PRÉFET
DE LA
MARTINIQUE
Liberté
Égalité
Fraternité

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

Schoelcher, le 25/09/2026

Service Connaissance, Urbanisme, Bâtiment, Aménagement

Observations des services de l'État

Modification simplifiée n°1

PLU de la commune de Fort-de-France
approuvé le 18 juillet 2023

Table des matières

1 - SUR LA FORME....3
1.1 – La compétence....3
1.2 – La procédure....3
1.3 – La forme....4
1.3.1 – La délibération de prescription....4
1.3.2 - La notice de présentation....4
1.3.3 – Les OAP....4
1.3.4 – Le plan de zonage modifié....4
2 – SUR LE FOND....4
2.1 – Reclassement en zone constructible de terrains classés en zone naturelle....4
2.1.1 – Les parcelles L870 et L871, lieu-dit Fontaine-Didier....4
2.1.2 – Les parcelles K1319 et K278 quartier Tivoli Post-Colon....5
2.1.3 – Correction de zonage sur le secteur ZAC Etang Z'Abricot....6
2.2 – Suppression d'un Espace Boisé Classé (EBC)....7
2.3 – Suppression d'un espace « Nature en ville », secteur de la Pointe des Nègres....7
2.4 – Correction de Schéma de l'OAP sur le secteur ZAC Écoquartier Cité Bon Air....8
2.5 – La compatibilité avec les documents supra-communaux....8
2.54.1 – La loi littoral....8
2.5.2 – Le SCoT....9
3 – CONCLUSION....10
....10

1 - SUR LA FORME

1.1 – La compétence

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune (article L 153-8 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 par délibération du conseil municipal le 18 juillet 2023.
Ce document de planification a fait l'objet d'une première modification approuvée en Conseil municipal, le 30 septembre 2025.

La modification simplifiée n°1 est prescrite le 16 avril 2026. Elle a pour objet de corriger des erreurs matérielles survenues lors de la révision générale du PLU, notamment :
- reclasser en zone constructible les parcelles K1319 et K278 (Tivoli Post Colon) et L 785 devenue L870/871 à Fontaine Didier, classées par erreur en zone naturelle ;
- supprimer un Espace Boisé Classé (EBC) apposé par erreur sur la partie classée urbaine de la parcelle B0151 ;
- supprimer un « espace de nature en ville » sur un secteur faisant l'objet de création de logements de type LES porté par la SOAME à la Pointe des Nègres ;
- corriger le schéma de l'OAP réalisée sur le secteur de la « ZAC Bon Air Ecoquartier Caribéen » afin de le rendre cohérent avec le règlement de la ZAC ;
- corriger le zonage sur le secteur de la ZAC Étang Z'Abricot afin que le zonage réglementaire du PLU corresponde au périmètre de la ZAC. Cette correction entraîne un reclassement en zone urbaine d'une zone naturelle, permettant une finalisation des opérations projetées dans le programme de la ZAC.

La loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement du 26 novembre 2025, dite loi Huwart, allège les procédures liées aux documents d'urbanisme. A compter du 26 mai 2026, la modification des PLU et des SCoT devient la procédure de référence, tandis que la révision est réservée aux changements les plus structurants.
Prescrite le 16 avril 2026, la présente modification n'entre pas dans le champ de la loi Huwart et la procédure utilisée est celle de la modification simplifiée conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme.

Notification aux PPA le 3 juillet 2026.
Saisine de la CDNPS et de la CDPENAF : le 16 septembre 2026.

1.3 – La forme

La modification n'impose pas de forme particulière de présentation de dossier. On y retrouve néanmoins les éléments nécessaires à la compréhension du projet :

- la délibération de prescription
- une notice de présentation
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- le plan de zonage modifié

1.3.1 – La délibération de prescription

La délibération de prescription transmise comporte une erreur dans le visa de la modification n°1 : elle a été approuvée le 30 septembre **2025** et non 2026.

1.3.2 - La notice de présentation

La notice expose les erreurs matérielles et les motivations qui ont conduit à la modification simplifiée n°1 du PLU de Fort-de-France.

Elle indique précisément les modifications du règlement et du zonage.

1.3.3 – Les OAP

Le document OAP présente l'OAP « ZAC Cité Bon Air Ecoquartier Caribéen » modifiée. Cette OAP vaut règlement.

1.3.4 – Le plan de zonage modifié

Le plan de zonage modifié fait apparaître les reclassements en zone urbaine et les corrections de zonage.

2 – SUR LE FOND

2.1 – Reclassement en zone constructible de terrains classés en zone naturelle

2.1.1 – Les parcelles L870 et L871, lieu-dit Fontaine-Didier

Les parcelles L 870 et L 871, qui faisaient l'objet d'un classement partiel en zone U5 dans le PLU de 2018, ont été intégralement classées en zone naturelle lors de la révision générale approuvée le 18 juillet 2023.

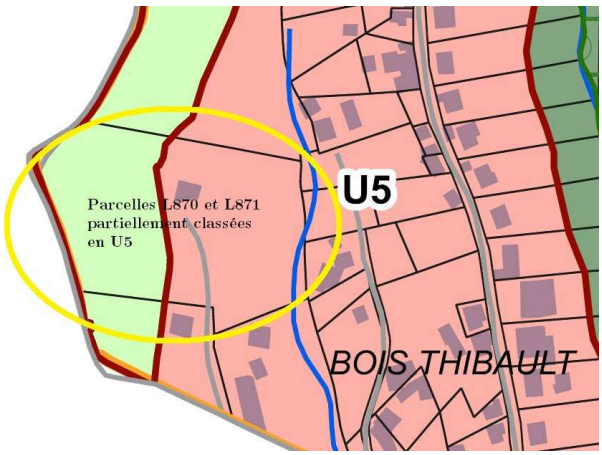


Fig.1 : Extrait du plan de zonage du PLU 2018



Fig.2 : Extrait du plan de zonage du PLU 2023

L'examen de la configuration réelle du terrain révèle que ces parcelles sont déjà bâties et raccordées aux réseaux publics de distribution d'eau et d'électricité. De surcroît, elles sont desservies par des voies de circulation existantes, jouxtent de vastes quartiers déjà urbanisés et ne présentent aucun intérêt paysager ou écologique justifiant une protection naturelle.
Par une décision rendue le 29 janvier 2026, le Tribunal administratif de la Martinique a jugé que le classement de ces parcelles en zone naturelle était entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. En conséquence, la juridiction administrative ordonne à la ville de Fort-de-France de procéder à la révision du PLU afin d'intégrer les parcelles L 870 et L 871 en zone urbaine.

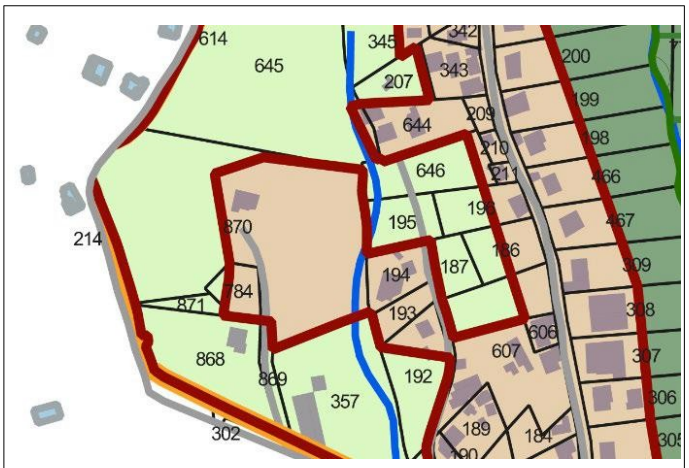


Fig.3 : Extrait plan de zonage du PLU après modification

La modification reclasse les parcelles L 870 et L 871 en zone urbaine.

2.1.2 – Les parcelles K1319 et K278 quartier Tivoli Post-Colon

La parcelle K1319 était classée en zone constructible U5 sous le régime du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de 2018. Lors de la révision générale approuvée le 18 juillet 2023, ce terrain a été reclassé en zone naturelle.

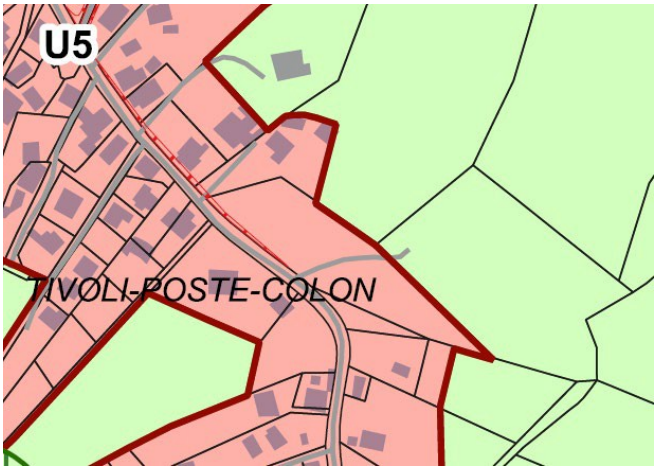


Fig.4 : Extrait plan de zonage du PLU 2018



Fig.5 : Extrait plan de zonage du PLU 2023

Par sa décision en date du 23 décembre 2025, le Tribunal administratif de la Martinique a statué sur le fait que le classement de la parcelle K1319 en zone naturelle était entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. La juridiction administrative a souligné qu'il n'était pas contesté que le PLU antérieurement en vigueur classait cette parcelle en zone urbaine. De plus, aucun élément du dossier ne démontre que ce classement urbain ne peut plus être appliqué sur le terrain en cause.

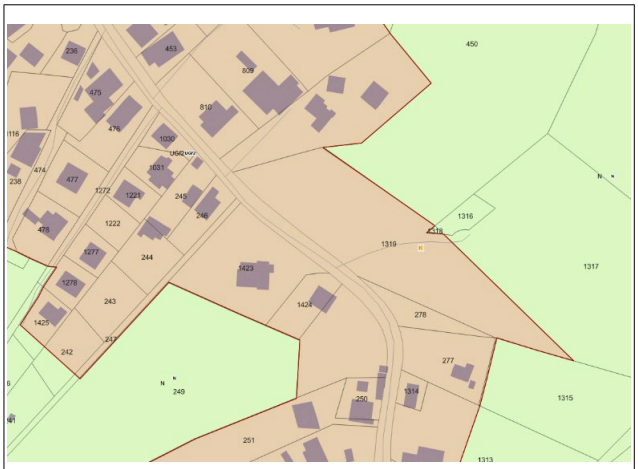


Fig.6 : Extrait du plan de zonage après modification

La modification reclasse la parcelle K1319 en zone urbaine.

2.1.3 – Correction de zonage sur le secteur ZAC Etang Z'Abricot

Lors de la révision du PLU en 2023, la parcelle W455, classée en zone urbaine (U3Ez), est reclassée en zone naturelle. Ce reclassement impacte des terrains jusqu'alors constructibles et remet en cause les opérations prévues au sein de la ZAC. De plus, ces terrains ne présentent aucun intérêt paysager ou écologique.

La modification corrige le zonage et reclasse la parcelle W455 en zone constructible (UCQ1).

2.2 – Suppression d'un Espace Boisé Classé (EBC)

Lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le propriétaire de la parcelle B151 a obtenu le déclassement partiel de son terrain, initialement classé en zone naturelle (N3), pour être intégré à la zone constructible UGf2.
En l'état actuel des documents graphiques, la superposition d'une servitude d'Espace Boisé Classé (EBC) sur cette même emprise fait obstacle à toute constructibilité. Cette situation neutralise de fait la constructibilité pourtant validée par la collectivité.
Le Conseil d'État a statué qu'une telle superposition « conduit donc à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan local d'urbanisme » (CE, 31 janvier 2020, n°416364).



Fig.7 : Extrait du plan de zonage du PLU 2023



Fig.8 : Extrait plan de zonage après modification

La modification supprime la servitude d'EBC superposée par erreur sur la portion de la parcelle B151 classée en zone UGf2.

La CDNPS a été consultée le 16 septembre 2026 et a émis un avis favorable.

2.3 – Suppression d'un espace « Nature en ville », secteur de la Pointe des Nègres

En application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, le PLU de 2023 protège des espaces « Nature en ville » pour garantir les continuités écologiques au sein des zones urbaines.
C'est sur des parcelles soumises à cette règle (BH241 et BE666, quartier Pointe des Nègres) que la Société d'aménagement et d'équipement (SOAME) souhaite développer, depuis de nombreuses années, un projet de Logements Évolutifs Sociaux (LES). Actuellement, la superposition de la servitude « Nature en ville » rend le terrain inconstructible et paralyse cette opération d'intérêt social.
Pourtant, l'état réel du site ne justifie pas une telle protection : le secteur bénéficie déjà d'une urbanisation de fait, de voiries et de réseaux divers (VRD), et ne possède aucune valeur écologique ou paysagère. Rectifier cette anomalie réglementaire conduira à une réduction de 0,77 ha des espaces « Nature en ville » dans le PLU, mais s'avère indispensable pour débloquer la construction de ces logements.

Bien qu'aucune interdiction de raccordement ne soit édictée à ce jour, la Station de Traitement des Eaux Usées (STEU) de la Pointe des Nègres présente des non-conformités d'équipement et de performance. Par conséquent, la réalisation de nouveaux programmes de logements demeure strictement conditionnée à la mise en conformité préalable du réseau d'assainissement.

La modification supprime l'espace « Nature en ville » sur les parcelles BH241 et BE666.

2.4 – Correction de Schéma de l'OAP sur le secteur ZAC Écoquartier Cité Bon Air

Portée par le PLU de 2023, l'OAP de la ZAC Bon Air Écoquartier a pour ambition de concevoir un cadre de vie mixte et dynamique, proposant entre 400 et 500 logements collectifs ainsi que des commerces de proximité au rez-de-chaussée. L'implantation des futurs bâtiments est spécifiquement pensée pour épouser la topographie prononcée du terrain.
Afin de garantir le bon déploiement de ce projet, il est nécessaire de corriger une anomalie graphique dans le schéma de l'OAP. Les hauteurs de construction indiquées ne concordant pas avec celles approuvées à l'origine par la commune dans le dossier de réalisation de la ZAC, la présente modification vise à rétablir les hauteurs initialement prévues sur deux lots :

- sur le lot 10 (secteur Nord), la hauteur réglementaire est portée de R+3 à R+5
- sur le lot 8 (secteur Sud), la hauteur réglementaire est portée de R+6 à R+8

La modification corrige les hauteurs sur les lots 10 et 8.

2.5 – La compatibilité avec les documents supra-communaux

Les documents opposables au PLU sont visés par l'article L131-4 du code de l'urbanisme.

2.54.1 – La loi littoral

Secteur Pointe des Nègres (Parcelles BH241 et BE666)

Suppression de la servitude "Espace de nature en ville" sur 0,77 ha pour permettre la réalisation de 4 Logements Évolutifs Sociaux (LES) portés par la SOAME.
L'opération s'inscrit en continuité avec les parties urbanisées de la commune. S'agissant d'un programme de logements sociaux (LES) dans un secteur urbanisé de fait, le projet respecte parfaitement l'esprit de l'article L. 121-49 du Code de l'urbanisme régissant l'aménagement de la frange littorale.

Secteur ZAC Étang Z'Abricot (Parcelle W455)

Correction d'une erreur matérielle de zonage ayant classé par erreur en zone naturelle (N et Ns) la parcelle W455 (3 582 m²), située en bordure de la marina. Reclassement de ce secteur en zone urbaine UCQ1 afin d'ajuster le PLU au périmètre de la ZAC approuvée.
L'ajustement ne constitue pas une extension de l'urbanisation sur un espace naturel vierge, mais la rectification d'une anomalie graphique sur un secteur déjà viabilisé et intégré dans une zone d'aménagement concerté (ZAC) approuvée. Elle ne porte pas atteinte aux équilibres écologiques du rivage ou de la mangrove environnante.

L'analyse des incidences des modifications réglementaires proposées démontre qu'aucune des mesures n'est de nature à enfreindre les principes de protection et de mise en valeur du littoral.

La modification simplifiée n°1 du PLU de Fort-de-France est compatible avec les dispositions de la loi Littoral.

2.5.2 – Le SCoT

La ville de Fort-de-France est couverte par le SCoT de la CACEM approuvé le 16 novembre 2016. Il est actuellement en cours de révision.

Le SCoT de la CACEM demande que 60 % des nouveaux logements d'ici 2035/2046 soient construits dans les zones déjà urbanisées (densification de dents creuses, réhabilitation, ou reconversion de friches) afin de limiter la consommation d'espaces naturels.

- Le projet de la ZAC Bon Air Écoquartier s'inscrit pleinement dans cet objectif de renouvellement urbain et dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de Fort-de-France. La correction technique des hauteurs sur l'OAP (passage de R+3 à R+5 sur le Lot 10, et de R+6 à R+8 sur le Lot 8) permet d'optimiser le potentiel foncier et de densifier le secteur tout en respectant sa topographie, évitant ainsi l'étalement urbain périphérique.
- La suppression de la servitude inconstructible « espace de nature en ville » à la Pointe des Nègres sur 0,77 ha, permet d'exploiter une dent creuse urbaine au sein d'un secteur déjà viabilisé et équipé en réseaux (VRD). Cette mesure répond directement à la logique de « reconstruction de la ville sur elle-même » prônée par le schéma intercommunal pour préserver les enveloppes agricoles et naturelles du territoire.

Le SCoT de la CACEM et son Programme Local de l'Habitat (PLH) font de la mixité sociale et de la lutte contre l'habitat indigne des priorités absolues, fixant notamment un taux cible de 25 % de logements sociaux pour les communes déficitaires.

- Le déblocage du projet de la SOAME à la Pointe des Nègres permet la réalisation de 4 Logements Évolutifs Sociaux (LES), une forme de logement aidé et d'accession sociale à la propriété explicitement encouragée par le SCoT pour répondre aux besoins des ménages modestes du centre de la Martinique.
- La correction des hauteurs à Bon Air garantit quant à elle la viabilité de l'opération immobilière mixte de 450 à 500 logements, favorisant la mixité sociale au sein du quartier.

Le SCoT organise l'agglomération autour de pôles bien définis. Les modifications permettent simplement de mettre les documents d'urbanisme en accord avec la réalité du terrain.

- Le reclassement en zone urbaine constructible (UGf2) des parcelles de Tivoli (K1319 et K278) et de Fontaine-Didier (L870/L871), imposé par décisions de justice, corrige une erreur matérielle ayant classé en zone naturelle des secteurs déjà bâtis et raccordés aux réseaux.
- ZAC Étang Z'Abricots : l'ajustement graphique de la parcelle W455 vers la zone urbaine UCQ1 réintègre ce secteur dans son périmètre opérationnel de ZAC approuvée.

- Balata (Parcelle B151) : la suppression de la servitude d'Espace Boisé Classé (EBC) superposée par erreur sur une portion constructible UGf2 rétablit la sécurité juridique et la constructibilité du site, en parfaite conformité avec la vocation de développement résidentiel des centralités du SCoT.

En somme, ces corrections localisées n'altèrent pas l'économie générale du PLU approuvé en 2023 et sont parfaitement compatibles avec les orientations de sobriété, de mixité sociale et de restructuration urbaine portées par le SCoT de la CACEM.

3 – CONCLUSION

En conclusion, sous réserve du point de vigilance relatif à la mise en conformité technique et environnementale de la STEU de la Pointe des Nègres, le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Fort-de-France ne suscite aucune observation particulière de la part des services de l'État.

Signé le 26/09/2026

Le Directeur Adjoint de l'Environnement
de l'Aménagement et du logement

Pierre Emmanuel VOS

Signature numérique