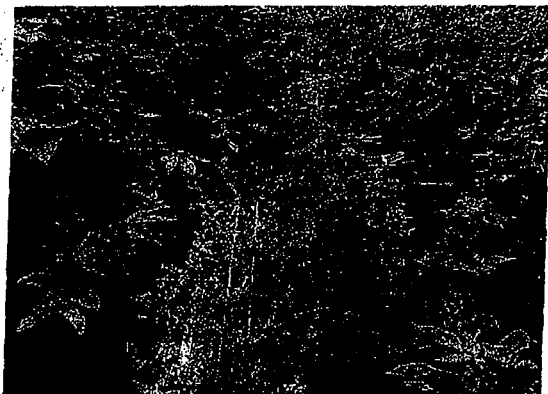
et des tôles.



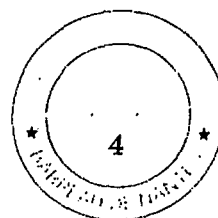
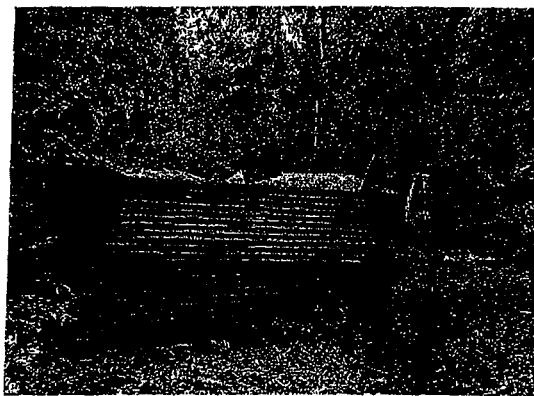
Le petit chemin poursuit en direction du Nord sur la parcelle voisine cadastrée K450, dans une forêt dense.



Sur une partie de sa longueur, il est agrémenté de grilles métalliques et de palettes en bois servant à le rendre plus praticable dans ses parties les plus boueuses.



A l'extrémité de ce chemin, des baraquements précaires en tôles et bois ont été édifiés. Les abords de ces baraquements sont très boueux. Ils ont été en partie défrichés, mais autour la forêt reste dense. Une forte odeur particulièrement désagréable se dégage de cette zone.

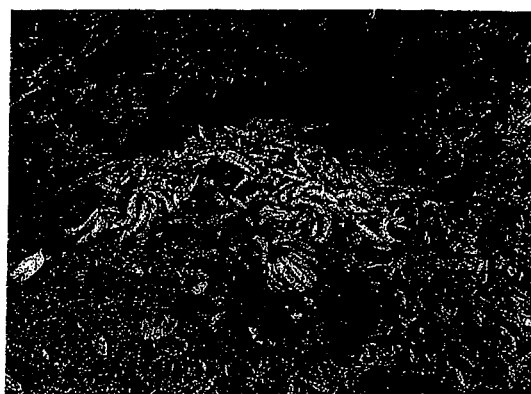




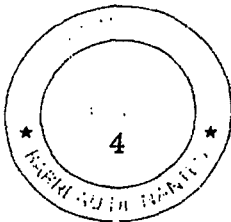
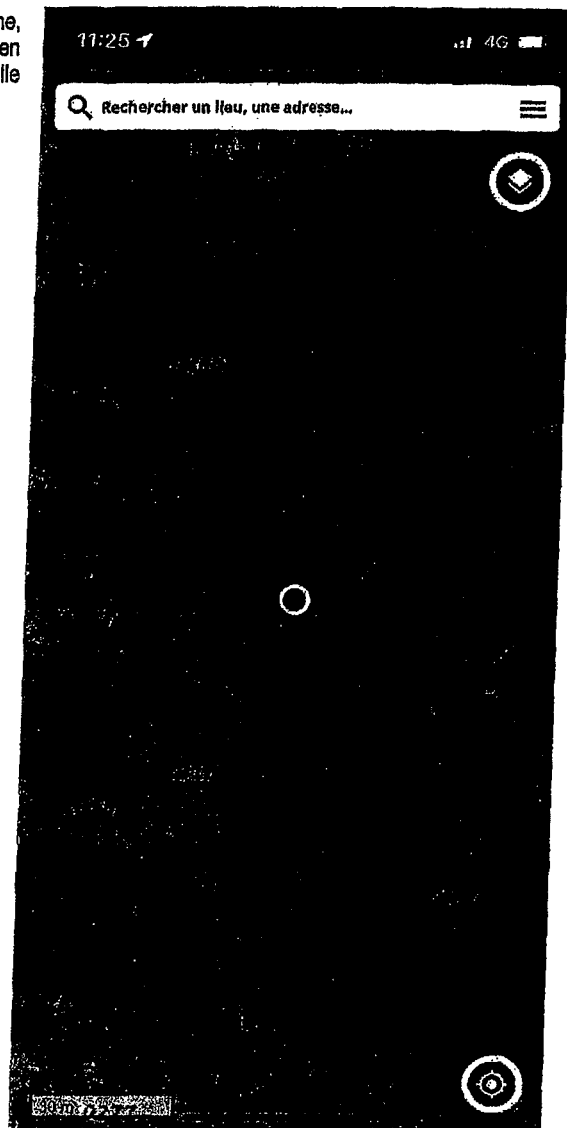
Ces baraquements sont aménagés en boxes dans lesquels se trouvent des cochons.
Je dénombre sept cochons.
Dans les baraquements, le sol est jonché d'un mélange de terre et d'excréments.



Des bananes sont entreposées sur le sol à proximité.



Selon l'application géoportail installées sur mon téléphone, les baraquements se situent sur la parcelle K450, mais en limite proche de la parcelle K1317, à environ 2-3 m, laquelle se trouve en léger contrebas.



N'ayant plus rien à constater, je me suis retiré à 11h30 et ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

Le présent procès-verbal comprend six pages.

Coût de l'acte	
Emplacement art R444-3	420.00
Frais de déplacement	
Total HT	420.00
TVA	35.70
Total TTC	455.70



Maître Henri DENIS dit DENIS-BERTIN



Henri DENIS-BERTIN
Commissaire de justice

7 chemin de la Houssaye
97200 FORT-DE-FRANCE

Tél : 05 96 70 50 13
contact@huissier-martinique.fr

Monsieur ROSAMONT Joseph Léo
retraité
413 East Wayne avenue
SILVER SPRING (20911) MARYLAND
(ETATS-UNIS)

Références à rappeler :
C017603
HCB / LR0
ROSAMONT Joseph Léo
d/ CONSTAT

FORT DE FRANCE, le 07.08.2023

RELEVÉ DE FRAIS ET D'HONORAIRES

Vos références :

Monsieur,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous le détail des diligences accomplies pour votre compte sur instructions de Maître NANNETTE Gladys, avocat à NANTES (44000), 3 rue Marceau, qui m'a demandé de vous en réclamer le coût :

Date	Nature de l'opération	Hors taxe	T.V.A.	Débours	T.T.C.
07.08.23	PV CONSTAT	420,00	35,70		455,70
	Total en Euros>>>	420,00	35,70		455,70

A déduire votre règlement :

SOLDE RESTANT DU

455,70

Dans l'attente de votre règlement,

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués et dévoués.

Maître Henri DENIS-BERTIN
Commissaire de justice



Etude ouverte du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 13h à 17h
PAIEMENT A DISTANCE PAR CB ou sur compte IBAN FR85 4003 1000 0100 0028 9010 R54 - BIC CDCGFRPPXXX
SASU DENIS-BERTIN - SIRET 878 728 633 00016 - TVA intracommunautaire FR3387872633

Les données personnelles recueillies sont traitées et enregistrées par l'étude, responsable de traitement, pour les finalités suivantes : prise de rendez-vous, gestion interne, gestion de la relation, sécurité et prévention des impayés et de la fraude, recouvrement, lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme, réponse aux obligations légales et réglementaires. Outre les cas légaux, l'étude ne communique pas à des tiers les données personnelles fournies, ces données personnelles sont conservées pendant 5 ans à la clôture du dossier traité. Vous pouvez faire valoir vos droits d'accès, de rectification, d'opposition, d'effacement des données qui vous concernent, de limitation du traitement, ainsi que votre droit à la portabilité de vos données, en écrivant par courriel ou par courrier postal à l'adresse indiquée en en-tête.

Pappers
justice

Tribunal administratif de Limoges, 2ème Chambre, 1 juin 2023, 2000951

Synthèse

Juridiction : Tribunal administratif de Limoges

Numéro d'affaire : 2000951

Type de recours : Excès de pouvoir

Dispositif : Satisfaction partielle

Nature : Décision

Rapporteur : Mme Benzaïd

Avocat(s) : MONPION



Texte intégral

Vu la procédure suivante :

Par une requête, des mémoires, et des pièces, enregistrés le 21 juillet 2020, le 18 août 2020, le 5 novembre 2021 et 17 novembre 2022, M. A C, représenté par Me Monpion, demande au tribunal, dans le dernier état de ses écritures :

1°) d'annuler, pour excès de pouvoir, la délibération du 18 février 2020 par laquelle le conseil communautaire de la communauté urbaine Limoges Métropole a approuvé le plan local d'urbanisme de la commune de Condat-sur-Vienne, ensemble la décision du 25 mai 2020 par laquelle le président de la communauté urbaine Limoges Métropole a rejeté son recours gracieux formé contre cette délibération ;

2°) de mettre à la charge de la communauté urbaine Limoges Métropole la somme de 2 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- les conseillers communautaires n'ont pas disposé en temps utile du projet de plan local d'urbanisme ;
- la délibération prescrivant la révision du plan local d'urbanisme n'a pas défini les objectifs poursuivis par la concertation ; il n'est pas démontré que la concertation prévue à l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme se soit déroulée pendant toute la durée de l'élaboration du projet ;
- les modifications intervenues après enquête publique ont modifié l'économie générale du plan local d'urbanisme, rendant nécessaire une nouvelle enquête ;
- le rapport de présentation est insuffisant concernant l'articulation du PLU avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne et le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Vienne ;
- c'est au prix d'une erreur manifeste d'appréciation que la parcelle cadastrée section BA n° 68 a été classée en zone naturelle ;
- c'est au prix d'une erreur manifeste d'appréciation que la parcelle classée secteur BM n° 116 a été classée en zone agricole.

Par des mémoires en défense enregistrés le 19 février 2021, le 4 mars 2022 et le 7 décembre 2022, la communauté urbaine Limoges Métropole représentée par la SELARL Cabinet Coudray, conclut au rejet de la requête et demande que soit mise à la charge de M. C la somme de 2 500 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir qu'aucun des moyens de la requête n'est fondé.

Par une ordonnance du 7 décembre 2022, la clôture de l'instruction a été fixée au 22 décembre 2022.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :



- le code général des collectivités territoriales ;
- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative ;



Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Gaullier-Chatagner,
- les conclusions de Mme Benzaïd, rapporteure publique ;
- et les observations de Me Monpion, représentant M. C.

Une note en délibéré, présentée par M. C, a été enregistrée le 24 mai 2023.

Considérant ce qui suit :

Sur les conclusions aux fins d'annulation :

1. En premier lieu, aux termes de l'article L. 5211-1 du code général des collectivités territoriales dans sa version applicable au litige : " Les dispositions du chapitre Ier du titre II du livre Ier de la deuxième partie relatives au fonctionnement du conseil municipal sont applicables au fonctionnement de l'organe délibérant des établissements publics de coopération intercommunale, en tant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions du présent titre. / Pour l'application des dispositions des articles L. 2121-8 , L. 2121-9 , L. 2121-11 , L. 2121-12 , L. 2121-19 et L. 2121-22 et L. 2121-27-1 , ces établissements sont soumis aux règles applicables aux communes de 3 500 habitants et plus s'ils comprennent au moins une commune de 3 500 habitants et plus. Ils sont soumis aux règles applicables aux communes de moins de 3 500 habitants dans le cas contraire () ". Aux termes de l'article L. 2121-12 du même code : " Dans les communes de 3 500 habitants et plus, une note explicative de synthèse sur les affaires soumises à délibération doit être adressée avec la convocation aux membres du conseil municipal. (). Le délai de convocation est fixé à cinq jours francs () ". Aux termes de l'article L. 2121-13 du code général des collectivités territoriales : " Tout membre du conseil municipal a le droit, dans le cadre de sa fonction, d'être informé des affaires de la commune qui font l'objet d'une délibération ".

2. Il résulte de ces dispositions que, lorsque l'établissement de coopération intercommunal comprend plus de 3 500 habitants, la convocation aux réunions du conseil communautaire doit être accompagnée d'une note explicative de synthèse portant sur chacun des points de l'ordre du jour. Cette obligation, qui doit être adaptée à la nature et à l'importance des affaires, doit permettre aux conseillers communautaires de connaître le contexte et de comprendre les motifs de fait et de droit ainsi que les implications des mesures envisagées. Elle n'impose pas de joindre à la convocation adressée aux intéressés une justification détaillée du bien-fondé des propositions qui leur sont soumises.

3. Il ressort des mentions figurant sur la délibération du 18 février 2020 portant approbation du projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Condat-sur-Vienne, dont les mentions font foi jusqu'à preuve du contraire, que le conseil communautaire a été régulièrement convoqué le 12 février 2020 et le requérant n'apporte aucun élément de nature à le contredire. La communauté urbaine Limoges Métropole produit un courrier du 24 janvier 2020, adressé aux élus communautaires, leur indiquant que le dossier d'approbation du plan local d'urbanisme de la commune de Condat-sur-Vienne était mis à disposition, en format dématérialisé, du 29 janvier 2020 jusqu'au 18 février 2020 au siège de la communauté urbaine, en format papier à la mairie de Condat-sur-Vienne du 29 janvier au 18 février 2020, et qu'un envoi du dossier dématérialisé à chaque maire complèterait ce dispositif de consultation. Le courrier de convocation à la séance du 18 février 2020 des conseillers communautaires, daté du 12 février 2020, était accompagné, d'une part, d'un projet de délibération présentant les objectifs assignés par le conseil municipal, qui avait initié la procédure de révision du PLU, les trois axes majeurs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les principales étapes de la procédure de révision générale du PLU de la commune de Condat-sur-Vienne, la soumission du projet à évaluation environnementale, le déroulement de l'enquête et les évolutions intervenues à l'issue de celle-ci et, d'autre part, d'un document de synthèse présentant notamment les enjeux du PADD ainsi qu'un bilan des observations formulées par les personnes publiques associées. De plus, il ne ressort d'aucune pièce du dossier qu'un conseiller communautaire aurait sollicité des informations sur le projet sans les avoir obtenues. Dans ces conditions, les documents joints à la convocation répondaient aux exigences des dispositions des articles L. 2121-12 et L. 2121-13 du code général des collectivités territoriales. En se bornant à affirmer qu'il n'était matériellement pas possible pour les élus de pouvoir prendre connaissance de façon " effective " des quatre projets de plan local d'urbanisme examinés concomitamment lors de la séance du 18 février 2020, le requérant ne démontre pas que les conseillers communautaires n'auraient pas pu disposer dans un délai suffisant des informations nécessaires pour apprécier le sens, la portée et la validité du projet de ce plan, leur permettant de délibérer utilement et en connaissance de

cause.

4. En deuxième lieu, les moyens tirés de l'illégalité de la délibération prescrivant l'adoption ou la révision du plan local d'urbanisme, laquelle porte, d'une part, sur les objectifs, au moins dans leurs grandes lignes, poursuivis par la commune en projetant d'élaborer ou de réviser ce document d'urbanisme et, d'autre part, sur les modalités de la concertation avec les habitants et les associations locales, ne peuvent, eu égard à l'objet et à la portée d'une telle délibération, être utilement invoqués contre la délibération approuvant le plan local d'urbanisme. Il en résulte que le moyen tiré de ce que la délibération du 20 décembre 2016 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme n'a pas défini les objectifs poursuivis par la concertation doit être écarté.

5. En troisième lieu, aux termes de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme issu de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 : " Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées : 1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme () ".

6. Si le requérant soutient que la concertation exigée par ces dispositions doit être regardée comme " étant absente ", il ressort des pièces du dossier, en particulier de la délibération du conseil communautaire du 26 juin 2019 arrêtant le projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Condat-sur-Vienne ainsi que du bilan de la concertation publique annexé à cette délibération, que des réunions de travail pour l'élaboration des pièces du plan local d'urbanisme ont été organisées entre les mois de janvier 2017 à mars 2019, qu'une réunion publique de présentation du plan d'aménagement et de développement durables (PADD) est intervenue le 15 mars 2019, qu'un article présentant les grandes orientations du PADD a été publié le 23 mars 2019 dans la presse locale, qu'une exposition retraçant les principaux éléments du diagnostic territorial, les enjeux majeurs et les orientations du PADD a été installée en mairie et présentée à la population du 8 au 27 avril 2019 et qu'un registre a été mis à disposition du public. Dans ces conditions, le moyen doit être écarté.

7. En quatrième lieu, aux termes de l'article L. 153-21 du code de l'urbanisme : " A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par : 1° L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à la majorité des suffrages exprimés après que les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire ou de la

commission d'enquête aient été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale et, le cas échéant, après que l'avis des communes sur le plan de secteur qui couvre leur territoire a été recueilli () ".

8. Il résulte de ces dispositions que le projet de plan ne peut subir de modifications, entre la date de sa soumission à l'enquête publique et celle de son approbation, qu'à la double condition que ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et qu'elles procèdent de l'enquête. Doivent être regardées comme procédant de l'enquête les modifications destinées à tenir compte des réserves et recommandations du commissaire enquêteur, des observations du public et des avis émis par les autorités, collectivités et instances consultées et joints au dossier de l'enquête.

9. Si M. C énumère différentes modifications apportées au projet après l'enquête publique, il n'apporte aucun élément permettant de caractériser la portée de ces modifications portant notamment sur l'ajout d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique sur les déplacements, ou sur l'ajout de prescriptions au sein de plusieurs OAP, en particulier en terme de surface, à l'échelle du territoire communal et au regard des prévisions d'ensemble du projet initial, ni leur impact en termes de parti d'urbanisation et d'aménagement. Au demeurant, l'augmentation de la surface classée en zone 2 AU liée à la suppression de l'OAP n° 2, l'augmentation de la zone U2 liée à la suppression de l'OAP n° 6, la modification de la zone U2 par ajout de parcelles et de la zone UEr en raison d'un report de parcelles en zone N, ont respectivement porté, selon les précisions apportées par la communauté urbaine Limoges Métropole non contestées sur ce point par le requérant, sur des surfaces de 0,6 hectare (OAP n° 2), 0,5 hectares (OAP n° 6), 4,7 hectares (ajout de parcelles en zone U2) et 2 hectares (déclassement en zone N), soit une surface cumulée de 7,7 hectares, représentant environ 0,5% du territoire communal. En outre, si ces modifications ont conduit à un report et à une diminution des logements sociaux, ceux-ci passant de 159 dans le projet arrêté à 143 dans le projet approuvé, une telle diminution de seize logements sur les 159 initialement attendus, à propos de laquelle l'annexe à la délibération en litige précise qu'elle reste compatible avec les objectifs du plan local de l'habitat, n'est pas de nature à caractériser une modification de l'économie générale du projet. Par suite, le moyen tiré de ce que les modifications apportées au plan local d'urbanisme après l'enquête publique auraient exigé l'organisation d'une nouvelle enquête publique doit être écarté.

10. En cinquième lieu, aux termes de l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme : " Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation : 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes :

mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ; () ". Aux termes de l'article L. 131-7 du code de l'urbanisme dans sa version applicable au litige : " En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles, s'il y a lieu, avec les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article L. 131-1 et prennent en compte les documents énumérés à l'article L. 131-2 () ".

11. Il résulte de ces dispositions que ce n'est qu'en l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT) qu'un plan local d'urbanisme doit être compatible avec un schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et un schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE). Il est constant que le périmètre du SCoT de l'agglomération de Limoges inclut le territoire de la commune de Condat-sur-Vienne, si bien que M. C ne peut utilement soutenir que le rapport de présentation devait décrire l'articulation du plan local d'urbanisme attaqué avec le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Vienne. Par suite, le moyen doit être écarté comme inopérant.

12. En sixième lieu, aux termes de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme : " Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. / Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. / Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ". Aux termes de l'article R. 151-22 du code de l'urbanisme : " Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ". Il résulte des articles L. 151-9, R. 151-22 et R. 151-23 du code de l'urbanisme qu'une zone agricole, dite "zone A", du plan local d'urbanisme a vocation à couvrir, en cohérence avec les orientations générales et les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables, un secteur, équipé ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Aux termes de l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme : " Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; / 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; / 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; / 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; / 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ".

13. Il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction. Leur appréciation sur ces différents points ne peut être censurée par le juge administratif qu'au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts.

14. D'une part, il ressort des pièces du dossier, et notamment du rapport de présentation cité par la communauté urbaine que les auteurs du plan local d'urbanisme ont souhaité " concentrer le développement de l'urbanisation dans les espaces urbanisables et desservis " et ainsi limiter les extensions sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers. La parcelle cadastrée section BA n° 68 appartenant à M. C, auparavant classée en zone U4, si elle est elle-même dénuée de construction, est entourée de tous côtés par des terrains construits et est située dans une zone qui présente une urbanisation relativement dense, dédiée à l'habitat, dont elle ne constitue pas la limite. Elle est séparée de la zone boisée située à proximité par une route et d'autres terrains construits, et aucun élément ne vient établir qu'elle présenterait un intérêt particulier d'un point de vue paysager ou au regard du milieu naturel qu'elle constitue. Dans ces conditions, au vu de ses caractéristiques et de son environnement, les circonstances invoquées par la communauté urbaine Limoges Métropole selon laquelle cette parcelle est située dans un secteur que les élus ont fait le choix de ne pas reconduire en secteur constructible en raison notamment de l'absence de voirie structurante et de transports en commun, et selon laquelle elle serait située entre des zones identifiées au titre de la trame verte et bleu, ne suffisent pas à justifier la légalité de son classement en zone naturelle. Par suite, M. C est fondé à soutenir qu'en classant en zone naturelle la parcelle cadastrée section BA n° 68, la communauté urbaine Limoges Métropole a commis une erreur manifeste d'appréciation.

15. D'autre part, il ressort des pièces du dossier que la parcelle cadastrée section BM n° 116, auparavant classée en zone U4, est une parcelle enherbée, dénuée de constructions, située en limite du hameau de Peyreleine. Cette parcelle est insérée dans un secteur à dominante rurale et s'ouvre sur un vaste champ, si bien qu'elle ne saurait être regardée comme une " dent creuse ". Par ailleurs, à la supposer établie, la circonstance que cette parcelle n'aurait plus de vocation agricole est sans incidence sur la légalité de leur classement en zone A. Dans ces conditions, il ne ressort pas des pièces du dossier que le classement en zone agricole de la parcelle cadastrée section BM n° 116 serait entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

16. Il résulte de tout ce qui précède que M. C est seulement fondé à demander l'annulation de la délibération du 18 février 2020 en tant qu'elle classe la parcelle cadastrée section BA n° 68

en zone naturelle, ainsi que de la décision du 25 mai 2020 par laquelle le président de la communauté urbaine Limoges Métropole a rejeté son recours gracieux, dans cette limite.

Sur les frais liés au litige :

17. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de M. C, qui n'est pas la partie perdante, la somme d'argent que sollicite la communauté urbaine Limoges Métropole au titre des frais qu'elle a exposés et non compris dans les dépens. Il y a lieu, en revanche, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la communauté urbaine Limoges Métropole le versement à M. C, au titre des dispositions précitées, d'une somme de 1800 euros.

D E C I D E :

Article 1er: La délibération du 18 février 2020 par laquelle l'organe délibérant de la communauté urbaine Limoges Métropole a approuvé le PLU de la commune de Condat-sur-Vienne, en tant qu'elle classe en zone naturelle la parcelle cadastrée section BA n° 68, ensemble la décision du 25 mai 2020 par laquelle le président de la communauté urbaine Limoges Métropole a rejeté le recours gracieux formé contre cette délibération, dans cette limite, sont annulées.

Article 2: La communauté urbaine Limoges Métropole versera à M. C la somme de 1 800 (mille huit cents) euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3: Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

Article 4: Les conclusions de la communauté urbaine Limoges Métropole tendant au versement d'une somme en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

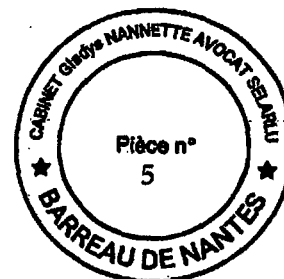
Article 5: Le présent jugement sera notifié à M. A C et à la communauté urbaine Limoges Métropole.

Copie en sera adressée pour information à la préfète de la Haute-Vienne et à la communauté de Condat-sur-Vienne.

Délibéré après l'audience du 17 mai 2023 où siégeaient :



- M. Normand, président,
- Mme Siquier, première conseillère,
- Mme Gaullier-Chatagner, conseillère,



Rendu public par mise à disposition au greffe le 1er juin 2023.

La rapporteure,

N. GAULLIER-CHATAGNER

Le président,

N. NORMAND

Le greffier,

M. B

La République mande et ordonne

à la préfète de la Haute-Vienne en ce qui la concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision

Pour expédition conforme

Pour le Greffier en Chef

Le Greffier

M. B

mf

Pappers
JUSTICE

Tribunal administratif de Limoges, 2ème Chambre, 1 juin 2023, 2000952

Synthèse

Juridiction : Tribunal administratif de Limoges

Numéro d'affaire : 2000952

Type de recours : Excès de pouvoir

Dispositif : Satisfaction partielle

Nature : Décision

Rapporteur : Mme Banaïd

Avocat(s) : MONPION



Texte intégral

Vu la procédure suivante :

Par une requête, un mémoire et des pièces, enregistrés le 21 juillet 2020, le 18 août 2020, et le 29 décembre 2021, M. B C, représenté par Me Monpion, demande au tribunal :

1°) d'annuler, pour excès de pouvoir, la délibération du 18 février 2020 par laquelle le conseil communautaire de la communauté urbaine Limoges Métropole a approuvé le plan local d'urbanisme de la commune de Condat-sur-Vienne, ensemble la décision du 25 mai 2020 par laquelle le président de la communauté urbaine Limoges Métropole a rejeté son recours gracieux formé contre cette délibération ;

2°) de mettre à la charge de la communauté urbaine Limoges Métropole la somme de 2 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- les conseillers communautaires n'ont pas disposé en temps utile du projet de plan local d'urbanisme ;
- la délibération prescrivant la révision du plan local d'urbanisme n'a pas défini les objectifs poursuivis par la concertation ; il n'est pas démontré que la concertation prévue à l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme se soit déroulée pendant toute la durée de l'élaboration du projet ;
- les modifications intervenues après enquête publique ont modifié l'économie générale du plan local d'urbanisme, rendant nécessaire une nouvelle enquête ;
- le rapport de présentation est insuffisant concernant l'articulation du PLU avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne et le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Vienne.
- c'est au prix d'une erreur manifeste d'appréciation que les parcelles cadastrées section BA n° 229 et 241 ont été classées en zone naturelle.

Par des mémoires en défense enregistrés le 19 février 2021 et le 4 mars 2022, la communauté urbaine Limoges Métropole représentée par la SELARL Cabinet Coudray, conclut au rejet de la requête et demande que soit mise à la charge de M. C la somme de 2 500 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que la requête est irrecevable à défaut pour le requérant de démontrer son intérêt pour agir et qu'aucun des moyens de la requête n'est fondé.

Par une ordonnance du 2 novembre 2022, la clôture de l'instruction a été fixée au 17 novembre 2022 à 17h.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code général des collectivités territoriales ;
- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative ;

Les parties ont été régulièrement avisées du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Gaullier-Chatagner,
- les conclusions de Mme Benzaïd, rapporteure publique ;
- et les observations de Me Monplon, représentant M. C.

Considérant ce qui suit :

Sur la fin de non-recevoir opposée par la communauté urbaine Limoges Métropole :

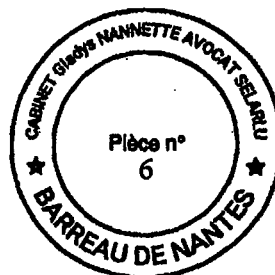
1. Il ressort du relevé de propriété cadastral de M. C, que celui-ci est propriétaire de plusieurs parcelles situées sur le territoire de la commune de Condat-sur-Vienne. Cette qualité lui confère un intérêt à agir contre le plan local d'urbanisme dans l'ensemble de ses dispositions. Par suite, la fin de non-recevoir tirée de l'absence d'intérêt pour agir de M. C doit être écartée.

Sur les conclusions aux fins d'annulation :

2. En premier lieu, aux termes de l'article L. 5211-1 du code général des collectivités territoriales dans sa version applicable au litige : " Les dispositions du chapitre Ier du titre II du livre Ier de la deuxième partie relatives au fonctionnement du conseil municipal sont applicables au fonctionnement de l'organe délibérant des établissements publics de coopération intercommunale, en tant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions du présent titre. / Pour l'application des dispositions des articles L. 2121-8, L. 2121-9, L. 2121-11, L. 2121-12, L. 2121-19 et L. 2121-22 et L. 2121-27-1, ces établissements sont soumis aux règles applicables aux communes de 3 500 habitants et plus s'ils comprennent au moins une commune de 3 500 habitants et plus. Ils sont soumis aux règles applicables aux communes de moins de 3 500 habitants dans le cas contraire () ". Aux termes de l'article L. 2121-12 du même code : " Dans les communes de 3 500 habitants et plus, une note explicative de synthèse sur les affaires soumises à délibération doit être adressée avec la convocation aux membres du conseil municipal. () Le délai de convocation est fixé à cinq jours francs () ". Aux termes de l'article L. 2121-13 du code général des collectivités territoriales : " Tout membre du conseil municipal a le droit, dans le cadre de sa fonction, d'être informé des affaires de la commune qui font l'objet d'une délibération ".

3. Il résulte de ces dispositions que, lorsque l'établissement de coopération intercommunal comprend plus de 3 500 habitants, la convocation aux réunions du conseil communautaire doit être accompagnée d'une note explicative de synthèse portant sur chacun des points de l'ordre du jour. Cette obligation, qui doit être adaptée à la nature et à l'importance des affaires, doit permettre aux conseillers communautaires de connaître le contexte et de comprendre les motifs de fait et de droit ainsi que les implications des mesures envisagées. Elle n'impose pas de joindre à la convocation adressée aux intéressés une justification détaillée du bien-fondé des propositions qui leur sont soumises.

4. Il ressort des mentions figurant sur la délibération du 18 février 2020 portant approbation du projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Condat-sur-Vienne, dont les mentions font foi jusqu'à preuve du contraire, que le conseil communautaire a été régulièrement convoqué le 12 février 2020 et le requérant n'apporte aucun élément de nature à le contredire. La communauté urbaine Limoges Métropole produit un courrier du 24 janvier 2020, adressé aux élus communautaires, leur indiquant que le dossier d'approbation du plan local d'urbanisme de la commune de Condat-sur-Vienne était mis à disposition, en format dématérialisé, du 29 janvier 2020 jusqu'au 18 février 2020 au siège de la communauté urbaine, en format papier à la mairie de Condat-sur-Vienne du 29 janvier au 18 février 2020, et qu'un envoi du dossier dématérialisé à chaque maire compléterait ce dispositif de consultation. Le courrier de convocation à la séance du 18 février 2020 des conseillers communautaires, daté du 12 février 2020, était accompagné, d'une part, d'un projet de délibération présentant les objectifs assignés par le conseil municipal, qui avait initié la procédure de révision du PLU, les trois axes majeurs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), les principales étapes de la procédure de révision générale du PLU de la commune de Condat-sur-Vienne, la soumission du projet à évaluation environnementale, le déroulement de l'enquête et les évolutions intervenues à l'issue de celle-ci et, d'autre part, d'un document de synthèse présentant notamment les enjeux du PADD ainsi qu'un bilan les observations formulées par les personnes publiques associées. De plus, il ne ressort d'aucune pièce du dossier qu'un conseiller communautaire aurait sollicité des informations sur le projet sans les avoir obtenues. Dans ces conditions, les documents joints à la convocation répondaient aux exigences des dispositions des articles L. 2121-12 et L. 2121-13 du code général des collectivités territoriales. En se bornant à affirmer qu'il n'était matériellement pas possible pour les élus de pouvoir prendre connaissance de façon " effective " des quatre projets de plan local d'urbanisme examinés concomitamment lors de la séance du 18 février 2020, le requérant ne démontre pas que les conseillers communautaires n'auraient pas pu



disposer dans un délai suffisant des informations nécessaires pour apprécier le sens, la portée et la validité du projet de ce plan, leur permettant de délibérer utilement et en connaissance de cause.

5. En deuxième lieu, les moyens tirés de l'illégalité de la délibération prescrivant l'adoption ou la révision du plan local d'urbanisme, laquelle porte, d'une part, sur les objectifs, au moins dans leurs grandes lignes, poursuivis par la commune en projetant d'élaborer ou de réviser ce document d'urbanisme et, d'autre part, sur les modalités de la concertation avec les habitants et les associations locales, ne peuvent, eu égard à l'objet et à la portée d'une telle délibération, être utilement invoqués contre la délibération approuvant le plan local d'urbanisme. Il en résulte que le moyen tiré de ce que la délibération du 20 décembre 2016 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme n'a pas défini les objectifs poursuivis par la concertation doit être écarté.

6. En troisième lieu, aux termes de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme issu de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 : " Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées : 1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme () ".

7. Si le requérant soutient que la concertation exigée par ces dispositions doit être regardée comme " étant absente ", il ressort des pièces du dossier, en particulier de la délibération du conseil communautaire du 26 juin 2019 arrêtant le projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Condat-sur-Vienne ainsi que du bilan de la concertation publique annexé à cette délibération, que des réunions de travail pour l'élaboration des pièces du plan local d'urbanisme ont été organisées entre les mois de janvier 2017 à mars 2019, qu'une réunion publique de présentation du plan d'aménagement et de développement durables (PADD) est intervenue le 15 mars 2019, qu'un article présentant les grandes orientations du PADD a été publié le 23 mars 2019 dans la presse locale, qu'une exposition retraçant les principaux éléments du diagnostic territorial, les enjeux majeurs et les orientations du PADD a été installée en mairie et présentée à la population du 8 au 27 avril 2019 et qu'un registre a été mis à disposition du public. Dans ces conditions, le moyen doit être écarté.

8. En quatrième lieu, aux termes de l'article L. 153-21 du code de l'urbanisme : " A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par : 1° L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à la majorité des suffrages exprimés après que les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire ou de la commission d'enquête aient été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale et, le cas échéant, après que l'avis des communes sur le plan de secteur qui couvre leur territoire a été recueilli () ".

9. Il résulte de ces dispositions que le projet de plan ne peut subir de modifications, entre la date de sa soumission à l'enquête publique et celle de son approbation, qu'à la double condition que ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et qu'elles procèdent de l'enquête. Doivent être regardées comme procédant de l'enquête les modifications destinées à tenir compte des réserves et recommandations du commissaire enquêteur, des observations du public et des avis émis par les autorités, collectivités et instances consultées et joints au dossier de l'enquête.

10. Si M. C énumère différentes modifications apportées au projet après l'enquête publique, il n'apporte aucun élément permettant de caractériser la portée de ces modifications portant notamment sur l'ajout d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique sur les déplacements, ou sur l'ajout de prescriptions au sein de plusieurs OAP, en particulier en terme de surface, à l'échelle du territoire communal et au regard des prévisions d'ensemble du projet initial, ni leur impact en termes de parti d'urbanisation et d'aménagement. Au demeurant, l'augmentation de la surface classée en zone 2 AU liée à la suppression de l'OAP n° 2, l'augmentation de la zone U2 liée à la suppression de l'OAP n° 6, la modification de la zone U2 par ajout de parcelles et de la zone UEr en raison d'un report de parcelles en zone N, ont respectivement porté, selon les précisions apportées par la communauté urbaine Limoges Métropole non contestées sur ce point par le requérant, sur des surfaces de 0,6 hectare (OAP n° 2), 0,5 hectares (OAP n° 6), 4,7 hectares (ajout de parcelles en zone U2) et 2 hectares (déclassement en zone N), soit une surface cumulée de 7,7 hectares, représentant environ 0,5% du territoire communal. En outre, si ces modifications ont conduit à un report et à une diminution des logements sociaux, ceux-ci passant de 159 dans le projet arrêté à 143 dans le projet approuvé, une telle diminution de seize logements sur les 159 initialement attendus, à propos de laquelle l'annexe à la délibération en litige précise qu'elle reste compatible avec les objectifs du plan local de l'habitat, n'est pas de nature à caractériser une modification de l'économie générale du projet. Par suite, le moyen tiré de ce que les modifications apportées au plan local d'urbanisme après l'enquête publique auraient exigé l'organisation d'une nouvelle enquête publique doit être écarté.

11. En cinquième lieu, aux termes de l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme : " Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation : 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ; () ". Aux termes de l'article L. 131-7 du code de l'urbanisme dans sa version applicable au litige : " En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles, s'il y a lieu, avec les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article L. 131-1 et prennent en compte les documents énumérés à l'article L. 131-2 () ".

12. Il résulte de ces dispositions que ce n'est qu'en l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT) qu'un plan local d'urbanisme doit être compatible avec un schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et un schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE). Il est constant que le périmètre du SCoT de l'agglomération de Limoges inclut le territoire de la commune de Condat-sur-Vienne, si bien que M. C ne peut utilement soutenir que le rapport de présentation devait décrire l'articulation du plan local d'urbanisme attaqué avec le SDAGE Loire-Bretagne et

le SAGE Vienne. Par suite, le moyen doit être écarté comme inopérant.

13. En sixième lieu, aux termes de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme : " Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. / Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. / Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ". Aux termes de l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme : " Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; / 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; / 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; / 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; / 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ".

14. Il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction. Leur appréciation sur ces différents points ne peut être censurée par le juge administratif qu'au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts.

15. Il ressort des pièces du dossier, et notamment du rapport de présentation cité par la communauté urbaine que les auteurs du plan local d'urbanisme ont souhaité " concentrer le développement de l'urbanisation dans les espaces urbanisables et desservis " et ainsi limiter les extensions sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers. Les parcelles cadastrées section BA n° 229 et n° 241, appartenant à M. C, qui sont situées à proximité immédiate l'une de l'autre, auparavant classées en zone U4, si elles sont elles-mêmes dénuées de construction, sont desservies par l'impasse de la Véraude, laquelle dessert par ailleurs un nombre significatif de constructions, et se situent dans un secteur qui présente une urbanisation relativement dense, dédié à l'habitat, dont ces parcelles ne constituent pas la limite. En outre, aucun élément ne vient établir que ces parcelles présenteraient un intérêt particulier d'un point de vue paysager ou au regard du milieu naturel qu'elles constitueraient et elles sont séparées des espaces boisés classés et de la carrière dont la présence est invoquée par la communauté urbaine Limoges Métropole par plusieurs autres constructions. Dans ces conditions, au vu de leurs caractéristiques et de leur environnement, les circonstances invoquées par la communauté urbaine Limoges Métropole selon laquelle ces parcelles sont situées dans un secteur que les élus ont fait le choix de ne pas reconduire en secteur constructible en raison notamment de l'absence de voirie structurante et de transports en commun, et selon laquelle elles seraient situées entre des zones identifiées au titre de la trame verte et bleu, ne suffisent pas à justifier la légalité de leur classement en zone naturelle. Par suite, M. C est fondé à soutenir qu'en classant en zone naturelle les parcelles section BA n° 229 et n° 241, la communauté urbaine Limoges Métropole a commis une erreur manifeste d'appréciation.

16. Il résulte de tout ce qui précède que M. C est seulement fondé à demander l'annulation de la délibération du 18 février 2020 en tant qu'elle classe les parcelles cadastrées section BA n° 229 et n° 241 en zone naturelle, ainsi que de la décision du 25 mai 2020 par laquelle le président de la communauté urbaine Limoges Métropole a rejeté son recours gracieux, dans cette limite.

Sur les frais liés au litige :

17. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de M. C, qui n'est pas la partie perdante, la somme d'argent que sollicite la communauté urbaine Limoges Métropole au titre des frais qu'elle a exposés et non compris dans les dépens. Il y a lieu, en revanche, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la communauté urbaine Limoges Métropole le versement à M. C, au titre des dispositions précitées, d'une somme de 1800 euros.

DECIDE :

Article 1er: La délibération du 18 février 2020 par laquelle l'organe délibérant de la communauté urbaine Limoges Métropole a approuvé le PLU de la commune de Condat-sur-Vienne, en tant qu'elle classe en zone naturelle les parcelles cadastrées section BA n° 229 et n° 241, ensemble la décision du 25 mai 2020 par laquelle le président de la communauté urbaine Limoges Métropole a rejeté le recours gracieux formé contre cette délibération, dans cette limite, sont annulées.

Article 2: La communauté urbaine Limoges Métropole versera à M. C la somme de 1 800 (mille huit cents) euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3: Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

Article 4: Les conclusions de la communauté urbaine Limoges Métropole tendant au versement d'une somme en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5: Le présent jugement sera notifié à M. B C et à la communauté urbaine Limoges Métropole.

Copie en sera adressée pour information à la préfète de la Haute-Vienne et à la commune de Condat-sur-Vienne.

Délibéré après l'audience du 17 mai 2023 où siégeaient :

- M. Normand, président,
- Mme Siquier, première conseillère,
- Mme Gaullier-Chatagnier, conseillère,

Rendu public par mise à disposition au greffe le 1er juin 2023.

La rapporteure,

N. GAULLIER-CHATAGNER

Le président,

N. NORMAND

Le greffier,

M. A

La République mande et ordonne

à la préfète de la Haute-Vienne en ce qui la concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision

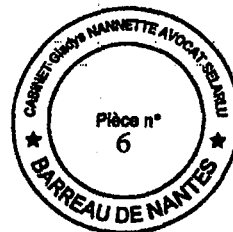
Pour expédition conforme

Pour le Greffier en Chef

Le Greffier

M. A

mf



Pappers

Tribunal administratif de Limoges, 2ème Chambre, 1 juin 2023, 2000953

Synthèse

Jurisdiction : Tribunal administratif de Limoges

Numéro d'affaire : 2000953

Type de recours : Excès de pouvoir

Dispositif : Satisfaction partielle

Nature : Décision

Rapporteur : Mme Benzaid

Avocat(s) : MONPION



Texte intégral

Vu la procédure suivante :

Par une requête, des mémoires, et des pièces, enregistrés le 21 juillet 2020, le 18 août 2020, le 10 décembre 2021, et le 17 novembre 2022, M. B C, représenté par Me Monpion, demande au tribunal, dans le dernier état de ses écritures :

1°) d'annuler, pour excès de pouvoir, la délibération du 18 février 2020 par laquelle le conseil communautaire de la communauté urbaine Limoges Métropole a approuvé le plan local d'urbanisme de la commune de Condat-sur-Vienne, ensemble la décision du 25 mai 2020 par laquelle le président de la communauté urbaine Limoges Métropole a rejeté son recours gracieux formé contre cette délibération ;

2°) de mettre à la charge de la communauté urbaine Limoges Métropole la somme de 2 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- les conseillers communautaires n'ont pas disposé en temps utile du projet de plan local d'urbanisme ;
- la délibération prescrivant la révision du plan local d'urbanisme n'a pas défini les objectifs poursuivis par la concertation ; il n'est pas démontré que la concertation prévue à l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme se soit déroulée pendant toute la durée de l'élaboration du projet ;
- les modifications intervenues après enquête publique ont modifié l'économie générale du plan local d'urbanisme, rendant nécessaire une nouvelle enquête ;
- le rapport de présentation est insuffisant concernant l'articulation du PLU avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne et le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Vienne.
- c'est au prix d'une erreur manifeste d'appréciation que la parcelle cadastrée section BA n° 72 a été classée en zone naturelle.

Par des mémoires en défense enregistrés le 19 février 2021, et le 4 mars 2022, la communauté urbaine Limoges Métropole représentée par la SELARL Cabinet Coudray, conclut au rejet de la requête et demande que soit mise à la charge de M. C la somme de 2 500 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que la requête est irrecevable en raison de l'absence d'intérêt pour agir du requérant et qu'aucun des moyens de la requête n'est fondé.

Par une ordonnance du 23 novembre 2022, la clôture de l'instruction a été fixée au 8 décembre 2022.

Un mémoire de M. C a été enregistré le 2 janvier 2023.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code général des collectivités territoriales ;
- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative ;

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Gaullier-Chatagner,
- les conclusions de Mme Benzaid, rapporteure publique ;
- et les observations de Me Monpion, représentant M. C.

Une note en délibéré, présentée par M. C, a été enregistrée le 26 mai 2023.

Considérant ce qui suit :

Sur la fin de non-recevoir opposée par la communauté urbaine Limoges Métropole :

1. Il ressort du relevé de propriété cadastrale de M. C, que celui-ci est propriétaire d'une parcelle située sur le territoire de la commune de Condat-sur-Vienne. Cette qualité lui confère un intérêt à agir contre le plan local d'urbanisme dans l'ensemble de ses dispositions. Par suite, la fin de non-recevoir tirée de l'absence d'intérêt pour agir de M. C doit être écartée.

Sur les conclusions aux fins d'annulation :

2. En premier lieu, aux termes de l'article L. 5211-1 du code général des collectivités territoriales dans sa version applicable au litige : " Les dispositions du chapitre Ier du titre II du livre Ier de la deuxième partie relatives au fonctionnement du conseil municipal sont applicables au fonctionnement de l'organe délibérant des établissements publics de coopération intercommunale, en tant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions du présent titre. / Pour l'application des dispositions des articles L. 2121-8, L. 2121-9, L. 2121-11, L. 2121-12, L. 2121-19 et L. 2121-22 et L. 2121-27-1, ces établissements sont soumis aux règles applicables aux communes de 3 500 habitants et plus s'ils comprennent au moins une commune de 3 500 habitants et plus. Ils sont soumis aux règles applicables aux communes de moins de 3 500 habitants dans le cas contraire () ". Aux termes de l'article L. 2121-12 du même code : " Dans les communes de 3 500 habitants et plus, une note explicative de synthèse sur les affaires soumises à délibération doit être adressée avec la convocation aux membres du conseil municipal. (). Le délai de convocation est fixé à cinq jours francs (). Aux termes de l'article L. 2121-13 du code général des collectivités territoriales : " Tout membre du conseil municipal a le droit, dans le cadre de sa fonction, d'être informé des affaires de la commune qui font l'objet d'une délibération ".

3. Il résulte de ces dispositions que, lorsque l'établissement de coopération intercommunal comprend plus de 3 500 habitants, la convocation aux réunions du conseil communautaire doit être accompagnée d'une note explicative de synthèse portant sur chacun des points de l'ordre du jour. Cette obligation, qui doit être adaptée à la nature et à l'importance des affaires, doit permettre aux conseillers communautaires de connaître le contexte et de comprendre les motifs de fait et de droit ainsi que les implications des mesures envisagées. Elle n'impose pas de joindre à la convocation adressée aux intéressés une justification détaillée du bien-fondé des propositions qui leur sont soumises.

4. Il ressort des mentions figurant sur la délibération du 18 février 2020 portant approbation du projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Condat-sur-Vienne, dont les mentions font foi jusqu'à preuve du contraire, que le conseil communautaire a été régulièrement convoqué le 12 février 2020 et le requérant n'apporte aucun élément de nature à le contredire. La communauté urbaine Limoges Métropole produit un courrier du 24 janvier 2020, adressé aux élus communautaires, leur indiquant que le dossier d'approbation du plan local d'urbanisme de la commune de Condat-sur-Vienne était mis à disposition, en format dématérialisé, du 29 janvier 2020 jusqu'au 18 février 2020 au siège de la communauté urbaine, en format papier à la mairie de Condat-sur-Vienne du 29 janvier au 18 février 2020, et qu'un envoi du dossier dématérialisé à chaque maire complèterait ce dispositif de consultation. Le courrier de convocation à la séance du 18 février 2020 des conseillers communautaires, daté du 12 février 2020, était accompagné, d'une part, d'un projet de délibération présentant les objectifs assignés par le conseil municipal, qui avait initié la procédure de révision du PLU, les trois axes majeurs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les principales étapes de la procédure de révision générale du PLU de la commune de Condat-sur-Vienne, la soumission du projet à évaluation environnementale, le déroulement de l'enquête et les évolutions intervenues à l'issue de celle-ci et, d'autre part, d'un document de synthèse présentant notamment les enjeux du PADD ainsi qu'un bilan les observations formulées par les personnes publiques associées. De plus, il ne ressort d'aucune pièce du dossier qu'un conseiller communautaire aurait sollicité des informations sur le projet sans les avoir obtenues. Dans ces conditions, les documents joints à la convocation répondaient aux exigences



des dispositions des articles L. 2121-12 et L. 2121-13 du code général des collectivités territoriales. En se bornant à affirmer qu'il n'était matériellement pas possible pour les élus de pouvoir prendre connaissance de façon " effective " des quatre projets de plan local d'urbanisme examinés concomitamment lors de la séance du 18 février 2020, le requérant ne démontre pas que les conseillers communautaires n'auraient pas pu disposer dans un délai suffisant des informations nécessaires pour apprécier le sens, la portée et la validité du projet de ce plan, leur permettant de délibérer utilement et en connaissance de cause.

5. En deuxième lieu, les moyens tirés de l'illégalité de la délibération prescrivant l'adoption ou la révision du plan local d'urbanisme, laquelle porte, d'une part, sur les objectifs, au moins dans leurs grandes lignes, poursuivis par la commune en projetant d'élaborer ou de réviser ce document d'urbanisme et, d'autre part, sur les modalités de la concertation avec les habitants et les associations locales, ne peuvent, eu égard à l'objet et à la portée d'une telle délibération, être utilement invoqués contre la délibération approuvant le plan local d'urbanisme. Il en résulte que le moyen tiré de ce que la délibération du 20 décembre 2016 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme n'a pas défini les objectifs poursuivis par la concertation doit être écarté.

6. En troisième lieu, aux termes de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme issu de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 : " Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées : 1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme () ".

7. Si le requérant soutient que la concertation exigée par ces dispositions doit être regardée comme " étant absente ", il ressort des pièces du dossier, en particulier de la délibération du conseil communautaire du 26 juin 2019 arrêtant le projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Condat-sur-Vienne ainsi que du bilan de la concertation publique annexé à cette délibération, que des réunions de travail pour l'élaboration des pièces du plan local d'urbanisme ont été organisées entre les mois de janvier 2017 à mars 2019, qu'une réunion publique de présentation du plan d'aménagement et de développement durables (PADD) est intervenue le 15 mars 2019, qu'un article présentant les grandes orientations du PADD a été publié le 23 mars 2019 dans la presse locale, qu'une exposition retraçant les principaux éléments du diagnostic territorial, les enjeux majeurs et les orientations du PADD a été installée en mairie et présentée à la population du 8 au 27 avril 2019 et qu'un registre a été mis à disposition du public. Dans ces conditions, le moyen doit être écarté.

8. En quatrième lieu, aux termes de l'article L. 153-21 du code de l'urbanisme : " A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par : 1° L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à la majorité des suffrages exprimés après que les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire ou de la commission d'enquête aient été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale et, le cas échéant, après que l'avis des communes sur le plan de secteur qui couvre leur territoire a été recueilli () ".

9. Il résulte de ces dispositions que le projet de plan ne peut subir de modifications, entre la date de sa soumission à l'enquête publique et celle de son approbation, qu'à la double condition que ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et qu'elles procèdent de l'enquête. Doivent être regardées comme procédant de l'enquête les modifications destinées à tenir compte des réserves et recommandations du commissaire enquêteur, des observations du public et des avis émis par les autorités, collectivités et instances consultées et joints au dossier de l'enquête.

10. Si M. C énumère différentes modifications apportées au projet après l'enquête publique, il n'apporte aucun élément permettant de caractériser la portée de ces modifications portant notamment sur l'ajout d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) thématique sur les déplacements, ou sur l'ajout de prescriptions au sein de plusieurs OAP, en particulier en terme de surface, à l'échelle du territoire communal et au regard des prévisions d'ensemble du projet initial, ni leur impact en termes de parti d'urbanisation et d'aménagement. Au demeurant, l'augmentation de la surface classée en zone 2 AU liée à la suppression de l'OAP n° 2, l'augmentation de la zone U2 liée à la suppression de l'OAP n° 6, la modification de la zone U2 par ajout de parcelles et de la zone UEr en raison d'un report de parcelles en zone N, ont respectivement porté, selon les précisions apportées par la communauté urbaine Limoges Métropole non contestées sur ce point par le requérant, sur des surfaces de 0,6 hectare (OAP n° 2), 0,5 hectares (OAP n° 6), 4,7 hectares (ajout de parcelles en zone U2) et 2 hectares (déclassement en zone N), soit une surface cumulée de 7,7 hectares, représentant environ 0,5% du territoire communal. En outre, si ces modifications ont conduit à un report et à une diminution des logements sociaux, ceux-ci passant de 159 dans le projet arrêté à 143 dans le projet approuvé, une telle diminution de seize logements sur les 159 initialement attendus, à propos de laquelle l'annexe à la délibération en litige précise qu'elle reste compatible avec les objectifs du plan local de l'habitat, n'est pas de nature à caractériser une modification de l'économie générale du projet. Par suite, le moyen tiré de ce que les modifications apportées au plan local d'urbanisme après l'enquête publique auraient exigé l'organisation d'une nouvelle enquête publique doit être écarté.

11. En cinquième lieu, aux termes de l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme : " Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation : 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ; () ". Aux termes de l'article L. 131-7 du code de l'urbanisme dans sa version applicable au litige : " En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles, s'il y a lieu, avec les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article L. 131-1 et prennent en compte les documents énumérés à l'article L. 131-2 () ".

12. Il résulte de ces dispositions que ce n'est qu'en l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT) qu'un plan local d'urbanisme doit être

compatible avec un schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et un schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE). Il est constant que le périmètre du SCoT de l'agglomération de Limoges inclut le territoire de la commune de Condat-sur-Vienne, si bien que M. C ne peut utilement soutenir que le rapport de présentation devait décrire l'articulation du plan local d'urbanisme attaqué avec le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Vienne. Par suite, le moyen doit être écarté comme inopérant.

13. En sixième lieu, aux termes de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme : " Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. / Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. / Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ". Aux termes de l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme : " Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; / 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; / 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; / 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; / 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ".

14. Il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction. Leur appréciation sur ces différents points ne peut être censurée par le juge administratif qu'au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts.

15. Il ressort des pièces du dossier, et notamment du rapport de présentation cité par la communauté urbaine que les auteurs du plan local d'urbanisme ont souhaité " concentrer le développement de l'urbanisation dans les espaces urbanisables et desservis " et ainsi limiter les extensions sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers. La parcelle cadastrée section BA n° 72 appartenant à M. C, auparavant classée en zone U4, est située dans une zone qui présente une urbanisation relativement dense, dédiée à l'habitat, dont elle ne constitue pas la limite. Elle est séparée de la zone boisée située à proximité par une route et d'autres terrains construits et, en dépit de la présence d'arbres sur une partie du terrain, aucun élément ne vient établir qu'elle présenterait un intérêt particulier d'un point de vue paysager ou au regard du milieu naturel qu'elle constitue. Dans ces conditions, au vu de ses caractéristiques et de son environnement, les circonstances invoquées par la communauté urbaine Limoges Métropole selon laquelle cette parcelle est située dans un secteur que les élus ont fait le choix de ne pas reconduire en secteur constructible en raison notamment de l'absence de voirie structurante et de transports en commun, et selon laquelle elle serait située entre des zones identifiées au titre de la trame verte et bleue, ne suffisent pas à justifier la légalité de son classement en zone naturelle. Par suite, M. C est fondé à soutenir qu'en classant en zone naturelle la parcelle cadastrée section BA n° 72, la communauté urbaine Limoges Métropole a commis une erreur manifeste d'appréciation.

16. Il résulte de tout ce qui précède que M. C est seulement fondé à demander l'annulation de la délibération du 18 février 2020 en tant qu'elle classe la parcelle cadastrée section BA n° 72 en zone naturelle, ainsi que de la décision du 25 mai 2020 par laquelle le président de la communauté urbaine Limoges Métropole a rejeté son recours gracieux, dans cette limite.

Sur les frais liés au litige :

17. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de M. C, qui n'est pas la partie perdante, la somme d'argent que sollicite la communauté urbaine Limoges Métropole au titre des frais qu'elle a exposés et non compris dans les dépens. Il y a lieu, en revanche, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la communauté urbaine Limoges Métropole le versement à M. C, au titre des dispositions précitées, d'une somme de 1 800 euros.

D E C I D E :

Article 1er: La délibération du 18 février 2020 par laquelle l'organe délibérant de la communauté urbaine Limoges Métropole a approuvé le PLU de la commune de Condat-sur-Vienne, en tant qu'elle classe en zone naturelle la parcelle cadastrée section BA n° 72, ensemble la décision du 25 mai 2020 par laquelle le président de la communauté urbaine Limoges Métropole a rejeté le recours gracieux formé contre cette délibération, dans cette limite, sont annulées.

Article 2: La communauté urbaine Limoges Métropole versera à M. C la somme de 1 800 (mille huit cents) euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3: Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

Article 4: Les conclusions de la communauté urbaine Limoges Métropole tendant au versement d'une somme en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5: Le présent jugement sera notifié à M. B C et à la communauté urbaine Limoges Métropole.

Copie en sera adressée pour information à la préfète de la Haute-Vienne et à la commune de Condat-sur-Vienne.

Délibéré après l'audience du 17 mai 2023 où siégeaient :

- M. Normand, président,
- Mme Siquier, première conseillère,
- Mme Gaullier-Chatagner, conseillère,

Rendu public par mise à disposition au greffe le 1er juin 2023.

La rapporteure,

N. GAULLIER-CHATAGNER

Le président,

N. NORMAND

Le greffier,

M. A

La République mande et ordonne

à la préfète de la Haute-Vienne en ce qui la concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision

Pour expédition conforme

Pour le Greffier en Chef

Le Greffier

M. A

mf



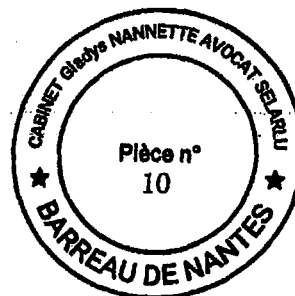


**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Légifrance

Le service public de la diffusion du droit



**CAA de BORDEAUX, 2ème chambre, 13/02/2025, 23BX02161, Inédit au recueil
Lebon**

CAA de BORDEAUX - 2ème chambre

Lecture du jeudi 13 février 2025

N° 23BX02161

Inédit au recueil Lebon

Président
Mme GIRAULT

Rapporteur public
Mme ISOARD

Rapporteur
M. Antoine RIVES

Avocat(s)
CABINET COUDRAY URBANLAW

Texte intégral

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

M. A... B... a demandé au tribunal administratif de Limoges d'annuler la délibération du 18 février 2020 par laquelle le conseil communautaire de la communauté urbaine Limoges Métropole a approuvé la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Condat-sur-Vienne, ensemble la décision du 25 mai 2020 par laquelle Limoges Métropole a rejeté son recours gracieux tendant au retrait de cette délibération en ce qu'elle classe les parcelles cadastrées section BA n° 229 et n° 241 en zone naturelle.

Par un jugement n° 2000952 du 1er juin 2023, le tribunal administratif de Limoges a annulé la délibération du 18 février 2020 en tant qu'elle classe en zone naturelle les parcelles cadastrées section BA n° 229 et n° 241 ainsi que la décision du 25 mai 2020 confirmant ce classement, et a rejeté le surplus de sa demande.

Procédure devant la cour :

Par une requête et un mémoire, enregistrés le 27 juillet 2023 et le 17 décembre 2024, la communauté urbaine Limoges Métropole, représentée par la SELARL Cabinet Coudray, demande à la cour :

1°) d'annuler le jugement du 1er juin 2023 du tribunal administratif de Limoges ;

2°) de rejeter la demande de M. B... ;

3°) de mettre à la charge de M. B... la somme de 2 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

Sur la régularité du jugement :

- la minute du jugement n'est pas signée, en méconnaissance de l'article R. 741-7 du code de justice administrative.

Sur le bien-fondé du jugement :

- c'est à tort que le tribunal a estimé que le classement en zone N des parcelles cadastrées section BA n° 229 et n° 241 était entaché d'une erreur manifeste d'appréciation ;

- la présence de constructions à proximité de cette parcelle ne fait pas obstacle à un classement en zone naturelle, alors que contrairement à ce qu'a jugé le tribunal, le compartiment dans lequel s'insèrent les terrains de M. B... est faiblement urbanisé, ainsi que le relève le rapport de présentation ; l'impasse de la Vérinaude ne dessert que vingt-six constructions ;

- les parcelles cadastrées section BA n° 229 et n° 241 sont comprises entre deux zones

" cœur de nature- bocage " identifiées au titre de la trame verte et bleue et s'insèrent dans une vaste zone classée N ;

- elles sont libres de toute construction, végétalisées et laissées à l'état naturel ;

- le parti d'aménagement retenu par les auteurs du plan local d'urbanisme consiste à réduire les zones d'urbanisation éloignées et à concentrer le développement futur de la commune sur l'armature urbaine existante, formée par le centre-bourg et le secteur de Poulouzat.

Par un mémoire en défense enregistré le 10 juillet 2024, M. B..., représenté par Me Maret, demande à la cour :

1°) de rejeter la requête de Limoges Métropole ;

2°) de mettre à la charge de Limoges Métropole la somme de 3 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- ainsi que l'a jugé le tribunal, Limoges Métropole a commis une erreur manifeste d'appréciation en classant ses terrains en zone naturelle alors qu'ils étaient auparavant classés en zone U4 ; la parcelle BA n° 229 est entourée de terrains construits et, depuis l'approbation du plan local d'urbanisme, des permis de construire sur les parcelles contigües BA n° 242, 243 et 244 ont été délivrés et des maisons d'habitation édifiées ; ses parcelles sont situées au niveau de l'impasse de la Vérinaude, qui dessert trente habitations, et sont desservies par les réseaux d'eau potable et d'électricité avec une possibilité d'installer un dispositif d'assainissement non collectif de traitement des eaux usées ;

- Limoges Métropole ne saurait justifier le classement litigieux par une volonté de fixer des limites claires à l'urbanisation diffuse, alors que ses parcelles se situent dans une zone déjà urbanisée caractérisée par un nombre et une densité significative de constructions, et qu'elles répondent ainsi aux critères d'une zone urbaine au sens de l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme ;

- le rapport de présentation précise que les parcelles dont l'emprise foncière est inférieure à 3 000 mètres carrés incluses entre des constructions existantes doivent être considérées comme des dents creuses ;

- Limoges Métropole a délivré deux permis de construire une maison individuelle sur les parcelles cadastrées section BA n° 253 et 254, à proximité des siennes ;

- aucun document du plan local d'urbanisme ne permet de considérer que le secteur dans lequel ses parcelles s'insèrent présenterait un des intérêts prévus par l'article R 151-4 du code de l'urbanisme l'article R 151-24 du code de l'urbanisme ; la circonstance que les parcelles en cause seraient situées entre des zones identifiées au titre de la trame verte et bleue est sans incidence sur leur absence de vocation naturelle.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Antoine Rives,
- les conclusions de Mme Charlotte Isoard, rapporteure publique,
- les observations de Me Lapprand, représentant la communauté urbaine de Limoges Métropole et de Me Maret, représentant M. B....

Considérant ce qui suit :

1. Par délibération du 18 février 2020, le conseil communautaire de la communauté urbaine de Limoges Métropole a approuvé la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Condat-sur-Vienne. Les parcelles cadastrées section BA n° 229 et n° 241, propriétés de M. B..., antérieurement classées en zone urbaine U4, ont été reclassées en zone naturelle N. Limoges Métropole relève appel du jugement n° 2000952 du 1er juin 2023 par lequel le tribunal administratif de Limoges a annulé cette délibération en tant qu'elle classe en zone naturelle lesdites parcelles.

Sur la régularité du jugement attaqué :

2. La minute du jugement attaqué comporte les signatures du président de la formation de jugement, du magistrat rapporteur et du greffier d'audience, ainsi que l'exigent les dispositions de l'article R. 741-7 du code de justice administrative. La circonstance que ces signatures ne figuraient pas sur l'ampliation adressée à Limoges Métropole est sans incidence sur la régularité de ce jugement.

Sur le bien-fondé du jugement attaqué :

3. Aux termes de l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme : " Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. "

4. Il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction. A cet effet, ils peuvent être amenés à classer en zone naturelle, pour les motifs énoncés par les dispositions citées ci-dessus, un secteur qu'ils entendent soustraire, pour l'avenir, à l'urbanisation. Leur appréciation sur ces différents points ne peut être censurée par le juge administratif qu'au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts.

5. Il ressort des pièces du dossier que les parcelles cadastrées section BA n° 229 et n° 241, appartenant à M. B..., d'une superficie respective de 2 611 et 3 001 mètres carrés, sont situées dans le hameau du Veysset, qui forme un secteur déjà urbanisé, constitué de maisons individuelles. Ces parcelles, qui ne sont pas bâties, sont entourées de constructions, s'intègrent au tissu urbain, dont elles ne constituent pas la limite et, au surplus, sont desservies par les équipements publics, tels que les réseaux routiers, de distribution d'eau potable et d'électricité. En dépit de la présence de quelques arbres, ces terrains ne présentent par eux-mêmes un caractère d'espace naturel et il ne ressort pas des pièces du dossier qu'ils s'ouvriraient sur un ensemble ayant un tel caractère. Ils ne se trouvent pas aux abords d'une zone " cœur de nature - bocage " identifiée au titre de la trame verte et bleue et ne sont pas davantage concernés par un réservoir de biodiversité. Enfin, s'il ressort des documents du plan local d'urbanisme que ses auteurs ont entendu soustraire le hameau du Veysset à l'urbanisation, ils se sont limités à justifier ce choix par la nécessité de réduire la consommation d'espace au sud de la commune de Condat-sur-Vienne, afin de favoriser la densification du centre-bourg et du secteur de Poulouzat, et par l'absence d'équipements de proximité et de perspective de desserte par un réseau de transports en commun, sans toutefois soumettre les parcelles du hameau reclassées en zone naturelle, ou à tout le moins celles de M. B..., à un objectif de protection fondé sur l'un des motifs prévus par l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme. Dans ces conditions, compte tenu de la situation et des caractéristiques propres des

parcelles cadastrées section BA n° 229 et n° 241, qui s'apparentent à des " dents creuses " dans un secteur déjà urbanisé, c'est à bon droit que les premiers juges ont estimé que la délibération du 18 février 2020 était entachée d'une erreur manifeste d'appréciation en ce qu'elle classe ces parcelles en zone naturelle du plan local d'urbanisme de la commune de Condat-sur-Vienne.

6. Il résulte de ce qui précède que Limoges Métropole n'est pas fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Limoges a annulé la délibération du 18 février 2020 en tant qu'elle classe en zone naturelle les parcelles cadastrées section BA n° 229 et n° 241

Sur les frais liés au litige :

7. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce qu'une somme soit mise à ce titre à la charge de M. B..., qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance. Dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de mettre à la charge de Limoges Métropole une somme de 1 500 euros à verser à M. B... sur le fondement de ce même article.

DÉCIDE :

Article 1er : La requête de la communauté urbaine Limoges Métropole est rejetée.

Article 2 : Limoges Métropole versera une somme de 1 500 euros à M. B... au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative

Article 3 : Le présent arrêt sera notifié à la communauté urbaine Limoges Métropole et à M. A... B....

Délibéré après l'audience du 21 janvier 2025, à laquelle siégeaient :

Mme Catherine Girault, présidente
Mme Anne Meyer, présidente-assesseure,
M. Antoine Rives, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 13 février 2025.

Le rapporteur,
Antoine Rives
La présidente,
Catherine Girault
Le greffier,
Fabrice Benoit

La République mande et ordonne au préfet de la Haute-Vienne en ce qui le concerne, ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

2

N° 23BX02161

Pappers
justice

Tribunal administratif de Besançon, 2ème Chambre, 7 décembre 2023, 2300493

Synthèse

Juridiction : Tribunal administratif de Besançon

Numéro d'affaire : 2300493

Type de recours : Excès de pouvoir

Dispositif : Satisfaction totale

Nature : Décision

Avocat(s) : DSC AVOCATS TA



Texte intégral

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés les 20 mars 2023 et 31 juillet 2023, M. A C et Mme E B, représentés par Me Dravigny, demandent au tribunal :

1°) d'annuler la délibération du 1er décembre 2022 par laquelle le conseil municipal de la commune de Port-sur-Saône a approuvé son plan local d'urbanisme en tant qu'il classe les parcelles et BP n°204 en zone naturelle et la parcelle pour partie en zone naturelle et pour partie en zone agricole, ainsi que la décision du 27 janvier 2023 par laquelle le maire de la commune de Port-sur-Saône a rejeté leur recours gracieux ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Port-sur-Saône la somme de 1 500 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Les requérants soutiennent que :

- le plan local d'urbanisme contesté est entaché d'un vice de procédure dès lors que le centre

national de la propriété forestière n'a pas été consulté dans les conditions prévues par l'article R. 153-6 du code de l'urbanisme ;

- des conseillers municipaux intéressés à l'affaire ont pris part à l'adoption du plan local d'urbanisme contesté ;
- le plan local d'urbanisme contesté méconnaît l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme ;
- le projet de plan local d'urbanisme contesté a subi des modifications dans des conditions qui méconnaissent l'article L. 153-21 du code de l'urbanisme ;
- le classement des parcelles et BP n°204 en zone naturelle et la parcelle pour partie en zone naturelle et pour partie en zone agricole est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

Par un mémoire en défense, enregistré le 7 juin 2023, la commune de Port-sur-Saône, représentée par Me Suissa, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge des requérants la somme de 2 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

La commune fait valoir que les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

Une note en délibéré pour la commune a été enregistrée le 16 novembre 2023.

En application des dispositions de l'article R. 222-17 du code de justice administrative, la présidente du tribunal a désigné M. Pernot, premier conseiller, pour présider la deuxième chambre du tribunal, en cas de vacance ou d'empêchement.

Vu les autres pièces du dossier.

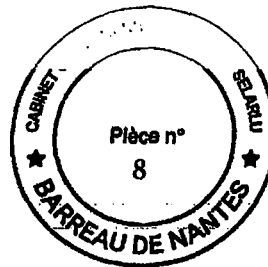
Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.



Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :



- Page 3 sur 8

4. En deuxième lieu, les requérants soutiennent qu'étaient présents, lors de l'adoption du plan local d'urbanisme en litige, des conseillers municipaux intéressés par le classement des parcelles (ANO)(/ANO) et BS n°86. Toutefois, ce moyen, à supposer qu'il soit fondé, ne pourrait conduire qu'à l'annulation du plan local d'urbanisme en tant qu'il procède au classement en zone constructible de ces deux parcelles. Or les conclusions de la requête ne contestent pas la légalité du classement des parcelles (ANO)(/ANO) et BS n°86 mais uniquement la légalité du plan local d'urbanisme en tant qu'il classe des parcelles dont les requérants sont propriétaires. Par suite, le moyen tiré de ce que des membres du conseil municipal intéressés à l'affaire ont participé à l'adoption du plan local d'urbanisme en litige ne peut qu'être écarté.

5. En troisième lieu, aux termes de l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme : " Le projet d'aménagement et de développement durables définit : / () / 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune "

6. Il résulte de ces dispositions qu'une commune qui adopte ou modifie son plan local d'urbanisme doit définir des orientations générales seulement dans les domaines qui concernent son territoire. Or, en l'espèce, les requérants se bornent à soutenir que le projet d'aménagement et de développement durable ne définit aucune orientation générale en matière de transports et de loisirs sans pour autant établir que le territoire de la commune de Port-sur-Saône comprend des infrastructures, des activités ou des projets relatifs à ces domaines. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme ne peut être qu'écarté.

7. En dernier lieu, aux termes de l'article L. 153-8 du code de l'urbanisme : " Le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de : / () 2° La commune lorsqu'elle n'est pas membre d'un tel établissement public, le cas échéant en collaboration avec l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre " et aux termes de l'article L. 153-21 du même code, dans sa rédaction applicable au litige : " A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par : () / 2° Le conseil municipal dans le cas prévu au 2° de l'article L. 153-8 () ". Il résulte de ces dispositions que le projet de plan local d'urbanisme ne peut subir de modifications, entre la date de sa soumission à

l'enquête publique et celle de son approbation, qu'à la double condition que ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et qu'elles procèdent de l'enquête.

8. En l'espèce, entre la date de sa soumission à l'enquête publique et celle de son approbation, des modifications ont été apportées au projet de plan local d'urbanisme contesté. Il ressort des pièces du dossier que ces modifications ont été proposées en réponse à des demandes formulées par des particuliers et un établissement public auprès du commissaire enquêteur. En outre, ces modifications se limitent à revoir la délimitation des zones UB, 1AUx, 2AUx ainsi que la ZAE de la Pépinière et n'ont, dès lors, pas eu pour effet de remettre en cause l'économie générale du projet. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article L. 153-8 du code de l'urbanisme doit être écarté.

En ce qui concerne les moyens soulevés contre le classement de certaines parcelles :

9. D'une part, aux termes de l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme : " Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 " et aux termes de l'article L. 142-4 du code de l'urbanisme : " Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable / : 1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ; () ". Il ressort de ces dispositions qu'à l'occasion de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme d'une commune qui n'est pas couverte par un schéma de cohérence territoriale, l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que des zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme implique l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat.

10. D'autre part, aux termes de l'article R. 151-22 du code de l'urbanisme : " Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles " et aux termes de l'article R. 151-24 du même code : " Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : / 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; / 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; / 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; / 4° Soit de la nécessité de préserver ou

restaurer les ressources naturelles ; / 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ".

11. En l'espèce, le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme en litige privilégie le maintien des terres agricoles, naturelles et forestières et notamment les entités boisées et les linéaires de haies. Par ailleurs, il a pour parti pris d'aménagement de réduire l'étalement urbain en favorisant l'urbanisation des " dents creuses " et " les gisements situés au sein de l'enveloppe bâtie constituée ".

12. Il ressort des pièces du dossier que la parcelle pour sa partie classée en zone agricole n'est pas concernée par un financement " politique agricole commune ". Toutefois, elle constitue une parcelle qui est dépourvue de toute construction et elle est entièrement ouverte sur d'autres parcelles agricoles. Au demeurant, l'ouvrir à l'urbanisation aurait pour effet de contribuer à l'étalement urbain de la commune, contraire au parti pris d'aménagement du plan local d'urbanisme. Par suite, le classement partiel de la parcelle en zone agricole n'est entaché d'aucune erreur manifeste d'appréciation.

13. En revanche, il n'est pas établi par la commune que les parcelles pour sa partie classée en zone naturelle, et , qui sont des parcelles à l'état naturel, présentent un intérêt particulier ou fassent l'objet d'une protection spécifique. La seule circonstance que la parcelle soit constituée de bosquets d'arbres ne suffit pas à justifier son classement en zone naturelle dès lors qu'il ne ressort pas du plan local d'urbanisme que ces bosquets ont été identifiés pour leur intérêt esthétique, historique ou écologique. De plus, les parcelles litigieuses peuvent être regardées comme des " gisements situés au sein de l'enveloppe bâtie constituée " à urbaniser en priorité selon les orientations du projet d'aménagement et développement durable. Enfin, ces parcelles sont situées à proximité de maisons individuelles elles-mêmes intégrées à l'un des principaux secteurs urbanisés de la commune. Ainsi, au regard du parti d'aménagement et des perspectives d'avenir énoncés dans le plan local d'urbanisme, de la situation des parcelles en litige et de leur localisation, la décision de les classer en zone naturelle doit être regardée comme étant entachée d'une erreur manifeste d'appréciation. Au demeurant, le fait qu'aucun schéma de cohérence territoriale ne soit applicable sur la commune de Port-sur-Saône et que, pour cette raison, les parcelles classées en zone naturelle ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation qu'avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat est, contrairement à ce que fait valoir la commune en défense, sans incidence sur l'appréciation du classement des parcelles en litige. Par suite, le moyen tiré de l'erreur manifeste dans le classement des parcelles et et une partie de la parcelle en zone naturelle doit être accueilli.

14. Il résulte de ce qui précède que les requérants sont seulement fondés à demander l'annulation du plan local d'urbanisme adopté le 1er décembre 2022 en tant qu'il classe les parcelles et une partie de la parcelle en zone naturelle et l'annulation de la décision de rejet de leur recours gracieux.

Sur les frais liés au litige :

15. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Port-sur-Saône la somme globale de 1 500 euros à verser à M. C et Mme B au titre des frais liés au litige.

16. En revanche, les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce qu'une somme soit mise à la charge de M. C et Mme B, qui ne sont pas la partie perdante.

DECIDE :

Article 1er : La délibération du 1er décembre 2022 par laquelle le conseil municipal de la commune de Port-sur-Saône a approuvé son plan local d'urbanisme en tant qu'il classe les parcelles et en zone naturelle et une partie de la parcelle en zone naturelle, ainsi que la décision du 27 janvier 2023 par laquelle le maire de la commune de Port-sur-Saône a rejeté le recours gracieux formé contre cette délibération, sont annulées.

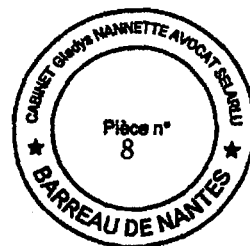
Article 2 : La commune de Port-sur-Saône versera à M. C et Mme B la somme globale de 1 500 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le surplus des conclusions des parties est rejeté.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à M. A C et Mme E B et à la commune de Port-sur-Saône.

Délibéré après l'audience du 16 novembre 2023 à laquelle siégeaient :

- M. Pernot, premier conseiller faisant fonction de président,
- M. Seytel, conseiller,
- Mme Marquesuzaa, conseillère.



Rendu public par mise à disposition au greffe le 7 décembre 2023.

Le rapporteur,

J. SeytelLe premier conseiller faisant fonction de président,

A. PernotLa greffière,

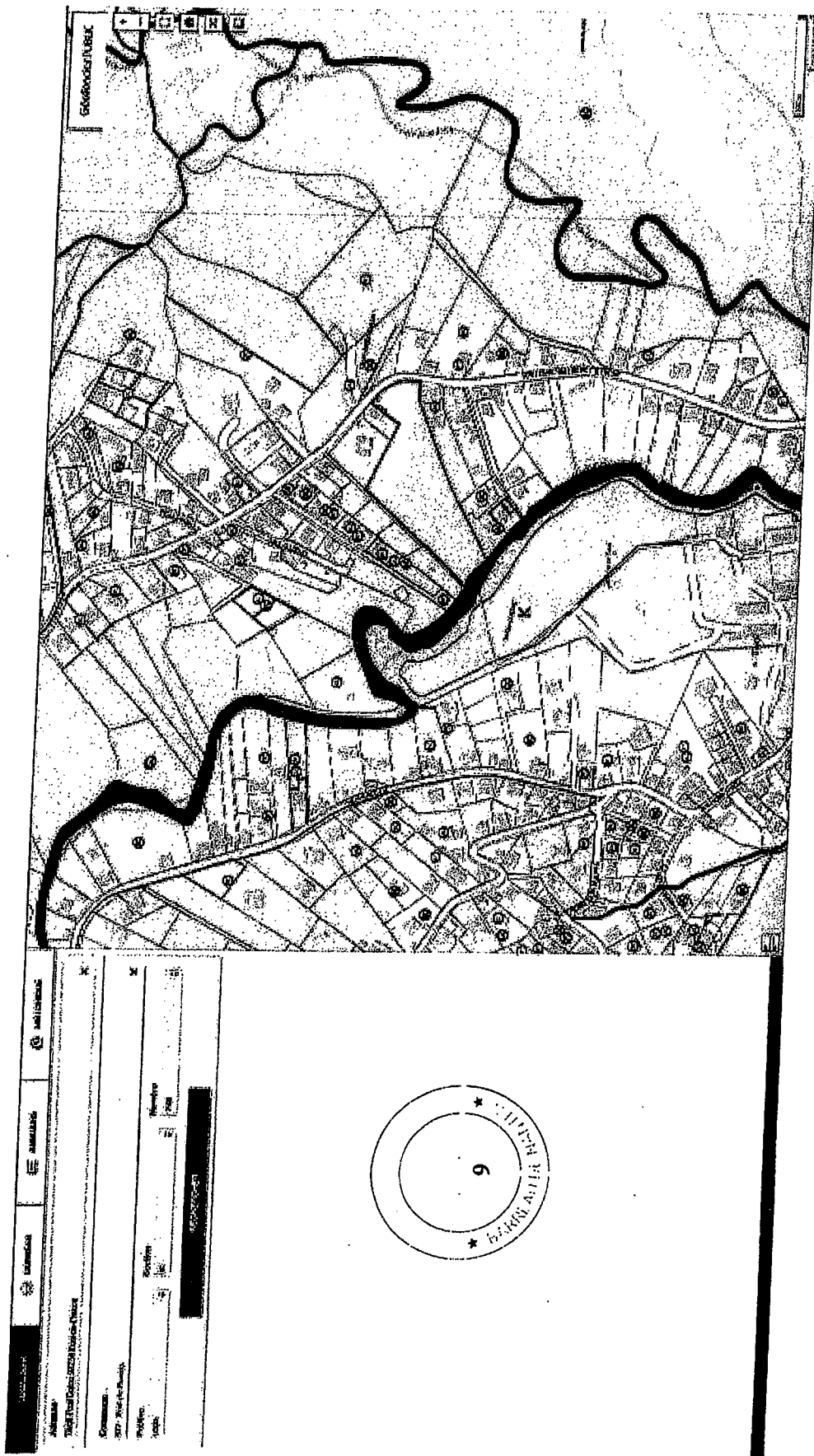
C. Quelos

La République mande et ordonne au préfet de la Haute-Saône, en ce qui le concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun, contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

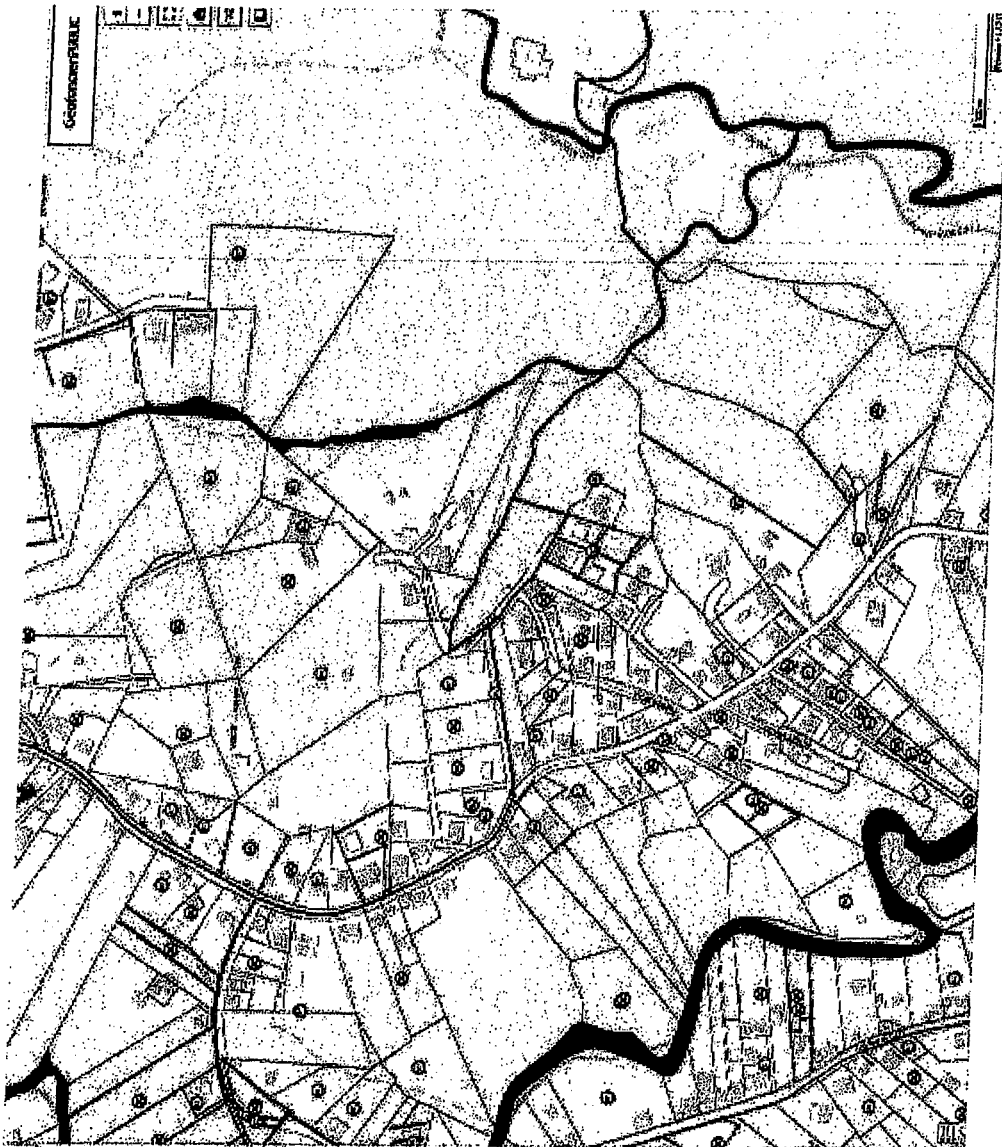
Pour expédition conforme,

La greffière(DEF)(/DEF)









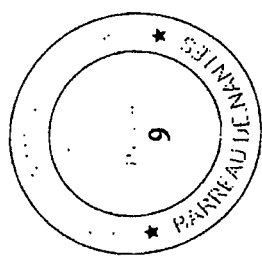
COCHON | **UNIVERS** | **ANNUAIRE** | **INTERVIEW**

Adresse:
Saint-Pierre-Quelbecq (France-Canada)

Statut:
Société Privée/Partenariat

Prénoms: [Redacted]
Nom: [Redacted]
Adresse: [Redacted]
Code Postal: [Redacted]
Ville: [Redacted]
Pays: [Redacted]

CONTACT:



RESEARCH

THE UNIVERSITY OF MICHIGAN

1000

[illegible]

8650 KD-412203

Diebstahl der Waage

Ensemble d'ouvrages pour la Vieillesse
- Publications (P) de la Commission de l'ORT-
- DE-FRANCE, dont les diversités parisiennes et de
- 1940/1942

Dr. Zeynep Aksoy, Zeynep Aksoy

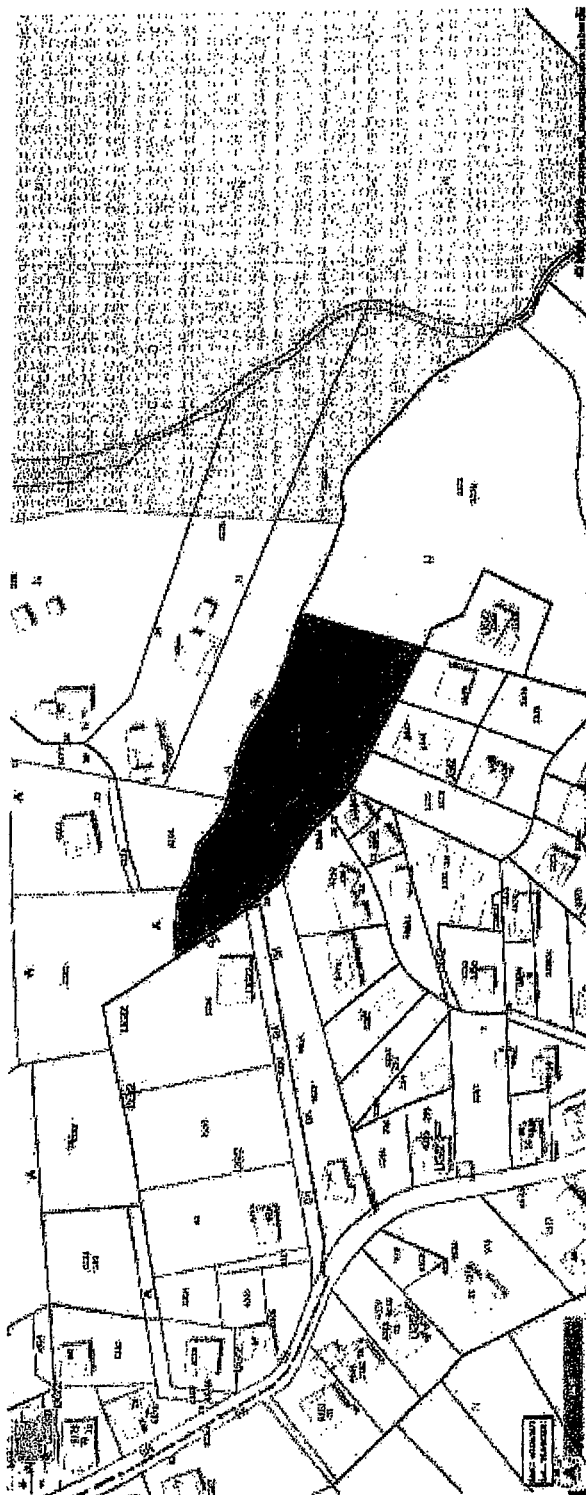
[E] The number of students who are

Do You Have a Parity Complaint?

— 200 —

31. **பெரியகோட்டை கல்வெட்டு**

ॐ नमो भगवते वासुदेवाय ॥



林林总总

[illegible]

9

Abstract

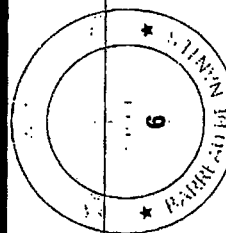
10

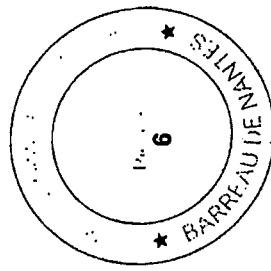
1100-1101

100

1. *Phragmites australis* (Cav.) Trin. ex Steud.

**LE MINISTRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE**



A black and white map of a residential area. A river flows from the top left towards the bottom right, with several small islands and bends. A road runs horizontally across the middle of the map, with several smaller roads branching off. The map shows numerous small, rectangular buildings, likely houses, and some larger, more complex structures. There are also some open areas and what appear to be trees or parks. The map is oriented with North at the top. In the top left corner, there is a small box containing the text "GEOGRAPHIC PUBLIC" and a small diagram. In the bottom right corner, there is a small box containing the text "GEOGRAPHIC PUBLIC" and a small diagram.

Département
MARTINIQUE

Commune :
FORT DE FRANCE

Section : K
Feuille : 000 K 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 06/01/2020
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection :
MART38UTM20
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

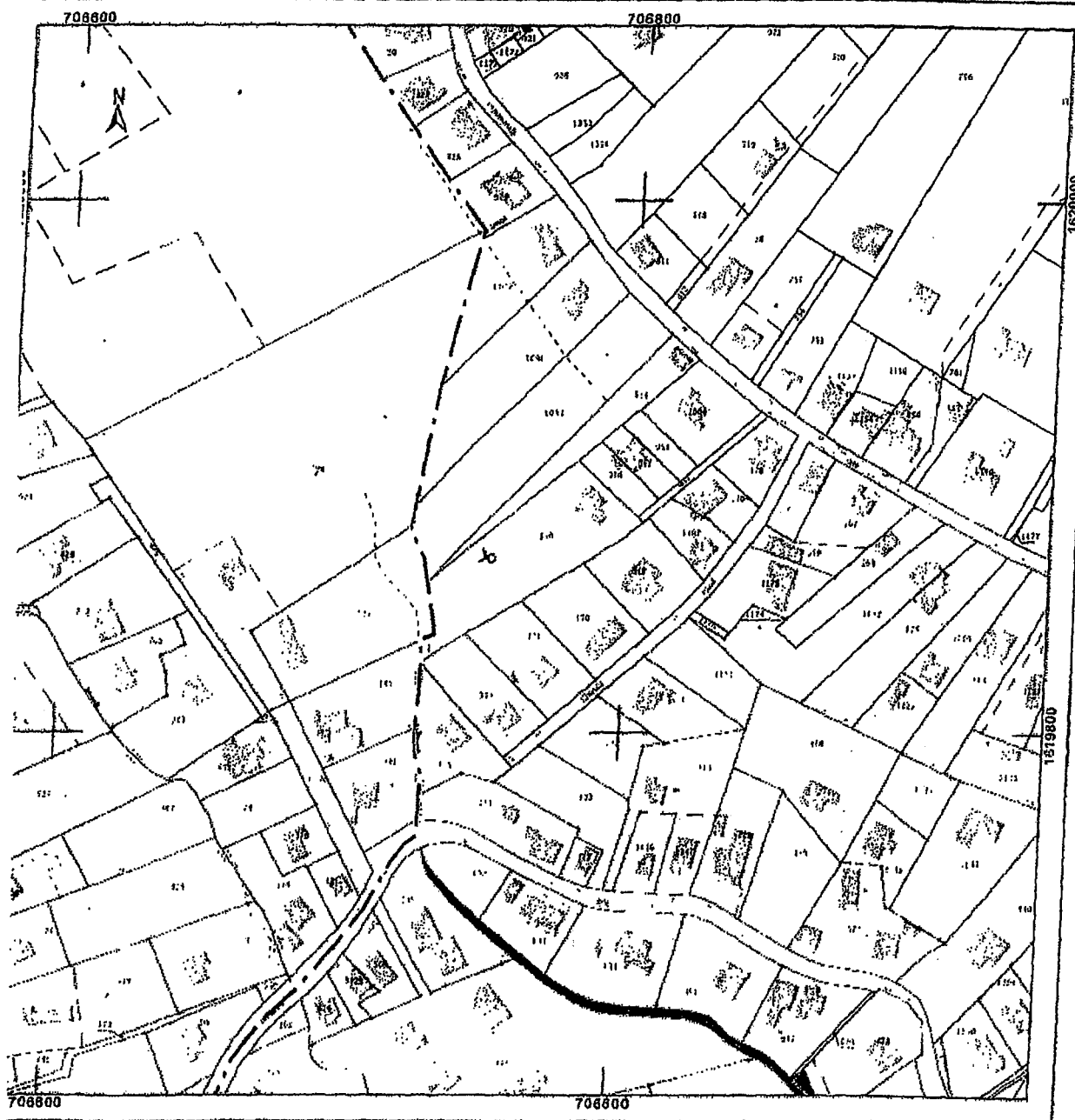
06 JAN 2020



Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant
SDIF De a Martinique
Hôtel des Finances Route de Chiny
SCHOELCHER 97261
97261 FORT DE FRANCE CEDEX
tél. 0596596576 - fax 0596597136
cdif fort-de-france@dgfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par

cadastre.gouv.fr





PARDEVANT Maître Georges TEANON, notaire à la résidence de Fort-de-France (Martinique) soussigné.

A COMPARU :

Monsieur Eugène Henri FILIOLE, Chauffeur d'Auto, né aux Iles du Salut (Guyane Française le treize Juillet Mil neuf cent-quinze, époux de Madame Carmélia Casimir LOUIS JOSEPH, demeurant à Fort-de-France, quartier " Tivoli".

Lequel a, par ces présentes, vendu en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit.

A Monsieur Iréné MANDON, Typographe, né à Fort-de-France, le vingt sept Juillet Mil neuf cent vingt quatre, demeurant en la même ville, quartier Trénelie, Voie N° 1 Avenue A.

Epoux de Madame Victoire Marguerite PIPELET, Lingère, née à Fort-de-France, le cinq Août Mil neuf cent vingt, avec laquelle il est marié sous le régime de la communauté de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de Fort-de-France, le douze Août Mil neuf cent-cinquante-huit.

Monsieur MANDON acquéreur ici présent et qui accepte.

Le terrain dont la désignation suit :

D E S I G N A T I O N

UN TERRAIN de la superficie de DEUX MILLE CENT QUATRE VINGT DOUZE METRES CARRES, situé e la Commune de Fort-de-France, quartier " Tivoli borné :

Au Nord, par la propriété de Monsieur Maurice Adrienne MARTIAL, sur soixante neuf mètres

Au Sud, par la propriété NESTORET sur soixante sept mètres d'une part et dix sept mètres d'une part et dix sept mètres cinquante d'autre part.

A l'Est, par le surplus de la propriété du vendeur sur trente deux mètres.

Et à l'Ouest, par la propriété PESLAGES sur vingt quatre mètres cinquante.

Ce terrain jouit d'une servitude de passage de quatre mètres de large le long et à la limite Sud du surplus de la propriété du vendeur, pour

AVRIL 1971 et 28 JUIN 1973

V E N T E
par

Monsieur Eugène FILIOLE

à

Monsieur Iréné MANDON.

gale ./.

Tr : Avis sur le PLU de la ville de Fort de France

Objet : Avis sur le PLU de la ville de Fort de France
Date : lun. 28 juil. 2025 11:11

Bonjour,

J'émets un avis défavorable sur le PLU de la ville de Fort de France pour les raisons suivantes :

- Suppression de logements pour construire un Mac Donald's à Dillon ;
- Risques élevés à l'Etang Zabricots car j'observe une bétonisation continue dans une zone déjà saturée avec une forte vulnérabilité environnementale ;
- Augmentation des permis de construire sans concertation ni garanties écologique et/ou sociale ;
- D'une manière générale le présent PLU de la ville de Fort de France accélère la bétonisation déjà engagée de la ville=>moins de végétation et plus d'imperméabilisation des sols qui a pour conséquence l'augmentation du réchauffement climatique et une forte dégradation du climat urbain;

Ces observations appellent à une révision en profondeur du PLU de Fort de France basée sur une évaluation environnementale et une meilleure concertation de la population.

Cordialement

Tr :



marie-helene.benetruy@fortdefrance.fr de la part de modificationplu-enquetepublique@fortdefrance.fr

À : vous



...

Lun 28/07/2025 09:00

Commencez une réponse avec:

Merci beaucoup !

Merci pour les remarques.

OK, merci.

Bonjour Mr Alonzeau,
Quelques avis.
Cdt

--- Message d'origine ---

De : ~~joseph.alonzeau@fortdefrance.fr~~

A : modificationplu-enquetepublique@fortdefrance.fr

Cc :

Objet :

Date : lun. 28 juil. 2025 08:07

Avis défavorable

← Répondre

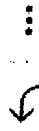
→ Transférer

Ti : Registre - enquête urbanisme



marie-helene.benetruy@fortdefrance.fr de la part de modificationplu-enquetepublique@fortdefrance.fr

À : vous



Mar 01/07/2025 13:06

--- Message d'origine ---

De : ~~marie-helene.benetruy@fortdefrance.fr~~

A : modificationplu-enquetepublique@fortdefrance.fr

Cc :

Objet : Registre - enquête urbanisme

Date : mer. 11 juin 2025 17:18

Bonjour,

Pouvez-vous me faire parvenir un registre afin de répondre à l'enquête et d'apporter d'éventuelles observations.

Bien cordialement

Envoyé depuis Yahoo Mail pour iPhone

← Répondre

→ Transférer

Début du message réexpédié :

De: ~~Fort de France~~
Objet: TR : Enquête publique du 23 Juin 28 Juillet 2025
Date: 11 juin 2025 à 14:25:39 UTC-4
À: modificationplu-enquetepublique@fortdefrance.fr

Re bonjour

j'ai à nouveau vérifié sur le site de la ville de Fort de France, il n'y a pas de documents disponibles dans l'onglet « mes démarches - urbanisme ».

Dans l'attente, je vous remercie d'avance.

Cordialement

Début du message réexpédié :

De: ~~Fort de France~~
Objet: Enquête publique du 23 Juin 28 Juillet 2025
Date: 11 juin 2025 à 14:13:01 UTC-4
À: modificationplu-enquetepublique@fortdefrance.fr

Bonjour

Dans le cadre de l'enquête publique pourriez-vous me transmettre les documents et éléments nécessaires afin de transmettre mes observations éventuelles svp ?

Bien à vous

~~Fort de France~~

Bonjour,

J'émet un avis DEFAVORABLE sur le projet de révision du PLU DE LA VILLE DE FORT DE FRANCE pour les raisons et concernant les points suivants :

-Refus injustifié de la MRAe de soumettre la modification à une étude environnementale, malgré des impacts cumulatifs.

Urbanisme opportuniste

-Flexibilités accordées aux projets privés au détriment de la cohérence du PLU et de l'intérêt général

-Régression de la mixité sociale :

Seuil de diversité de logements sociaux relevé de 6 à 20 logements, excluant les plus précaires

-Suppression de logements pour reconstruire un McDonald's à Dillon (déjà prévu)

Risques accrus à Zabricot :

Bétonisation continue dans une zone déjà saturée et vulnérable

-Aménagements non encadrés : Augmentation des droits à construire sans concertation, ni garanties écologiques ou sociale

-Réduction des espaces non bâtis : Moins de végétation, plus d'imperméabilisation = aggravation du climat urbain.

Ce projet est en incohérence avec le code de l'urbanisme.

Tr :



marie-helene.benetruy@fortdefrance.fr de la part de modificationplu-enquetepublique@fortdefrance.fr

À : vous



Lun 28/07/2025 09:00

Commencez une réponse avec:

Merci beaucoup !

Merci pour les remarques.

OK, merci.

Bonjour Mr Alonzeau,
Quelques avis.
Cdt

--- Message d'origine ---

De : ~~jean-louis@fortdefrance.fr~~

A : modificationplu-enquetepublique@fortdefrance.fr

Cc :

Objet :

Date : lun. 28 juil. 2025 08:07

Avis défavorable

← Répondre → Transférer

Ti : Avis enquête publique PDF

De : ~~enquete@fortdefrance.fr~~

A : modificationplu-enquete@fortdefrance.fr

Cc :

Objet : Avis enquête publique FDF

Date : lun. 28 juil. 2025 12:37

Bonjour,

Je tiens à mettre un avis défavorable concernant la modification du PLU de la VILLE DE FORT DE FRANCE

Plusieurs points à revoir notamment :

-Refus injustifié de la MRAe de soumettre la modification à une étude environnementale, malgré des impacts cumulatifs.
Urbanisme opportuniste

-Flexibilités accordées aux projets privés au détriment de la cohérence du PLU et de l'intérêt général

-Régression de la mixité sociale :

Seuil de diversité de logements sociaux relevé de 6 à 20 logements, excluant les plus précaires

-Suppression de logements pour reconstruire un McDonald's à Dillon (déjà prévu)

Risques accrus à Z'abricot :

Bétonisation continue dans une zone déjà saturée et vulnérable

-Aménagements non encadrés : Augmentation des droits à construire sans concertation, ni garanties écologiques ou sociale

-Réduction des espaces non bâtis : Moins de végétation, plus d'imperméabilisation = aggravation du climat urbain

Conclusion : Une logique de dérégulation, contraire aux objectifs ZAN, au Code de l'urbanisme, à la Charte de l'environnement, et appelle à une révision en profondeur avec évaluation environnementale et concertation réelle.

La loi de 1901 garantit aux associations le droit d'exprimer librement leurs opinions publiques @followers

Béatrice JÉRÔME

Envoyé à partir de [Outlook pour Android](#)

Ti : Enquête publique modification n°1 PLU de FORT-DE-FRANCE



marie-helene.benetruy@fortdefrance.fr de la part de modificationplu-enquetepublique@fortdefrance.fr

À : vous



Lun 28/07/2025 09:01



250728 - PLU de FORT-DE-F...

509 Ko



— Message d'origine —

De : 

A : modificationplu-enquetepublique@fortdefrance.fr

Cc :

Objet : Enquête publique modification n°1 PLU de FORT-DE-FRANCE

Date : lun. 28 juil. 2025 07:50

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Merci de trouver en pièce jointes les observations et l'avis de l'ASSAUPAMAR sur le projet de modification de droit commun n° 1 du PLU de FORT-DE-FRANCE soumis à enquête publique du 23 juin au 28 juillet 2025 midi.

Je vous prie de recevoir, monsieur le Commissaire-enquêteur, nos salutations d'écologistes martiniquais.

Pour l'Assaupamar,
Pierre Gallet de Saint-Aurin

Tr:



marie-helene.benetruy@fortdefrance.fr de la part de modificationplu-enquetepublique@fortdefrance.fr

À : vous



...

Lun 28/07/2025 10:59

Commencez une réponse avec:

Merci beaucoup !

Incroyable.

En effet.

— Message d'origine —

De : ~~marie-helene.benetruy@fortdefrance.fr~~

A : modificationplu-enquetepublique@fortdefrance.fr

Cc:

Objet:

Date : lun. 28 juil. 2025 09:18

Avis très défavorable

← Répondre → Transférer

Tr : MODIFICATION PLU



marie-helene.benetruy@fortdefrance.fr de la part de modificationplu-enquetepublique@fortdefrance.fr

À : vous

Mar 29/07/2025 10:02

— Message d'origine —

De : ~~marie-helene.benetruy@fortdefrance.fr~~
A : modificationplu-enquetepublique@fortdefrance.fr

Cc :

Objet : MODIFICATION PLU

Date : lun. 28 juil. 2025 11:15

Bonjour

J emets un avis défavorable a la modification du Plu.

Mme son nathalie

← Répondre → Transférer

Tr : Recours contre le plu



marie-helene.benetruy@fortdefrance.fr de la part de modificationplu-enquetepublique@fortdefrance.fr

À : vous



Mar 29/07/2025 10:05

--- Message d'origine ---

De : ~~marie-helene.benetruy@fortdefrance.fr~~

A : modificationplu-enquetepublique@fortdefrance.fr

Cc : ~~marie-helene.benetruy@fortdefrance.fr~~

Objet : Recours contre le plu

Date : lun. 28 juil. 2025 12:29

Bonjour

Je tiens à vous faire mon ressenti contre votre projet de Mac so de dillon je tiens à vous informer que je suis contre votre projet qui ne favorise absolument rien pour nous Martiniquais cette endroit est réservé pour les logements sociaux rien d'autres vous n'avez pas assez détruit la nature

Mme Lodovert

← Répondre

→ Transférer

Tr : PLU

marie-helene.benetry@fortdefrance.fr de la part de modificationplu-enqueteublique@fortdefrance.fr



À : vous

Mar 29/07/2025 10:10

— Message d'origine —

De : ~~marie-helene.benetry@fortdefrance.fr~~

A : modificationplu-enqueteublique@fortdefrance.fr

Cc :

Objet : PLU

Date : lun. 28 juil. 2025 16:05

Bonjour,

En ma qualité de citoyenne éveillée, je dénonce, refuse, cette modification. À la base, était prévu des logements sociaux, merci de respecter cela. Je refuse. L'extension ou la reconstruction du Macdonald du lamentein.

Par ailleurs, je demande la destitution de letchimy qui ne travaille pas pour son peuple. La loi letchimy vise à spoiler, à voler le matriniquais, pour le compte des blancs, avec la complicité du, préfet, procureur, deal, l'onef, tout le système régalien mis en place depuis des décennies. Cette loi scélérate n'existe pas en France, elle n'a été pondue que pour les Antilles. C'est dire les magouilles qui s'y cachent, alors je refuse et denonce. Lodovert sylviane

Supprimer Archiver Signaler v Déplacer vers v Répondre à tous v Zoom Lu / non lu Catégoriser v Marquer / démarquer v ...

Tr:



marie-helene.benetruy@fortdefrance.fr de la part de modificationplu-enquetepublique@fortdefrance.fr

À : vous

Mar 29/07/2025 10:11

----- Message d'origine -----

De : ~~marie-helene.benetruy@fortdefrance.fr~~

A : modificationplu-enquetepublique@fortdefrance.fr

Cc :

Objet :

Date : mar. 29 juil. 2025 09:49

Bonjour, Madame, Monsieur

Mon avis est défavorable à ce projet pour non respect du code de l'urbanisme et pour de multiples régularisation (L'étang Zabiricot)

↳ Répondre

→ Transférer

T : avis enquête publique Fort de France

— Message d'origine —

De : ~~XXXXXXXXXXXX@XXXXXX~~

A : modificationplu-enqueteublique@fortdefrance.fr

Cc :

Objet : avis enquête publique Fort de France

Date : lun. 28 jul. 2025 12:26

Émetts un avis défavorable sur le PLU de la ville de Fort de France pour les raisons suivantes :

-Suppression de logements pour construire un Mac Donald's à Dillon ;

-Risques élevés à l'Etang Zabricots car j'observe une bétonisation continue dans une zone déjà saturée avec une forte vulnérabilité environnementale ;

- Augmentation des permis de construire sans concertation ni garanties écologique et/ou sociale ;

- D'une manière générale le présent PLU de la ville de Fort de France accélère la bétonisation déjà engagée de la ville=>moins de végétation et plus d'imperméabilisation des sols qui a pour conséquence l'augmentation du réchauffement climatique et une forte dégradation du climat urbain;

Ces observations appellent à une révision en profondeur du PLU de Fort de France basée sur une évaluation environnementale et une meilleure concertation de la population.

Cordialement

↳ Répondre ↳ Transférer

T : DEMANDE DE DÉCLASSEMENT DE TERRAIN

COURRIER :

Monsieur Le Maire,

Je nouris depuis longtemps le projet de construire ma résidence principale sur le terrain familial au lieu-dit "Rivière l'Or" situé sur le territoire de Fort-de-France. En effet, je suis profondément attachée à cette commune où j'ai grandi et construit tant de souvenirs. C'est ainsi que mon père m'a fait donation de la parcelle H.533 issue de sa parcelle H.225 au mois d'Avril 2023.

A l'occasion des formalités relatives à cette donation, notre notaire Maître DUYAL a interrogé vos services en Janvier 2023 sur la constructibilité du terrain. Un certificat d'urbanisme d'information numéroté CU 972209 23B0073 et daté du 20 mars 2023 a été délivré. Celui-ci fait alors état d'un classement en zone U5 des parcelles cédées ci-dessus.

Alors que je m'apprêtais à déposer ma demande de permis de construire, j'ai appris avec stupéfaction qu'un nouveau P.L.U. était applicable depuis le mois de Juin 2023 et rendait impossible mon projet tant espéré, mon terrain étant désormais classé en Zone N.

Ce déclassement m'est préjudiciable et incompréhensible, dans la mesure où la zone concernée par ma parcelle est une zone déjà urbanisée (parcelle en bordure de la route départementale n°47, nombreuses maisons dont la maison familiale, école primaire à proximité ...) et qu'elle ne présente pas de risques naturels particuliers.

En conséquence, et à titre exceptionnel, je sollicite le reclassement en zone U5 de la parcelle H.533 afin de permettre la réalisation de mon projet.

Je vous demande également de bien vouloir analyser l'opportunité du maintien de l'emplacement réservé pour le TUC dont est grevée ma parcelle le long de la route départementale n°47.

Comptant sur votre bienveillance et vous remerciant pour toute l'attention que vous accorderez,

Veuillez agréer, Monsieur Le Maire, mes salutations distinguées.

Madame Lorian ZACHARIE

**MEMOIRE EN REPONSE AU
PROCES VERBAL DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR**

PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU DE FORT-DE-FRANCE
SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC, DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES
ASSOCIEES, DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE, DE
L'ASSAUPAMAR

A l'issu de la phase d'enquête publique qui s'est déroulée entre le 23 juin et le 24 juillet 2025, ci-joint le mémoire en réponse de la ville de Fort-de-France aux avis des PPA :

- Avis des services de l'Etat reçu le 13/06/2025
 - Avis de la MRAE reçu le 16 juin 2025
 - Avis de l'ARS reçu le 10 juin 2025
 - Avis de la CCI reçu le 03 juin 2025
 - Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat reçu le 02 juillet 2025
 - Avis de Martinique Transport reçu le 09 juillet 2025
 - Avis de l'ASSAUPAMAR reçu le 28 juillet 2025
-

*

◆ **L'îlot SAVON** : il s'agit d'accompagner la réalisation d'une résidence favorisant la mixité intergénérationnelle sur cet îlot – ZAC Pointe Simon – zone UVB1

- Modification de la règle de volumétrie pour le secteur UVB1 pour permettre la création de galeries,
- Emprise au sol,
- aspect des constructions : les toitures (le règlement actuel dispose que le faîtage principal doit être nécessairement parallèle à la voie.)
- stationnement – réduction à 0,5 pour logements seniors et étudiants.

<u>Remarques des services de l'Etat</u>	<u>Eléments de réponses de la Ville</u>
La présentation justifie la modification du règlement de la zone UVB1 qui correspond à la ZAC Pointe Simon. 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 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 adaptée au contexte du centre-ville.	Le règlement sera amendé afin que seule la zone UVB1 soit concernée La modification n°1 ne s'appliquera qu'à la zone UVB1 qui correspond à la ZAC Pointe-Simon ; le règlement sera amendé en ce sens. Une étude sera menée ultérieurement sur la base du rendu des ateliers des territoires afin de l'opportunité de la modification du règlement des zones UVB2 et UVB3.
<u>Remarques de la CCI Martinique</u>	<u>Eléments de réponse de la Ville</u>
Taux réduit à 0.5 places de parking par logement souhaité (article L 151-34 Code de l'urbanisme)	Compte tenu de l'organisation des transports et des pratiques, il est difficile d'appliquer l'article L 151-34 du code de l'urbanisme sur notre territoire, sauf pour les opérations situées à moins de 500m d'un arrêt du TCSP et que la qualité des transports le permet.

◆ **RHI Trompeuse : modification du PLU pour permettre la réalisation de logements évolutifs sociaux dans le périmètre de résorption de l'habitat insalubre (RHI) Trompeuse sans obligation de mixité (zones UGd et UGm)**

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). »

Remarques des services de l'Etat	Eléments de réponses de la Ville
Adaptation du PLU en faveur des petites opérations de LES dans certains périmètres. Le règlement actuel du PLU contraint les opérations de plus de 6 logements sociaux de comporter au moins deux types de logements sociaux (LLTS, LLS, PLS, PLSA). La modification du PLU propose que cette contrainte s'applique aux programmes de plus de 20 logements sociaux. Ce déplaçonnement 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 permise par le règlement du PLU et garantira la mixité sociale dans le secteur UG.	La mixité sociale engendre des coûts supplémentaires. Le déplaçonnement proposé dans la modification du PLU permettra à certains projets de LES qui avaient déjà été programmés, tels que le projet de la CACEM pour la réalisation de 8 LES dans la RHI Trompeuse ainsi qu'un projet de la SOAME dans le lotissement La Joyaux (à venir) de bénéficier des nouvelles règles proposées. La mise en place de la mixité sociale telle que définie au PLU révisé en 2023 induit des coûts financiers directs et indirects de nature à remettre en question ces projets de relogement. L'augmentation du seuil à 20 logements va permettre une meilleure répartition des coûts financiers et une meilleure gestion des programmes par les différents promoteurs publics et privés.

<u>Remarques de la CCI Martinique</u>	<u>Éléments de réponse de la Ville</u>
La CCIM émet un avis défavorable au maintien sur place des habitations. 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 de redonner à l'intégrité de la zone de la Trompeuse sa vocation économique (ZAE), et éviter ainsi tout conflit d'usages.	Cette zone a fait l'objet d'un permis d'aménager comprenant les études environnementales appropriées. Les résidents du site sont opposés à un déplacement vers un autre site.

◆ **Projet d'activité économique à Redoute**

Modification de la règle de constructibilité pour la zone UGm1 jusqu'à 500m² 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.

<u>Remarques de la CCI</u>	<u>Éléments de réponse de la Ville</u>
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, qui est située au n° 217. Il est à craindre une fragilisation de l'activité de cette dernière.	La libre concurrence implique que les entreprises doivent pouvoir rivaliser entre elles sans entrave, dans le respect des règles établies. Ce principe est consacré par l'article 3 du Traité sur l'union européenne et l'article 119 du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne.

<u>Remarques de la MRAE</u>	<u>Éléments de réponse de la Ville</u>
Le projet de modification concernant l'augmentation de la surface de plancher autorisée au sein du secteur UG, ne concerne que les commerces et activités de services, il appartiendra à la commune de vérifier, lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme, que les mises en œuvre sont possibles au regard des capacités des dispositifs d'assainissement, d'alimentation en eau potable et de gestion des eaux pluviales.	Une attention particulière sera apportée aux projets afin que leurs installations ne créent aucune nuisance aux sites environnants mais apportent une plus value économique et sociale. Les gestionnaires de réseaux seront évidemment associés à l'analyse des projets.

◆ **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.

<u>Remarques de la MRAE</u>	<u>Éléments de réponse de la Ville</u>
Le projet de modification concernant l'augmentation de la surface de plancher autorisée au sein du secteur UG, ne concerne que les commerces et activités de services, il appartiendra à la commune de vérifier, lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme, que les mises en œuvre sont possibles au regard des capacités des dispositifs d'assainissement, d'alimentation en eau potable et de gestion des eaux pluviales.	Une attention particulière sera portée aux projets afin que leurs installations ne créent aucune nuisance aux sites environnants mais apportent une plus value économique et sociale. Les gestionnaires de réseaux seront évidemment associés à l'analyse des projets.
<u>Remarques des résidents de zones pavillonnaires (notamment lotissement Saint-Marie)</u> La zone UG est une zone à vocation dominante résidentielle qui compose la très grande majorité des espaces urbanisés de la commune. L'expérience montre que la vocation résidentielle de la zone UGf1 n'est pas compatible avec les activités de service. En effet, sont déjà présents dans le lotissement Sainte-Marie un établissement de vente de surgelés, un office notarial, un cabinet médical, un centre vétérinaire, un kinésithérapeute, un salon de thé. Ces activités entraînent de nombreuses nuisances (gênes importantes à la circulation,	<u>Éléments de réponse de la Ville</u> Lors de l'instruction des demandes d'autorisation, les mises en œuvre feront l'objet d'une étude fine.

problème de stationnement, nuisances sonores...). Le projet de modification du PLU prévoit de passer d'une surface de plancher pour les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle de 150 m² à 500m² ce qui risque d'entraîner de nouvelles nuisances au fur et à mesure de l'installation de nouvelles activités.	La modification du PLU apporte une réponse à un besoin économique et de santé, avec une logique de services et de proximité.
--	---

◆ **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 f02 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 Zaire – ZAC de Rivière Roche.

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

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

<u>Remarques de la CCI Martinique</u>	<u>Éléments de réponse de la Ville</u>
La CCIM 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.	La Ville s'attachera à faire respecter le règlement local de publicité annexé au PLU

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

<u>Remarques de la CCI Martinique</u>	<u>Éléments de réponse de la Ville</u>
Une attention est à porter sur la difficulté d'application de ces règles en cas d'extension du bâti ou d'annexes.	En cas d'utilisation pleine des coefficients, les extensions et les annexes ne seront pas autorisées.
<u>Remarques de l'ARS</u>	<u>Éléments de réponse de la Ville</u>
Si la volonté de limiter l'imperméabilisation des sols est cohérente avec la loi zéro artificialisation nette (ZAN) du 20 juillet 2023, la proposition de modification du tableau de coefficient de pleine terre du PLU présente des incohérences. Une tolérance minimale de 15% autorise la réalisation d'espaces perméabilisés végétalisés, et le taux d'espace de pleine terre minimum a été réduit pour les emprises au sol effectives de projets de moins de 20%. Ces modifications ne permettent pas une lecture claire du pourcentage des différents espaces possibles. De plus, la réduction du pourcentage minimum d'espaces de pleine terre aura plus tendance à favoriser l'étalement des projets que leurs élévations.	Les superficies parcellaires étant très réduites en raison de notre situation et de nos spécificités insulaires, l'impact de diminution de 10% du coefficient de pleine terre pour une emprise de 20% est extrêmement limité par rapport au nombre d'opérations qui peuvent être concernées par ce cas de figure. Par ailleurs, lorsqu'on analyse le tableau fourni dans le dossier, dans une emprise entre 20% et 40%, on peut réduire l'espace de pleine terre de 25% ; dans ce cas, en augmentant l'emprise de 21 %, l'espace de pleine terre peut être diminué de 25% ce qui favorise l'étalement.

<u>Remarques de la MRAE</u>	<u>Éléments de réponse de la Ville</u>
Le projet de modification du PLU concernant la réduction de 10% du coefficient d'espaces de pleine terre est susceptibles de créer de l'artificialisation supplémentaire, et de favoriser le développement d'îlots de chaleur, mais ne concerne que l'espace de pleine terre minimum pour les projets d'emprise au sol effective de 20%	L'artificialisation supplémentaire reste effectivement minimale : le résidu de 20% d'espace comprend le stationnement et la circulation, tout en sachant que ces espaces seront en grande partie des espaces végétalisés.

REPONSES AUX DEMANDES DE PRECISION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

<u>Remarques du commissaire enquêteur</u>	<u>Eléments de réponse de la Ville</u>
1) Quel est le mode de détermination par la Ville du nombre de logements entrant dans la modification entre la zone UGd et les zones UGm1 et UGm2 ?	La mixité sociale engendre des coûts supplémentaires. Le déplaçonnement proposé dans la modification du PLU permettra à certains projets de LES qui avaient déjà été programmés, tels que le projet de la CACEM pour la réalisation de 8 LES dans la RHI Trompeuse ainsi qu'un projet de la SOAME dans le lotissement La Joyaux (à venir) de bénéficier des nouvelles règles proposées. La mise en place de la mixité sociale telle que définie au PLU révisé en 2023 induit des coûts financiers directs et indirects de nature à remettre en question ces projets de relogement. L'augmentation du seuil à 20 logements va permettre une meilleure répartition des coûts financiers et une meilleure gestion des programmes par les différents promoteurs publics et privés.
2) Pour la modification prévoyant pour les zones UG une nouvelle limite de 500 m² de surface de plancher pour le commerce de détail et artisanat, indiquer les critères d'analyse et de recevabilité des demandes.	Il s'agit d'une politique de développement du commerce de proximité qui permet le développement de projets pour une surface de 500m² toutes activités (commerces et activités de services). Toutes les autres contraintes réglementaires s'appliquent tel

3) Pour la modification prévoyant pour les zones UG une nouvelle limite de 500 m² de SDP pour les activités de services avec accueil de clientèle, indiquer les critères d'analyse et de recevabilité des demandes. 4) Sur le tableau des destinations en page 22 du dossier, il y aurait lieu de compléter le code couleur pour expliciter pour le public les activités autorisées.	que le stationnement engendré par les projets et les règles de prospect. Pour répondre à la demande d'implantation de projets de 500m² toutes activités (commerces et activités de services). Toutes les autres contraintes réglementaires s'appliquent tel que le stationnement engendré par les projets et les règles de prospect. Le code couleur indiqué dans le dossier est adapté car les destinations d'activités sont autorisées sous conditions.
---	--

Les habitants du lotissement Sainte-Marie sis sur le territoire de Fort-de-France ont fait part de leurs inquiétudes concernant l'augmentation de la SDP à 500m² en zone UGf1, ce qui aggraverait selon eux les nuisances déjà subies (stationnement, changement de destination).

Plusieurs demandes de déclassement ont été soumises à l'appréciation du commissaire enquêteur, bien que cela ne faisait pas l'objet de la modification du PLU en cours.

Leur traitement fera l'objet d'une procédure de révision allégée à prescrire d'ici la fin du premier semestre 2025.

Remarques ASSAUPAMAR	Eléments de réponse de la Ville
1) Sur la décision de la MRAe La dispense d'évaluation environnementale stratégique repose sur une analyse fragmentaire des impacts environnementaux. Cette décision est en contradiction avec la directive européenne 2001/42/CE (annexe II), le principe de précaution et les engagements nationaux ZAN.	La procédure de modification du PLU est engagée à l'initiative du Maire qui établit le projet de modification conformément à l'article L 153-37 du code de l'urbanisme. Le projet ne porte pas atteinte : - au PADD ; - aux espaces boisés classés, aux zones naturelles, agricoles et forestières ; - aux protections liées aux risques de nuisances, à la qualité des sites, des paysages. Les modifications prévues dans le dossier en matière de zonage et de règlement, ne sont pas de nature à modifier de manière significative les effets du PLU approuvé le 18

2) <u>Sur le fond</u> <u>2.1 impacts environnementaux minimisés ou ignorés</u> Densification de l'îlot Savon (secteur UVB1 Pointe Simon) Les toitures végétalisées ne sauraient compenser la perte de pleine terre, tant sur le plan de la biodiversité, de l'infiltration des eaux pluviales, que de la régulation thermique. Ce type de dérogation aboutit à une artificialisation verticale déguisée, et dénature la logique d'équilibre fixée par le PLU de 2023. 2.1.2 réduction des coefficients de pleine terre La décision minimise la portée de la réduction de 70% à 60% des surfaces non artificialisées, et la tolérance jusqu'à 10% dans certains cas. Cette évolution constitue une régression environnementale manifeste, en contradiction avec l'article L.101-2-1 du code de l'urbanisme. Elle favorise les îlots, aggrave le ruissellement et contribue à la dégradation des sols urbains. 2.2. Suppression d'obligation de logements sociaux –Mc Donald's Dillon La MRAe ne commente pas la suppression de l'obligation de construire 30 à 35 logements sociaux sur l'îlot AB 712 à Morne Calebasse, afin de permettre la reconstruction du restaurant Mc Donald's. Cette modification porte atteinte à la cohérence de l'OAP du secteur, et montre une priorité donnée aux	juillet 2023, sur l'environnement. Cette dérogation permet d'accompagner la réalisation d'une résidence favorisant la mixité intergénérationnelle sur l'îlot Savon dans le secteur de la ZAC Pointe SIMON uniquement. Cette exception ne concerne que les opérations de plus de 50 logements. La volonté de limiter l'imperméabilisation des sols est cohérente avec la loi zéro artificialisation nette (ZAN) du 20 juillet 2023. Les superficies parcellaires étant très réduites en raison de notre situation et de nos spécificités insulaires, l'impact de diminution de 10% du coefficient de pleine terre pour une emprise de 20% est extrêmement limité. La modification vise à encadrer l'installation d'espaces de stationnement tout en conservant des espaces de pleine terre. La modification de l'OAP vient rectifier l'implantation de logements en limite d'une voie à grande circulation, qui de plus, est située au milieu d'une zone d'activités mixtes florissante. Conserver cette configuration ferait barrage au développement économique de la zone et serait de nature à entraîner des zones d'habitat insalubre en raison des nuisances directes engendrées par la proximité de la rocade.
---	--

intérêts privés commerciaux sur les besoins en logement. Cette décision aurait dû être identifiée comme impactant l'aménagement du territoire et la mixité urbaine.

L'ASSAUPAMAR propose que tout projet sur la parcelle AB 712 intègre une composante résidentielle, conformément aux principes de mixité et à l'article 55 de la loi SRU. L'ASSAUPAMAR recommande que les OAP restent des outils de planification stables, évoluant dans l'intérêt collectif et non selon des logiques opportunistes.

L'ASSAUPAMAR recommande le maintien de la vocation mixte (logement et activité) de la parcelle AB 712

2.5 Assouplissement des règles de mixité dans les opérations de logements sociaux (UGm1, UGm2)
L'ASSAUPAMAR considère que cette modification, bien qu'inspirée par une opération localement justifiée, ouvre une brèche dans les principes de mixité sociale et de répartition équilibrée des formes d'habitat social. L'ASSAUPAMAR recommande de maintenir le seuil actuel de 6 logements, en introduisant une dérogation explicite et temporaire uniquement pour les projets de résorption de l'habitat insalubre (RHI) ou d'intérêt général clairement identifiés ; propose que l'obligation de diversité de typologie (au moins deux catégories de logements sociaux) continue de s'appliquer dès 6 logements, en cohérence avec les

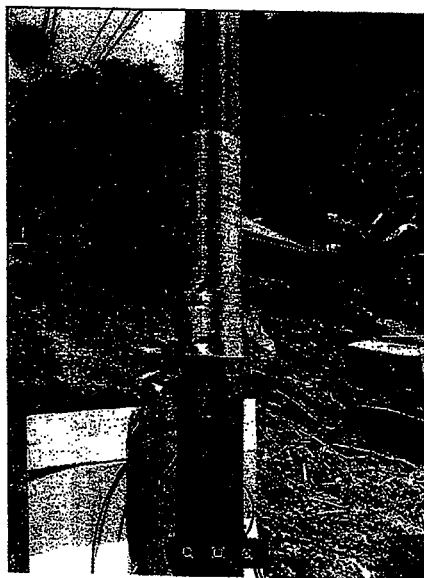
Le déplaçonnement proposé dans la modification du PLU permettra à certains projets de LES qui avaient déjà été programmés, tels que le projet de la CACEM pour la réalisation de 8 LES dans la RHI Trompeuse ainsi qu'un projet de la SOAME dans le lotissement La Joyaux (à venir) de bénéficier des nouvelles règles proposées. La mise en place de la mixité sociale telle que définie au PLU révisé en 2023 induit des coûts financiers directs et indirects de nature à remettre en question ces projets de relogement.

objectifs de la loi SRU (article 55) ; Recommande de ne pas généraliser cette souplesse à l'ensemble des secteurs UGm1 et UGm2, sans quoi cela pourrait conduire à une réduction durable de la mixité sociale, voir à l'absence totale de logements sociaux diversifiés ; invite la commune à produire un état des lieux détaillé de la typologie actuelle des logements sociaux dans les secteurs concernés, afin de justifier objectivement toute évolution réglementaire. 2.6 Extension de la surface de plancher autorisée à 500 m² pour les commerces, services et activités artisanales dans les secteurs UG, UGd, UGm1 et UGm² L'ASSAUPAMAR partage les réserves formulées par la DEAL, et s'inquiète de l'impact potentiel de cette mesure sur l'équilibre urbain, la qualité de vie des riverains et la cohérence des quartiers résidentiels. Recommandations : L'ASSAUPAMAR estime que la transformation silencieuse des secteurs UG en zones d'activité non encadrées constitue un recul pour la planification durable et la qualité de vie en milieu urbain. 2.7 L'ASSAUPAMAR propose que toute augmentation de surface de plancher commerciale dans les secteurs résidentiels soit subordonnée à une justification précise et à une évaluation des impacts (flux de circulation, pollution,	L'augmentation du seuil à 20 logements va permettre une meilleure répartition des coûts financiers et une meilleure gestion des programmes par les différents promoteurs publics et privés. Il s'agit d'une politique de développement du commerce de proximité concernant des projets d'une surface de 500m² toutes activités confondues (commerces et activités de services). Toutes les autres contraintes réglementaires s'appliquent tel que le stationnement engendré par les projets et les règles de prospect. De plus, les ERP ont des contraintes de circulation qui nécessitent de l'espace, donc le plafond de 500m² permet à ces activités de proximité de se développer tout en limitant l'accès à de trop grandes structures. La modification du PLU apporte une réponse à un besoin économique et de santé, avec une logique de services et de proximité.
---	---

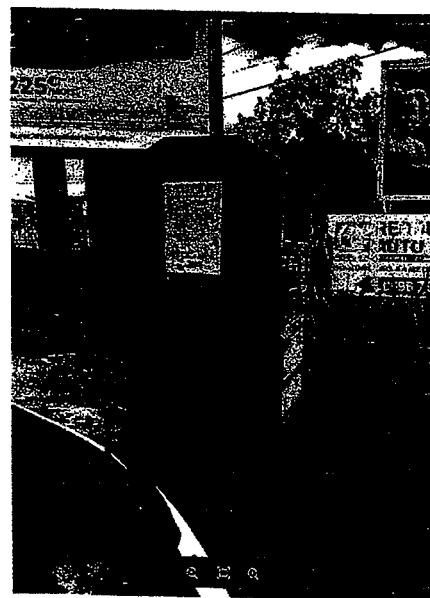
bruit, imperméabilisation, artificialisation. Elle souligne que l'augmentation des surfaces de plancher autorisées favorise l'artificialisation et le recul des espaces de pleine terre..., en contradiction avec les objectifs de sobriété foncière et de résilience face au changement climatique. 2.8 Sur le secteur de l'Etang Z'ABRICOT 2.9 Sur l'extension des emplacements réservés sur les parcelles BD 766 et BD 95 L'ASSAUPAMAR propose que cette extension foncière s'accompagne d'un projet de mise en valeur écologique et culturelle du site. 2.10 Modification des règles relatives aux espaces non bâtis L'ASSAUPAMAR souligne que cette évolution réglementaire a pour effet de réduire les contraintes environnementales imposées aux constructeurs ; contradiction avec les objectifs de sobriété foncière et de transition écologique.	Ce secteur n'est pas concerné par le projet de modification du PLU La ville a prévu une mise en valeur du site et de son histoire avec notamment un équipement : « la maison de la Fontaine Gueydon » ainsi qu'un aménagement paysagé de ses abords. La volonté de limiter l'imperméabilisation des sols est cohérente avec la loi zéro artificialisation nette (ZAN) du 20 juillet 2023. Les espaces de stationnement et de circulation seront en grande partie des espaces végétalisés.
---	---

CERTIFICATS D’AFFICHAGE

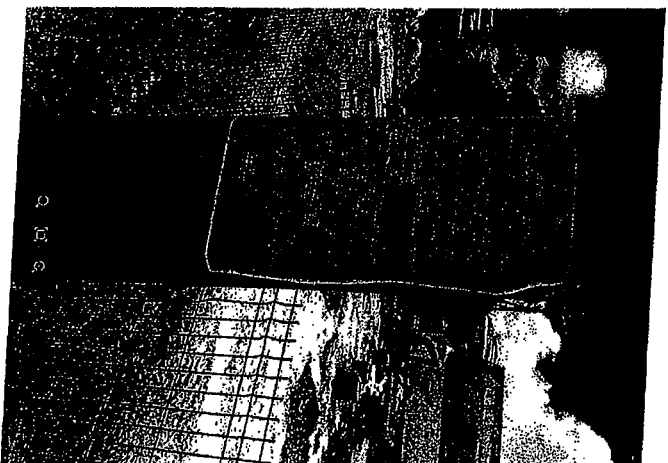
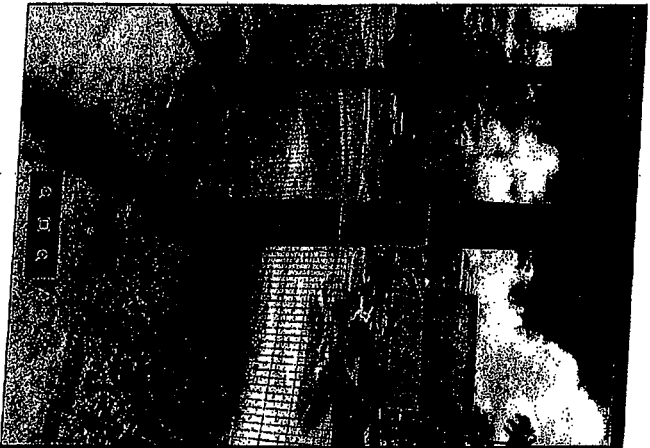
AFFICHAGE RUE OSMAN NADEAU A RAVINE VILAINE



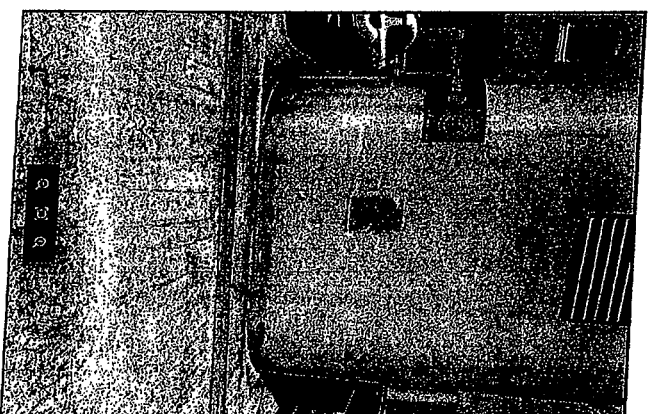
AFFICHAGE RTE DE REDOUTE BORNE STATION



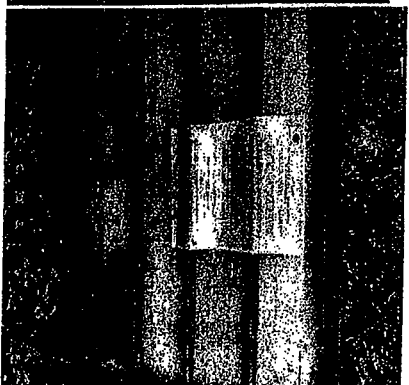
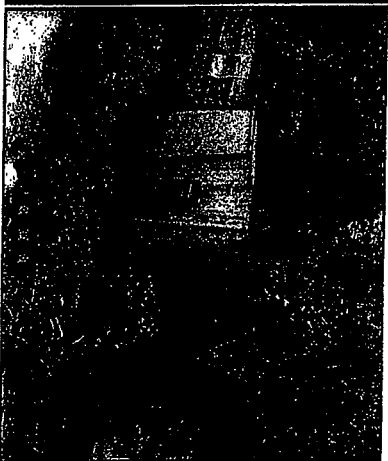
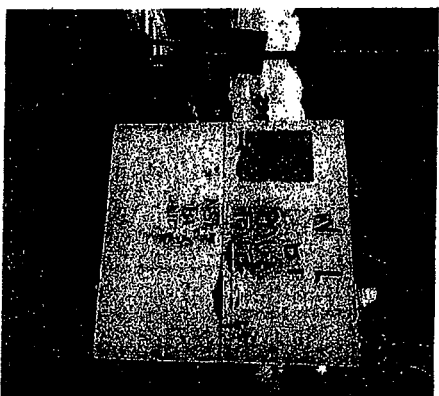
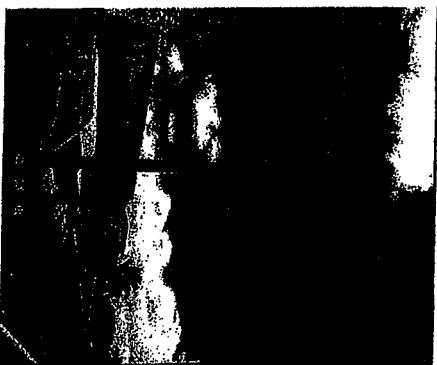
AFFICHAGE SITE DU MCDO DILLON



AFFICHAGE ZAC DE RIVIERE ROCHE



AFICHAGE ZAC ETANG Z'ABRICOT



AFFICHAGE ECOLE MARCEL PLACIDE ET DEPS

