



**NOUVEAU PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN (NPNRU)
VILLE DE FORT-DE-FRANCE**

**DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE
PUBLIQUE & PARCELLAIRE**



05 septembre 2023

Etablissement Public foncier Local de Martinique
Tour Lumina – 16ème étage – 1 Rue Loulou Boislaville – Zac de la Pointe Simon 97200 FORT-DE-FRANCE

VILLE DE FORT-DE-FRANCE - Secteur : Quartier-Ouest : Le Centre-Ville / Rive-droite
DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE & PARCELLAIRE

NOMENCLATURE

	PREAMBULE
1^{ère} PARTIE	DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION PUBLIQUE
	PLAN DE SITUATION
	NOTICE EXPLICATIVE JUSTIFIANT L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET
	PERIMETRE DELIMITANT LES IMMEUBLES A EXPROPRIER
	ESTIMATION SOMMAIRE DU COUT DES ACQUISITIONS A REALISER
2^{ème} PARTIE	DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE
	PLANS ET ETAT PARCELLAIRE

Sommaire

PREAMBULE	3
1. Présentation de l'expropriant.....	4
2. Objet et cadre réglementaire de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ...	4
3. Conditions de l'enquête - Composition du dossier	5
4. Insertion de l'enquête dans la procédure	6
1ère PARTIE DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE	9
PIECE A - PLAN DE SITUATION	10
A.1. Plan de situation	12
A.2. Secteur : Quartier-Ouest : Le Centre-Ville / Rive-droite.....	13
PIECE B - NOTICE EXPLICATIVE	15
B.1. Présentation de la commune – Fort-de-France : Une ville-capitale en pleine mutation	16
B.1.1. Une commune centrale caractérisée par une organisation complexe et contrastée	16
B.1.2. Une perte démographique à mettre en relation avec un espace de vie à renouveler.....	18
B.1.3. Des transformations en profondeur à poursuivre dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain	20
B.2. L'utilité publique du projet	22
B.2.1. L'accroissement et la diversification de l'offre en matière de logement nécessaire à une stabilisation démographique.....	22
B.2.2. Désenclavement, services et mobilité.....	24
B.2.3. Le projet de renouvellement urbain : une logique d'intégration spatiale et sociale au cœur du centre-ville.....	25
B.2.4. Une action d'anticipation foncière en adéquation avec la mise en œuvre des documents d'urbanisme	37
B.2.5. Un projet d'aménagement en concordance avec les enjeux environnementaux	41
B.2.6. La procédure d'expropriation : ultime recours pour parvenir à la maîtrise foncière et permettre la réalisation des projets dans des délais ciblés	43
Conclusion	44
PIECE C - PERIMETRE DELIMITANT LES IMMEUBLES A EXPROPRIER	46
PIECE D - ESTIMATION SOMMAIRE DU COUT DES ACQUISITIONS A REALISER	52
D.1 ESTIMATION SOMMAIRE DU COUT DES ACQUISITIONS	53
2ème PARTIE DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE	54
PIECE E – PLAN & ETAT PARCELLAIRES	55
E.1 Plan et état parcellaire de l'Ilot CAZOTTE	56
E.2 Plan et état parcellaire de l'Ilot SEVERE.....	58
E.3 Plan et état parcellaire de l'Ilot DIB NOTTE.....	62
E.4 Plan et état parcellaire de l'Ilot MARCHE AUX POISSONS	67
E.5 Plan et état parcellaire de l'Ilot GUEYDON	72



PREAMBULE

1. Présentation de l'expropriant

L'Etablissement Public Foncier de Martinique (EPF) est un EPF local, compétent pour réaliser pour son compte, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L221-1 et L221-2 du code de l'urbanisme, ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L300-1 du même code.

Il peut exercer, par délégation de leurs titulaires, les droits de préemption et de priorité définis par le code de l'urbanisme, et agir par voie d'expropriation.

Ses missions et compétences sont prévues par l'article L324-1 du code de l'urbanisme.

Les établissements publics fonciers locaux ont été créés en considération d'enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durables. Ainsi, ils mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier, de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat, lorsqu'ils existent.

L'EPFL de Martinique dont le siège est situé à FORT-DE-FRANCE (97200), Tour Lumina, 1, rue Loulou Boislaville, Zac de la Pointe Simon, compte parmi ses adhérents : la Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud Martinique (CAESM), la Communauté d'Agglomération du Centre de la Martinique (CACEM), la Communauté d'Agglomération du Pays Nord Martinique (Cap Nord), ainsi que la Collectivité Territoriale de Martinique (CTM). Il peut donc intervenir sur l'ensemble du territoire.

La ville de FORT-DE-FRANCE a sollicité l'EPFL afin de contribuer à l'aboutissement du projet exposé dans le présent dossier, en assurant la maîtrise foncière des terrains d'assiette de ce nouveau programme de renouvellement urbain.

- **L'EPFL a donc dans la présente procédure, la qualité d'autorité expropriante.**

2. Objet et cadre réglementaire de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique

Le présent dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est réalisé dans le cadre de la poursuite de la procédure du projet du nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) de la Ville de Fort de France. Les îlots concernés se situent dans les secteurs OUEST de Fort-de-France (centre-ville, Rive Droite) notamment sur les îlots Gueydon, Cazotte, Dib Notte, Sévère, Marché aux poissons.

L'expropriation pour cause d'utilité publique est une prérogative accordée aux collectivités territoriales, à leurs groupements et aux établissements publics, leur permettant d'acquérir en usant de leur pouvoir de contrainte, la propriété d'un bien en vue de la réalisation d'un objet d'intérêt général.

Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité.

La procédure d'expropriation est régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Elle comporte en principe deux phases : une phase administrative et une phase judiciaire.

Durant la phase administrative, il est procédé à une enquête ayant pour objectif de vérifier l'utilité publique du projet dont la réalisation nécessite le recours à la procédure d'expropriation. Cette phase est également l'occasion de déterminer les parcelles à exproprier et identifier les propriétaires, les titulaires de droits réels et autres personnes intéressées.

Durant la phase judiciaire, le juge prononce le transfert de propriété et détermine, en cas de désaccord des parties, le montant de l'indemnisation qui sera allouée aux personnes expropriées.

La présente enquête publique est destinée à présenter l'utilité publique sur le périmètre du nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) de la Ville de FORT-DE-FRANCE.

3. Conditions de l'enquête - Composition du dossier

→ **La déclaration d'utilité publique** étant sollicitée pour la réalisation d'une opération d'aménagement importante qui nécessite de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, le présent dossier est constitué conformément à l'article R112-5 du nouveau code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le dossier de demande dit « simplifié » comporte quatre pièces :

- une notice explicative ;
- un plan de situation ;
- un périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;
- une estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.

→ **L'enquête parcellaire** sera effectuée conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique. A cet effet, un dossier d'enquête parcellaire a été constitué conformément à l'article R 131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique précité.

Le dossier d'enquête parcellaire comprend :

- le plan parcellaire
- la liste des propriétaires.

4. Insertion de l'enquête dans la procédure

→ Le projet avant l'enquête

Acquisition foncière par voie amiable ou par voie d'expropriation du foncier nécessaire à l'opération de renouvellement urbain de la ville de Fort-de-France.

→ A l'issue de l'enquête publique

Dans les délais réglementaires, le Commissaire enquêteur établira son rapport et émettra un avis, en précisant s'il est favorable ou non à l'opération.

Cet avis sera transmis, avec l'ensemble du dossier et des registres au Maire de la Commune de Fort-de-France.

Le rapport du Commissaire enquêteur sera tenu à la disposition du public dans la mairie concernée ainsi qu'à la Préfecture de Martinique pendant un an à compter de la clôture de l'enquête.

→ La déclaration d'utilité publique

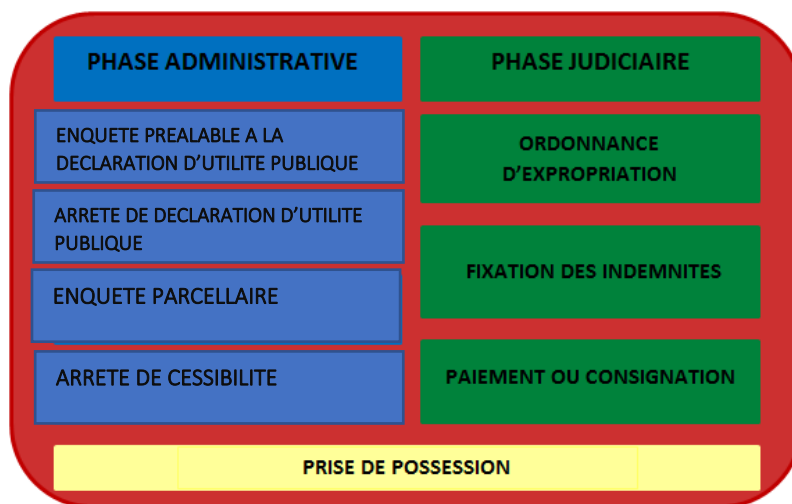
Au vu du rapport et des conclusions du Commissaire enquêteur, Monsieur le Préfet de Martinique prendra un arrêté déclarant d'utilité publique l'opération relative au dossier mis à l'enquête et qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture et affiché à la mairie de Fort-de-France.

En cas de contestation, l'acte déclaratif d'utilité publique pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

→ Au-delà de l'enquête

La procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique sera engagée ou poursuivie, conformément au code de l'expropriation afin de permettre le transfert de propriété par ordonnance d'expropriation et la fixation des indemnités par la voie judiciaire.

→ Tableau synoptique





1^{ère} PARTIE
DOSSIER PREALABLE A LA
DECLARATION D'UTILITE
PUBLIQUE



PIECE A - PLAN DE SITUATION

A.1. Plan de situation



A.2. Secteur : Quartier-Ouest : Le Centre-Ville / Rive-droite





PIECE B - NOTICE EXPLICATIVE

B.1. Présentation de la commune – Fort-de-France : Une ville-capitale en pleine mutation

B.1.1. Une commune centrale caractérisée par une organisation complexe et contrastée

Fort-de-France est la ville centre de l'île de la Martinique. A ce titre elle présente tout un panel de spécificités issues notamment de son histoire et de sa position de ville centrale qui a focalisé en elle le fonctionnement de tout un territoire.

La ville de Fort-de-France est membre de la Communauté d'Agglomération du Centre de la Martinique (CACEM), avec les villes de Schoelcher, de Saint-Joseph et du Lamentin qui concentre 42 % des habitants et abrite les deux communes les plus peuplées : Fort-de-France (75 286 habitants¹) et Le Lamentin (39 628).

Huitième commune de la Martinique en termes de superficie (44,21 km²), elle reste la première commune en termes de population avec 75.286 habitants dénombrés en 2022.

Son paysage global remarquable, se situe entre les pitons du Carbet au Nord, jusqu'à la mer des Caraïbes offrant aux yeux des visiteurs une vue imprenable sur l'une des plus belles baies du monde. Creusé par de profondes vallées perpendiculaires au rivage qui alternent avec des plateaux de largeur variables et dont l'accès est prioritairement marqué par l'orientation Nord Sud des voies. Le relief d'abord très chahuté et pentu au Nord, descend en pente plus faible jusqu'au littoral ; pour autant on trouve également jusque dans la zone proche de la mer des secteurs au relief très marqué.

Les contraintes dû à ce relief irrégulier et important fait que les habitations se concentrent au niveau des centre-bourgs et leurs périphéries. Le territoire communal est bordé à l'Ouest par la commune de Schoelcher, à l'Est et au Nord-Est par les communes du Lamentin et de Saint-Joseph, et par Fonds Saint Denis au Nord. Fort-de-France est au cœur d'une conurbation incluant des communes limitrophes comme Schoelcher, le Lamentin, Saint-Joseph et Case-Pilote. Les principales zones d'activités y sont regroupées, avec notamment l'aéroport international Martinique Aimé Césaire en point d'orgue.

Le tissu économique repose essentiellement sur les activités du secteur tertiaire, qui occupe notamment 87.3% des actifs de l'agglomération. La ville se situe sur le 1er pôle économique, et administratif de Martinique. La CACEM représente 70% de l'activité économique martiniquaise et 60% des salariés sur l'île. Avec près de 44 000 emplois, Fort-de-France concentre plus de la moitié des emplois de la communauté d'agglomération.

¹ Source : Insee, recensements de la population 2009, 2014 et 2020

En tant que chef-lieu de la collectivité territoriale de Martinique, la ville concentre d'importantes infrastructures et fonctions administratives, militaires et culturelles. Elle est aussi une porte d'entrée de la Martinique pour les croisiéristes qui devient un passage obligé pour l'ensemble des touristes. Les quartiers du centre-ville et notamment de la ville-basse ont un caractère patrimonial réel et un potentiel d'attractivité fort.



La fréquentation est très importante sur la ville de Fort-de-France :

- en semaine de 8 à 10 000 personnes / jour
- en période touristique (touristes de séjour, croisiéristes, ...)
- en soirée, le week-end et lors des grands évènements, pouvant atteindre les 80.000 personnes (Carnaval, festivals, Boucans de la Baie...)

Fort-de-France par sa situation géographique, administrative et sa fonction de ville-centre dispose d'équipements majeurs en matière de transports avec notamment :

- la gare de taxis collectifs à la Pointe Simon
- le transport Collectif en Site Propre désormais fonctionnel et disponible depuis 13 août 2018. Il relie le centre-ville de Fort-de-France (Pointe Simon) au Lamentin, à la Place Mahault d'une part et à l'échangeur de Carrère d'autre part, en desservant notamment l'aéroport Aimé Césaire
- le port et le terminal de croisières de la Pointe Simon
- le terminal de transports inter-îles.

La ville jouit d'un atout considérable grâce à son activité portuaire majeur de l'archipel des Petites Antilles. Néanmoins le transport intercommunal reste très largement dominé par des déplacements en voiture individuelles.

Fort-de-France est perçu comme une ville plurielle, aussi diversifiée qu'hétérogène. La ville joue un rôle prédéterminant dans l'évolution du territoire. Son image et son développement ont un impact et un effet d'entraînement sur la Martinique tout entière.

B.1.2. Une perte démographique à mettre en relation avec un espace de vie à renouveler

Malgré les atouts indéniables de la ville de Fort-de-France, force est de constater que depuis plusieurs années la population foyalaise est en constante diminution. On constate à chaque recensement, un décroissement de la population, en effet, la ville capitale a perdu 1,7 % de sa population en moyenne par an, soit 8 400 habitants de moins entre 2014 et 2020.

L'INSEE² indique que cette baisse est la conjoncture de plusieurs facteurs cumulatifs ; Un déficit migratoire qui n'est pas compensé par l'excédent naturel qui diminue en raison d'un plus grand nombre de décès. Le signe le plus évident de cette décrue est la baisse régulière des naissances, autour de 4 000 par an contre 11 000 en 1965, année record. Mais aussi les nombreux départs des jeunes adultes essentiellement vers la France métropolitaine notamment pour leurs études ou la recherche d'un emploi.

Ce recul démographique est suivi par le vieillissement continu de la population et par une précarité de plus en plus prégnante.

En l'occurrence, Fort-de-France présente la part la plus importante d'habitants âgés de plus de 65 ans sur le territoire de la CACEM ; avec près de 19% de la population, a contrario du lamentin qui en compte le moins, avec 15%. Le centre-ville apparaît comme le moins marqué par le vieillissement de la population, avec une part faible d'habitants de plus de 65 ans, avec moins de 12% de la population. Les quartiers du centre-ville souffrent d'un défaut d'attractivité réel, qui renforce la spécialisation du peuplement. Mais les ménages installés depuis longtemps témoignent plutôt d'un fort attachement avec une vie de quartier présente.

Les causes de ce déclin démographique sont parfaitement connues. Des solutions existent pour retenir sur place les jeunes actifs désireux d'horizons plus sereins, ou pour les inciter à revenir. L'immigration constitue également une solution pour enrayer la baisse continue de la population native, qui ne doit pas être considérée comme définitive et inexorable.

Il est nécessaire de rendre le territoire foyalais plus attractif, de promouvoir l'idée du retour au pays natal en faisant venir de nouveaux habitants en Centre-Ville en ciblant notamment les jeunes ménages, les étudiants, les « actifs » et les « créatifs », en créant les conditions de cette attractivité par des mesures concrètes sur l'image, la qualité urbaine.

Une étude de Agence de Développement Durable, d'Urbanisme et d'Aménagement de Martinique (ADDUAM)³ est venue fournir d'autres pistes pour expliquer le déclin démographique des centres-bourgs comme celui de Fort-de-France, qui est en Martinique, la ville par excellence.

Il ressort des enquêtes effectuées auprès de la population martiniquaise, que nombre d'entre eux ont une perception négative de la ville en général. La décision de vivre en ville s'avère être souvent un choix par défaut, faute de moyens permettant de s'installer dans un logement individuel en périphérie des bourgs, ou de moyens insuffisants de transports permettant de se rendre aisément dans les zones

² Sources : Insee, « l'essentiel de la Martinique », paru le : 14/10/2022.

³ ADDUAM, « Proposer une stratégie d'aménagement des centres-bourgs », mars 2019

d'activité (accès aux services, commerces, université, loisirs etc.). Les Martiniquais associent qualité de vie et gain d'espace. Or la ville est dans l'idée commune, associée à des formes urbaines contestées (habitat collectif très dense) et vécue comme une contrainte qui fait redouter une mixité préjudiciable. Pour beaucoup elle est également synonyme de bruit et de nuisances.

Parallèlement, on constate pourtant que les principaux motifs de déménagement sont liés aux caractéristiques de l'environnement d'origine, que l'on considère dégradé en raison par exemple de l'habitat qui ne correspond plus aux exigences de confort actuelles, aux services jugés inadaptés pour le développement social et familial (insécurité, qualité perçue des écoles et de leur public).

En cela, la ville de Fort-de-France ne fait pas exception. Elle dispose comme beaucoup de communes d'un centre-ville comportant des logements majoritairement anciens, très dégradés et de nombreuses « dents creuses ».

L'objectif de la Ville de Fort-de-France vise à atteindre le niveau de population de 2014 en 2030 aux alentours de 83 000 habitants⁴ et de diminuer le niveau de précarité des ménages de quartier. Ainsi, améliorer l'image de la ville et les conditions de vie des habitants est une première étape pour enrayer au moins en partie, l'émigration.

La question du développement durable affiché au niveau national, doit également être transposée dans nos territoires et nos communes. La densification de la ville, la limitation du mitage consommateur d'espaces naturels et agricoles et de ressources publiques, passe nécessairement par un renouveau conceptuel de l'espace urbain en lien avec les habitants. Face à ce constat, un enjeu de revalorisation, de revitalisation et de réappropriation se pose à l'échelle de la commune.

⁴ PADD Site INSEE EN 2019 : 76 512 HBT

B.1.3. Des transformations en profondeur à poursuivre dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain

➤ Des investissements publics significatifs pour une transition urbaine du Centre-ville de Fort-de-France

Le centre-ville connaît une période de transition urbaine. Le secteur s'inscrit dans une dynamique de mutation avec la volonté de créer de nouveaux espaces attractifs et une urbanité renouvelée (Malécon, Savane, TCSP...). La ville de Fort-de-France est consciente des réels atouts mais également de ses points faibles et problématiques récurrentes :

- Des projets longs et complexes, parfois inachevés,
- La présence de friches urbaines en cœur de ville
- Un marché immobilier encore cher et surcoté par des effets et stratégies de spéculation et de rétention,
- La présence et permanence d'errants et de trafiquants dans l'espace public.

Depuis 2005, la commune fait en sorte que son projet de renouvellement suit des dynamiques déjà existantes (Action cœur de Ville / Cœur Battant...) pour redynamiser de manière décisive le centre-ville. Un important travail d'amélioration des quartiers de Fort-de-France a été engagé, notamment dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, du social, de l'action culturelle mais aussi économique.

En effet, le Centre-ville a fait l'objet de transformation significative tel que la rénovation d'espaces et d'équipements structurants : la Savane, le Malécon, le parc culturel Aimé Césaire, la rue piétonne, les alentours du centre commercial Perrinon ont fortement contribué à redonner une attractivité au Centre-Ville. L'amélioration de la sécurité avec une présence accrue d'agents municipaux, l'amélioration de l'éclairage, les ravalements de façades, la mise en valeur du patrimoine, la modernisation des équipements publics, la création de nouveaux espaces de commercialité, sont autant d'actions menées par la municipalité afin de rétablir pour les habitants le goût de vivre en ville.

Le TCSP (Transport en commun en site propre), vise quant à lui à développer l'accessibilité de la ville et la circulation des habitants entre les quartiers, voire entre les communes, toujours dans un souci de respect de l'environnement. Avec ces bus à haut niveau de service, ce nouveau moyen de transport permet déjà de « décongestionner » Fort-de-France et son agglomération et facilite le déplacement des habitants ne possédant pas de voiture. Avec ses 18 stations, il relie en ce moment Fort-de-France au Quartier Carrère au Lamentin. Une prolongation vers Schoelcher est toutefois prévue dans un premier temps, ainsi que dans un deuxième temps, une ligne vers Le Robert à l'Est.

➤ **Un projet de rénovation urbaine qui s'inscrit dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)**

Pour atteindre un objectif d'attractivité, d'amélioration du cadre de vie et de respect des engagements nationaux, la ville s'est inscrite au sein du nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) dispositif appuyé par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU). La finalité est de transformer en profondeur les quartiers classés en QPV⁵ qui présentent une forte concentration de ménages en difficulté sociale et économique. Cette concentration est le résultat d'une part, d'une forte spécialisation en logements sociaux de droit et de fait et, d'autre part, d'une attractivité résidentielle dégradée en raison notamment d'une faible qualité urbaine. La stigmatisation de ces quartiers rend difficile pour leurs habitants, l'accès aux différentes opportunités d'épanouissement qui fondent la qualité de vie en milieu urbain.

La rénovation urbaine a pour objet de faire évoluer ces quartiers vers des espaces urbains « ordinaires » caractérisés par la diversité des fonctions et des types d'habitat, l'ouverture et les relations avec le reste de la ville, la qualité des espaces publics.

Les divers dispositifs se complètent pour une intervention globale sur un même périmètre. Cela représente un des grands enjeux du projet de requalification du cœur de ville.

C'est dans ce sens que la ville de Fort-de-France a révisé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour poser les bases de sa vision moderne de la ville dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ainsi plusieurs axes ont été développés : créer les conditions d'une nouvelle attractivité pour les foyalais, construire un espace de vie renouvelé pour le bien-être des foyalais, valoriser un patrimoine préservé à transmettre aux foyalais.

Ainsi, dans un contexte de centre ancien dégradé, la ville de Fort-de-France a pris le parti d'axer son nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) autour des deux piliers que sont le **recyclage immobilier** et le **recyclage foncier**.

- **Le recyclage immobilier** élabore une stratégie d'intervention sur l'habitat délabré diffus à travers plusieurs outils (OPAH -RU⁶ et ORI⁷). La SOAME⁸ est désigné comme maître d'ouvrage avec comme rôle l'acquisition et préparation d'immeubles en vue de leur réhabilitation sur le centre-ville.
- **Le recyclage foncier** est cadré par les volumes des îlots opérationnels prioritaires (Sévère, Cazotte, Gueydon, Dib Notte, Marché aux poissons). Ces secteurs ont été repérés grâce au recoupement de données foncières sur l'état et la situation du bâti. L'accent a été porté sur les zones regroupant le plus grand nombre de bâtis dégradés et vacants dans une partie du cœur de ville en perte de vitesse du point de vue économique et commercial. Cosignataire de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain cofinancée par L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine de Fort-de-France, l'EPF est maître d'ouvrage des opérations de

⁵ Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville

⁶ Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – renouvellement urbain

⁷ Les opérations de restauration immobilière

⁸ Société d'aménagement et d'équipements

recyclage foncier. Ces opérations consistant en l'acquisition, la dépollution, la démolition et le relogement d'îlots d'habitat ancien dégradé en conventionnement avec l'ANRU, afin de permettre à terme la construction de logements neufs dans le centre-ville.

Un travail sur de nombreux facteurs est engagé pour impacter l'attractivité de la ville. La suite logique de ces efforts doit nécessairement être la fourniture d'une offre en termes de logements, adaptée aux attentes et aux besoins de la population répondant à toutes les catégories de ménages, tant aux populations fragiles et aux personnes âgées qu'aux ménages, aux familles et aux actifs.

B.2. L'utilité publique du projet

B.2.1. L'accroissement et la diversification de l'offre en matière de logement nécessaire à une stabilisation démographique

Si Fort-de-France a fait l'objet d'un développement important jusque dans les années 90, elle connaît depuis 30 ans un inversement de la tendance qui confronte aujourd'hui le territoire à plusieurs problématiques : une perte d'attractivité et une décroissance de la population, qui s'ajoute à un phénomène de vieillissement de la population, un desserrement des ménages et une part importante de logements laissés vacants.

Cette perte de dynamisme et de population questionne l'organisation de la Commune et la pérennité de l'offre en infrastructures, équipements, services et commerces qu'offre aujourd'hui une agglomération telle que Fort-de-France.

En matière d'habitat, les quartiers NPNRU de la ville de Fort-de-France concentrent peu de logements locatifs sociaux (au maximum 18% dans la ville basse), mais se caractérisent par des phénomènes très marqués d'habitat privé dégradé et de vacances aggravées notamment par l'indivision, les abandons et les réinvestissements illégaux des locaux, particulièrement dans la ville basse. Dans la commune de Fort-de-France, le taux de vacance est de 29% dans le centre-ville. Le parc privé joue donc le rôle d'un parc social de fait.

Face à ces constats, l'enjeu est de construire un projet de développement territorial en organisant les conditions d'une stabilisation démographique, d'un rééquilibrage conjugué à une diversification du parc de logement et des activités au sein d'un ambitieux projet de renouvellement urbain.

La restructuration et la modernisation du cadre bâti existant, constitue le principal levier permettant de regagner de l'attractivité, tout en intégrant les enjeux du développement durable.

Le premier Programme de Développement et de Rénovation Urbaine (PDRU) initié en 2006 a permis à la Ville de Fort-de-France de réaliser de nombreux aménagements urbains, notamment : la Savane,

le Malécon, les abords du centre commercial Perrinon, et de créer de nombreux logements (opérations de logements sociaux), etc. Cette transformation du Centre-Ville ne laisse personne indifférent et le travail initié sera poursuivi sur le Centre-Ville dans le cadre des dispositifs NPNRU et « Programme d'Action Cœur de Ville ». A ce titre, la Ville de Fort-de-France a été retenue pour le second programme intitulé : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Fort-de-France « cœur battant », version martiniquaise du programme national Action Cœur de ville, porte haut l'ambition de changer radicalement et positivement l'image du centre-ville de la capitale martiniquaise. C'est maintenant tout l'enjeu du Nouveau programme de Renouvellement urbain (NPNRU) qui doit poursuivre la dynamique engagée.

A ce titre, Cœur de ville et NPNRU sont deux outils de service d'un seul et même projet qui vise une reconquête globale du centre ancien. Le NPNRU s'appuie sur du recyclage immobilier et foncier dans le but de développer une nouvelle offre de logement (accession sociale) dans le centre-ville. Le but étant d'attirer des ménages avec des revenus médians dans le cœur de ville.

La mise en œuvre d'une stratégie de renouvellement urbain sur la diversification sociale et fonctionnelle des quartiers et sur l'amélioration de la qualité de vie dans les quartiers.

La création d'une nouvelle offre de logements dans le cadre d'une stratégie de diversification sociale et typologique peut participer de la reconquête de ces centres anciens. La reconstitution d'une partie de l'offre de logements sociaux, amorcée dans le cadre du premier programme, s'inscrit dans cette stratégie et joue un rôle direct dans la restauration du patrimoine bâti et dans l'attractivité du Centre-Ville de Fort-de-France.

Ce projet d'envergure porté par la Ville de Fort-de-France où l'ANRU apporte son concours à la Ville pour rendre possible les aménagements projetés modifiera les quartiers en profondeur en favorisant la mixité sociale, la diversification des logements et des bâtiments, le désenclavement, le développement économique.

Au cœur ce dispositif, la prise en compte des besoins des habitants est assurée par des actions de concertation et d'information en continu.

De la préfiguration a été retenue une intervention sur la partie ouest du centre-ville, en déficit d'attractivité, et les abords de la Rivière Madame afin de la rééquilibrer vis-à-vis de sa frange active à l'est (Savane) et au centre (axe République).

Un effet levier est attendu sur des secteurs dégradés du centre-ville présentant des atouts économiques, touristiques et résidentiels.

Une synergie est à reconstituer pour garder ou attirer des résidents :

- Créer une nouvelle offre de logement de qualité et diversifiée : logement social, logement privé, accession à la propriété...
- Favoriser l'installation d'entreprises, de commerces et de consolider le potentiel de développement économique
- Installer des équipements et des services...
- Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines
- Créer des aménagements urbains de qualité, en anticipant les évolutions futures du quartier

- Renforcer l'ouverture du quartier et de faciliter la mobilité des habitants, en créant de nouvelles infrastructures de transport
- Contribuer à la transition écologique des quartiers en visant l'efficacité énergétique des bâtiments.

Les ilots Sévère, Gueydon, Cazotte, Dib Notte, Marché aux Poissons ont été choisis pour recevoir de nouvelles opérations de logements et des locaux d'activité.

Ces zones ont été désignés pour :

- Susciter une émulation de nouveaux projets pour l'intégration des nouveaux résidents
- Pallier les contraintes du secteur, les acteurs privés, publics et bailleurs sociaux sont amenés à produire une offre adaptée et diversifiée de logements.

Le besoin en logements définis dans le SCOT doit se traduire par la construction de 18 780 logements en 2035, dont au moins 60% devront être programmés en renouvellement urbain⁹. La contribution de la Ville de Fort-de-France est largement plébiscitée pour atteindre les objectifs.

B.2.2. Désenclavement, services et mobilité

Le projet urbain prévoit le rééquilibrage du partage de l'espace entre les différents modes de déplacement au bénéfice des modes actifs et des transports en commun. Ce rééquilibrage s'appuie notamment sur la construction d'une nouvelle passerelle entre le Marché au Poisson et la rive gauche (au nord de la Fontaine Gueydon) pour favoriser le parcours et la déambulation sur l'Arc Ouest du centre-ville. Les aménagements devront être inscrits dans un rapport renouvelé à la rivière : halte le long de la promenade des berges, ouverture du parc sur des franges, ...

La zone autour du marché aux poissons actuel est lieu d'articulation entre les Rives du canal Levassor et le centre-ville. La stratégie du projet urbain vise à engager la transformation de cette zone autour d'un programme en capacité d'intéresser l'ensemble des habitants de l'agglomération Foyalaise, en confortant la position du marché et en y associant la construction d'une nouvelle halle permettant la relocalisation sur site de services existants et du marché aux légumes Max Ramsay.

⁹ A savoir le PLH 2019-2024 programme 9150 logements soit 615 par an , dont à minima 5490 en renouvellement urbain (opérations d'acquisition amélioration, de recyclage foncier ou immobilier situés dans les quartiers prioritaires). Et une prévision de 9630 logements sur la période 2025-2035 dont a minima 5778 en renouvellement urbain.

B.2.3. Le projet de renouvellement urbain : une logique d'intégration spatiale et sociale au cœur du centre-ville

Les études conduites dans le cadre de l'implantation du projet de renouvellement urbain par les acteurs publics et professionnels de l'habitat ont permis d'identifier des situations préoccupantes en termes de qualité de vie pour la population. La ville de Fort-de-France souffre aujourd'hui d'une image négative qui a pour effet d'accroître la fragilisation du centre-ville. Un phénomène de déprise urbaine qui se distingue notamment par des phénomènes conjugués de dévitalisation du centre-ville (chute de fréquentation du centre-ville, un taux élevé de vacance commerciale et du logement) et une dynamique de décroissance urbaine (pertes d'emploi et de population, paupérisation des résidents, dégradation du tissu urbain).

Le centre-ville est engagé dans une spirale de déqualification. Le site est de plus en plus à l'écart de préférences résidentielles dont l'attractivité se recentre sur les clientèles captives du parc social. A cela s'ajoute un désintérêt généralisé pour les cellules commerciales déjà présentes. L'ensemble du bâti fait figure d'immeubles répulsifs et accentuent la stigmatisation qui pèse sur les divers quartiers structurant le centre-ville. Une problématique où seule une réorganisation de cet espace semble envisageable pour initier une réponse en adéquation avec les contraintes et les clivages actuelles. L'objectif est désormais d'éviter la concentration d'individus en difficulté dans un unique espace et s'inscrire dans une approche de mixité sociale sur les diverses typologies de logement.

Le projet de renouvellement urbain est donc l'expression d'une volonté forte de la ville de Fort-de-France de maîtriser son urbanisation afin de répondre plus précisément à plusieurs enjeux essentiels dont notamment la modernisation du parc logement et la production de logements sociaux. La réhabilitation, la résorption de l'habitat insalubre, mais plus encore la garantie d'une offre de qualité en matière d'habitat sont nécessaires pour rompre avec une production classique et banalisante sur le territoire communale. C'est une réflexion globale sur une forme de réappropriation d'un espace délaissé tout en respectant une cohésion sociale.

Les ilots désignés correspondent à des poches d'habitat ancien dégradé et à des friches urbaines, inexploitées ou sous-exploitées, pour de multiples raisons. Quelques bâtiments font l'objet d'une occupation dans des conditions ne répondant pas aux normes d'habitabilité actuelles.

Quartier-Ouest : Le Centre-Ville / Rive-droite :

- « Ilot Sévère »



Cet îlot comprend dix parcelles. Un espace plan îlot entouré des rues Sévère, Perrinon et Xavier Orville et d'une place piétonne Fabien Véronique à l'Est. La configuration du site se présente comme une zone avec une diversité de bâti : maison de ville, habitation en R+2 ancienne et en mauvaise état, des dents creuses sécurisées mais non exploitées qui sont laissées en friche à la suite des acquisitions-démolition. L'exode des résidents est de plus en plus visible sur ce secteur. Le quartier est dans l'attente d'une véritable transformation du site avec une recombinaison foncière partielle à vocation de l'habitat et une réimplantation d'emplacement commerciales en rez-de-chaussée. Des terrains bâtis et non bâtis sont laissés à l'abandon sur des secteurs attractifs en milieu urbain. Une aubaine pour la ville de Fort-de-France pour continuer la redynamisation du centre-ville.

➤ Parcelles concernées : BC 273 / BC 271 / BC 272 / BC 270 / BC269



Vieille maison en bois /
structure instable



Vue Rue Sévère Vers Place
Fabien



Entré parcelle rue
Perrinon



Immeuble avec local
commercial à l'abandon



Ancien local vide de la
municipalité de Fort-de-France

➤ BC 367 / BC368 / BC369 / BC370 / BC 371



Immeuble de type R+1
avec combles aménagées
– Rue Perrinon



Construction en ruine rue
Moreau de Jonnes



Bâti à l'abandon – Rue
Moreau de Jonnes

- « Ilot DIB NOTTE »



Cet îlot comprend quinze parcelles.

La courbe de cet îlot renforce sa situation de proue au Nord-Ouest du centre-ville. Sa géométrie diffère car il est coupé en deux par un vaste ensemble foncier.

C'est un l'îlot avec des espaces en friches traversant au cœur d'un ensemble bâti qui renvoi l'idée d'une cour collective ou un espace de récréation vecteurs de lien social et d'animation urbaine. Si la dégradation du bâti et l'absence d'aménagement ne favorise pas cette qualité d'intériorité, les conditions spatiales sont réunies pour imaginer un adressage des constructions existantes et à venir sur ce cœur d'îlot. Par ailleurs, la situation de l'îlot lui confère un rôle potentiel de « rotule ». Des perméabilités piétonnes et visuelles, des continuités de parc, pourront être imaginées avec le Marché aux Poissons et le parc Aimé Césaire, les berges de la rivière Madame, les îlots périphériques.

- Parcelles concernées : BC 305 / BC 310 / BC 1525 / BC 1526 / BC 1527 / BC1528 / BC 1529 / BC 325 / BC323 / BC322.



Ilot DIB NOTTE – Bâti R+1 et commerce fermé



Entrée Cœur D'îlot - Depuis Bd Allègre



Bati Bas Rue Arago



Ilot Dib Notte – Façade cœur d’îlot sur Rue Arago



Maison instable à un stade avancé de détérioration – Rue Arago



Immeuble dégradé à côté d’un commerce face au marché aux poissons

➤ Parcelles concernées : BC 581/ BC 582/ BC 577/ BC 575/ BC 574



Parcelles clôturées par des panneaux supports de mosaïques urbaines - Boulevard Allègre



Terrain en friche recouvert par la végétation – Boulevard Allègre



Friche aux abords du canal Levassor - Boulevard Allègre



Rue Moreau de Jonnes - Edifice muré en rez-de-chaussée, proche de la ruine



État médiocre abrite un local commercial en rez-de-chaussée et du logement en R+1 - Rue Moreau de Jonnes



L’édifice se trouve dans un état de délabrement avancé - Rue Moreau de Jonnes

- « Ilot MARCHE AUX POISSONS »



Cet îlot comprend dix-sept parcelles.

Le secteur du marché aux poissons est identifié sur le plan de référence comme l'une des « serrures » de la ville basse. L'îlot « Marché aux poissons » dévoile toutes ses faces : une zone partiellement bâtie, une friche et une halle. La morphologie et la situation spatiale de cette zone s'ouvre sur une périphérie immédiate riche d'usages et de formes. Une recomposition foncière doit être étudiée afin de questionner notamment sa relation avec le parc Aimé Césaire, la Rivière Madame et Dib Notte. Des sources de valorisation pour aider à la restructuration de l'entrée de ville. L'analyse des flux de circulation est primordiale dans la conception du quartier. Des usagers qui doivent se réapproprier le lieu mais également profiter de l'accessibilité des commerces de cette zone.

- Parcelles concernées : BC 1 / BC 3 / BC 4 / BC 5 / BC 6 / BC 7 / BC 8 / BC 9 / BC 10 / BC 11 / BC 12 / BC 13 / BC 14 / BC 15 / BC 1268 / BC 1285 / BC 1286 / BC 1544.



Façade sur l'angle Nord-Ouest -
Avenue Paul Nardal



Façades dégradées sur
carrefour parc Aimé Césaire



Ensemble de bâtis proches de
la ruine.



Marché aux poissons



Façade sur Bd De Gaulle +
terrain en friche

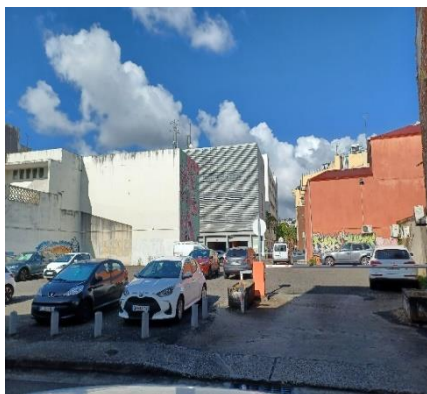
- « Ilot CAZOTTE »



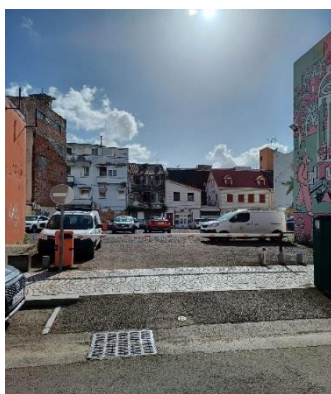
Cet îlot comprend quinze parcelles.

C'est un secteur d'étude particulier en raison d'un faible encombrement au sol et des ouvertures facilement identifiables. Ces dents creuses font office d'opportunités pour la ville de Fort-de-France. Depuis le cœur d'îlot, les caractéristiques du quartier permettent d'apprécier notamment des percées visuelles : les façades de la rue Lazare Carnot, une venelle le long du conseil général et l'imposante ex-messagerie. Bien que l'usage de la voiture soit nécessairement intégré, la conception du quartier permet de rabattre la priorité des déplacements autour du centre-ville sur les mobilités actives (marche à pied, vélo...). L'intérêt est de privilégier un traitement indicatif de l'espace public vers une multiplicité des usages respectueux des particularités propres du site.

➤ Parcelles concernées : AR 80 / AR 81 / AR 82 / AR 83/ AR 85 / AR 86 /AR 151/ AR 161.



Parking voitures - Rue Lazare Carnot



Terrain revêtement en goudron sert comme parking – Vue de la rue Jacques Cazotte



Occupation d'un local d'activité commerciale – Bd Chevalier Ste Marthe

➤ Parcelles concernées : AR 104 / AR 105 / AR 106 / AR 109 / AR 111 / AR 3/ AR 4 / AR 17



Parcelles nues clôturées, constructions entièrement démolies - Rue Lazare Carnot



Terrain clôturé en friche appartenant à la ville de Fort-de-France - Rue Lazare Carnot



Terrain clôturé accueillant les voitures. Rue Lazare Carnot

▪ « Ilot GUEYDON »



Cet îlot comprend vingt-trois parcelles.

Ce secteur situé le long du Boulevard Adhémar Modock est soumis à de fortes contraintes qui conditionnent tout développement urbain. Cet îlot est symbolique d'une dégradation rapide des conditions de vie dans le centre-ville. La position du quartier « Rive-droite » est déterminante car elle est une des portes d'entrée du centre-ville. L'emprise foncière correspond à une ambition de la ville de renouer avec une cohésion spatiale et sociale.

La quasi-totalité des constructions édifiées sont des logements insalubres ou potentiellement insalubres. Des bâtiments qui regroupent deux types de population de manière générale :

- Personnes disposants de (très) faibles revenus.
- Individus en marge de la société qui occupent de façon illégale des lieux, devenant des repères entre dealers et consommateurs de drogue

Cela regroupe toutes les caractéristiques d'une « urbanisation spontanée » qui repose sur le processus d'auto-construction et d'auto-aménagement d'un espace laissé à l'abandon. La végétation recouvre peu à peu les vestiges des anciennes constructions. Au Sud de l'îlot, c'est une friche urbaine en espace bâti qui reste en attente d'une nouvelle réaffectation. Laissées à l'abandon, les surfaces de l'ancienne caserne des pompiers et des pompes funéraires peuvent fournir l'opportunité de repenser l'aménagement et le prolongement du quartier. Cette situation transitoire doit être temporaire au risque d'être relégué à une simple ressource désaffectée

➤ BD 130 / BD 823 / BD 824 / BD 825 / BD 826



Fontaine Gueydon depuis passerelle



Habitat dégradé Acquis par EPFL



Hangar direction de l'éclairage public (Gueydon sud)



Habitat spontané Gueydon Sud



Décombe en taule Gueydon Sud



Habitat laissé à l'abandon Gueydon sud

➤ Parcelles concernées : BD 79/ BD 80/ BD 81 / BD 82 / BD 83 / BD 85 / BD 86 / BD 87 / BD 619 / BD 88 / BD 89 / BD 90 / BD 91 / BD 92 / BD 93



Végétation recouvre peu à peu les habitations - Gueydon Nord



Vestige d'anciennes constructions - Gueydon Nord



Habitats individuels en très mauvais état dégradé - Gueydon Nord



Secteur Gueydon sud



Secteur Gueydon Nord &
Canal



Maison Daguin

➤ Parcelles concernées : BD 204 / BD 209 / BD 210



Ancienne caserne des
pompiers



Friche urbaine (caserne + pompe
funèbre) - canal Levassor



Garage, ancienne pompe
funèbre

L'action publique est primordiale pour amorcer et mettre en œuvre un projet de territoire cohérent sur le secteur du centre-ville. La complexité des situations locales offre une marge de manœuvre très restreinte pour les acteurs du renouvellement urbain, qui doivent composer avec cet état de fait. Pour éviter une dégradation de la situation sur le centre-ville, les modalités d'intervention doivent être adaptées à la réalité et à la connaissance du terrain.

La demande de déclaration d'utilité publique est un jalon essentiel pour constituer des réserves foncières pour permettre par la suite la réalisation d'une opération d'aménagement répondant aux objectifs définis à l'article L 300-1 du code de l'urbanisme, à savoir :

- la requalification des îlots vers un projet urbain et une politique locale de l'habitat
- la redynamisation et l'accueil de l'activité économique
- la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne et/ou dangereux ainsi que les problèmes de l'habitat informel.

B.2.4. Une action d'anticipation foncière en adéquation avec la mise en œuvre des documents d'urbanisme

➤ La réaffirmation des orientations programmées intercommunales : Entre préservation des valeurs fondamentales du territoire, et reconsidération du cadre urbain

Le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) implique une profonde transformation des quartiers autour d'une nouvelle approche de l'aménagement du territoire. C'est une pièce maîtresse d'une politique de la ville. L'adhésion à ce programme n'implique pas qu'une simple opération de construction isolée mais un engagement vers une planification urbaine, sociale et écologique.

Dans le rapport de présentation du Plan local d'urbanisme (PLU) de Fort-de-France, l'ambition assumée de la ville est le développement d'une cohésion spatiale comme facteur de cohésion sociale. *« Des inégalités sociales et territoriales se sont constituées à Fort-de-France au cours de son développement. Il convient de faire des quartiers en difficulté d'aujourd'hui des morceaux de ville à part entière, fiers de leur identité et totalement intégrés au reste de la ville. L'objectif est ici de ressouder le tissu urbain et social de la ville. »* Dans sa grande diversité de moyens d'action *« la priorité est, à l'évidence, le Programme de Développement et de Rénovation Urbaine »*.

De ce fait, Fort-de-France doit faire preuve d'une capacité à répondre à une nouvelle demande pour stabiliser un niveau de population au-dessus de 80 000 habitants. La priorité est donnée à la reconquête des centralités fragilisées. Le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la CACEM met en exergue l'absence d'attractivité résidentielle à travers trois points :

- La perte de vitesse des espaces de centralité urbaine, caractérisés par un parc de logement vacants important et un cadre urbain peu qualitatif
- Des parcours résidentiels limités par un marché immobilier tendu et un parc locatif social qui ne permet pas de répondre à l'ensemble des besoins :
- De l'absence d'existence de nombreuses opportunités de renouvellement urbain et de redéploiement de l'armature de proximité (commerce, services, équipements) permettant de répondre aux besoins endogènes (augmentation de la proportion de personnes âgées, l'adoption de nouveaux usages), tout en captant de nouveaux ménages.

Le centre-ville de Fort-de-France est considéré comme une « centralité urbaine majeure »¹⁰ dans cette stratégie de relance pour le rayonnement communal et intercommunal.

Ces besoins devront être satisfaits par la construction neuve, parc social et promotion privée cumulés. Parallèlement, une démarche est nécessaire afin d'assurer la remise sur le marché d'une partie des logements anciens et plus particulièrement des logements vacants. Le problème spécifique de la vacance devra ainsi faire l'objet d'une attention particulière afin d'éviter le déperissement de pans entiers du parc de logements à moins que l'état du bâti vacant soit tel qu'il ne permette de dégager des opportunités foncières suffisantes afin de programmer de la reconstruction.

¹⁰ Document d'orientation et d'objectifs (DOO) p32 identifiées dans le SCOT proposition : P32 du Document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCOT de la CACEM

➤ La compatibilité du plan local d'urbanisme avec l'ensemble du projet.

L'instauration Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Fort-de-France a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 24 juin 2008. Il a fait depuis l'objet de plusieurs modifications simplifiées, notamment avec une délibération en date du 2 mai 2018. La dernière modification en date est intervenue par un arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme au Conseil Municipal du 29 mars 2022. La révision générale du Plan Local d'Urbanisme a reçu l'approbation du Conseil Municipal le 18 juillet 2023.

Les cinq îlots désignés par le NPNRU sont situés en zone urbanisée (U) du PLU :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, « *les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

- Les îlots Cazotte, Sévère, Marché aux poissons, Dib-Notte sont en zone UVB2
- L'îlot Gueydon en zone UAS2.

Zone UVB : le centre « historique »

Le périmètre recouvre la totalité de la ville basse, ville historique et Terres Saintville. Le PLU évoque la nécessité de rétablir l'attractivité de la zone en soutenant des grandes opérations d'ensemble (ZAC, action cœur de ville...) et notamment sur le secteur UVB2 avec des règles d'urbanisme applicables qui visent à encourager la reconquête de l'habitat.

Le PLU objective cette démarche de requalification et de prévention des dégradations sur ces quartiers en favorisant les mesures d'implantation de fonctions urbaines compatibles avec l'habitat, artisanat, bureaux et services, commerces, hébergement hôtelier, services publics ou d'intérêt collectif, sauf contrainte environnementale. La recherche d'une densification moyenne (60/70 logements/ha) n'est pas uniquement dû à l'établissement de constructions nouvelles mais aussi à une stratégie globale en matière de rénovation du parc ancien.

Les règles de constructibilités laissent une marge de manœuvre importante pour la mise en place d'un projet d'aménagement en adéquation avec les préconisations du NPNRU :

- Occupation et utilisation des sols : Sont admises les constructions ou installations qui permettent la concrétisation des projets inscrits dans le cadre de la convention tout en veillant aux caractéristiques morphologiques historiques du centre-ville et au respect des gabarits et des typologies de construction traditionnelles.
- Conditions de desserte des terrains : Les terrains devront être desservis par une voie dotée des caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée. Les constructions ou installations nouvelles seront raccordées aux réseaux publics de distribution d'eau potable et d'assainissement en respectant notamment les prescriptions en matière d'évacuation des eaux ménagères et matières usées.
- Implantation et constructibilité du bâti : Des prescriptions sont admises dans certains cas spécifiques :
 - Une unité foncière inférieure ou égale à 300m² : 90% d'emprise au sol maximum.
 - Une unité foncière supérieure à 300m² : 80% d'emprise au sol maximum.

La hauteur maximale des constructions variera entre 11,50 m et 15 m en fonction de la largeur des voies qui les desservent.

- Zone UAS : Des quartiers dans le prolongement de la ville basse : Ermitage, Rive droite, Sainte Thérèse

Des secteurs qui se sont développés aux abords du centre historique ayant à terme pour objectif la structuration des entrées de la ville en véritables boulevards urbains .

Des zones caractérisées par une composition étroite du parcellaire cumulé avec une forte occupation du sol par le bâti. L'îlot Gueydon (Rive droite Levassor) correspond à la zone UAS2 dont les règles d'urbanisme visent à contribuer spécifiquement au renouvellement urbain de la ville.

L'urbanisation sur le secteur de Gueydon s'est développée de manière plus aléatoire. Un cadre urbain relativement dense avec une pluralité de typologie d'habitat (logement individuel, immeubles collectifs...).

Les constructions inoccupées, abandonnées sont ciblées afin de pouvoir dégager le potentiel foncier éventuel sur le boulevard Modock. La requalification du boulevard Adhémar Modock se pose comme une opportunité pour rétablir une cohérence avec les dimensions urbaines, économiques et sociales initiées sur le secteur et sa périphérie. Cette action initiée par la collectivité est une aubaine car elle participe à une restructuration de cet artère viaire importante.

La concentration des règles d'urbanisme dans le PLU visent à une modernisation, une réorganisation et une réhabilitation d'une partie de la ville basse.

- Occupation et utilisation des sols : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière. Une réduction maximale des espaces imperméabilisés est recommandée.
- Implantation des constructions : Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. La hauteur des constructions ne peut excéder 15 m à l'égout du toit. Une cohérence doit préserver à destination d'habitation (Variation selon la morphologie du terrain, de la longueur du bâtiment pouvant nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant).
- Desserte des terrains : Une attention est portée sur le nombre minimum de places de stationnement à créer pour éviter d'encombrer les routes principales notamment autour du canal Levassor (1,5 place par logement de type F1 et F2, 2 places par logement de type F3 et plus, 1 place par logement sociaux aidés)
- En matière de raccordement et assainissement des réseaux : Pour les nouvelles constructions, les dispositions en vigueur vont dans le sens d'une modernisation du système de raccordement. « Les dispositifs internes aux constructions doivent permettre le raccordement au réseau public dès la mise en place de celui-ci » mais en cas d'insuffisance « le constructeur ou l'aménageur doit réaliser les dispositifs appropriés et proportionnés pour la régulation et l'évacuation des eaux usées dans le réseau public, ainsi que la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu naturel. L'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunication pour les aménagements à destination d'habitat sous forme d'opération d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

Les parcelles désignées comme prioritaires dans le NPNRU demeurent en adéquation avec les dispositions réglementaires urbanistique de la ville de Fort-de-France. Cela reste en concordance avec les préconisations fixées par le PLU.

➤ L'instauration d'une OAP¹¹ sectorielle centre-ville

Article R151-6 du code de l'urbanisme : « *Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville* ». Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10 du code de l'urbanisme. La ville de Fort-de-France a pris en compte l'importance de recourir aux OAP pour cadrer un projet de cette ampleur. L'OAP centre-ville complète les attendus cités dans les divers documents d'urbanismes. Une articulation particulière s'effectue avec le PADD, qui fixent une vision sur le long terme (à l'horizon 2030) et traduisent la stratégie d'implication des acteurs du territoire.



Délimitation OAP Centre-ville (Fort-de-France). Orientation d'aménagement et de programmation – Arrêt du projet de Plan local d'urbanisme au Conseil Municipal du 29 mars 2022.

Les OAP permettent identifier des zones de projet prioritaire et d'éviter des modifications successives du document. C'est un outil souple adapté à la temporalité du projet urbain et capable d'intégrer toutes les modifications auxquelles sont soumis ces derniers. Les « OAP sectorielles » renforcent les attendus en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère et donc d'insertion dans le cadre existant, notamment les secteurs de renouvellement urbain comme le centre-ville.

➤ La préservation d'un cadre patrimoniale et paysager

¹¹ Orientations d'Aménagement et de Programmation

Une loi de 1913 dispose que sur la quasi-totalité de Fort-de-France et plus particulièrement son périmètre Ville-Basse soit protégé par une servitude architecturale de covisibilité. Le tissu urbain de la Ville Basse est en « évolution lente » ; il doit s'établir en cohérence avec les caractéristiques urbaines et patrimoniales du sans entraver un processus de renouvellement urbain. Les modalités d'intervention sur le bâti doivent s'effectuer dans le respect de la typologie architecturale (en rapport avec les matériaux utilisés, la composition des façades, du traitement des toitures et le projet de mise en couleur du bâtiment en autres). Le PLU traduit cette nécessité de qualité architecturale à travers les articles 5 dans les dispositions applicables par secteur. Une analyse des constructions environnantes est donc nécessaire pour l'insertion d'un projet.

Des sites remarquables dans et aux abords de l'emprise parcellaire du NPNRU sont identifiables. Ils ont une valeur historique, culturelle, patrimoniale, paysagère ou encore économique mais tous se présentent comme des symboles du centre-ville de Fort-de-France.

En proximité directe avec le périmètre du projet (Fontaine Gueydon, la Rivière Madame, la villa des Bosquet, le diocèse, la maison Daguin, le marché aux poissons) ou plus lointaine (parc Aimé Césaire, cimetière Trabaud, Séminaire Collège, Grand Marché, la cathédrale Saint-Louis, Tour Lumina), chacun de ces sites possède une influence sur la conception future du projet.

Tous ces attributs seront pris en compte afin de valoriser le patrimoine bâti et culturel dans le projet d'aménagement. Cela peut être par un lien visuel, physique, pratique (car direct et accessible à tous), par la création d'espaces de contemplation, de détente ou autres.

Une mention importante sur la réflexion d'un aménagement globale est retranscrite dans le PLU : « *Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages* » ce qui permet de garantir une harmonisation des nouvelles constructions sans dénaturer l'existant. C'est une contrainte assimilée par les divers opérateurs et bailleurs sociaux qui sont également soumis à un contrôle des ABF¹².

La ville de Fort-de-France avec sa double qualité en tant que garant de l'application des règles d'urbanisme (PLU, OAP, PADD, DOO...) sur son territoire et porteur de projet du programme de renouvellement urbain, aura tous les outils pour appliquer une stratégie d'aménagement cohérente.

B.2.5. Un projet d'aménagement en concordance avec les enjeux environnementaux

- **L'instauration des besoins environnementaux et de biodiversité dans les documents d'urbanismes dans l'optique de modérer l'étalement urbain**

Dans cette sphère réglementaire de l'urbanisme et de la planification, les mesures visent une maîtrise économe de la consommation d'espace (naturels, agricoles, forestiers) insérée par la loi sur la Groupement d'intérêt Public 2010. A présent, le schéma de cohérence territoriale (SCOT) admet des objectifs chiffrés de limitation de consommation d'espace. La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 (ALUR) agit sur la capacité des communes à évaluer leurs

¹² Architectes des bâtiments de France

réserves de logements dans le bâti avant d'envisager de nouvelles surfaces construites. La création des trames vertes et bleues issues du Grenelle de l'environnement, instaure une dimension des besoins environnementaux et de biodiversité dans les documents d'urbanismes dans l'optique de modérer l'étalement urbain. (Référence aux articles L141-3, L151-4 et L141-9 du code de l'urbanisme (CU))

La planification territoriale de la ville de Fort-de-France exige une prise en compte de la composante environnementale en accord avec les préconisations au niveau national. Le périmètre du nouveau projet de rénovation urbaine (NPNRU) porté conjointement par la ville de Fort-de-France, la CACEM et le GIP¹³ définit des actions prioritaires sur plusieurs espaces fonciers du centre-ville. Cette mutation s'accorde avec une volonté de s'organiser autour de pôles de centralité en mobilisant le potentiel des zones urbanisées. Le Schéma d'Aménagement du territoire préconise par ailleurs « pour le « Centre-agglomération », la restructuration et la réhabilitation de l'habitat ancien et insalubre, pour parvenir à l'excellence et la qualité, en plus de la réorganisation du cadre de vie (transport, économie etc.) ». Cette approche de l'urbanisation du site s'inscrit dans l'enveloppe urbaine de la commune dans le souci d'une réduction des coûts des dépenses publiques provoquées par le mitage, mais aussi conserver des espaces naturels et impulser une politique visant à intégrer la biodiversité dans les décisions d'aménagement du territoire, en prenant en compte la préservation et la remise en état des continuités écologiques (trame verte et bleue).

Dans une période marquée en toile de fond par le dérèglement climatique, la prise en compte de l'environnement passe par une approche paysagère, topographique et morphologique du développement du territoire. La séquence « Eviter, réduire, compenser » (ERC) grand principe de développement durable a été réaffirmée dans la loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité et dans la lutte contre l'imperméabilisation des sols. Le Plan Biodiversité du 4 juillet 2018 puis la loi « climat et résilience » du 22 août 2021 viennent consacrer ce changement de paradigme plus globale qui est celui d'une zéro artificialisation nette à terme. Dans cette optique l'implantation du projet suit cet axe d'optimisation des espaces avec l'utilisation des terrains déjà bâtis par le biais du recyclage urbain.

➤ La prise en compte des impacts du projet dans son environnement

La commune de Fort-de-France dénombre cinq zones répertoriées comme Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF). Les îlots du NPNRU ne sont pas compris dans ces différentes zones protégées.

La totalité des parcelles des cinq îlots sont situés en zone jaune du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN). Il est à souligner que tous les travaux et constructions neuves seront autorisés sous réserve du respect des prescriptions. Le centre-ville et la ville basse récente : un risque faible à moyen de mouvement de terrain, un risque moyen spécifique d'inondation, et un aléa moyen à fort de liquéfaction. La Martinique est considérée comme étant en zone de sismicité forte (niveau 5).

¹³ Groupement d'intérêt public

Les ouvrages devront être édifiés sans aggravation des risques présents mais également pallier contre les potentiels risques reconnus sur la zone avec un dimensionnement adapté au niveau d'aléa (fondations profondes, murs de soutènement, respect des normes parasismiques et paracycloniques). La zone jaune est ouverte aux nouvelles constructions et demeure la moins contraignante. A Fort-de-France, les secteurs les plus favorables à l'urbanisation sont dans le centre et le sud de la commune.

➤ **Un cadre urbain à revitaliser pour améliorer la qualité de vie des ménages**

La conception du quartier devra permettre, sous l'impulsion de la collectivité, d'envisager autrement les mobilités. Le centre-ville et la ville basse sont comprises dans la zone d'influence du TCSP. L'emprise du projet présente un écosystème favorable au rétablissement des liens et organiser une mobilité de « courte distance ». En ce sens, le quartier sera la parfaite illustration des objectifs de la loi Orientation des mobilités approuvée en décembre 2019, qui reconnaît symboliquement le droit à la mobilité active. Article L1111-1 code des transports : « *L'organisation des mobilités sur l'ensemble du territoire doit satisfaire les besoins des usagers et rendre effectifs le droit qu'à toute personne, y compris celle dont la mobilité est réduite ou souffrant d'un handicap, de se déplacer et la liberté d'en choisir les moyens, y compris ceux faisant appel à la mobilité active* ». Ce choix de développement permet d'améliorer l'accessibilité aux équipements avec en ligne de mire l'image de la ville des 15 minutes.

Le quartier dispose d'une configuration qui permet une ramification de toutes les branches qui viennent de l'urbanisation existante. Par ailleurs le quartier bénéficiera à termes du projet connexe, du réaménagement du Boulevard Modock (chaussé, stationnement, trottoir) et la création de voie verte portée par la CACEM. Cette logique d'approche s'inscrit également dans le cadre du 2nd contrat de la GRANDE BAIE¹⁴ de Fort-de-France sur la volonté de création de liaisons douces le long des diverses rivières avec des accès facilités et fréquents sur les quartiers avoisinants. La requalification des berges de la rivière Madame incite une autre forme d'usage quotidien et contribue à en faire une interface pour fédérer les ilots autour de ces axes paysagers.

B.2.6. La procédure d'expropriation : ultime recours pour parvenir à la maîtrise foncière et permettre la réalisation des projets dans des délais ciblés

L'emprise de l'opération présente un morcellement qui complexifie la maîtrise foncière et les discussions avec les différents propriétaires du secteur. Globalement, à ce stade d'avancement du projet, **35%** seulement du foncier est maîtrisé par la puissance publique. Les points durs observés sont le cœur du projet et sont de nature à remettre en cause la faisabilité même du programme de renouvellement urbain. Il ressort des prospections foncières des divers partenaires du programme

¹⁴ Dispositif contractuel d'une durée de 5 ans (2021-2026) issu d'une démarche volontaire et partenariale.

NPNRU (Etablissement public Foncier local de Martinique, CACEM, GIP, SOAME) des problématiques qui compliquent considérablement les acquisitions à l'amiable :

- Refus catégorique pour toutes négociations
- Indivisions successorales non réglées
- Absence de consensus dû à la présence de plusieurs propriétaires différents

Ces problématiques couplées à des contraintes techniques de construction ne permettent pas l'émergence d'initiatives privées et rendent le recours à la procédure d'expropriation inéluctable.

Le rallongement des délais et le nombre de parcelles à traiter ne permettent pas la réalisation de l'opération dans des conditions équivalente sans recourir à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

En effet la convention signée avec l'ANRU le 09 septembre 2021 conditionne les modalités d'attribution de financement et impose un calendrier opérationnel à respecter pour l'octroi des crédits mis à disposition des signataires. Cette exigence intervient comme une condition indispensable à la concrétisation de ce projet. Le programme de renouvellement urbain (NPNRU) nécessite une maîtrise foncière préalable afin de débloquer chacune des zones et s'assurer d'une remise en état des terrains (par la démolition du bâti). La réhabilitation de ces différents sites à enjeu majeur pour le développement urbain de la ville de Fort-de-France est dépendant du dispositif de l'ANRU pour franchir les obstacles auxquels sont confrontées les collectivités dans ce processus de renouvellement urbain d'ampleur.

Ces contraintes sont à prendre en compte de façon à impacter avec parcimonie la propriété privée. L'acquisition à l'amiable est privilégiée mais la mise en œuvre de stratégies d'anticipation foncière constitue un facteur clé du succès d'une telle opération.

Conclusion

- L'article L221-1 du code de l'urbanisme prévoit la possibilité pour l'Etat, les collectivités locales et les établissements publics fonciers locaux, d'acquérir des immeubles, « *au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L300-1¹⁵* »
Au sens de l'article L300-1 du code de l'urbanisme, « *ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.* »
- En l'occurrence l'articulation de cette stratégie urbaine du projet vise à privilégier des périmètres prenant la forme « de cinq îlots prioritaires ». L'ajustement en îlot permet une intégration urbaine des projets, un accompagnement qualitatif de la densité mais aussi sert à valoriser les friches et à conserver du foncier non bâti comme support d'espaces publics. La nature même du projet sur les

¹⁵ Code de l'urbanisme

quartiers OUEST de Fort-de-France (Centre-ville, berges de la rivière Madame) et EST (Cazotte) est dimensionnée comme une opération d'intérêt général, qui participe à la réalisation de plusieurs objectifs :

- Mise en œuvre du renouvellement urbain notamment à travers le dispositif du NPNRU qui s'appuie sur du recyclage immobilier et le recyclage foncier pour une requalification du centre ancien dégradé.
- Diversification de l'offre pour attirer de nouveaux ménages et amélioration de l'habitat pour les occupants dans un souci de favoriser la mixité fonctionnelle et sociales.
- Attractivité pour le territoire foyalais en constituant des pôles générateurs de flux, la préservation du patrimoine et le la valorisation d'espace de vie sur le secteur
- Lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux

Les objectifs précités font échos à un impératif retranscrit dans les documents d'urbanisme. L'intervention foncière de l'EPFL est déterminante dans la concrétisation du projet d'aménagement.

Conformément à l'arrêt de la Cour Administrative d'appel de Bordeaux du 31 décembre 2020¹⁶ précise qu'un EPFL est bien légitime pour faire des acquisitions en réserve foncière par voie d'expropriation dans le cadre d'un projet urbain.

Il résulte de ces dispositions que les personnes publiques concernées peuvent légalement acquérir des immeubles par voie d'expropriation pour constituer des réserves foncières, d'une part, si elles justifient, à la date à laquelle la procédure de déclaration d'utilité publique est engagée, de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, alors même que les caractéristiques précises de ce projet n'auraient pas été définies à cette date, et, d'autre part, si le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique fait apparaître la nature du projet envisagé, conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

C'est la raison pour laquelle, l'Etablissement Public Foncier Local de Martinique sollicite de Monsieur le Préfet de Martinique, la déclaration d'utilité publique réserve foncière pour dans l'optique d'une politique d'anticipation pour une maîtrise publique du foncier stratégique.

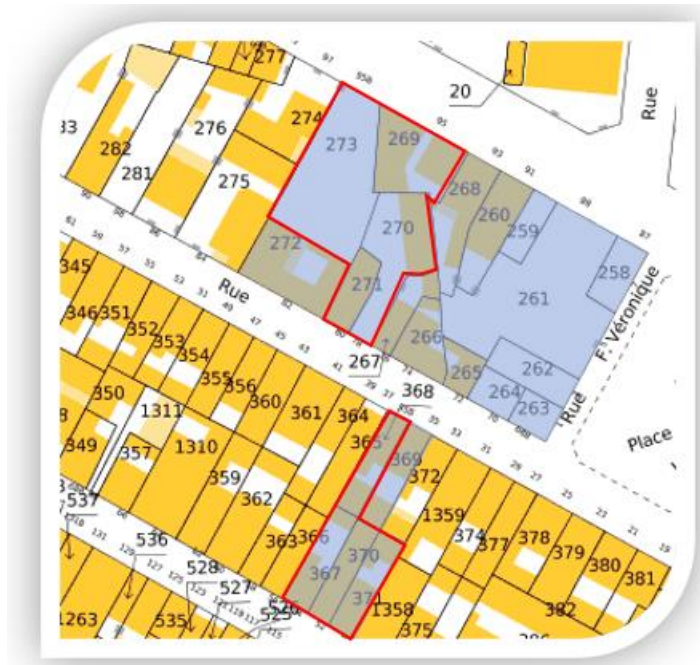
¹⁶ Cour administrative d'appel de Bordeaux, 7ème chambre (formation à 3), 31 décembre 2020, 19BX02289





PIECE C - PERIMETRE DELIMITANT LES IMMEUBLES A EXPROPRIER

ILOT SEVERE

- Huit parcelles restent à acquérir sur le programme de recyclage foncier du NPNRU : BC 271 / BC 270 / BC269 / BC 273 / BC 367 / BC368 / BC370 / BC 371

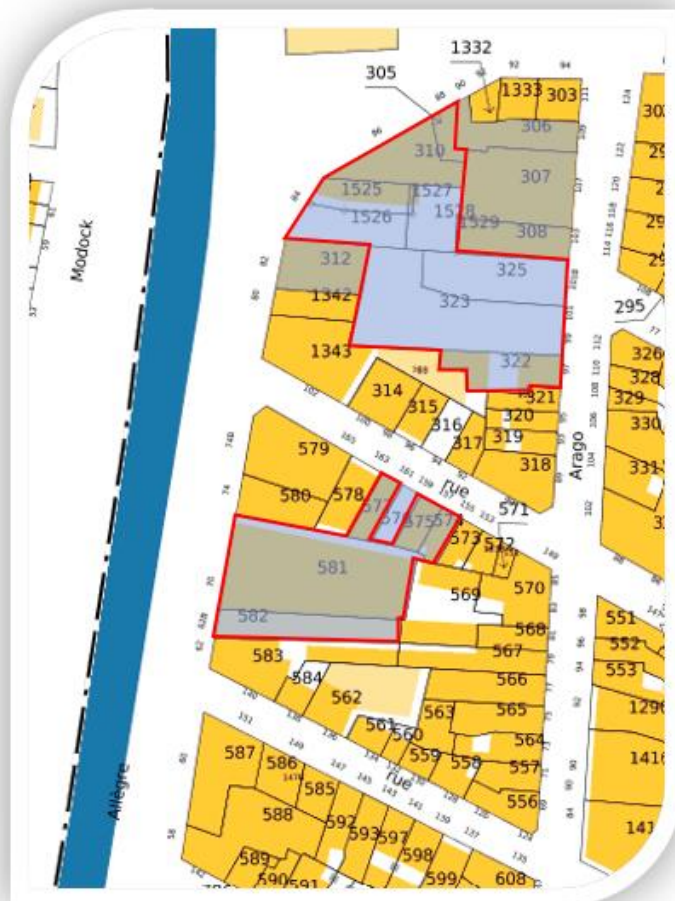


Légende :



-  : Périmètre concerné par le projet
(NPNRU : programme de recyclage foncier + programme recyclage immobilier)
-  : Périmètre des parcelles à exproprier

ILOT DIB NOTTE

Quinze parcelles restent à acquérir sur le programme de recyclage foncier du NPNRU : BC 305 / BC 310 / BC 1525 / BC 1526 / BC 1527 / BC1528 / BC 1529 / BC 325 / BC323 / BC322/ BC 581/ BC 582/ BC 577/ BC 575/ BC 574

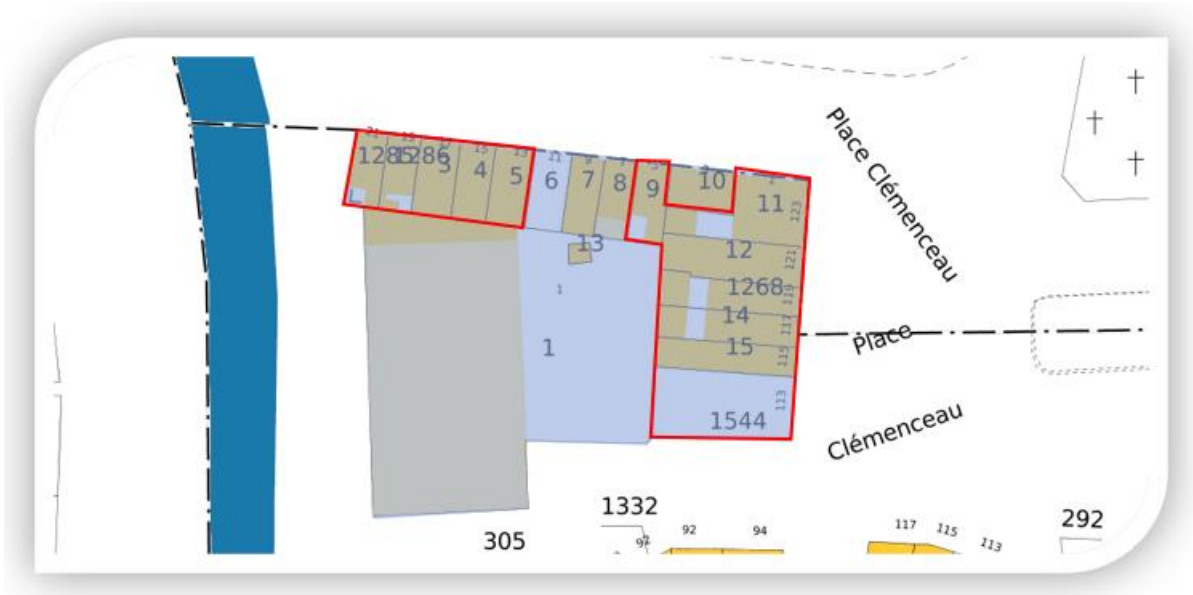


Légende :



-  : Périmètre concerné par le projet
(NPNRU : programme de recyclage foncier + programme recyclage immobilier)
-  : Périmètre des parcelles à exproprier

ILOT MARCHÉ AUX POISSONS

- Douze parcelles restent à acquérir sur le programme de recyclage foncier du NPNRU : BC 3 / BC 4 / BC 5 / BC 9 / BC 11 / BC 12 / BC 14 / BC 15 / BC 1268 / BC 1285 / BC 1286 / BC 1544.



Légende :

-  : Périmètre concerné par le projet
(NPNRU : programme de recyclage foncier + programme recyclage immobilier)
-  : Périmètre des parcelles à exproprier


ILOT CAZOTTE

- Deux parcelles restent à acquérir sur le programme de recyclage foncier du NPNRU : AR 161 / AR 82



Légende :

 : Périmètre concerné par le projet
(NPNRU : programme de recyclage foncier + programme recyclage immobilier)

 : Périmètre des parcelles à exproprier


ILOT GUEYDON

- Huit parcelles restent à acquérir sur le programme de recyclage foncier du NPNRU : BD 79 / BD 80 / BD 81 / BD 82 / BD 85 / BD 87 / BD 619 / BD 210



Légende :

 : Périmètre concerné par le projet
(NPNRU : programme de recyclage foncier + programme recyclage immobilier)

 : Périmètre des parcelles à exproprier



PIECE D - ESTIMATION SOMMAIRE DU COUT DES ACQUISITIONS A REALISER

D.1 ESTIMATION SOMMAIRE DU COUT DES ACQUISITIONS

ILOT SEVERE

Surface à acquérir : 1 151 m²

Acquisitions à réaliser : 969 637 €

ILOT GUEYDON

Surface à acquérir : 3 868 m²

Acquisitions à réaliser : 2 166 630 €

ILOT CAZOTTE

Surface à acquérir : 2 622 m²

Acquisitions à réaliser : 2 493 462 €

ILOT DIB NOTTE

Surface à acquérir : 1 758 m²

Acquisitions à réaliser : 1 209 792 €

ILOT MARCHE AUX POISSONS

Surface à acquérir : 1 935 m²

Acquisitions à réaliser : 1 598 293 €

- **SURFACE TOTALE A ACQUERIR SUR LES CINQ ILOTS : 11 334 m²**
- **ESTIMATION DU COÛT TOTAL DES ACQUISITIONS : 8 437 814 €uros**



2^{ème} PARTIE

DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE



PIECE E – PLAN & ETAT PARCELLAIRES

E.1 Plan et état parcellaire de l'Ilot CAZOTTE

- Parcelles AR 82 et AR161.
- Emprise totale, soit 69 m².



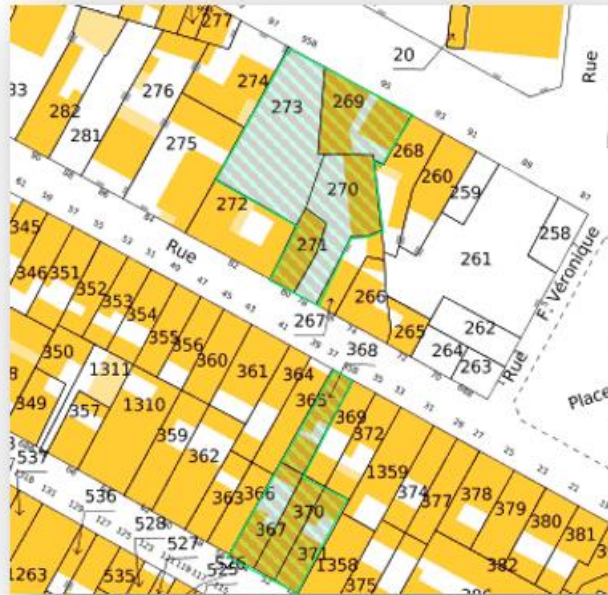
Désignation										
N° plan parcellaire	Références cadastrales		Nature	Superficie	Emprise à exproprier	Emprise restante	Adresse	Lots	Nature lot	tantièmes
1	AR	82	bâtie	49 m2	49 m2	0 m2	0 BD CHEVALIER STE MARTHE			
Origine de propriété						Propriétaires				
Acquisition Acte du 29/12/2003, reçu par Maître DUVAL, Notaire à FORT DE FRANCE, publié au Bureau des Hypothèques de FORT DE FRANCE le 21/01/2004 Volume 2004P n°370.						PRIVILEGE MP 5 SERVICE PLUS, Société à Responsabilité Limitée, au capital de 8 500,00 €, immatriculée au RCS de FORT DE FRANCE sous le SIREN n°444 314 116, dont le siège se situe 3 boulevard du Chevalier Sainte Marthe 97200 FORT DE FRANCE. Représentée par son Gérant Olivier MOSES demeurant Morne Abricot 97212 SAINT JOSEPH.				

Désignation										
N° plan parcellaire	Références cadastrales		Nature	Superficie	Emprise à exproprier	Emprise restante	Adresse	Lots	Nature lot	tantièmes
2	AR	161	bâtie	20 m2	20 m2	0 m2	0 BD CHEVALIER STE MARTHE			
Origine de propriété					Propriétaires					
<p>Pour le sol uniquement</p> <p>Dépôt de Pièces du 17/01/2003 par Maître CONSTANTIN, Notaire à FORT DE FRANCE.</p> <p>Jugement de la Commission de vérification des titres en date du 14/01/2002, publié au Bureau des Hypothèques de FORT DE FRANCE le 19/03/2003 Volume 2003P n°1518.</p>					<p>Madame PLAGIE Marie Marguerite, retraitée, née le 03/01/1920 à FORT DE FRANCE, veuve de Monsieur Roger JACQUELINE, décédée le 03/10/2009 à FORT DE FRANCE, demeurant en son vivant 215 Route de Balata 97234 FORT DE FRANCE.</p> <p>Laissant pour héritiers présumés 8 enfants dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Monsieur Bernard Eugène JACQUELINE, gèreur de biens, né le 26/07/1953 à FORT DE FRANCE, célibataire, demeurant 22 avenue Jean Jaurès 97200 FORT DE FRANCE. Madame PLAGIE Mireille Rémy, retraitée, née le 01/10/1921 à FORT DE FRANCE, divorcée en premières noces de Monsieur Georges Balthazar BERTRAND, et en secondes noces de Monsieur Jean Emmanuel Alfénise VANDANE, demeurant en son vivant 419 Quai de Biliina 30100 ALES, décédée le 22/10/2015 à MULHOUSE. Laissant pour héritiers présumés 3 enfants : - Monsieur BERTRAND Alain jean, retraité, né le 29/07/1945 à MARSEILLE, demeurant 35 rue Ferrari 13005 MARSEILLE ; - Monsieur BERTRAND Franck Daniel, retraité, né le 25/02/1948 à FORT DE FRANCE, demeurant 168 Chemin Henri Beyle 13015 MARSEILLE ; - Madame BERTRAND Evelyne Marie-Georges, retraitée, née le 28/10/1946 à FORT DE FRANCE, adresse inconnue. 					

Désignation										
N° plan parcellaire	Références cadastrales		Nature	Superficie	Emprise à exproprier	Emprise restante	Adresse	Lots	Nature lot	tantièmes
	AR	161	bâtie	20 m2		20 m2	0 BD CHEVALIER STE MARTHE			
Origine de propriété					Propriétaires					
<p>construction seulement</p> <p>Edifiée par la société PRIVILEGE MP5 SERVICE PLUS sur sol d'autrui.</p>					<p>PRIVILEGE MP 5 SERVICE PLUS, Société à Responsabilité Limitée, au capital de 8 500,00 €, immatriculée au RCS de FORT DE FRANCE sous le SIREN n°444 314 116, dont le siège se situe 3 boulevard du Chevalier Sainte Marthe 97200 FORT DE FRANCE.</p> <p>Représentée par son Gérant Olivier MOSES demeurant Morne Abricot 97212 SAINT JOSEPH.</p>					

E.2 Plan et état parcellaire de l'Ilot SEVERE

- Parcelles BC 367, BC368, BC370, BC371, BC269, BC270, BC271, BC273.
- Emprise totale, soit 988 m².



Désignation										
N° plan parcellaire	Références cadastrales		Nature	Superficie	Emprise à exproprier	Emprise restante	Adresse	Lots	Nature lot	tantièmes
3	BC	367	bâtie	77 m ²	77 m ²	0 m ²	54 RUE MOREAU DE JONNES			
4	BC	370	bâtie	68 m ²	68 m ²	0 m ²	52 RUE MOREAU DE JONNES			
Origine de propriété							Propriétaires			
<p>Attestation après décès Acte du 26/05/2000, reçu par Maître MONTCERISIER, Notaire à PARIS, publié au Bureau des Hypothèques de FORT DE FRANCE le 07/08/2000 Volume 2000P n°4119.</p> <p>Changement de Régime Matrimonial acte du 22/12/2008, reçu par Maître BONNET, Notaire à PARIS, publié au Bureau des Hypothèques de FORT DE FRANCE le 09/11/2009 Volume 2009P n°5983.</p>							<p>Monsieur MARSAN Jean-Pierre Marie Emile, retraité, né le 08/06/1938 à FORT DE FRANCE, époux de Madame Françoise Marcelle Claude AUBERT ;</p> <p>Madame AUBERT Françoise Marcelle Claude, sans profession, née le 09/01/1952 à PARIS 15ème, épouse de Monsieur Jean-Pierre MARSAN ;</p> <p>Demeurant ensemble 11 Villa de Saxe 75007 PARIS.</p>			

Désignation										
N° plan parcellaire	Références cadastrales		Nature	Superficie	Emprise à exproprier	Emprise restante	Adresse	Lots	Nature lot	tantièmes
5	BC	368	bâtie	70 m2	70 m2	0 m2	35 RUE PERRINON			
Origine de propriété					Propriétaires					
antérieure à 1956.					<p>Madame CORANSON-BEAUDU Etienne Stéphanie, née le 08/09/1903 aux ANSES D'ARLET, épouse de Monsieur Marcel LORNE, demeurant en son vivant Villa Marly Les Roses, Grand Paradis 97233 SCHOELCHER, décédée le 03/12/2003 à SCHOELCHER.</p> <p>Propriétaire non identifié au sens de l'article 5 du décret du 4 janvier 1955 : application de l'article 82 du décret du 14 octobre 1955.</p>					

Désignation										
N° plan parcellaire	Références cadastrales		Nature	Superficie	Emprise à exproprier	Emprise restante	Adresse	Lots	Nature lot	tantièmes
6	BC	371	bâtie	75 m2	75 m2	0 m2	50 RUE MOREAU DE JONNES			
Origine de propriété					Propriétaires					
<p>Attestation après décès Acte du 22/03/1978, reçu par Maître GUATEL, Notaire à FORT DE FRANCE, publié au Bureau des Hypothèques de FORT DE FRANCE le 06/04/1978 Volume 1628 n°6.</p> <p>Attestation après décès Acte du 20/03/2008, reçu par Maître CEAUX, Notaire à FORT DE FRANCE, publié au Bureau des Hypothèques de FORT DE FRANCE le 21/04/2008 Volume 2008P n°2584. Reprise pour ordre du 05/05/2008 publiée le 15/05/2008 Volume 2008P n°2996.</p>					<p>Madame VAUTOR-LAPLACELIERE Rosalie Andrée Camille Marie, née le 04/09/1916 à FORT DE FRANCE, célibataire, demeurant en son vivant 50 rue Moreau de Jones 97200 FORT DE FRANCE, décédée le 07/07/2013 à RIVIERE SALEE.</p> <p>Propriétaire non identifié au sens de l'article 5 du décret du 4 janvier 1955 : application de l'article 82 du décret du 14 octobre 1955.</p>					

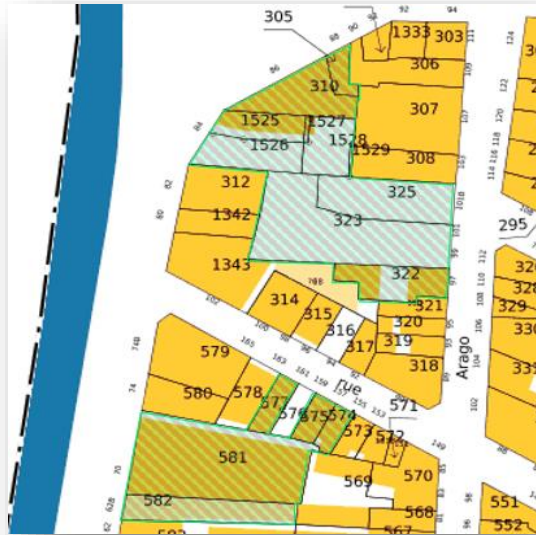
Désignation										
N° plan parcellaire	Références cadastrales		Nature	Superficie	Emprise à exproprier	Emprise restante	Adresse	Lots	Nature lot	tantièmes
7	BC	269	bâtie	148 m2	148 m2	0 m2	95 RUE VICTOR SEVERE			
8	BC	270	bâtie	188 m2	188 m2	0 m2	78 RUE PERRINON			
Origine de propriété						Propriétaires				
Attestation après décès Acte du 25/06/1996, reçu par Maître CHARLERY, Notaire à FORT DE FRANCE, publié au Bureau des Hypothèques de FORT DE FRANCE le 24/09/1996 Volume 1996P n°3920.						Madame MATILLON Denise Gabrielle Lucie Marie-Louise, retraitée, née le 21/07/1930 à FORT DE FRANCE, veuve de Monsieur Max Fernand ELIZEE, demeurant 86 rue Marie Thérèse LUNG FOU, Route de l'Union 97200 FORT DE FRANCE.				

Désignation										
N° plan parcellaire	Références cadastrales		Nature	Superficie	Emprise à exproprier	Emprise restante	Adresse	Lots	Nature lot	tantièmes
9	BC	271	bâtie	57 m2	57 m2	0 m2	80 RUE PERRINON			
Origine de propriété						Propriétaires				
Acte du 25/06/1996, reçu par Maître CHARLERY, Notaire à FORT DE FRANCE, publié au Bureau des Hypothèques de FORT DE FRANCE le 24/09/1996 Volume 1996P n°3920.						Usufruitière Madame LUBIN Marie Gabrielle Lucie, retraitée, née le 27/02/1911 à FORT DE FRANCE, épouse de Monsieur Georges Arthur Benjamin MATILLON, décédée le 20/05/2011 à FORT DE FRANCE, demeurant en son vivant chez Madame Denise ELIZEE, Route de l'Union 97200 FORT DE FRANCE. Nu-propriétaire Madame MATILLON Denise Gabrielle Lucie Marie-Louise, retraitée, née le 21/07/1930 à FORT DE FRANCE, veuve de Monsieur Max Fernand ELIZEE, demeurant 86 rue Marie Thérèse LUNG FOU, route de l'Union 97200 FORT DE FRANCE.				

Désignation										
N° plan parcellaire	Références cadastrales		Nature	Superficie	Emprise à exproprier	Emprise restante	Adresse	Lots	Nature lot	tantièmes
10	BC	273	bâtie	305 m2	305 m2	0 m2	95 RUE VICTOR SEVERE			
Origine de propriété						Propriétaires				
<p>Acquisition Acte du 04/10/2001, reçu par Maître MATHIEU-BRISMEUR, Notaire à FORT DE FRANCE, publié au Bureau des Hypothèques de FORT DE FRANCE le 23/11/2001 Volume 2001P n°5796.</p>						<p>Monsieur CYPRIA Alex Bernard Antoine, pharmacien, né le 21/08/1950 à FORT DE FRANCE, divorcé de Madame Murielle Marquita TABARIN, demeurant 86 rue Périnon 97200 FORT DE FRANCE.</p>				

E.3 Plan et état parcellaire de l'Ilot DIB NOTTE

- Parcelles BC574, BC575, BC577, BC581, BC582, BC305, BC310, BC322, BC323, BC325, BC1525, BC1526, BC1527, BC1528, BC1529.
- Emprise totale, soit 1758 m².



Désignation										
N° plan parcellaire	Références cadastrales		Nature	Superficie	Emprise à exproprier	Emprise restante	Adresse	Lots	Nature lot	tantièmes
11	BC	574	bâtie	34 m2	34 m2	0 m2	155 RUE MOREAU DE JONNES			
Origine de propriété					Propriétaires					
Antérieure à 1956.					Madame GRAND Renée, née le 26/01/1915 au LAMENTIN, demeurant en son vivant 155 rue Moreau de Jonnes, 97200 FORT DE FRANCE, décédée le 08/01/2000 à FORT DE FRANCE. Propriétaire non identifié au sens de l'article 5 du décret du 4 janvier 1955 : application de l'article 82 du décret du 14 octobre 1955.					

Désignation										
N° plan parcellaire	Références cadastrales		Nature	Superficie	Emprise à exproprier	Emprise restante	Adresse	Lots	Nature lot	tantièmes
12	BC	575	bâtie	36 m2	36 m2	0 m2	157 RUE MOREAU DE JONNES			
Origine de propriété					Propriétaires					
Acquisition Acte du 29/06/2007, reçu par Maître GUATEL, Notaire à FORT DE FRANCE, publié au Bureau des Hypothèques de FORT DE FRANCE le 23/07/2007 Volume 2007P n°4951.					RIRECLONA, Société Civile Immobilière au capital de 244 600,00 €, immatriculée au RCS de FORT DE FRANCE sous le SIREN n°493 826 689, et dont le siège est situé 53 rue de la Batterie, Route de Redoute 97200 FORT DE FRANCE. Représentée par ses gérants Madame Rita JEANVILLE et Monsieur Victor CELCAL demeurant ensemble 53 rue de la Batterie, Route de Redoute 97200 FORT DE FRANCE.					

Désignation										
N° plan parcellaire	Références cadastrales		Nature	Superficie	Emprise à exproprier	Emprise restante	Adresse	Lots	Nature lot	tantièmes
13	BC	577	bâtie	44 m2	44 m2	0 m2	161 RUE MOREAU DE JONNES			
Origine de propriété					Propriétaires					
Antérieure à 1956.					Madame BALTHAZARD Paule Roseline, née le 06/06/1899 au ROBERT épouse de Monsieur François Raphaël ROY-CAMILLE demeurant en son vivant bourg 97250 SAINT PIERRE, décédée le 24/09/1993 à SAINT PIERRE. Laissant pour héritiers présumés : - Madame Raphaëlle ROY-CAMILLE, épouse de Maurice CLERC, demeurant en son vivant Habitation Pageot, Champflore 97260 LE MORNE ROUGE, décédée laissant : - Monsieur Bertrand Maurice Louis Sylvestre CLERC, né le 20/06/1956 à FORT DE FRANCE, demeurant Champflore 97260 MORNE ROUGE ; - Monsieur Alain Gabriel Fernand Raphaël CLERC, né le 25/03/1959 à FORT DE FRANCE, demeurant aux Etats Unis ; - Madame Marie-Bernadette Paule Edith CLERC, née le 15/12/1966 à SCHOELCHER, demeurant Rés. Galléria Appt A 7, Acajou 97232 LE LAMENTIN ; - Monsieur Paul Charles Ernest ROY-CAMILLE, né le 25/02/1992 à SAINT PIERRE, décédé le 04/01/1992 à SAINT PIERRE laissant pour héritiers présumés : - Monsieur Jean-Michel SOREL - Monsieur Raoul Wilfrid ROY-CAMILLE, né le 14/10/1929 à FORT DE FRANCE, décédé le 10/01/2010 à FORT DE FRANCE, demeurant en son vivant Cité la Batelière, Bat A3, Appt 411, 97233 SCHOELCHER ; - Madame ROY-CAMILLE Marie Céline Désirée, née le 08/05/1935 à FORT DE FRANCE, demeurant HEPAD Floréal, Etang Z Abricot 97200 FORT DE FRANCE.					

Désignation										
N° plan parcellaire	Références cadastrales		Nature	Superficie	Emprise à exproprier	Emprise restante	Adresse	Lots	Nature lot	tantièmes
14	BC	581	non bâtie	389 m2	389 m2	0 m2	70 BD ALLEGRE			
15	BC	582	non bâtie	138 m2	138 m2	0 m2	62 Bis BD ALLEGRE			
Origine de propriété						Propriétaires				
<p>Concernant BC 581 Acquisition Acte du 23/08/2000, reçu par Maître SIRON, Notaire à FORT DE FRANCE, publié au Bureau des Hypothèques de FORT DE FRANCE le 16/10/2000 Volume 2000P n°5267. Attestation Rectificative publiée le 12/01/2001 Volume 2001P n°219.</p> <p>Concernant BC 582 Acquisition Acte du 24/04/2008, reçu par Maître LAGUARIGUE de SURVILLIERS, Notaire au LAMENTIN, publié au Bureau des Hypothèques de FORT DE FRANCE le 06/06/2008 Volume 2008P n°3455.</p>						<p>PONT GUEDON, société Civile Immobilière au capital de 15 244,09 €, immatriculée au RCS de FORT DE FRANCE sous le n°382 452 084 et dont le siège se situe Immeuble SAFAC, Four à Chaux 97232 LE LAMENTIN. Représentée par son gérant Monsieur Fernand Chou Kioug HO HIO HEN.</p>				

Désignation										
N° plan parcellaire	Références cadastrales		Nature	Superficie	Emprise à exproprier	Emprise restante	Adresse	Lots	Nature lot	tantièmes
16	BC	305	bâtie	31 m2	31 m2	0 m2	88 BD ALLEGRE			
Origine de propriété						Propriétaires				
<p>Acquisition Acte du 28/02/1973, reçu par Maître GUATEL, Notaire à FORT DE FRANCE, publié au Bureau des Hypothèques de FORT DE FRANCE le 15/03/1973 Volume 1380 n°17.</p>						<p>Monsieur DIB Simon Paul, né le 25/01/1940 à FORT DE FRANCE, décédé le 11/03/2011 à SCHOELCHER par la succession, 107 rue François Arago 97200 FORT DE FRANCE. Laissant pour héritiers présumés son épouse et ses 4 enfants : - Son épouse Madame Esther Laurence RENAY (épse DIB), demeurant 32 rue des nations, Terreville, 97233 SCHOELCHER. - Madame Yasmina DIB, demeurant 124 rue Charlotte, Les Sommets de Terreville 97233 SCHOELCHER. - Madame Leïla DIB, demeurant 1 résidence Les Amandiers, Route de l'Union, Didier 97200 FORT DE FRANCE. - Madame Dalila DIB, demeurant Voie des deux Oies, 9 rue du Gué, Jambette Beauséjour, 97200 FORT DE FRANCE. - Monsieur Nicolas David DUCROS demeurant 105 Lot les Bermudes, Terreville 97233 SCHOELCHER</p>				

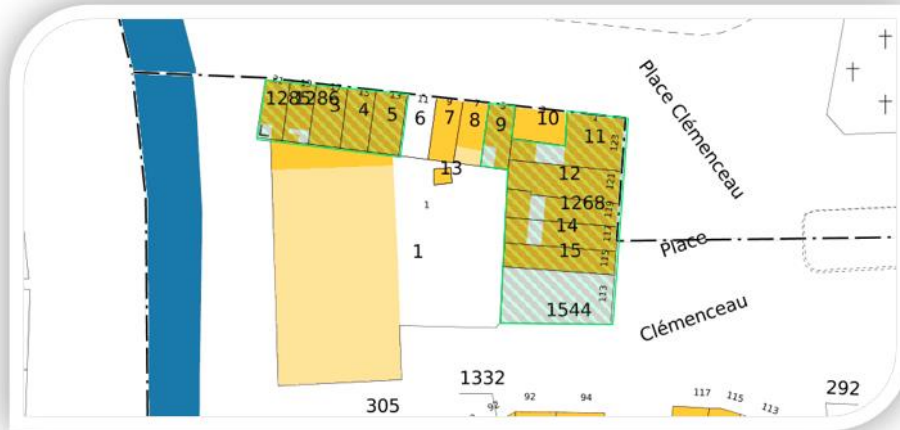
Désignation										
N° plan parcellaire	Références cadastrales		Nature	Superficie	Emprise à exproprier	Emprise restante	Adresse	Lots	Nature lot	tantièmes
17	BC	310	bâtie	131 m2	131 m2	0 m2	86 BD ALLEGRE			
Origine de propriété					Propriétaires					
<p>Attestation après décès Acte du 29/09/1981, reçu par Maître TEANOR, Notaire à FORT DE FRANCE, publié au Bureau des Hypothèques de FORT DE FRANCE le 23/04/1982 Volume 1917 n°4. Attestation rectificative Acte du 18/04/1984, reçu par Maître TEANOR, Notaire à FORT DE FRANCE, publié au Bureau des Hypothèques de FORT DE FRANCE le 14/05/1984 Volume 2064 n°25 Licitation faisant cesser l'indivision Acte du 18/04/1984, reçu par Maître TEANOR, Notaire à FORT DE FRANCE, publié au Bureau des Hypothèques de FORT DE FRANCE le 14/05/1984 Volume 2064 n°26 Attestation après décès Acte du 03/05/1994, reçu par Maître GRANGENOIS, Notaire à FORT DE FRANCE, publié au Bureau des Hypothèques de FORT DE FRANCE le 13/07/1994 Volume 1994P n°3191. Attestation après décès Acte du 10/07/2009, reçu par Maître NIRDE, Notaire à FORT DE FRANCE, publié au Bureau des Hypothèques de FORT DE FRANCE le 06/08/2009 Volume 2009P n°4310. Attestation après décès Acte du 10/07/2009, reçu par Maître NIRDE, Notaire à FORT DE FRANCE, publié au Bureau des Hypothèques de FORT DE FRANCE le 06/08/2009 Volume 2009P n°4312. Reprise pour Ordre publiée le 14/08/2009 Volume 2009D n°6991.</p>					<p>Pour 1/3 en Pleine Propriété Monsieur CHINON Georges Mathias, retraité, né le 24/02/1946 à FORT DE FRANCE, célibataire, demeurant 137 Cité Saint Georges 97233 SCHOELCHER.</p> <p>Pour 2/3 en usufruit Madame OZIER-LAFONTAINE Caroline Marie Jeanne, retraitée, née le 01/06/1921 à FORT DE FRANCE, veuve de Monsieur Louis POMIES, décédée le 20/04/2020 à FORT DE FRANCE.</p> <p>Pour 2/3 en Nue-propriété Madame POMIES Anne-Marie Marguerite, née le 24/10/1963 à NEUILLY-SUR-SEINE (92200), épouse de Monsieur Jean-Marc COQUERAN, demeurant Villa 2E rue du Professeur Rayond Garcin 97200 FORT DE FRANCE.</p>					

Désignation										
N° plan parcellaire	Références cadastrales		Nature	Superficie	Emprise à exproprier	Emprise restante	Adresse	Lots	Nature lot	tantièmes
18	BC	322	bâtie	107 m2	107 m2	0 m2	97 RUE FRANCOIS ARAGO			
19	BC	323	non bâtie	387 m2	387 m2	0 m2	101 RUE FRANCOIS ARAGO			
20	BC	325	non bâtie	176 m2	176 m2	0 m2	101 RUE FRANCOIS ARAGO			
Origine de propriété					Propriétaires					
<p>Concernant BC 322 Acquisition Acte du 30/07/1990, reçu par la SCP LAGARDE, Notaires à FORT DE FRANCE, publié au Bureau des Hypothèques de FORT DE FRANCE le 21/09/1990 Volume 3760 n°20.</p> <p>Concernant BC 323 et BC 325 Acquisition Acte du 30/07/1987, reçu par la SCP GUATEL, Notaires à FORT DE FRANCE, publié au Bureau des Hypothèques de FORT DE FRANCE les 21/09/1987 et 26/10/1987 Volume 3275 n°30.</p>					<p>Monsieur DIB Aboud Michel, commerçant, né le 26/11/1950 à FORT DE FRANCE, célibataire, demeurant 107 rue François Arago, 97200 FORT DE FRANCE.</p> <p>Monsieur DIB Simon Paul, commerçant, né le 25/01/1940 à FORT DE FRANCE, décédé le 11/03/2011 à SCHOELCHER, demeurant en son vivant 32 Lotissement Aubéry, Route de Terreville 97233 SCHOELCHER. Laisant pour héritiers présumés son épouse et ses 4 enfants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Son épouse, Madame Esther Laurence RENAY (épse DIB), demeurant 32 rue des nations, Terreville, 97233 SCHOELCHER. - Madame Yasmina DIB, demeurant 124 rue Charlotte, Les Sommets de Terreville 97233 SCHOELCHER. - Madame Leïla DIB, demeurant 1 résidence Les Amandiers, Route de l'Union, Didier 97200 FORT DE FRANCE. - Madame Dalila DIB, demeurant Voie des deux Oies, 9 rue du Gué, Jambette Beauséjour, 97200 FORT DE FRANCE. - Monsieur Nicolas David DUCROS demeurant 105 Lot les Bermudes, Terreville 97233 SCHOELCHER 					

Désignation										
N° plan parcellaire	Références cadastrales		Nature	Superficie	Emprise à exproprier	Emprise restante	Adresse	Lots	Nature lot	tantièmes
21	BC	1525	non bâtie	79 m2	79 m2	0 m2	84 BD ALLEGRE			
22	BC	1526	non bâtie	108 m2	108 m2	0 m2	84 BD ALLEGRE			
23	BC	1527	non bâtie	4 m2	4 m2	0 m2	BD ALLEGRE			
24	BC	1528	non bâtie	91 m2	91 m2	0 m2	BD ALLEGRE			
25	BC	1529	non bâtie	3 m2	3 m2	0 m2	BD ALLEGRE			
Origine de propriété						Propriétaires				
Acquisition, Acte du 06/08/2020, reçu par Maître VILLEMIN-PLUNET, Notaire à FORT DE FRANCE, publié au Service de la Publicité Foncière de FORT DE FRANCE le 20/08/2020 Volume 2020P n°3396.						SOCIETE OZANAM SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE, Société Anonyme à Conseil d'Administration au capital de 1 322 768,00 €, enregistrée au RCS de FORT DE FRANCE sous le SIREN n°303 149 983 et dont le siège se situe Pointe de Jaham 97233 SCHOELCHER. Représentée par son Président du Conseil d'Administration Monsieur Patrick LECURIEUX-DURIVAL. Et son Directeur Général Monsieur Alain MOUNOUCHEY.				

E.4 Plan et état parcellaire de l'Ilot MARCHE AUX POISSONS

- Parcelles BC3, BC4, BC5, BC9, BC11, BC12, BC14, BC15, BC1268, BC1544, BC1285, BC1286.
- Emprise totale, soit 759 m².



Désignation										
N° plan parcellaire	Références cadastrales		Nature	Superficie	Emprise à exproprier	Emprise restante	Adresse	Lots	Nature lot	tantièmes
26	BC	3	bâtie	45 m2	45 m2	0 m2	17 RUE JOSE MARTI			
Origine de propriété					Propriétaires					
Partage Acte du 28/01/1993, reçu par maître CONSTANTIN, Notaire à FORT DE FRANCE, publié au Bureau des Hypothèques de FORT DE FRANCE le 12/03/1993 Volume 1993P n°1194.					Pour 1/2 chacun Madame BERLE Christine Magali, infirmière Libérale, née le 13/07/1973 à FORT DE FRANCE, épouse ERICHER, demeurant 26 Morne Laurent 97234 FORT DE FRANCE FLOREAL ; Monsieur BERLE Williams Josué, Technicien Supérieur, né le 18/02/1972 à FORT DE FRANCE, divorcé de Madame Chantal Rosalie SALIGNAT-PLUMASSEAU, demeurant 18 rue du Professeur Sanchez 31000 TOULOUSE.					

Désignation										
N° plan parcellaire	Références cadastrales		Nature	Superficie	Emprise à exproprier	Emprise restante	Adresse	Lots	Nature lot	tantièmes
27	BC	4	bâtie	39 m2	39 m2	0 m2	15 RUE JOSE MARTI			
Origine de propriété						Propriétaires				
<p>Attestation après Décès Acte du 30/12/2014, reçu par Maître BASTIEN, Notaire à FORT DE FRANCE, publié au Service de la Publicité Foncière de FORT DE FRANCE le 28/01/2015 Volume 2015P n°516.</p> <p>Partage Acte du 30/09/2019, reçu par Maître BASTIEN, Notaire à FORT DE FRANCE, publié au Service de la Publicité Foncière de FORT DE FRANCE le 15/10/2019 Volume 2019P n°4885.</p>						<p>Monsieur DARIVON David Grégoire, commerçant, né le 12/03/1965 à FORT DE FRANCE, Les Hauts de Maniba, Chemin Grand Fonds 97222 CASE PILOTE.</p>				

Désignation										
N° plan parcellaire	Références cadastrales		Nature	Superficie	Emprise à exproprier	Emprise restante	Adresse	Lots	Nature lot	tantièmes
28	BC	5	bâtie	46 m2	46 m2	0 m2	13 RUE JOSE MARTI			
Origine de propriété						Propriétaires				
<p>Acquisition Acte du 07/05/1991, reçu par Maître CHARLERY, Notaire à FORT DE FRANCE, publié au Bureau des hypothèques de FORT DE FRANCE le 04/06/1991 Volume 3860 n°31.</p>						<p>Monsieur VERINO Victor, retraité, né le 05/11/1940 au LAMENTIN, célibataire, demeurant en son vivant 40 rue du Panier Caraïbe 97224 DUCOS, décédé le 24/02/2003 à FORT DE FRANCE.</p> <p>Pas marié. Pas d'enfants</p> <p>Laissant pour héritières présumées ses 2 soeurs : - Madame Mélanie VERINO demeurant 2107 Rue du Bois Carré 97232 LAMENTIN. - Madame Christiane VERINO demeurant chez Mélanie VERINO 2107 Rue du Bois Carré 97232 LAMENTIN.</p>				

Désignation										
N° plan parcellaire	Références cadastrales		Nature	Superficie	Emprise à exproprier	Emprise restante	Adresse	Lots	Nature lot	tantièmes
29	BC	9	bâtie	39 m2	39 m2	0 m2	5 RUE JOSE MARTI			
Origine de propriété						Propriétaires				
<p>Acquisition Acte du 11/08/1977, reçu par Maître DUVAL, Notaire à FORT DE FRANCE, publié au Bureau des Hypothèques de FORT DE FRANCE le 02/09/1977 Volume 1593 n°13.</p>						<p>Monsieur NICOLAS-ETIENNE François Victor-Michel, retraité, né le 12/07/1946 à FORT DE FRANCE, époux de Madame Léa Dervain, demeurant 23 avenue de l'Anse Madame 97233 SCHOELCHER.</p>				

Désignation										
N° plan parcellaire	Références cadastrales		Nature	Superficie	Emprise à exproprier	Emprise restante	Adresse	Lots	Nature lot	tantièmes
30	BC	11	bâtie	96 m2	96 m2	0 m2	123 RUE FRANCOIS ARAGO			
Origine de propriété						Propriétaires				
<p>Concernant l'usufruit Adjudication Suite au jugement à l'audience des criées du Tribunal de Grande Instance de FORT DE FRANCE en date du 06/06/1961, publié au Bureau des Hypothèques de FORT DE FRANCE le 06/01/1962 Volume 1158 n°35.</p> <p>Concernant la nue-propriété Donation Acte du 18/08/1995, reçu par Maître SCHIN-OUA-SIRON, Notaire à FORT DE FRANCE, publié au Bureau des Hypothèques de FORT DE FRANCE le 27/10/1995 Volume 1995P n°4303.</p>						<p>Usufruitière Madame SINIAMIN Lise Charles, retraitée, née le 14/11/1925 à FORT DE FRANCE, épouse BARON, décédée le 27/09/2021 à SCHOELCHER, demeurant 52 Route de Schoelcher, Ancienne Route de Schoelcher 97233 SCHOELCHER.</p> <p>Nue-Propriétaire Madame BARON Carole Béatrice Lise Maurice Lucienne, pharmacienne, née le 12/01/1957 à FORT DE FRANCE, divorcée de Monsieur Robert Christian JEAN-BAPTISTE, demeurant Lotissement La Caraïbe, Allée Porto-Rico 97222 CASE PILOTE.</p>				

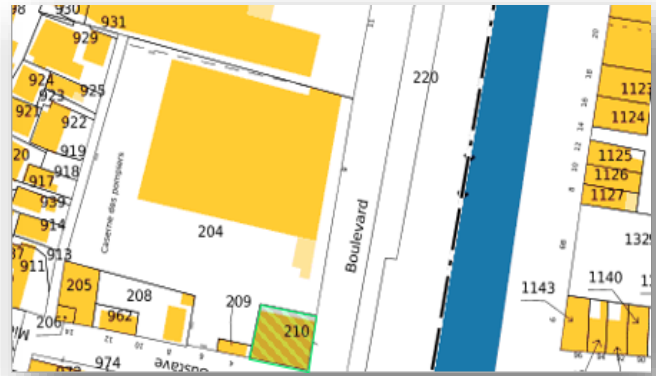
Désignation										
N° plan parcelaire	Références cadastrales		Nature	Superficie	Emprise à exproprier	Emprise restante	Adresse	Lots	Nature lot	tantièmes
31	BC	12	bâtie	84 m2	84 m2	0 m2	121 RUE FRANCOIS ARAGO			
Origine de propriété						Propriétaires				
Acquisition Acte du 16/09/2008, reçu par Maître MODOCK, Notaire au LAMENTIN, publié au Bureau des Hypothèques de FORT DE FRANCE le 07/11/2008 Volume 2008P n°6669.						SCI BELLEVUE LE PHARE, société par action simplifiée au capital de 231 420,00 €, immatriculée au RCS de FORT DE FRANCE siren n°348 152 612, dont le siège social se situe Boulevard de la Marne 97200 FORT DE FRANCE. Représentée par son Président, la société PH investissement et son gérant Monsieur Philippe ROSEAU.				

Désignation										
N° plan parcelaire	Références cadastrales		Nature	Superficie	Emprise à exproprier	Emprise restante	Adresse	Lots	Nature lot	tantièmes
32	BC	14	non bâtie	66 m2	66 m2	0 m2	117 RUE FRANCOIS ARAGO			
33	BC	15	non bâtie	61 m2	61 m2	0 m2	115 RUE FRANCOIS ARAGO			
34	BC	1268	non bâtie	69 m2	69 m2	0 m2	119 RUE FRANCOIS ARAGO			
35	BC	1544	non bâtie	128 m2	128 m2	0 m2	113 RUE FRANCOIS ARAGO			
Origine de propriété						Propriétaires				
Acquisition Acte du 16/03/2016, reçu par Maître DUVAL, Notaire à FORT DE FRANCE, publié Service de la Publicité Foncière de FORT DE FRANCE le 20/04/2016 Volume 2016P n°1739.						PHARMACIE PHILIPPE & FREDERIC PETIT, Société d'exercice libéral à responsabilité limitée au capital de 4 900,00€, immatriculée au RCS de FORT DE FRANCE sous le SIREN n°529 404 899, dont le siège se situe 123 rue François Arago 97200 FORT DE FRANCE. Représenté par son Gérant Monsieur Frédéric PETIT.				

Désignation										
N° plan parcellaire	Références cadastrales		Nature	Superficie	Emprise à exproprier	Emprise restante	Adresse	Lots	Nature lot	tantièmes
36	BC	1285	bâtie	38 m2	38 m2	0 m2	21 RUE JOSE MARTI			
37	BC	1286	bâtie	38 m2	38 m2	0 m2	19 RUE JOSE MARTI			
Origine de propriété						Propriétaires				
<p>Acquisition Acte du 31/07/2006, reçu par Maître Franck MATHIEU, Notaire à FORT DE FRANCE, publié au Bureau des Hypothèques de FORT DE FRANCE le 06/10/2006 Volume 2006P n°5783.</p>						<p>SCI JOFELIC, Société Civile Immobilière au capital de 1 500,00 €, enregistrée au RCS de FORT DE FRANCE sous le SIREN n°482 144 888 et dont le siège se situe 92 rue du Cassia Alata, Lotissement Les Hibiscus, Route de Balata 97234 FORT DE FRANCE. Représentée par son gérant Monsieur Marc ADAMI demeurant au siège de la dite société.</p>				

E.5 Plan et état parcellaire de l'Ilot GUEYDON

- Parcelles BD210, BD79, BD80, BD81, BD82, BD85, BD87, BD619.
- Emprise totale, soit 566 m².



Désignation										
N° plan parcellaire	Références cadastrales		Nature	Superficie	Emprise à exproprier	Emprise restante	Adresse	Lots	Nature lot	tantièmes
38	BD	210	bâtie	124 m ²	124 m ²	0 m ²	7 BD AMIRAL DE GUEYDON			
Origine de propriété					Propriétaires					
<p>Concernant la construction Attestation après décès Acte du 05/12/1984, reçu par Maître CONSTANTIN, Notaire à FORT DE FRANCE, publié au Bureau des Hypothèques de FORT DE FRANCE le 23/01/1985 Volume 2128 n°3.</p>					<p>Pour la nue-propriété Monsieur NICOLAS Gilbert Osman, né le 11/01/1939 à FORT DE FRANCE, époux de Madame Alberte Marie SURENA, demeurant 182 Route de Ravine Vilaine 97200 FORT DE FRANCE.</p> <p>Pour l'usufruit Madame BARBET Léa Ernestine, née le 18/01/1911 à FORT DE FRANCE, veuve de Monsieur Georges Léandre NICOLAS, décédée le 05/06/1989 à FORT DE FRANCE.</p>					

Désignation										
N° plan parcellaire	Références cadastrales		Nature	Superficie	Emprise à exproprier	Emprise restante	Adresse	Lots	Nature lot	tantièmes
39	BD	79	bâtie	43 m2	43 m2	0 m2	63 BD AMIRAL DE GUEYDON			
Origine de propriété						Propriétaires				
Attestation après décès Acte du 25/09/1978, reçu par Maître CONSTANTIN, Notaire à FORT DE FRANCE, publié au Bureau des Hypothèques de FORT DE FRANCE le 17/10/1978 Volume 1656 n°25.						Monsieur POMPIERE Maximin Victor, né le 29/05/1910 à Fort de France et décédé le 24 octobre 1993 à Fort de France. Son épouse Madame Georgette Yvette Philigone XAVIER (veuve POMPIERE) est décédée depuis Laisant pour héritiers 4 enfants (2 lits) 1er Lit : - Monsieur Hector POMPIERE décédé depuis. Pas marié. Pas d'enfant 2ème Lit : - Monsieur René POMPIERE demeurant 3 km 500 Route de Mouitte 97200 FORT DE FRANCE. - Monsieur Robert POMPIERE demeurant 30 rue du Docteur Fernand Lamaze, 93230 ROMAINVILLE - Monsieur Alain POMPIERE demeurant 3 km 500 Route de Mouitte 97200 FORT DE FRANCE.				

Désignation										
N° plan parcellaire	Références cadastrales		Nature	Superficie	Emprise à exproprier	Emprise restante	Adresse	Lots	Nature lot	tantièmes
40	BD	80	bâtie	42 m2	42 m2	0 m2	63 BD AMIRAL DE GUEYDON			
Origine de propriété						Propriétaires				
Acquisition, Acte du 15/12/2016, reçu par Maître UNN-TOC-MUSTIS, Notaire au LAMENTIN, publié au Service de la Publicité Foncière de FORT DE FRANCE le 23/12/2016 Volume 2016P n°5527.						Madame MUSTIS Marguerite Edmée, Adjoint des Cadres au CHU Martinique, née le 16/11/1961 à FORT DE FRANCE, divorcée et non remariée de Monsieur Rodolphe Nazaire MADELAINE, demeurant Résidence Filao des Caraïbes H1, Désert 97228 SAINTE LUCE.				

Désignation										
N° plan parcellaire	Références cadastrales		Nature	Superficie	Emprise à exproprier	Emprise restante	Adresse	Lots	Nature lot	tantièmes
41	BD	81	bâtie	46 m2	46 m2	0 m2	61 BD AMIRAL DE GUEYDON			
Origine de propriété						Propriétaires				
Antérieure à 1956.						Madame VITULIN Médard demeurant Le Bourg Quartier Bois Doux 97218 BASSE POINTE. Propriétaire non identifié au sens de l'article 5 du décret du 4 janvier 1955 : application de l'article 82 du décret du 14 octobre 1955.				

Désignation										
N° plan parcellaire	Références cadastrales		Nature	Superficie	Emprise à exproprier	Emprise restante	Adresse	Lots	Nature lot	tantièmes
42	BD	82	bâtie	90 m2	90 m2	0 m2	59 BD AMIRAL DE GUEYDON			
Origine de propriété						Propriétaires				
Antérieure à 1956						Madame AUGUSTINE Eurélia Marie Florentine Elisabeth, née le 01/07/1881 au CARBET, veuve de Monsieur CHEVALIN Bélisaire surnommé Henri, demeurant en son vivant au 59 Boulevard Amiral Gueydon 97200 FORT DE FRANCE et décédée le 16 janvier 1948 à FORT DE FRANCE. Propriétaire non identifié au sens de l'article 5 du décret du 4 janvier 1955 : application de l'article 82 du décret du 14 octobre 1955.				

Désignation										
N° plan parcellaire	Références cadastrales		Nature	Superficie	Emprise à exproprier	Emprise restante	Adresse	Lots	Nature lot	tantièmes
43	BD	85	bâtie	94 m2	94 m2	0 m2	51 BD AMIRAL DE GUEYDON			
Origine de propriété						Propriétaires				
<p>Acquisition Acte du 20/03/1992, reçu par Maître TEANOR, Notaire à FORT DE FRANCE, publié au Bureau des Hypothèques de FORT DE FRANCE le 01/04/1992 Volume 3989 n°20.</p>						<p>Madame ANGELE Dorysse Noëlie, née le 01/01/1927 à FORT DE FRANCE, épouse de Monsieur Denis Honoré BEAUJOLAIS, décédée le 22 février 1995 à FORT DE FRANCE, demeurant en son vivant 51 Boulevard Adhémar Modock 97200 FORT DE FRANCE.</p> <p>Laissant pour héritiers présumés ses deux frères : Monsieur ANGELE Lucien, retraité, né le 07 janvier 1932 au VENEZUELA et décédé depuis à FORT DE FRANCE</p> <p>Laissant pour héritiers ses enfants dont : - Monsieur Alain ANGELE demeurant 177 Avenue Maurice Bishop 97200 FORT DE FRANCE.</p> <p>Monsieur ANGELE Athanase, retraité, né le 02 mai 1933 à FORT DE FRANCE (Martinique)</p>				

Désignation										
N° plan parcellaire	Références cadastrales		Nature	Superficie	Emprise à exproprier	Emprise restante	Adresse	Lots	Nature lot	tantièmes
44	BD	87	bâtie	46 m2	46 m2	0 m2	53 BD AMIRAL DE GUEYDON			
Origine de propriété						Propriétaires				
<p>Attestation après décès Acte du 17/04/2007, reçu par Maître BELHUMEUR, Notaire à TRINITE, publié au Bureau des Hypothèques de FORT DE FRANCE le 16/05/2007 Volume 2007P n°3353.</p>						<p>Monsieur WILTORD-CELMA François-Xavier Samuel, Docteur en pharmacie, né le 29/04/1970 à FORT DE FRANCE, divorcé de Madame Nathalie André Mireille TAMBA MUDE, demeurant 30 rue Homère Clément, Pharmacie de la Place 97240 LE FRANCOIS.</p>				

Désignation										
N° plan parcellaire	Références cadastrales		Nature	Superficie	Emprise à exproprier	Emprise restante	Adresse	Lots	Nature lot	tantièmes
45	BD	619	bâtie	81 m2	81 m2	0 m2	51 BD AMIRAL DE GUEYDON			
Origine de propriété						Propriétaires				
<p>Acquisition Acte du 11/09/1997, reçu par Maître GUATEL, Notaire à FORT DE FRANCE, publié au Bureau des Hypothèques de FORT DE FRANCE le 19/09/1997 Volume 1997P n°3973. Acte Rectificatif du 30/09/1997 publié le 14/10/1997 Volume 1997P n°4329.</p>						<p>Monsieur LIROY Georges Richard Moïse, retraité, né le 23/04/1956 au LAMENTIN, célibataire, demeurant 51A Boulevard Adhémar Modock 97200 FORT DE FRANCE.</p>				