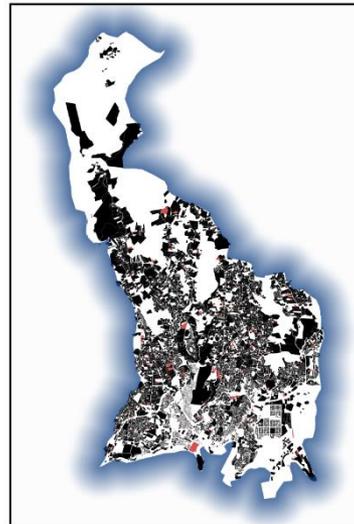
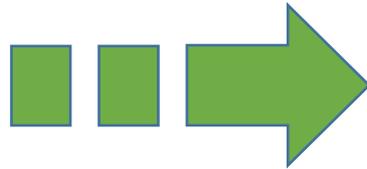
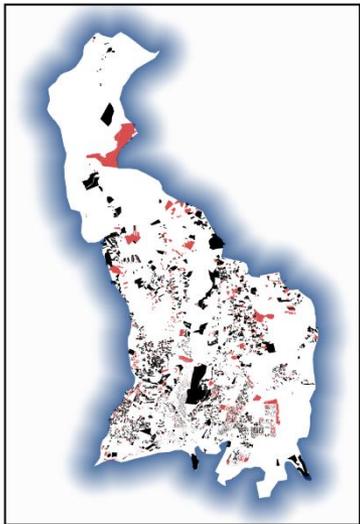


# PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision générale n°1



*Ville de France*



**RÉUNION  
PUBLIQUE**

La traduction  
réglementaire

Décembre 2019

Quel urbanisme pour demain ?

# Un nouveau PLU : pourquoi faire ?

## Définir une nouvelle stratégie de développement de la commune pour les 10-15 prochaines années

### ▶▶▶ 4 ÉTAPES INCONTOURNABLES

#### OBSERVER LE TERRITOIRE

##### LE DIAGNOSTIC :

*Un état des lieux du territoire sous tous les angles (habitat, équipements, patrimoine, économie, déplacements, environnement, etc.) afin de mettre en lumière les enjeux pour Fort-de-France à l'horizon 2030*

#### CHOISIR UN CAP

##### LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) :

*Le projet politique porteur du nouveau projet de territoire. Il est débattu en conseil municipal.*

#### DÉFINIR DES RÈGLES

##### LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE :

*Le règlement détermine où et comment construire sur la commune, en définissant, pour chaque secteur délimité dans un plan de zonage, les règles de construction applicables.*

#### VALIDER LE PROJET

##### LA VALIDATION :

*L'approbation définitive du PLU par le conseil municipal se fait après consultation des partenaires du territoire (état, région...) et enquête publique.*

# Les 3 principes du développement durable



**L'équilibre entre les espaces** urbains, ruraux, agricoles, naturels et forestiers suivant un objectif de **consommation limitée des espaces**, de qualité urbaine, architecturale et paysagère et de sauvegarde du patrimoine bâti remarquable.



**La diversité des fonctions** urbaines et rurales (habitat, commerces, services, activités) et de la mixité sociale dans l'habitat.



**Un urbanisme respectueux de l'environnement**: protection des milieux naturels et des paysages, adaptation au changement climatique, etc.

**+ des documents supra-communaux et notamment le SCoT**

# Le nouveau contexte réglementaire

## Les objectifs du Grenelle de l'environnement

- la gestion **économe** et **équilibrée** des espaces **naturels et agricoles** ;
- la **protection** et la **valorisation** de la **biodiversité** et des **continuités écologiques**
- la **performance énergétique** et la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre.

- la réalisation d'un inventaire des places de stationnement ;
- Un volet foncier plus important ;
- Des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** ;
- Un COS supprimé, ainsi que la règle de superficie minimale ;
- **La refonte du Code de l'Urbanisme** (décret d'application de la loi ALUR du 28 décembre 2015)



# 1. Zonage et règlement

# Zone U Ville Basse

## UVB

Zone urbaine  
Ville Basse

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone de centralité historique caractérisée par une mixité fonctionnelle (habitats, commerces, services, lieux de vie) qu'il faut conforter et revaloriser et une morphologie historique dense et caractéristique (implantation des constructions, hauteurs, ...).

#### 3 sous-secteurs :

**UVB1** qui correspond au secteur de la pointe Simon

**UVB2** qui correspond au centre-ville touristique et au secteur des Terres Sainville

**UVB 3** le long du Boulevard De Gaulle



# Zone U Centralité de Quartier (UCQ)

## UCQ

Zone urbaine  
de Centralité de quartier

### 2 sous-secteurs :

UCQ1 qui correspond aux centralités relais du centre-ville

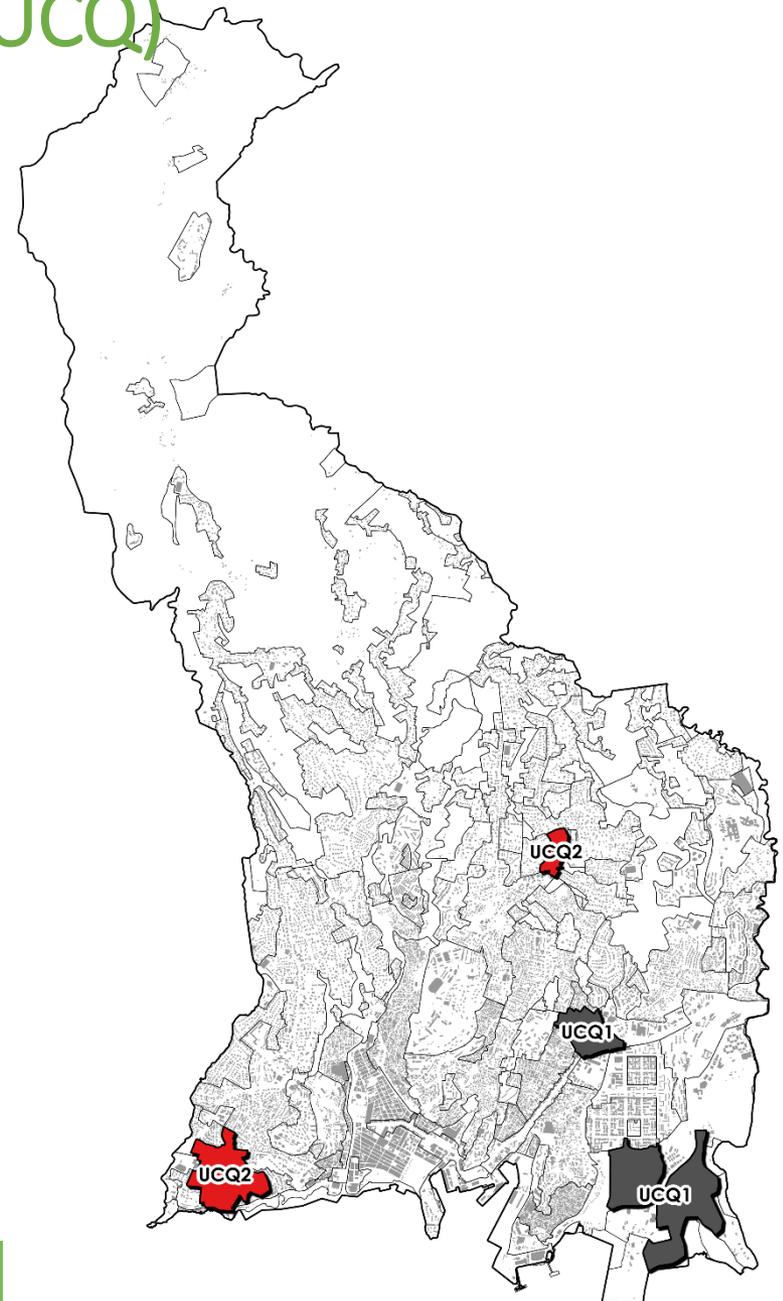
UCQ2 qui correspond aux centralités de quartier

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Secteurs de centralité aujourd'hui peu lisibles qu'il convient de restructurer / renforcer : Dillon, Redoute, Bellevue, Etang Z'abricot, Cluny.



Quartier d'Etang z'Abricots



# ZONES URBAINES GÉNÉRALES

## UGd

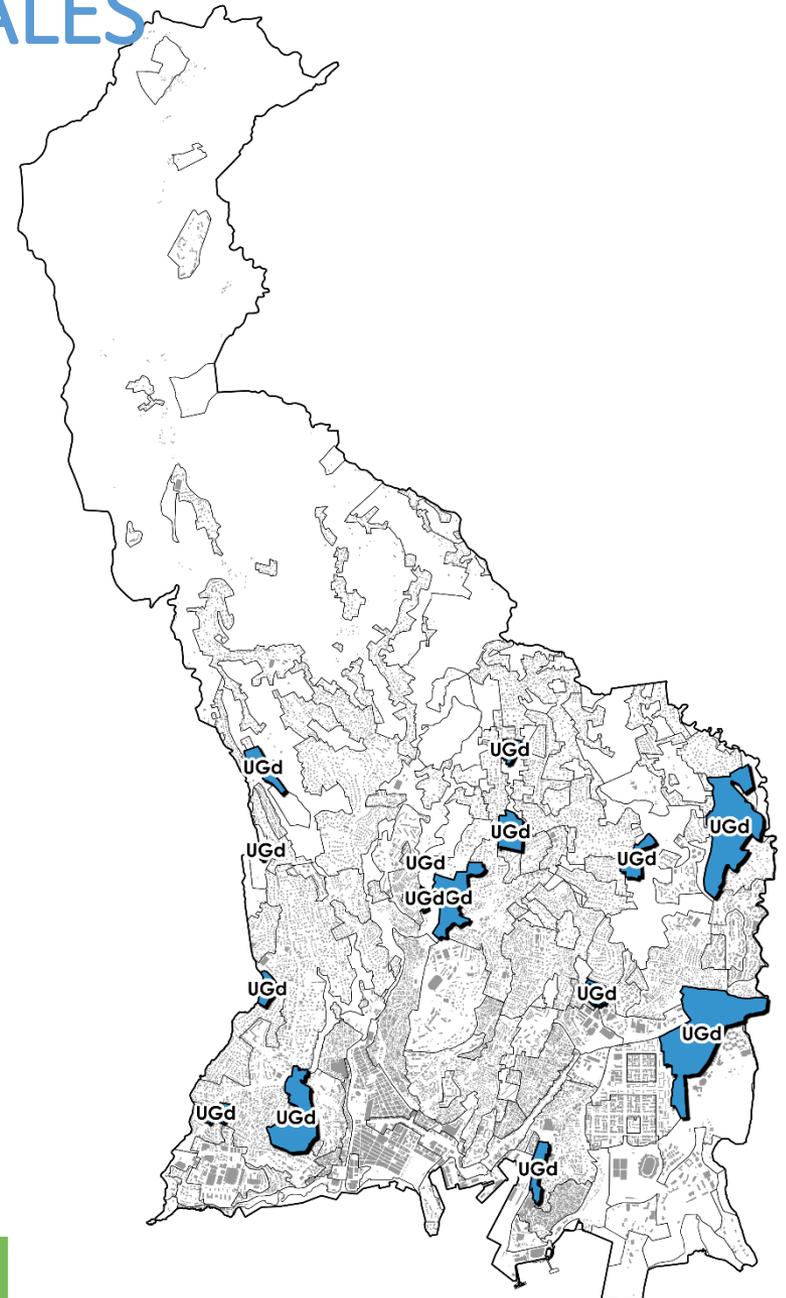
Zone urbaine générale  
d'habitat dense

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone regroupant un tissu urbain générique composé majoritairement d'habitat collectif. Ce sont des secteurs relativement denses, mais qui ne reprennent ni les formes, ni les fonctionnements des secteurs d'habitat de grands ensembles.

### OBJECTIFS ET PRINCIPES REGLEMENTAIRES

- Accompagner la mutation de formes urbaines denses.



# ZONES URBAINES GÉNÉRALES

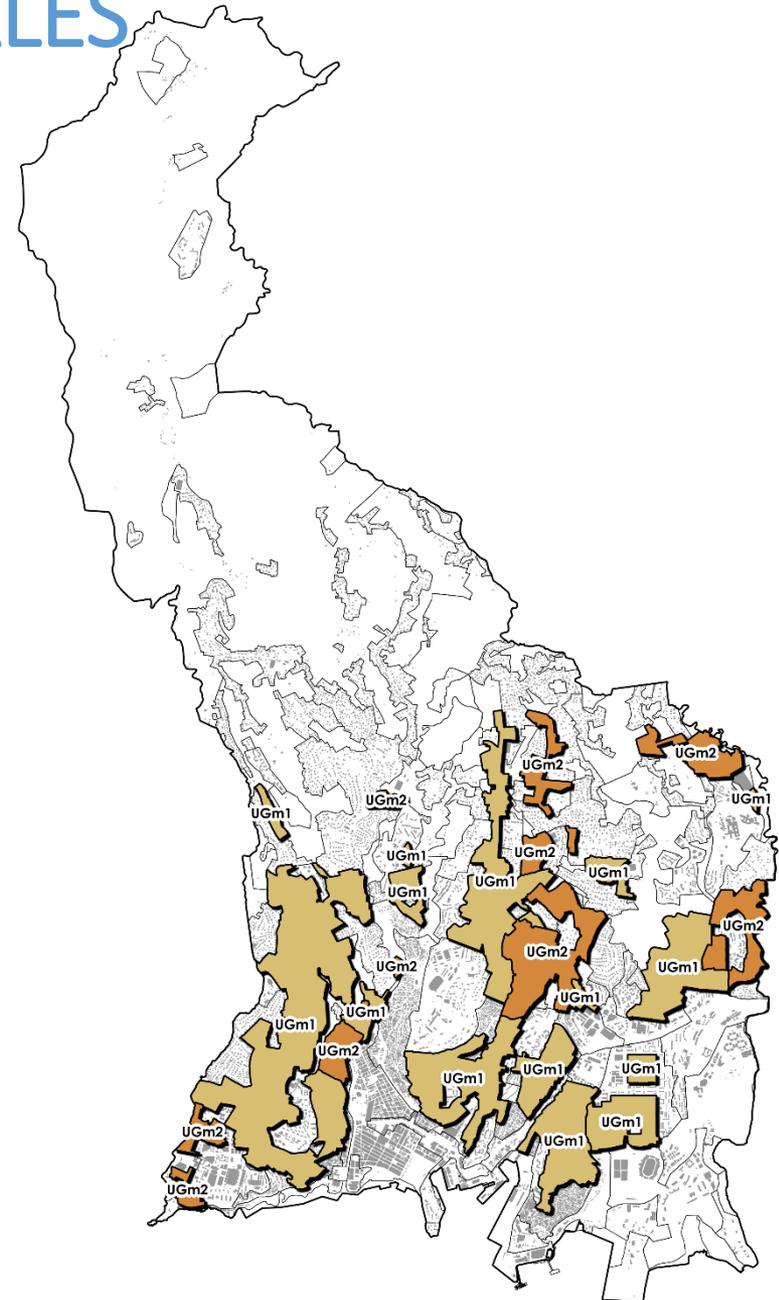
## UGm

Zone urbaine générale  
d'habitat maîtrisé

2 sous-secteurs fonction  
des densités autorisées

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone regroupant des tissus urbains composés majoritairement d'un habitat intermédiaire, de groupé et de petit collectif situés en dehors des espaces de centre-bourg.



# ZONES URBAINES GÉNÉRALES

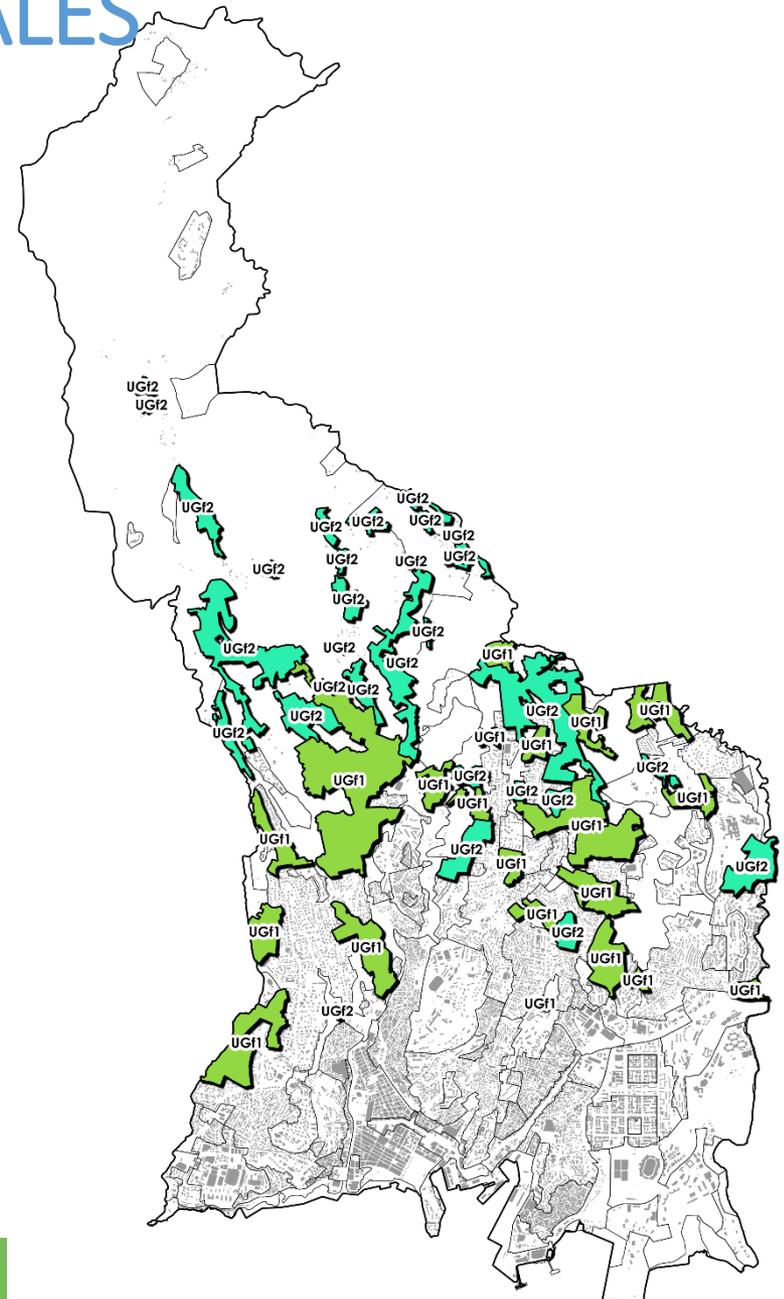
## UGf

Zone urbaine générale  
d'habitat de faible  
densité

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone regroupant des tissus  
urbains peu denses, composés  
majoritairement d'habitat  
individuel diffus en R ou R+1,  
avec un espace de jardin.

2 sous-secteurs fonction  
des emprises au sol



# ZONE URBAINE PARTICULIERES

## UAC

Zone urbaine  
d'habitat d'auto-  
construction



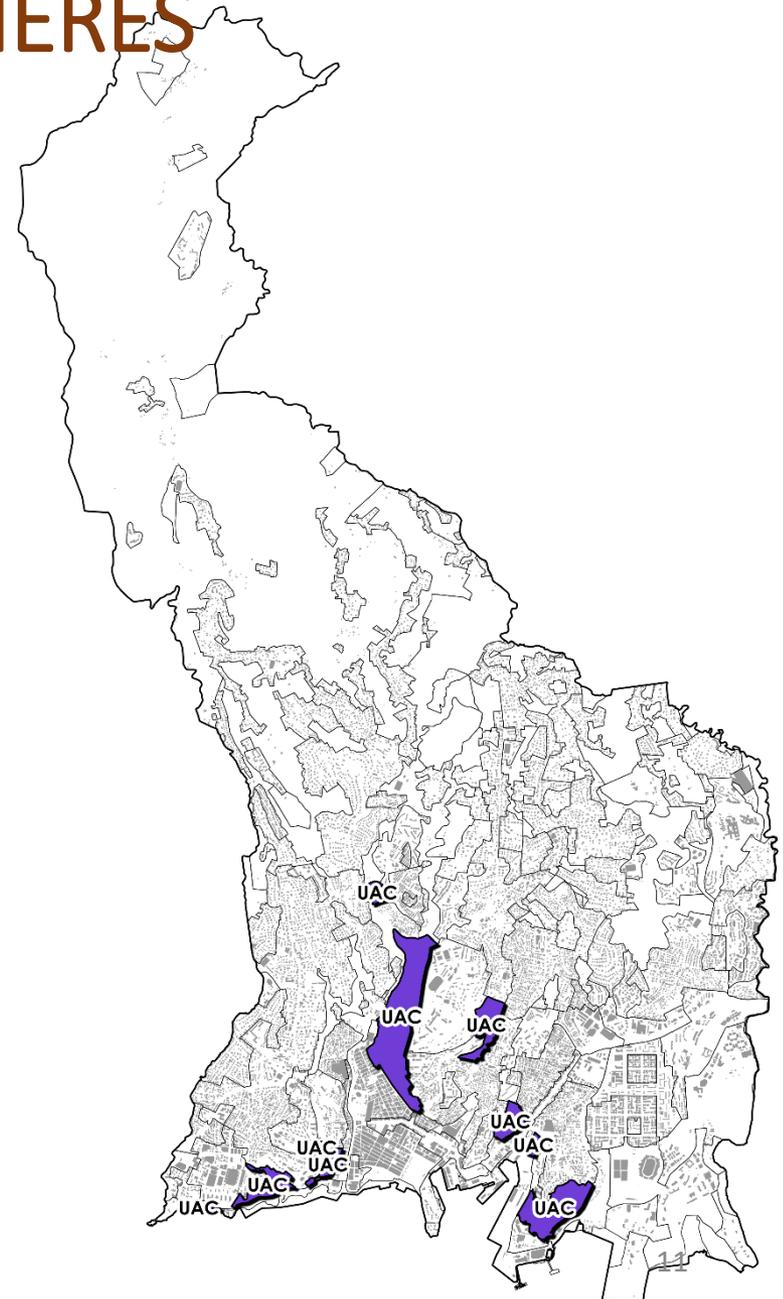
## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone caractérisée par de l'habitat spontané, notamment dans les quartiers de Trenelle, Volga plage, Texaco...

Quartiers d'habitat particulièrement dense, en R+1.

## OBJECTIFS ET PRINCIPES REGLEMENTAIRES

- Limiter les capacités de densification tout en permettant l'adaptation du bâti existant



# ZONE URBAINE PARTICULIERES

UC

Zone urbaine  
d'habitat collectif

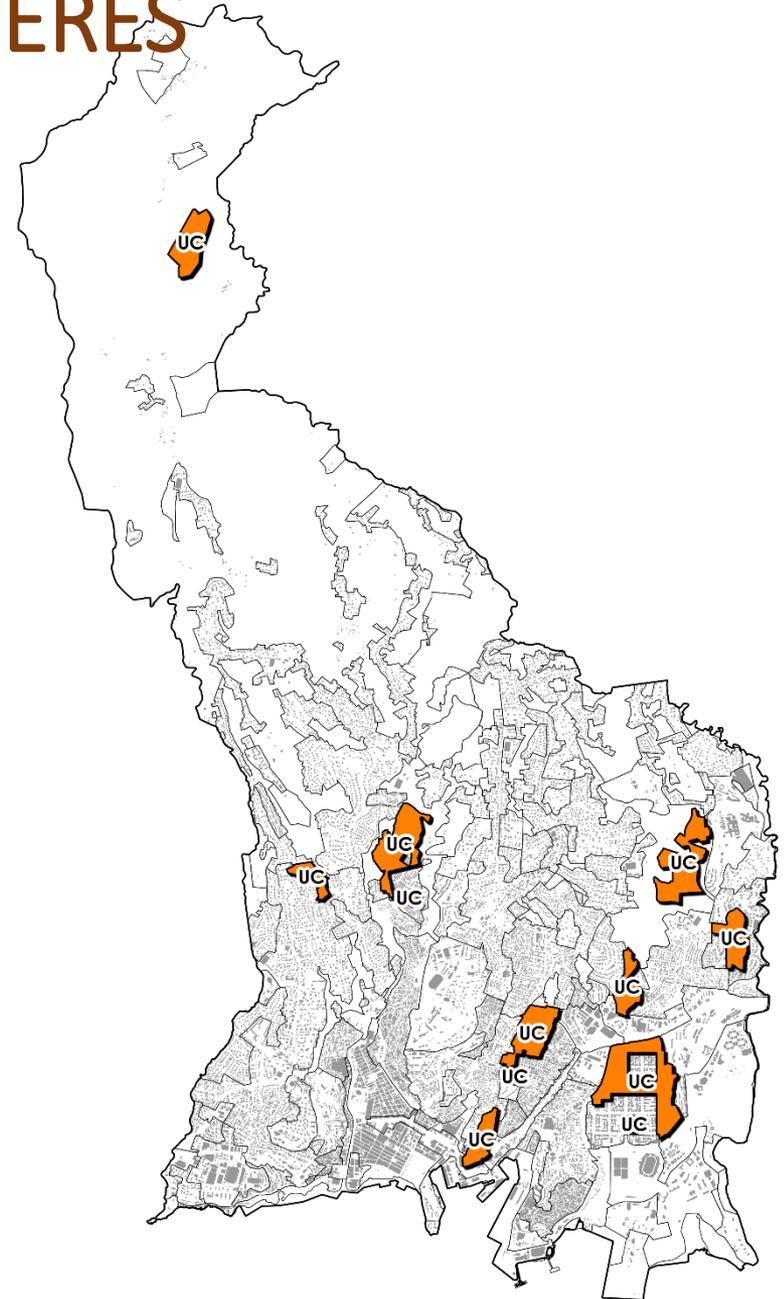


## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Secteurs d'habitat de grands ensembles qui concernent notamment les quartiers de Floréal Godissart, Dillon et Bon Air...

## OBJECTIFS ET PRINCIPES REGLEMENTAIRES

- Accompagner l'évolution des formes urbaines de grand ensemble tout en permettant les projets de renouvellement urbain
- UCC : U de centralité dans les quartiers collectifs :



# ZONE URBAINE PARTICULIERES

## UAS

Zone urbaine  
d'axes à structurer

### 2 sous-secteurs :

UAS1 qui correspond au boulevard de Bishop

UAS2 qui correspond à la rive droite de la rivière madame

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone de l'avenue de Bishop, rive droite rivière madame, route de Didier, route de redoute.

Axes aujourd'hui très routiers, peu structurés, qui marquent les entrées de ville et les entrées sur le centre-ville de Fort-de-France.

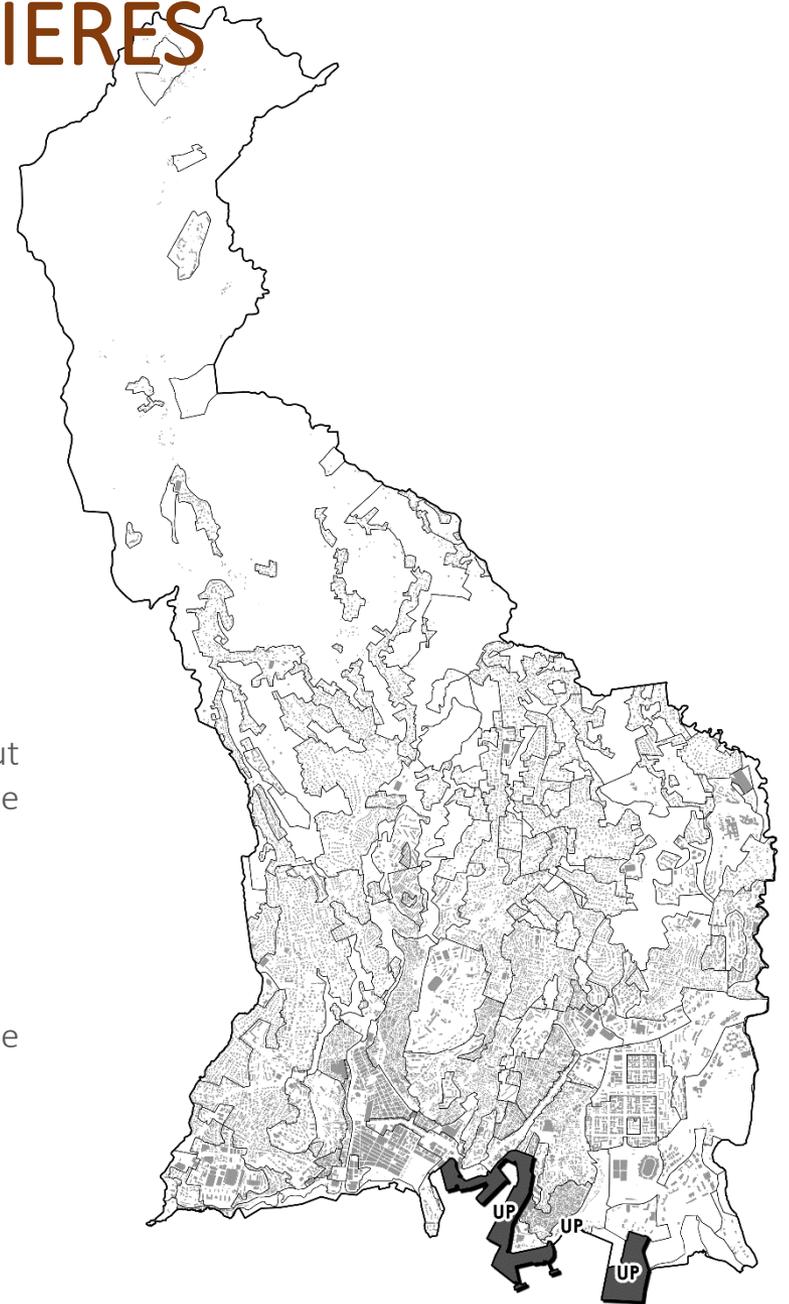




# ZONE URBAINE PARTICULIERES

UP

Zone urbaine  
du port



## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Conserver les fonctionnalités d'activité économiques du port, tout en l'ouvrant sur le centre-ville de Fort-de-France et en créant une porte d'entrée touristique sur la ville.

## OBJECTIFS ET PRINCIPES REGLEMENTAIRES

- Permettre l'évolution du port pour répondre aux besoins de l'activité

# ZONE URBAINE PARTICULIERES

UL

Zone urbaine  
du littoral



## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone de littoral à réaménager, pour une valorisation touristique et de loisirs, en continuité avec le centre-ville de Fort-de-France.

## OBJECTIFS ET PRINCIPES REGLEMENTAIRES

- Favoriser la végétalisation du littoral
- Limiter les capacités de construction

# ZONES URBAINES D'ACTIVITES

UEm

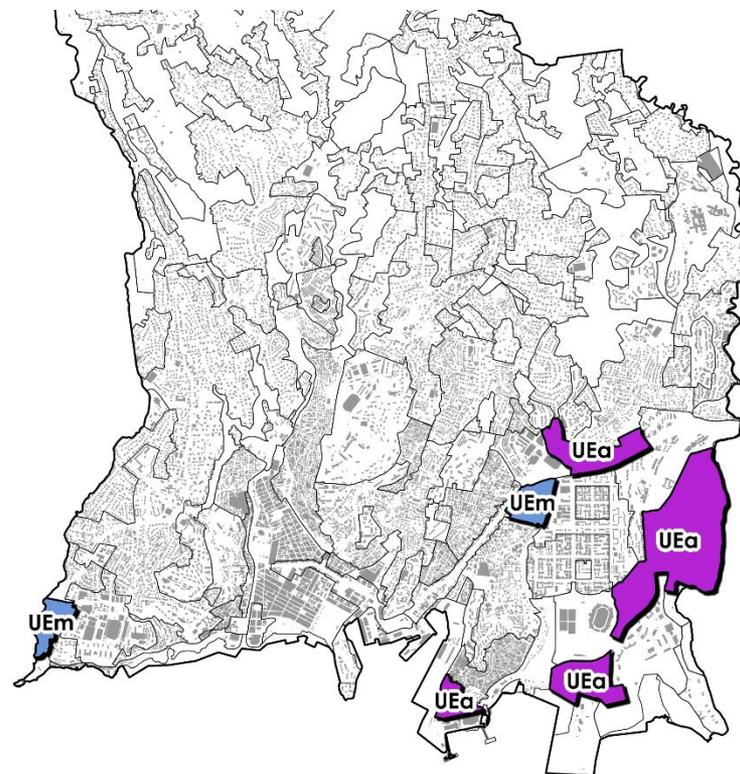
Zone urbaine  
d'économie mixte

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone d'activité économique à vocation mixte.

## OBJECTIFS ET PRINCIPES REGLEMENTAIRES

- Permettre l'implantation d'industrie, d'artisanat de moins de 500m<sup>2</sup> de SDP
- Permettre l'implantation de bureaux
- Permettre les extensions des commerces existants
- Interdire les nouveaux commerces
- Interdire les logements



# ZONES URBAINES D'ACTIVITES

UEa

Zone urbaine  
d'économie artisanale

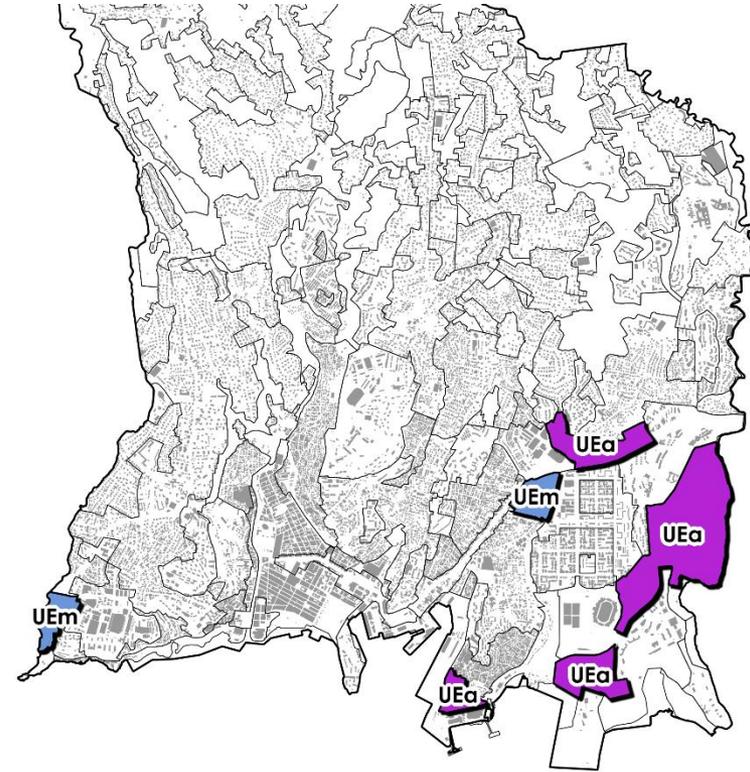


## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone d'activités à vocation d'économie artisanale, de laquelle toutes les activités économiques ne sont autorisées.

## OBJECTIFS ET PRINCIPES REGLEMENTAIRES

- Autoriser l'industrie et l'artisanat
- Interdire le commerce
- Interdire les logements
- Interdire les services avec accueil de clientèle
- Interdire les bureaux



# ZONES A URBANISER

## 1AU

Zone à urbaniser

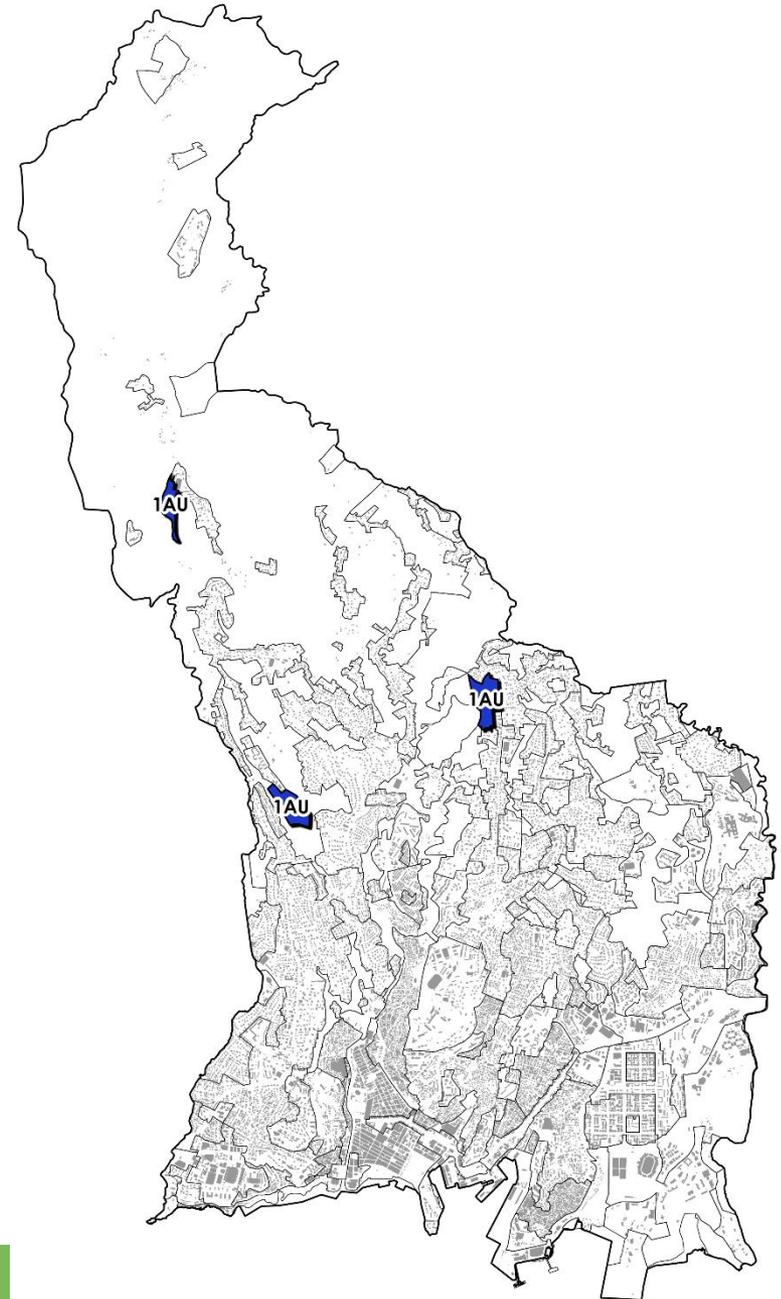
### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

- Zones d'extension urbaine

### PRINCIPES REGLEMENTAIRES

- Fonction du projet de développement
- Soumis à une orientation d'aménagement et de programmation

Nom	Zonage Projet PLU	Surface	Zonage PLU actuel
Camp Balata	1AU	5,03 ha	2AU
Bernus	1AU	10,25 ha	1AUa
Morne Coco	1AU	8,44 ha	1AUb & N1



# ZONES AGRICOLES

## A

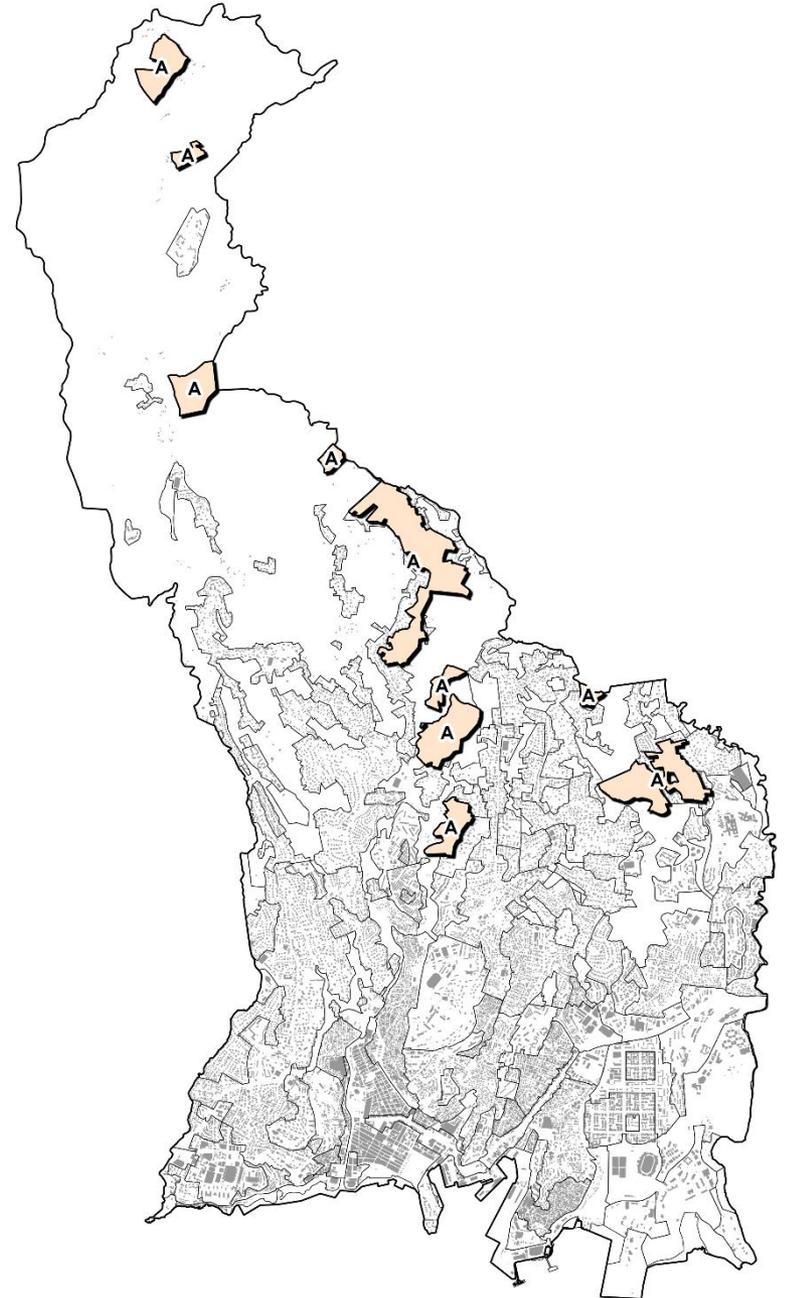
Zone agricole

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

- Espaces agricoles

### PRINCIPES REGLEMENTAIRES

- Le développement et l'implantation des exploitations agricoles sont permis afin d'assurer la pérennisation de l'activité
- Autorisation de construction d'un logement par exploitation quand nécessaire aux besoins de l'exploitation et extension autorisée pour l'existant



# ZONES NATURELLES

## N

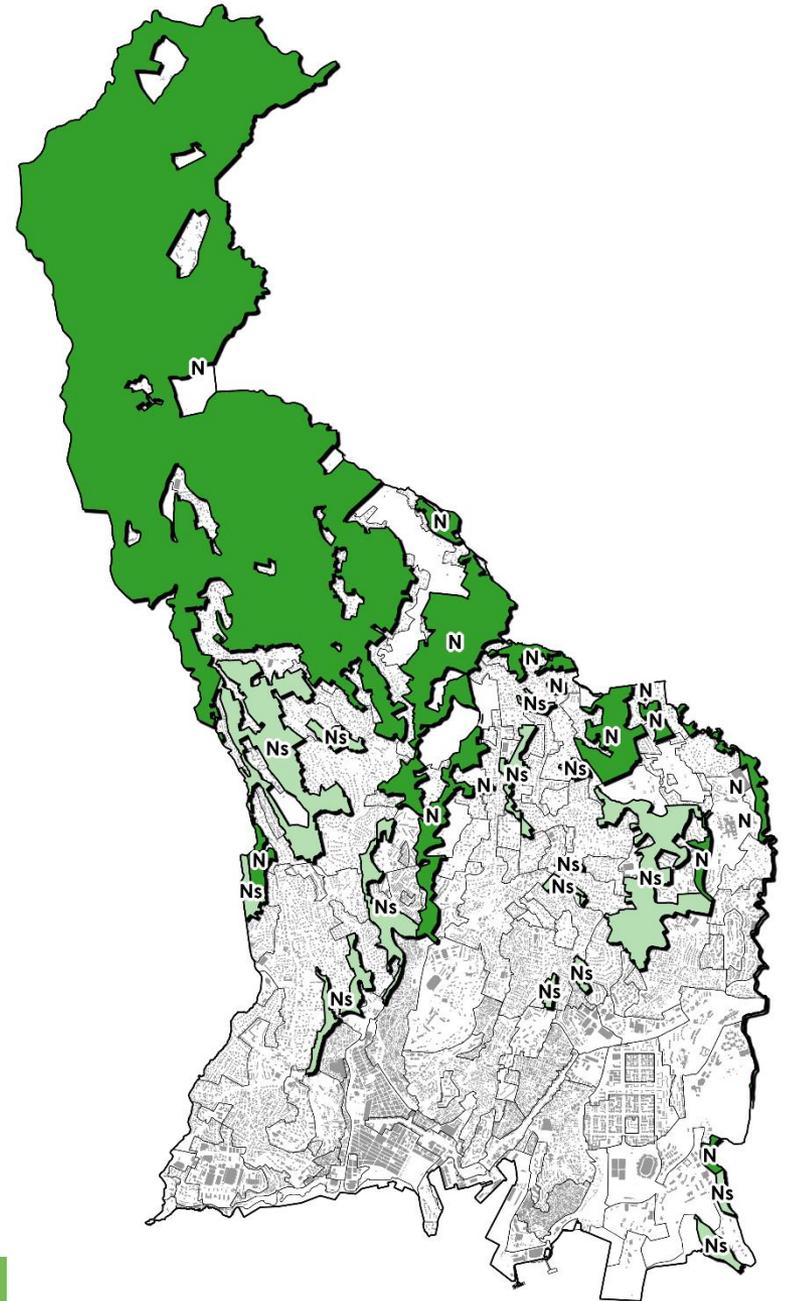
Zone naturelle générale

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

- La zone N est une zone de protection et de valorisation des espaces naturels qui vise à conserver les richesses environnementales des lieux, tout en prenant en compte les activités qui peuvent s'y exercer.

### PRINCIPES REGLEMENTAIRES

- Préserver le fonctionnement écologique de ces espaces ;
- Concilier les enjeux liés à la préservation de la biodiversité et les différents usages anthropiques : sylviculture, pastoralisme, équipements d'intérêt collectif et services publics, habitats existants.
- Constructions liées et nécessaires aux activités forestières.



# ZONES NATURELLES

## Ns

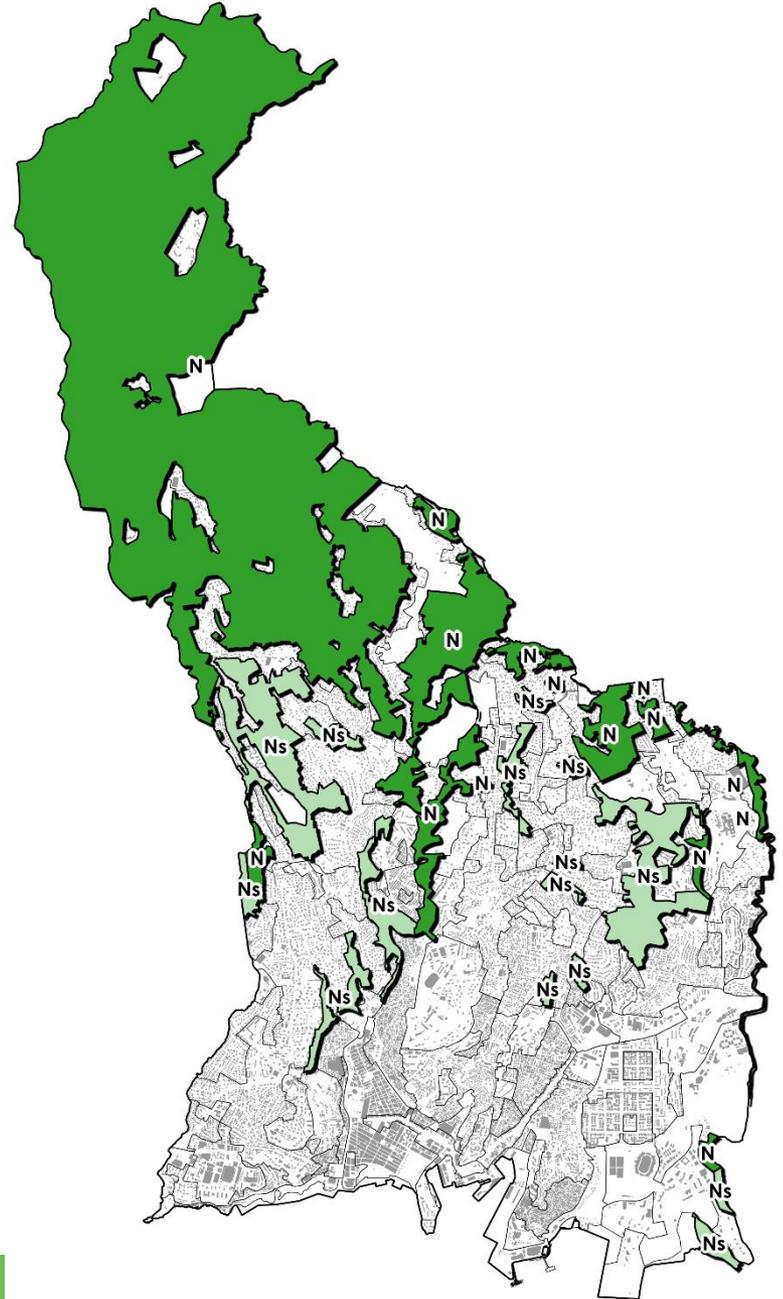
Zone naturelle de protection stricte

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

- La zone Naturelle Stricte (Ns) correspond à des espaces naturels à protéger pour la qualité des sites, des paysages ou encore l'intérêt écologique des milieux naturels. Elle concerne des espaces particulièrement sensibles ou fragiles nécessitant une protection forte au regard de l'aménagement.

### PRINCIPES REGLEMENTAIRES

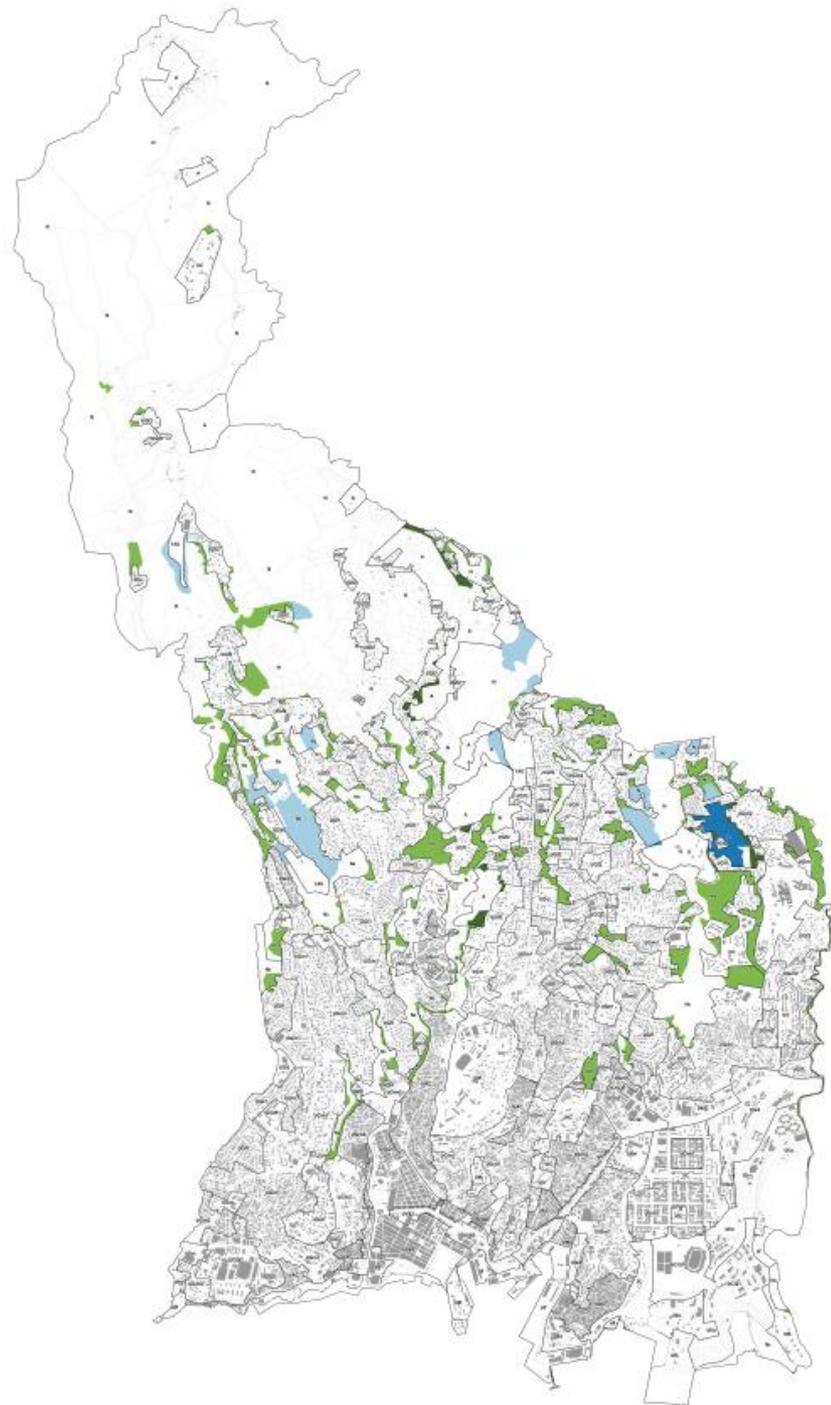
- Protéger strictement ces espaces



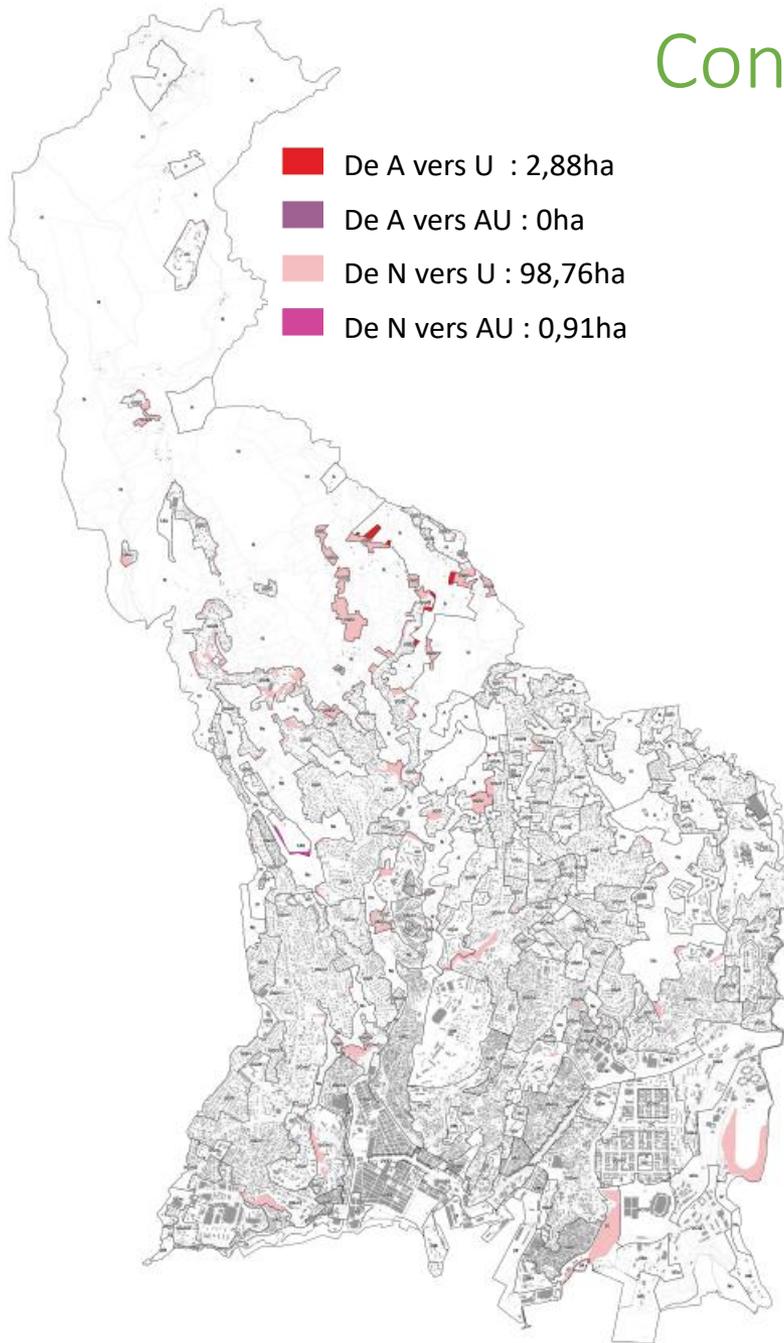
# RECLASSEMENT

Le projet de PLU prévoit une réduction des zones AU, à la fois pour être en cohérence avec le scénario de développement identifié dans le PADD, mais également pour répondre aux obligations réglementaires.

	De U vers A : 11,78ha
	De U vers N : 173,32ha
	De AU vers A : 13,26ha
	De AU vers N : 60,88ha



# Consommation des espaces NAF



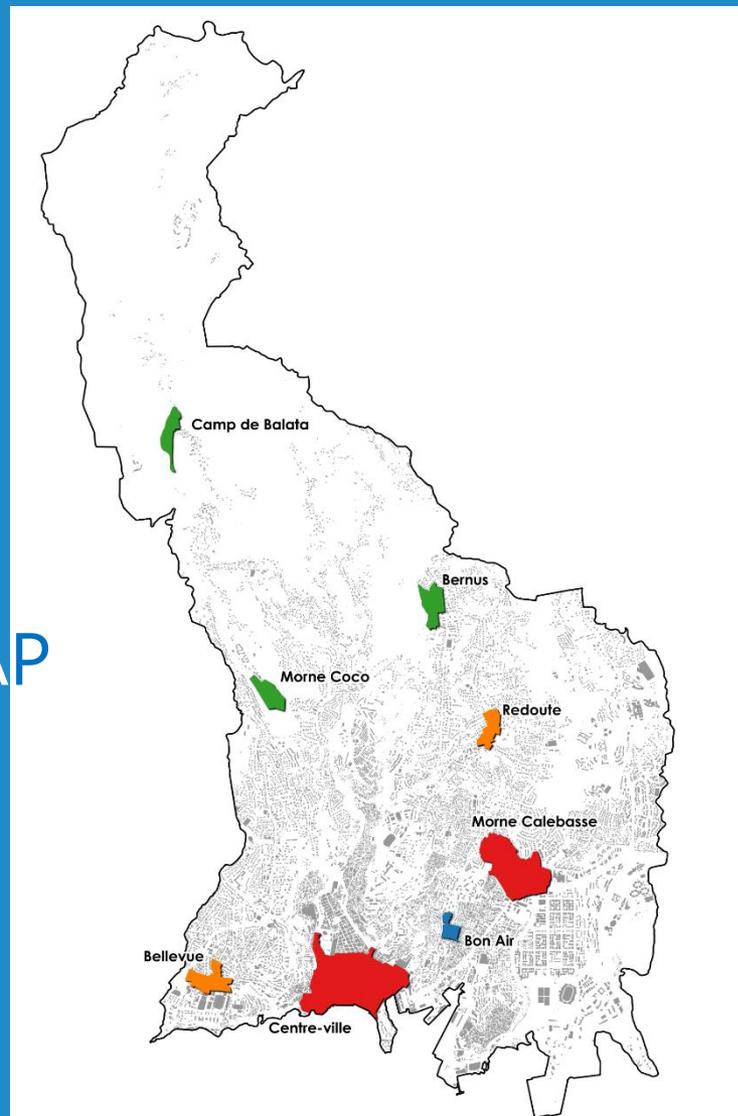
Le zonage du projet de PLU décline environ 100hectares de zones agricoles et naturelles à vocation de zone U. Ces déclassements ont plusieurs explications :

- Un certain nombre de ces zones **sont urbanisées** et sont caractéristiques d'une zone urbaine déjà existante ;
- **1/3 des zones N étaient initialement classées en zone N3**, à savoir du N constructible dans le PLU actuel (cf carte suivante). **1/2 des zones N devenues zones U du projet de PLU font l'objet d'une inscription graphique de protection**. Ce sont des secteurs situés dans un cadre urbain, d'où le classement en U, mais dont l'inscription graphique assure la protection de l'urbanisation de ces site.

Par ailleurs, les déclassements des zones A et N liés à la définition de zone AU sont marginaux (moins de 1 hectare).



## 2. OAP





## PERIMETRE ET LIMITES

----- Périmètre de l'OAP

## CARACTERISTIQUES DU BATI

(R+1) Hauteur maximum autorisée

## VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Ilots urbains dégradés à requalifier
- Secteurs à restructurer
- Secteurs de projet
- Espace public à créer
- Façades commerciales à créer

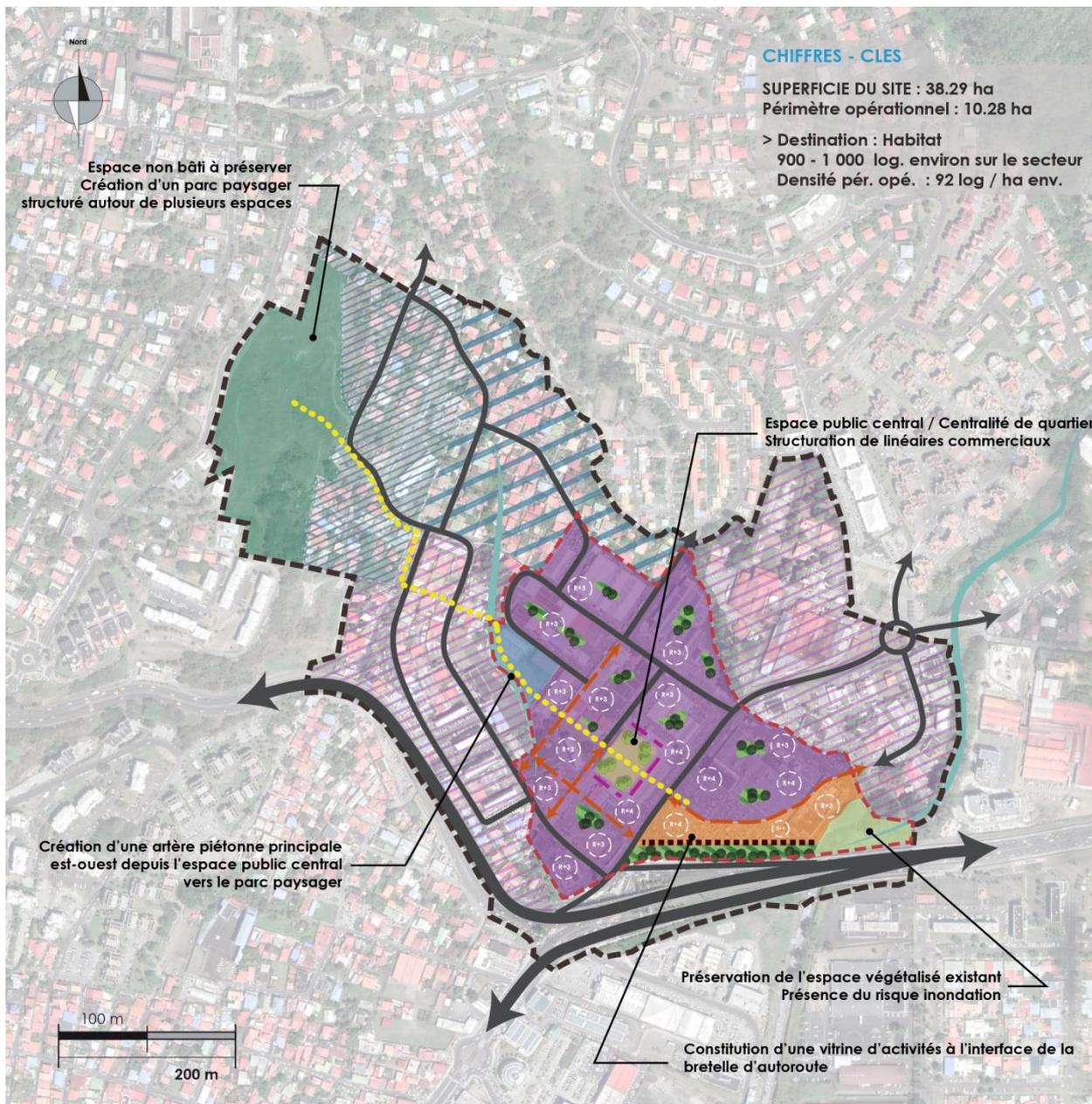
## CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Voies existantes
- Voie à requalifier
- Réaménagement du boulevard de Gaulle
- Voie piétonne existante
- Voie à piétonner / à sécuriser
- Voie à apaiser
- Plateau traversant
- Localisation envisagée pour du stationnement

## PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Espace vert paysager à conforter
- Espace vert paysager à créer
- Patrimoine à préserver
- Préservation des caractéristiques identitaires du centre-ville
- Projet de renaturation des berges de la rivière Madame

Fort-de-France // Ville basse



### PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre de l'OAP
- - - - - Périmètre opérationnel

### CARACTERISTIQUES DU BATI

- Principe d'orientation du bâti
- ..... Principe de recul par rapport à une voie
- Façades commerciales à créer
- (R+1) Hauteur maximum autorisée

### VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- /// Maintien des fonctions présentes
- /// Préservation de l'habitat existant sans possibilité de densification
- /// Préservation de l'habitat existant avec possibilité de densification limitée et encadrée
- Secteur à préserver de toute urbanisation à destination de parc paysager
- Habitat collectif
- Equipements
- Tertiaire / Petites activités
- Espace public à créer

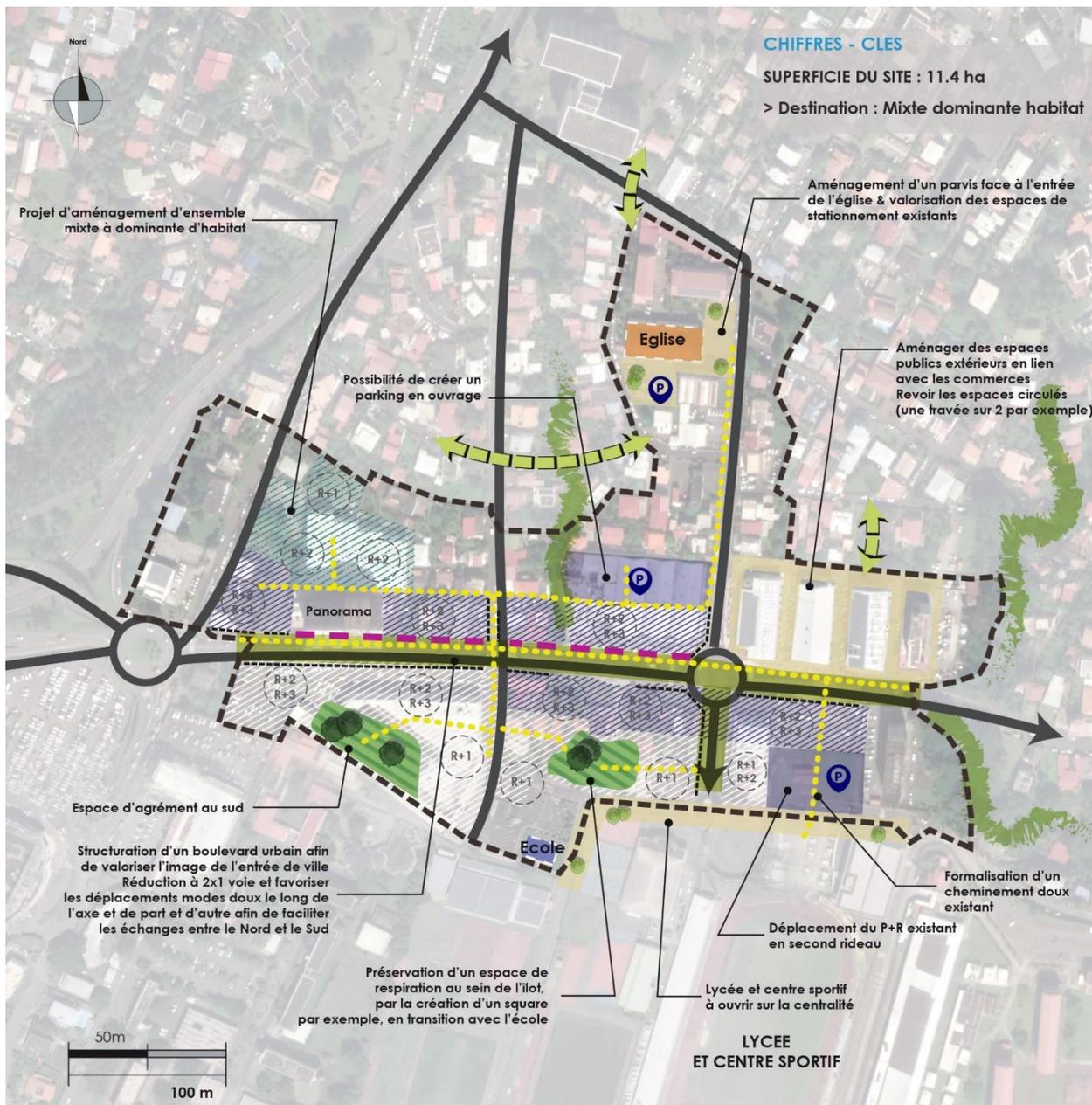
### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- ↔ Voies existantes
- ↔ Principe de voie à créer
- ..... Principe de liaison douce

### PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Espace vert paysager à conforter
- Espace vert paysager

Fort-de-France // Morne Callebasse



### PERIMETRE ET LIMITES

--- Périmètre de l'OAP

### CARACTERISTIQUES DU BATI

(R+1) Hauteur maximum autorisée

----- Création d'un front bâti

--- Façades commerciales à créer

### VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

/// Secteurs à dominante résidentielle à densifier en premier rideau

/// Secteurs à dominante résidentielle à densifier en deuxième rideau

/// Mutation à long terme à envisager

Equipement scolaire existant

Eglise existante

Espaces publics

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

↔ Voies existantes

— Voie à apaiser

... Principe de liaison douce

P Localisation envisagée pour du stationnement

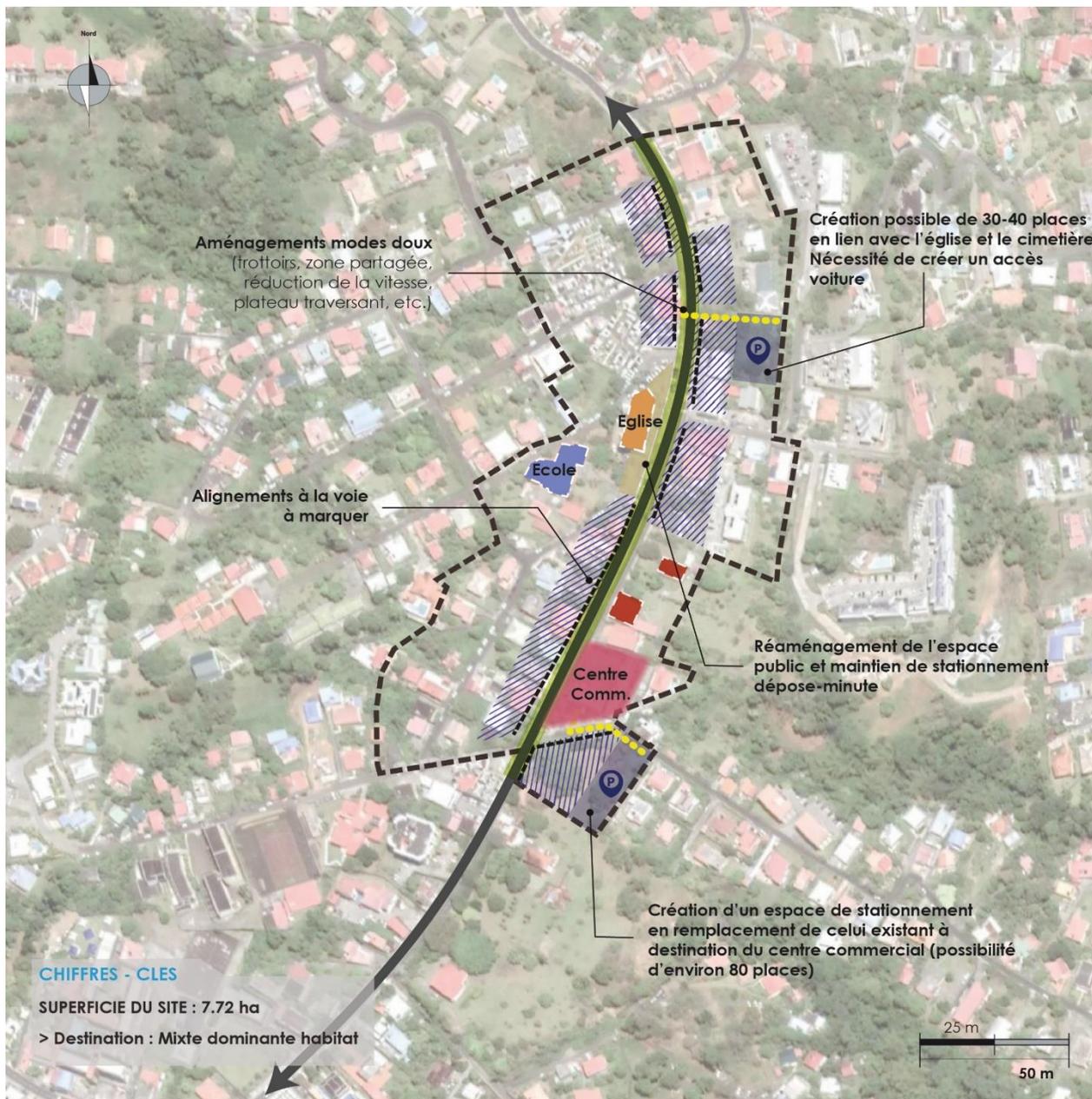
### PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

↔ Perméabilité à trouver

— Coupure verte à préserver / à conforter

— Espace vert paysager

Fort de France // Bellevue



#### PERIMETRE ET LIMITES

----- Périmètre de l'OAP

#### CARACTERISTIQUES DU BATI

----- Création d'un front bâti

#### VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Secteurs à dominante résidentielle à densifier en premier rideau

Equipement scolaire existant

Eglise existante

Centre commercial à conforter et à densifier par la création de logements et la relocalisation du stationnement

Espace public à réaménager

#### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Voies existantes

Voie à apaiser

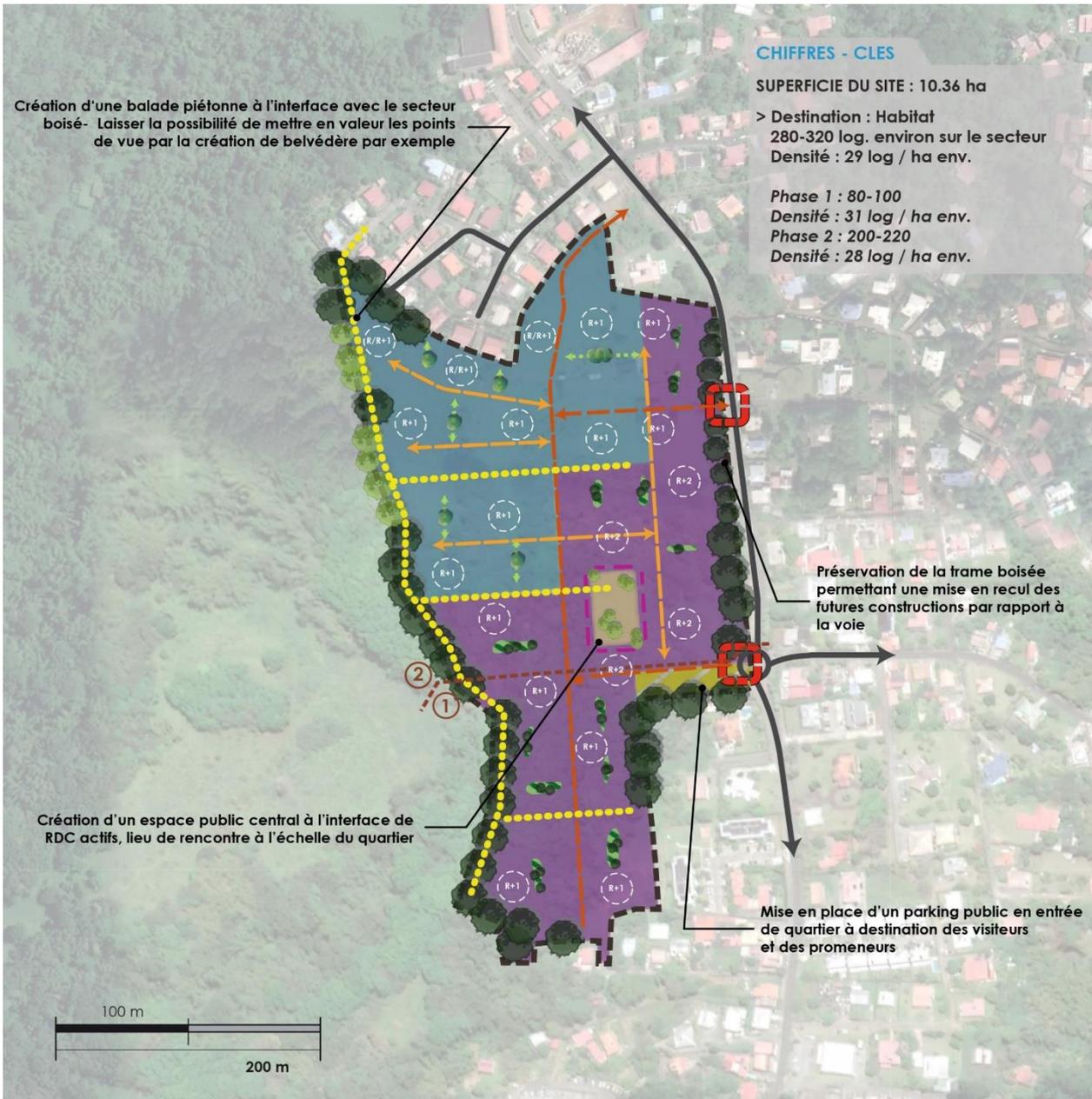
Principe de liaison douce

Localisation envisagée pour du stationnement

#### PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Patrimoine à préserver

Fort-de-France // Redoute



**CHIFFRES - CLES**

SUPERFICIE DU SITE : 10.36 ha

> Destination : Habitat  
280-320 log. environ sur le secteur  
Densité : 29 log / ha env.

Phase 1 : 80-100  
Densité : 31 log / ha env.  
Phase 2 : 200-220  
Densité : 28 log / ha env.

**PERIMETRE ET LIMITES**

- Périmètre de l'OAP
- - - Phasage

**CARACTERISTIQUES DU BATI**

- Façades commerciales à créer
- R+1 Hauteur maximum autorisée

**VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI**

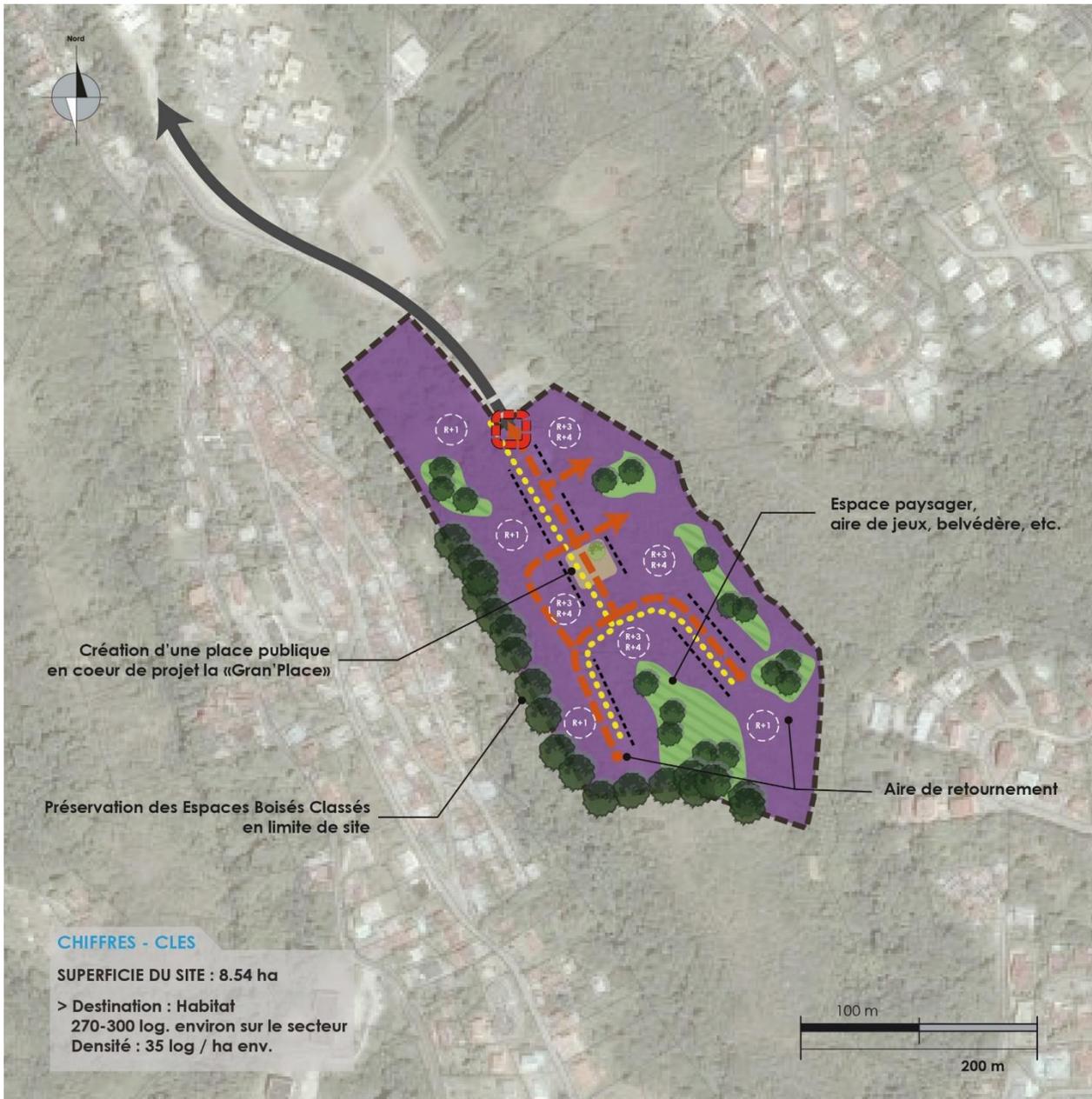
- Intermédiaire / Petit collectif
- Individuel pur / groupé
- Espace public à créer
- Emplacement envisagé pour du stationnement public

**CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**

- Principe d'accès tous modes
- ⇄ Voies existantes
- ⇄ Principe de voie principale à créer
- ⇄ Principe de voie secondaire à créer
- ⋯ Principe de liaison douce

**PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**

- Arbres existants à préserver
- Espace vert paysager
- ⇄ Respiration paysagère à préserver



**CHIFFRES - CLES**

**SUPERFICIE DU SITE : 8.54 ha**  
 > Destination : Habitat  
 270-300 log. environ sur le secteur  
 Densité : 35 log / ha env.

**PERIMETRE ET LIMITES**

--- Périmètre de l'OAP

**CARACTERISTIQUES DU BATI**

○ R+1 Hauteur maximum autorisée  
 - - - - - Principe d'orientation du bâti

**VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI**

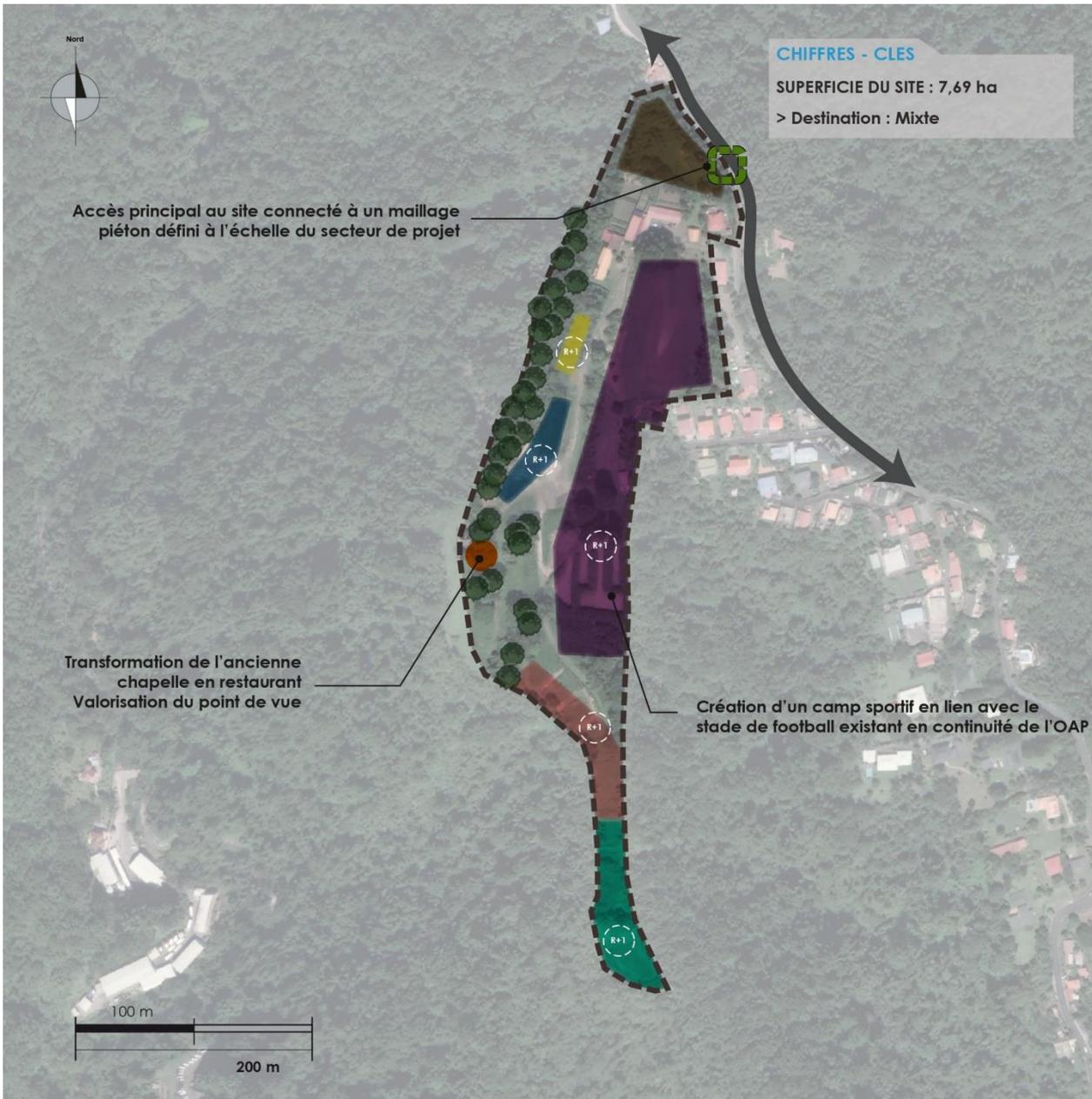
Collectif / Groupé  
 Espace public à créer

**CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**

Principe d'accès tous modes  
 Voies existantes  
 Principe de voie à créer  
 Principe de liaison douce

**PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**

Arbres existants à préserver  
 Espace vert paysager



**CHIFFRES - CLES**  
 SUPERFICIE DU SITE : 7,69 ha  
 > Destination : Mixte

**PERIMETRE ET LIMITES**

--- Périmètre de l'OAP

**CARACTERISTIQUES DU BATI**

R+1 Hauteur maximum autorisée

**VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI**

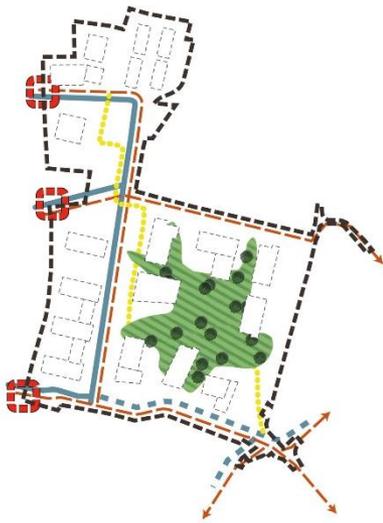
- Village Zen
- Village Flore
- Bains / remise en forme
- Restauration
- Camp sportif
- Parcours éducatif
- Espaces de stationnement

**CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**

- Principe d'accès modes doux et modes de transport décarbonés
- Voies existantes

**PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**

Arbres existants à préserver



### PERIMETRE ET LIMITES

--- Périmètre de l'OAP

### CARACTERISTIQUES DU BATI

(R+1) Hauteur maximum autorisée

----- Principe d'orientation du bâti

### VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Collectif

Equipements

Espace public

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès tous modes

Voies existantes

Principe de voie à créer

Principe de liaison douce

Ligne de bus principale

Ligne de bus secondaire

Existante

A créer

### PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Espace vert paysager public