

DEPARTEMENT DE LA MARTINIQUE

VILLE DE FORT-DE-FRANCE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 1

NOTICE EXPLICATIVE

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

1.1 Objet de la modification n°1 du PLU

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

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

- ✚ Modification du PLU pour accompagner la réalisation d'une résidence favorisant la mixité intergénérationnelle sur l'îlot Savon dans le secteur de la ZAC Pointe Simon (zone UVB1),
- ✚ Adaptation du PLU (zone UGd et UGm) en faveur de petites opérations de LES, notamment dans le périmètre de la RHI Trompeuse sans obligation de mixité.
- ✚ Mise en adéquation du document avec des projets d'activité de commerce de proximité et d'espaces pluridisciplinaires de santé (zone UGm),
- ✚ Extension d'un emplacement réservé dans le cadre de la réhabilitation de la Fontaine Gueydon.

1.2 Procédure de modification de droit commun du PLU

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

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

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

🚧 Arrêté du maire n° S-14/06/2024-34 en date du 14 Juin 2024.

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

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

La force d'évocation de cet espace tient à :

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

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

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

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

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

Une opération de logement d'envergure a été lancée afin de soutenir la politique urbaine de repeuplement du Centre-Ville : le projet ILOT SAVON.

Ce projet est situé en partie sud-ouest du Centre-Ville, au nord de la ZAC Pointe -Simon, à proximité de la rive gauche du Canal LEVASSOR (embouchure de la rivière Madame).

Il est bordé :

- 🚧 Au Sud par la rue Garnier Pages,
- 🚧 A l'Est par la rue François Arago,
- 🚧 A l'Ouest par le boulevard Allègre,
- 🚧 Au Nord par une frange bâti dégradée.

D'importantes modifications ont été apportées au projet initial, suivant les recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France qui a estimé que les hauteurs étaient excessives.

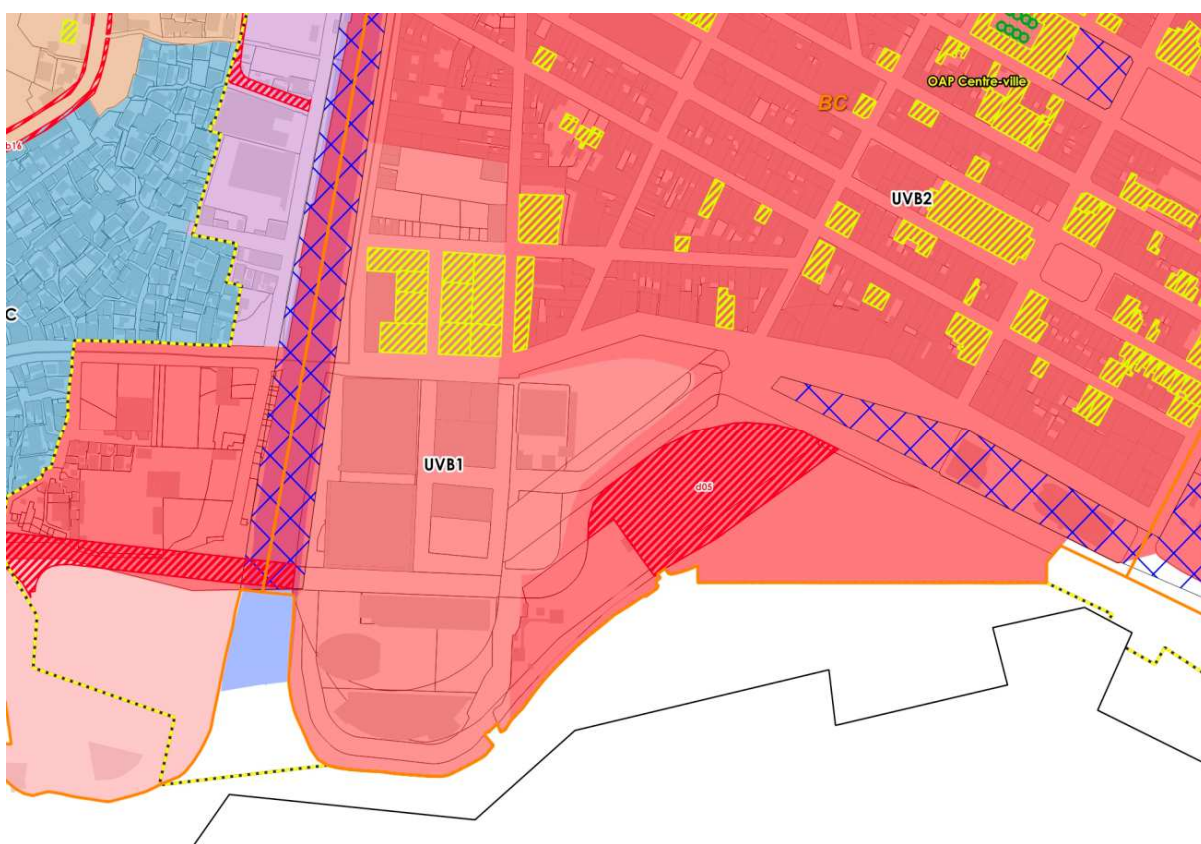
Depuis, le nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) est entré en vigueur en date du 18 juillet 2023.

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

1. OBJET DE LA REVISION SIMPLIFIEE

Les modifications apportées à la ZAC portent sur trois articles :

- ✚ Article UVB 4 : Volumétrie et implantation des constructions
- ✚ Article UVB 5 : L'aspect des constructions (les toitures)
- ✚ Article 7 : Dispositions applicables à l'ensemble des zones



A – LA VOLUMETRIE DU PROJET

Les galeries, qui étaient précédemment permises selon le Plan Local d'Urbanisme antérieur dans la zone de la Pointe Simon, ne le sont désormais plus. Ces galeries étaient initialement autorisées pour permettre un retrait du bâtiment, contribuant ainsi à éviter un effet d'écrasement sur des rues de dimensions réduites, telles que la rue Garnier Pages.

a) Extrait de l'ancien PLU

Dispositions applicables au secteur ZD

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Extrait du PLU révisé le 18 juillet 2023

Dispositions applicables à la zone UVB 1

Article UVB4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UVB4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

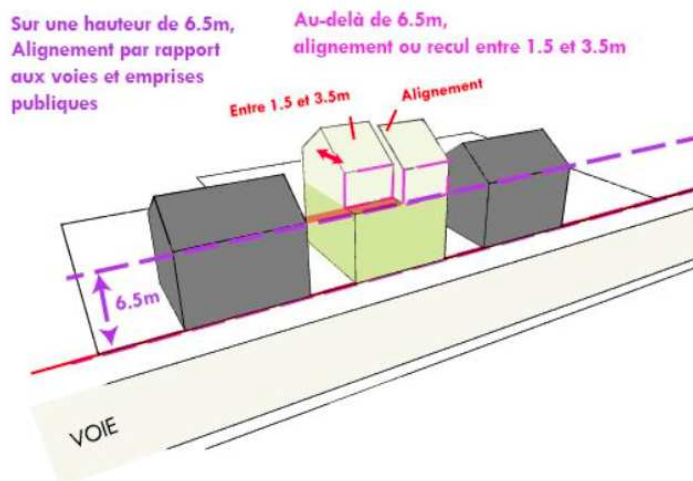
1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Règle générale au sein du secteur

UVB1 :

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

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



c) Demande de modification

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

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

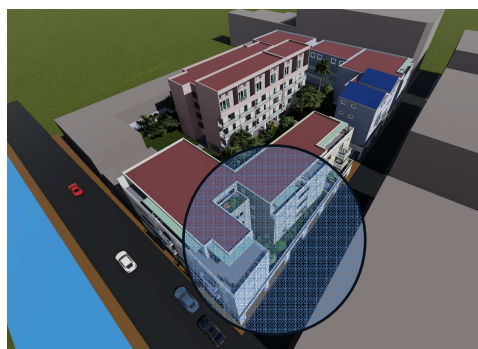


Illustration du Projet SAVON, en cours d'élaboration

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.

a) Extrait de l'ancien PLU

Emprise au sol des constructions sans objet

b) Extrait du PLU révisé le 18 juillet 2023

4/ Emprise au sol

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

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

c) Demande de modification

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

C – L'ASPECT DES CONSTRUCTION : LA TOITURE

a) Extrait du PLU approuvé le 18 juillet 2023

3.3 Toitures

Toiture à pente :

Nombre de pans :

La toiture des constructions principales (hors annexes) doit comporter au moins 2 pans. Le nombre de pans de toit peut être limité dans l'intérêt de la simplification et de l'allègement de la composition des façades.

Les toitures à deux pans devront être privilégiées.

La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes peut être constituée d'un seul pan.

Le faîtage principal doit être parallèle à la voie.

b) Demande de modification

Règle mal adaptée aux parcelles profondes et étroites du centre-ville. Cette règle est restrictive et limitante, ne permet pas l'expression architecturale et va à l'encontre du patrimoine existant de la ville.



D – LES PLACES DE STATIONNEMENT

Il pourrait être intéressant d'envisager la mise en place d'une règle de stationnement réduit à 0,5 places pour les résidences destinées aux seniors et aux étudiants du centre-ville, comme le prévoyait le PLU précédent. En effet, il est bien connu que ces populations sont moins susceptibles de posséder une voiture, ce qui justifie une allocation moindre d'espaces de stationnement.

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

Rappel du contexte de l'opération RHI Trompeuse

La CACEM propriétaire de parcelles au quartier Pointes des Sables dit « Trompeuse » à Fort de France, a en charge le relogement et la réorganisation des activités des occupants sans titre du site, dans le cadre de l'opération de Résorption de l'Habitat Insalubre TROMPEUSE/POINTE DES SABLES (*première RHI menée par la CACEM*).

Cette RHI a pour objectif stratégique de :

- ✚ Procéder à la viabilisation de la zone (*finaliser le lotissement créé dans le cadre du permis d'aménager par l'achèvement de la voirie de la ZAE réalisée à 80%*)
- ✚ Reloger les ménages sur site par le biais de la RHI
- ✚ Repositionner les activités sur site (démolition/reconstruction)

Par un déploiement en 2 temps :

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

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

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



EXPOSE

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

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

- ✚ d'élaborer un mode de réalisation des L.E.S Groupés » portée par la CACEM

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

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

Le plan de relogement des habitants prévoit :

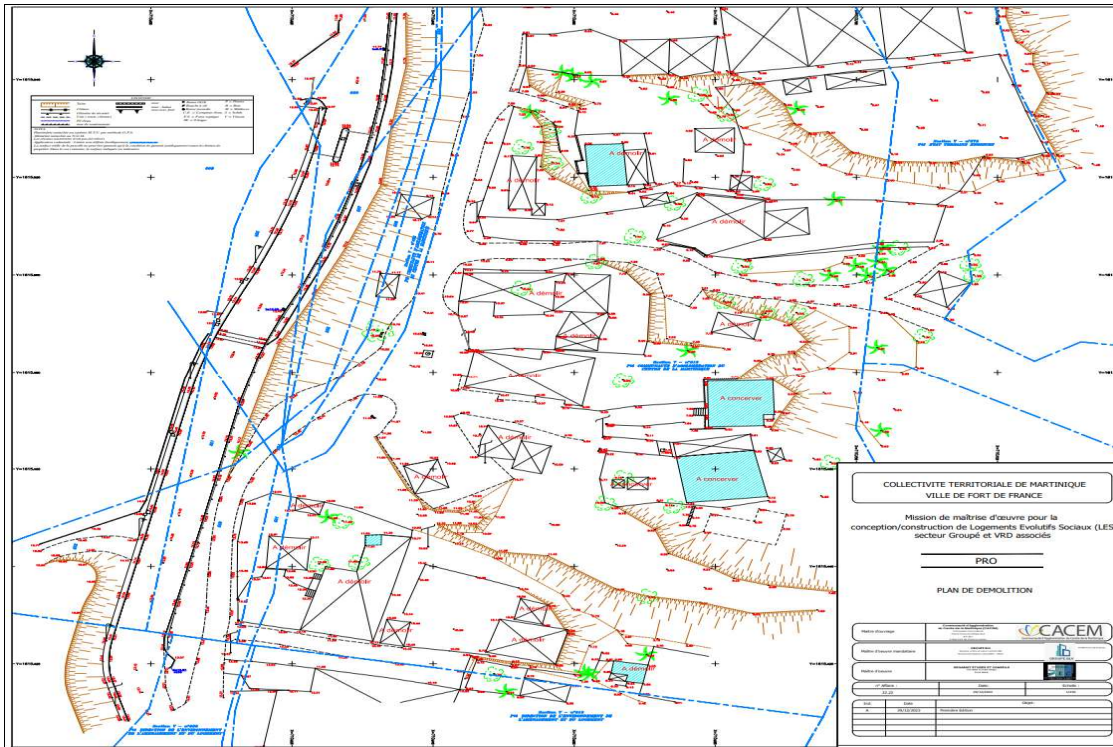
1-Le maintien sur site

- ✚ 2 opérations de réhabilitations

2-la démolition et reconstruction sur site

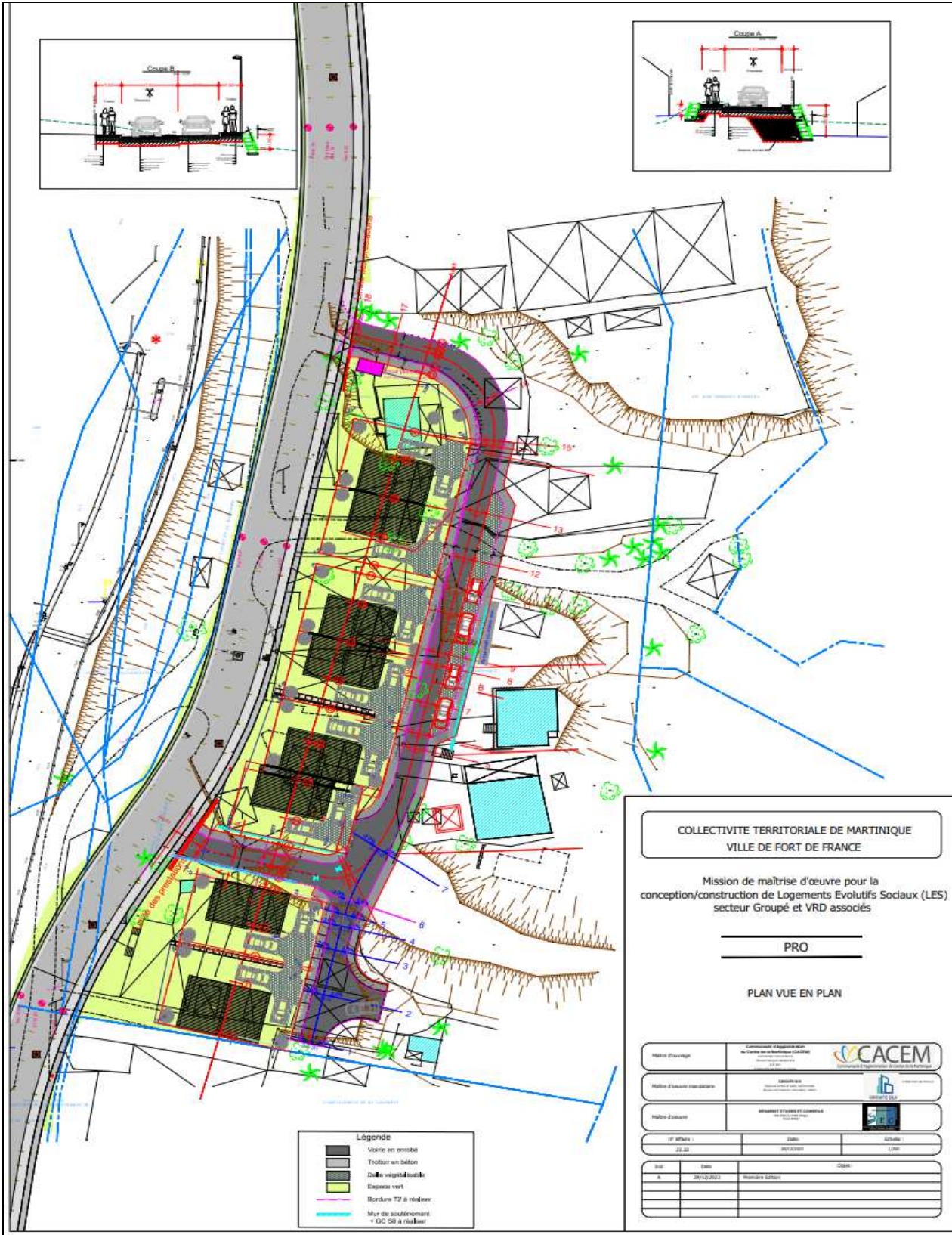
- ✚ 8 relogements en accession L.E.S (Logement Evolutif Social) (*1F4/ 4F3/ 3F2*)

Etat des lieux des logements à démolir et conserver



Plan de masse du projet

La RHI TROMPEUSE se trouvant au sein d'une ZAE, les réseaux sont déjà en majorité amenés à proximité de la zone concernée. Les travaux de viabilisation ont été réalisés à 80%: le dernier tronçon ne pourra se faire qu'une fois la libération du foncier par les occupants.

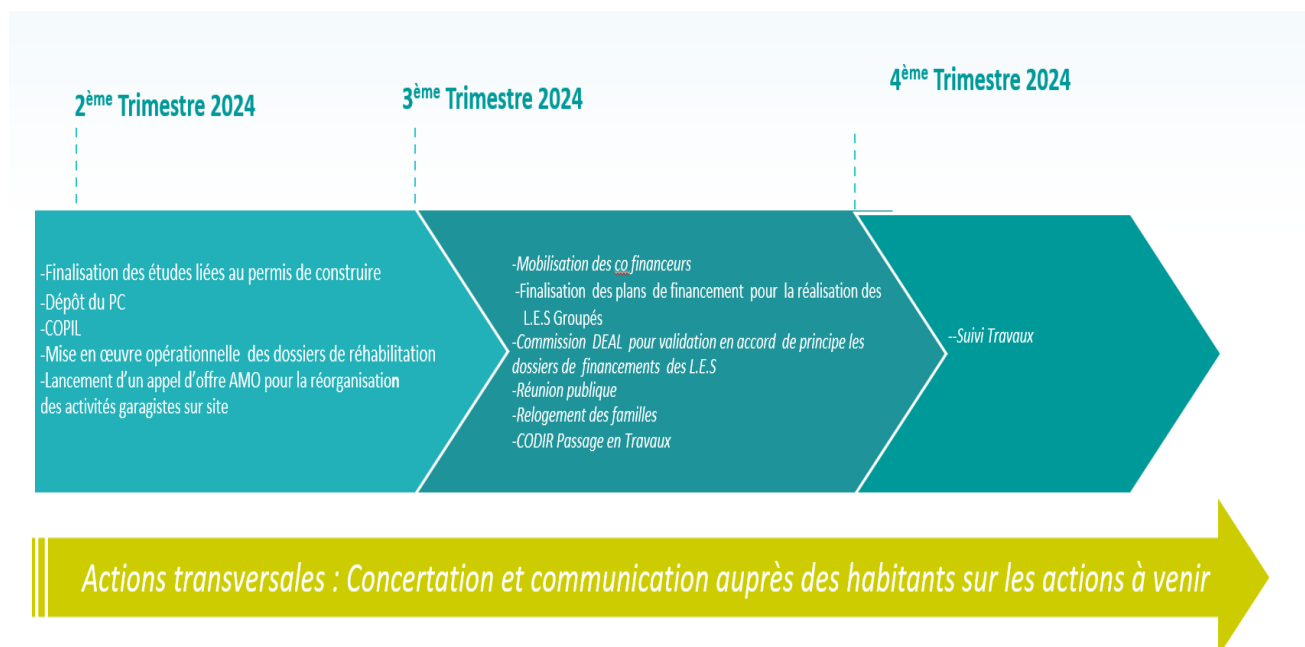


Plan 3 D du projet

Logement jumelé et Isolé



Planning



Problématiques :

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

Le règlement actuel du PLU de la Ville de Fort-de-France ne permet cependant pas le dépôt du permis de construire. En effet, l'article UG3 - 1 du règlement, prévoit que si l'opération comporte plus de 6 logements sociaux, il est demandé de créer deux catégories de logements. Or cela n'est pas possible dans le cadre de ce projet.

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

ARTICLE UG3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Secteurs UGd et UGm :

Les constructions neuves ou opérations d'ensemble (hors lotissement) de plus de 12 logements doivent garantir une part minimum de 25% de logements sociaux recensés au titre de l'article 55 de la loi SRU et/ou de logements locatifs intermédiaires (en nombre et arrondi à l'entier le plus proche ou à défaut à l'entier supérieur) représentant au minimum 20% de la surface de plancher du projet.

Au sein des projets de lotissement ou de réhabilitation de constructions existantes, tout programme constitué de plus de 6 logements créant un ou plusieurs logement(s) doit garantir une part minimum de 25% de logements sociaux recensés au titre de l'article 55 de la loi SRU et/ou de logements locatifs intermédiaires (en nombre et arrondi à l'entier le plus proche ou à défaut à l'entier supérieur).

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

Projet de modification de l'article UG3 – 1

1/ Mixité sociale

Secteurs UGd et UGm :

Les opérations de plus de 20 logements sociaux doivent comprendre au moins deux catégories différentes de logements (LLTS, LLS, PLS, PSLA).

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

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

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

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

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

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

Un petit bâtiment à vocation commerciale sera réalisé sur deux niveaux qui permettra de s'adapter à la forme du terrain pentu et ainsi créer deux zones de parking. Ces parkings seront réalisés en dalles EVERGREEN afin de réduire l'imperméabilité du sol.

L'aspect paysager du projet sera particulièrement travaillé, avec des essences d'arbres locales. Les commerces envisagés au sein de ce bâtiment commercial, nécessitent des surfaces minimum à savoir :

🏠 Au RDC :

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

🏠 Au RDJ

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

Le classement actuel de la zone en UGm1 ne permet pas d'assurer les surfaces pour les différentes activités envisagées sachant que les surfaces plancher par unité sont limitées à 250m². Ceci compromet la faisabilité de l'ensemble du projet.

L'application des surfaces prévues en zone U4, soit 500 m² sera plus favorable ; ainsi, les unités commerciales bénéficieront d'une surface plus cohérente avec le projet et les standards habituellement retenus dans les domaines considérés.

Synthèse des données principales et prérequis :

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

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

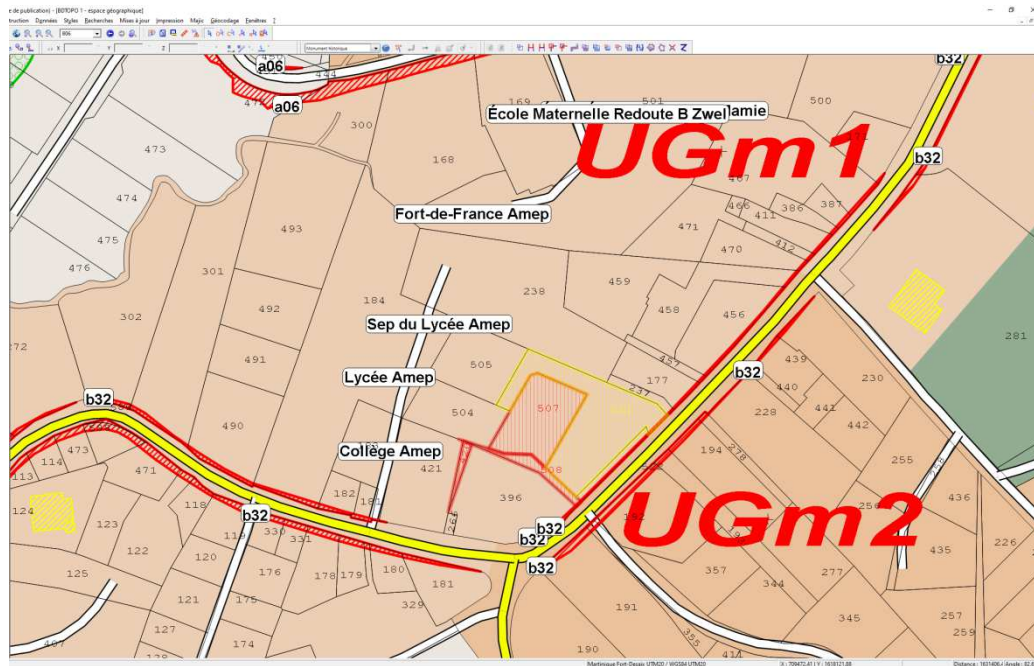
La hauteur maximum de la construction par rapport au terrain naturel sera de 8,92 m.

Le projet sera raccordé aux réseaux publics existants.

Les accès seront positionnés sur la voie privée existante.

Stationnement : 49 places, dont 3 PMR.

Plan de situation



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

Un projet de relocalisation d'une maison Sport Santé à Ravine Vilaine est en cours sur la parcelle **O 1166** au lieu-dit Morne à l'Eau ; cette structure existe depuis 2018 et a obtenu l'habilitation de l'ARS et du Recteur d'Académie depuis 2019.

Cette maison sport santé accueille plusieurs professionnels :

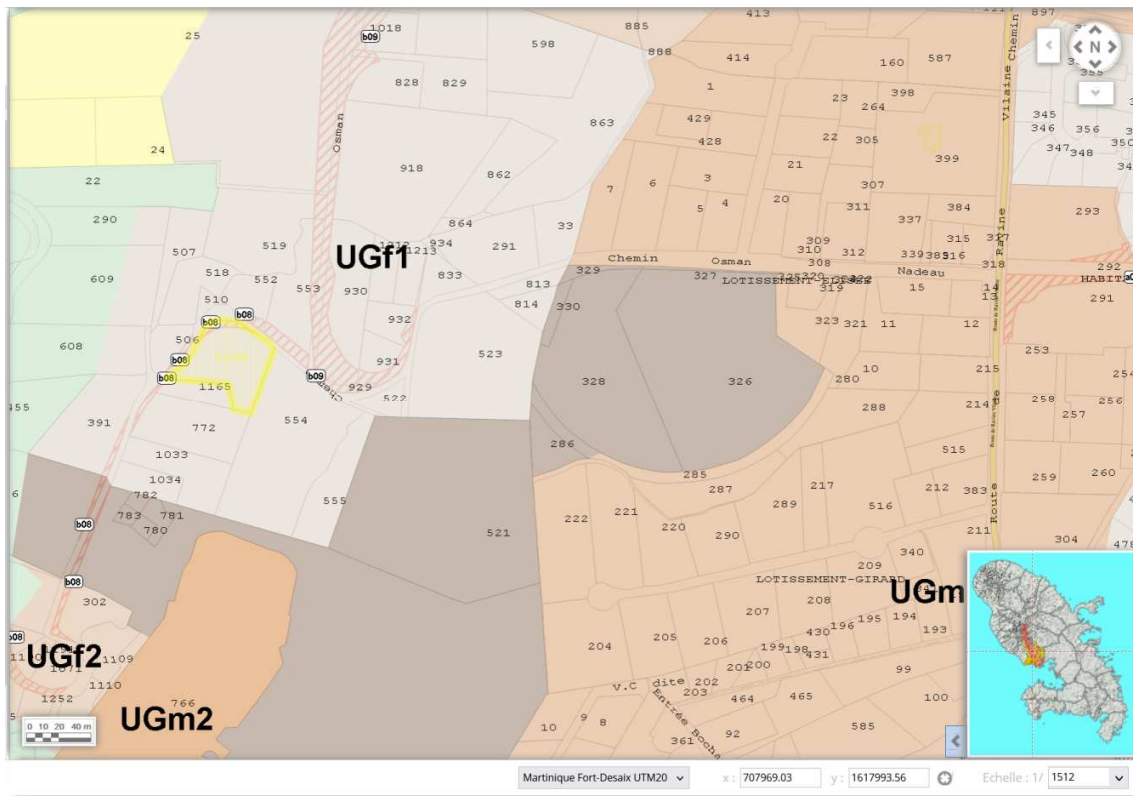
- 6 coachs en salle dont 2 polyvalents en salle et piscine et 4 titulaires d'un diplôme d'activité physique adaptée, 5 coachs en piscine, 1 masseuse-nutritionniste, un ostéopathe et une sage-femme.
- A venir des kinésithérapeutes, des psychologues, des orthophonistes, des psychologues...
- Plus de 300 personnes qui ont une prise en charge thérapeutique, physique, sportive, sociale, psychologique...
- Plus de 50 séniors pour la préservation de l'autonomie et du lien social,
- Plus de 8 enfants avec des handicaps moteurs et cérébraux (autistes, tétraplégiques...
- Plus de 50 bébés avec une activité pour leur éveil moteur et sensoriel.

Le classement actuel de la zone en 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 initialement en zone U4, soit 500 m² sera plus favorable.

Plan de situation





V/ NOTICE DESCRIPTIVE DE L'EXTENSION D'UN EMPLACEMENT RESERVE DANS LE CADRE DE LA REHABILITATION DE LA FONTAINE GUEYDON

La parcelle **BD n° 766** située aux abords de la Fontaine Gueydon qui doit faire partie du projet de réhabilitation de la Fontaine Gueydon par la SOAME est actuellement occupée par un squat ; elle ne fait pas partie de l'emplacement réservé référencé f01 créé pour les besoins de cette opération. Il est donc nécessaire de l'intégrer à l'emplacement réservé f01.

Plan de situation

