

## La révision du Plan Local d'Urbanisme

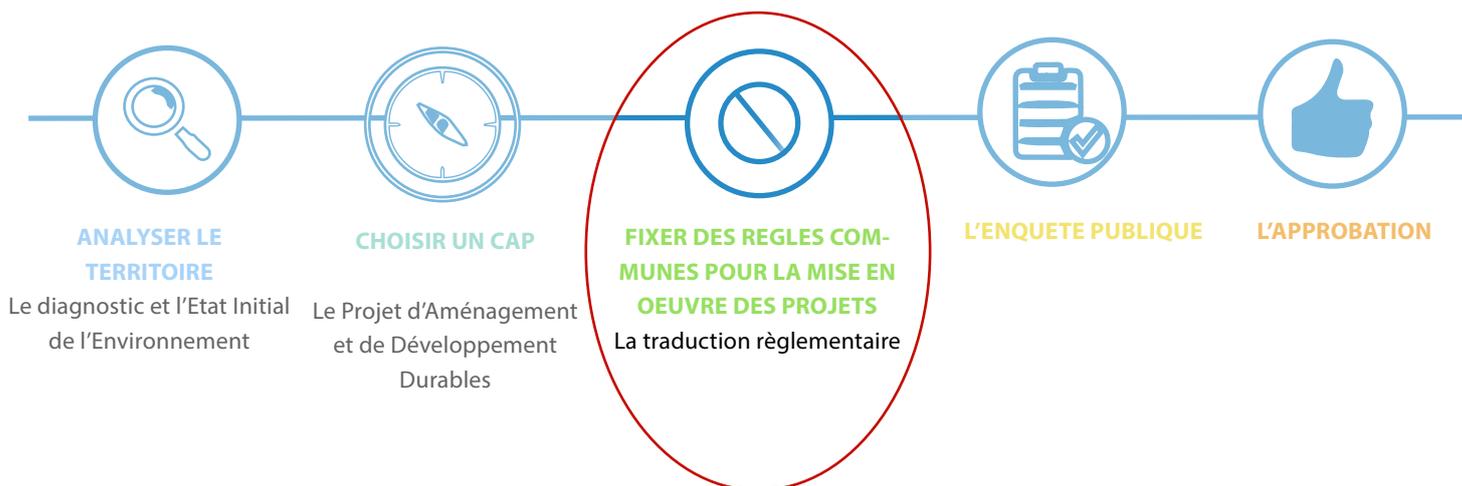
### La traduction réglementaire : OAP et règlement

Le PADD débattu en mai 2019 définit le cap pour les 10 prochaines années en termes de développement et d'attractivité de la ville de Fort de France. Une partie de cette ambition est traduite au sein des documents réglementaire du PLU :

Les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) qui s'applique dans un rapport de compatibilité (le projet ne peut-être contraire aux principes de l'OAP)

Le règlement (écrit et graphique) qui s'applique dans un rapport de conformité (le projet doit respecter strictement la règle).

#### Les étapes de la révision du PLU



#### Les orientations d'aménagement et de programmation

Réparties sur une surface totale de 150,2 hectares, les 8 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies au sein des secteurs stratégiques permettent de répondre aux orientations et aux objectifs du PLU. Elles déclinent les orientations du PADD et permettent d'encadrer le développement urbain à partir des ambitions déterminées par le scénario de développement. Le PLU de Fort-de-France comprend 3 types d'OAP différentes :

### OAP

au sein de la zone urbaine

Ces 4 OAP traduisent l'ambition d'intervention sur le tissu urbain existant, répondant notamment aux enjeux de renouvellement urbain. Il s'agit également de limiter la consommation des ressources du territoire et notamment de maîtriser les extensions de la commune en assurant un renouvellement de la ville sur la ville.

→ **L'OAP centre-ville** permet d'assurer la mise en œuvre du projet Action cœur de ville et du projet NPNRU avec l'ambition de redynamiser le centre de Fort de France (traitement de la vacance résidentielle et commerciale.

→ **Les OAP Morne Callebasse, Bellevue et Redoute** visent dans le respect du SCoT à structurer des centralités de proximité afin de limiter la dépendance à la voiture et de requalifier les entrées de ville (Boulevard de la Marne, sortie de l'autoroute A1 sur le boulevard Maurice Bishop.

# OAP

## en extension de la zone urbaine

Correspondent aux 3 orientations d'aménagement et de programmation des zones AU. Les secteurs de Morne Coco et de Bernus sont ciblés pour créer de nouveaux quartier d'habitat alors que le secteur d'OAP Camp de Balata, majoritairement en zone AU vise lui au développement d'un projet touristique permettant de renforcer l'offre sur la ville capitale.

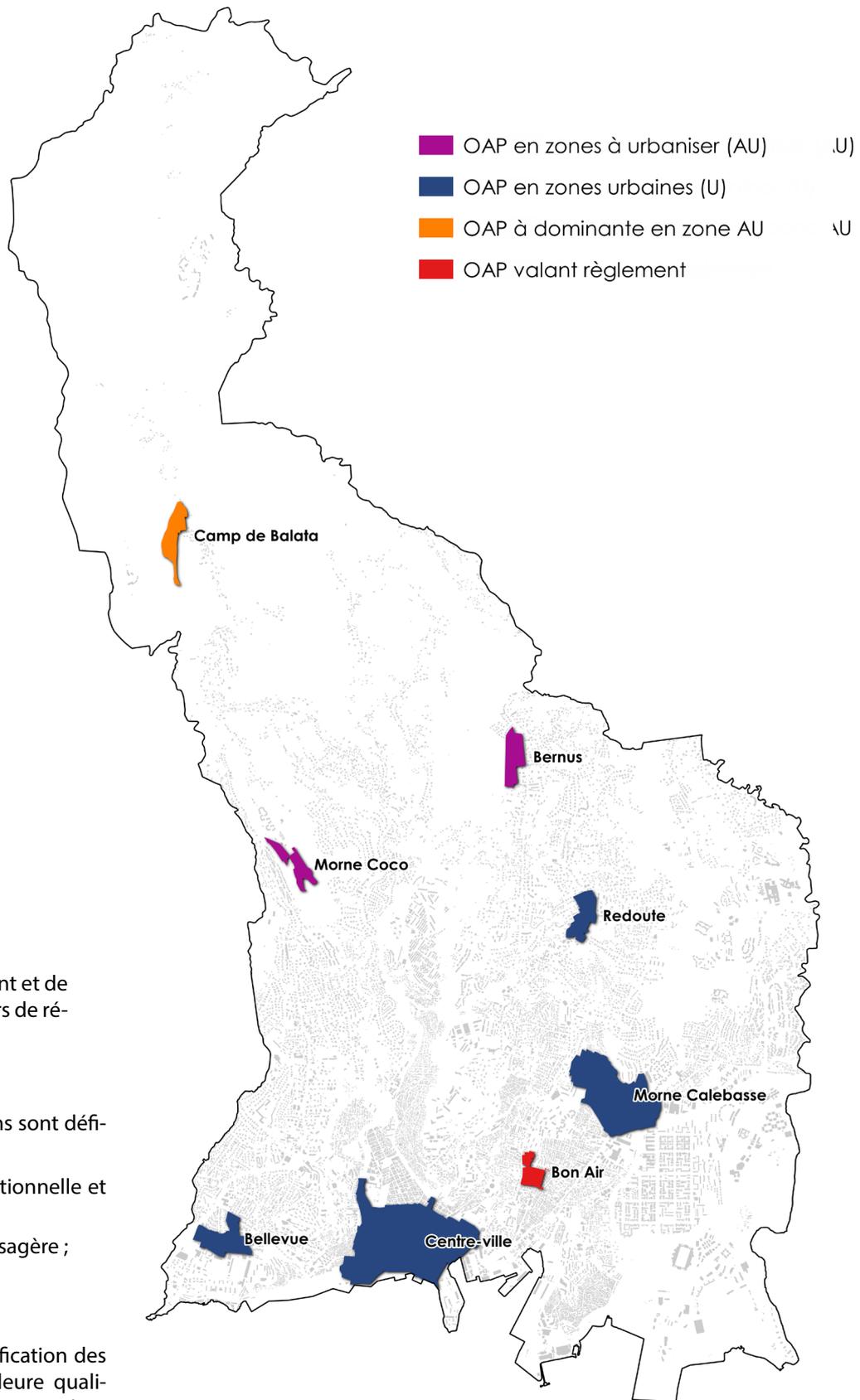
# OAP vallant règlement

Correspond à l'orientation d'aménagement et de programmation de la ZAC Bon Air en cours de réalisation.

Pour chacune de ces OAP, des orientations sont définies en matière de :

- Programmation urbaine et mixité fonctionnelle et sociale ;
- Insertion urbaine, architecturale et paysagère ;
- Mobilités et déplacements ;
- Qualité environnementale ;

Les OAP concrétisent l'objectif de diversification des typologies d'habitat et visent une meilleure qualité architecturale des constructions, ainsi que leur bonne insertion dans le paysage.





## Le zonage et le règlement

Le territoire de Fort-de-France est découpé en 4 types de zones :

### Zones U

#### Les zones urbaines

Les zones urbaines correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs d'équipements publics ou en cours de réalisation qui ont une capacité suffisante pour desservir des constructions à implanter. La commune de Fort de France est très largement urbanisée.

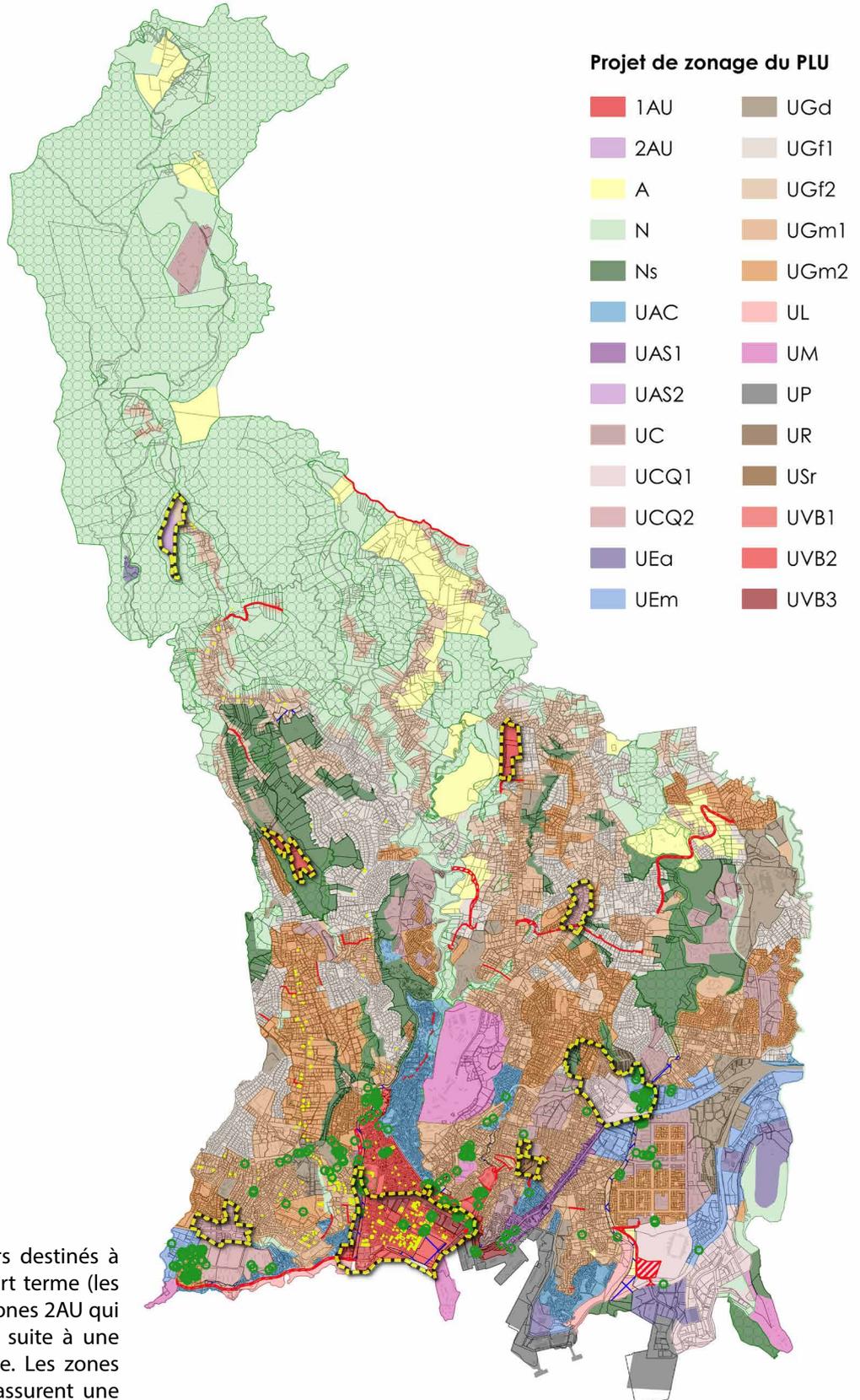
Plus de 50% des surfaces de la commune sont des zones urbaines et très majoritairement à dominante résidentielle (les zones économiques représentent moins de 10% des zones U).

La zone urbaine comprend 11 sous-zones différentes qui répondent aux différentes caractéristiques qui composent la commune de Fort-de-France.

### Zones AU

#### Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, soit à court terme (les zones 1AU), soit à moyen/long terme (zones 2AU qui peuvent être ouvertes à l'urbanisation suite à une modification du document d'urbanisme). Les zones à urbaniser, représentent 18,12 ha et assurent une diminution forte de la consommation d'espaces en extension urbain.



## Zones N

### Les zones naturelles

Les zones naturelles sont les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel, soit de la nécessité de préserver, restaurer ou mettre en valeur les ressources naturelles et patrimoniales.

Les zones N, fortement présentes sur les hauteurs de Fort de France sont préservées. Elles représentent plus de 40% du territoire. Les ravines qui constituent les principaux corridors écologiques sont également protégées ainsi que la forêt de Mongérald pourtant soumise à la pression de l'urbanisation.

La zone comprend un sous-secteur Ns qui permet de répondre à des besoins de protection plus stricts sur certains espaces, notamment au niveau de corridors écologiques contraints par la proximité de l'urbanisation.

## Zones A

### Les zones agricoles

Les zones agricoles sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les zones agricoles sont plus rares sur Fort de France. Néanmoins le PLU vise à les protéger strictement à travers le reclassement d'un certain nombre de secteurs, anciennement en U ou en N, en zone A.

Le projet de PLU pour Fort-de-France vise à limiter fortement l'extension de la tâche urbaine et au-delà du reclassement de près de 90ha de zones à urbaniser, le PLU de Fort-de-France réduit de plus de 140ha la zone U. Au total les zones A et N voient leur superficie augmentée de plus de 200ha ce qui correspond à un effort colossal pour la ville alors même qu'elle vise un développement ambitieux pour enrayer le cycle de fuite des habitants.



## La démarche développement durable

L'évaluation du PLU de Fort-de-France est une démarche intégrée à l'élaboration du document, dite « ex-ante ». C'est une démarche d'aide à la décision qui prépare et accompagne la construction du document d'urbanisme, et permet de l'ajuster tout au long de son élaboration. Il s'agit de questionner le projet de PLU au regard des enjeux environnementaux, au fur et à mesure qu'il se construit et se précise. Cette démarche de développement durable a permis de faire émerger un projet ambitieux aux impacts maîtrisés.

