

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision générale n°1



Ville de Fort-de-France



**RÉUNION
PUBLIQUE
SECTEUR TSF, BAIE
DES TOURELLES,
VOLGA-PLAGE:
8/7/2021**

TADIA *even* Conseil
et Règlement

Les missions du Plan Local d'Urbanisme ... en quelques lignes

- Le PLU définit la politique d'urbanisme de la commune sur le long terme (10 à 15 ans). Il définit un projet global fondé sur:
 - un état des lieux (diagnostic);
 - la définition de grandes orientations d'aménagement dans un « Projet d'Aménagement et de Développement Durable » (PADD).
- Il autorise les constructions à travers des règles applicables aux demandes d'urbanisme (Permis d'aménager, permis de construire...) au moyen;
 - d'un zonage applicable à toutes les propriétés foncières;
 - d'un règlement d'urbanisme.
- Il régit également les documents qui attestent de la constructibilité des terrains: certificat d'urbanisme, demande de renseignement d'urbanisme
- Il définit les servitudes d'intérêt général et nécessaires aux infrastructures, équipement et logements (emplacements réservés).
- Le PLU de 2008 était devenu ancien, il était nécessaire de le réactualiser:
 - pour réaliser les nouveaux projets de la municipalité;
 - pour prendre en compte de nouvelles règles (notamment dans le développement durable et la biodiversité).

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	CHOISIR UN CAP	DÉFINIR DES RÈGLES	VALIDER LE PROJET
<p>LE DIAGNOSTIC :</p> <p><i>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</i></p>	<p>LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) :</p> <p><i>Le projet politique porteur du nouveau projet de territoire. Il est débattu en conseil municipal.</i></p>	<p>LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE :</p> <p><i>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.</i></p>	<p>LA VALIDATION :</p> <p><i>L'approbation définitive du PLU par le conseil municipal se fait après consultation des partenaires du territoire (état, région...) et enquête publique.</i></p>

Comment lire les dispositions réglementaires du PLU

Emplacement réservé

Le règlement

Règlement
Dispositions applicables à la zone U4

Zone U4

Caractéristiques

Zone d'habitat à densité moyenne ou faible qu'il s'agit de développer de façon structurée, mais en lui conservant un caractère résidentiel. Dans ce sens, la réalisation de logements individuels groupés ou de petits collectifs est favorisée par un COS alternatif et une hauteur bonifiée.

La zone comporte les secteurs :

- U4a en partie haute de la route de Didier, Morne Coco et quartier Jambette dispose de capacités légèrement réduites par rapport à la règle générale.
- U4b aux abords du rond-point du Viet Nam Héroïque où sont encouragées certaines activités compatibles avec la vocation, du quartier.
- U4c quartiers Didier et Clairière où la hauteur maximum des immeubles collectifs est limitée.
- U4r : Ce secteur fait partie, à la date d'approbation du présent document, de la zone orange du PPR.

Rappel

- Les dispositions réglementaires qui suivent constituent le règlement spécifique de la zone. Celui-ci, en vertu de l'article R 111-1 du code de l'urbanisme s'applique concomitamment avec les articles dits d'ordre public du code de l'urbanisme (4 articles qui figurent à l'article 2-1 des dispositions générales du présent règlement) et les autres dispositions du code de l'urbanisme qui restent opposables à toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol. Ces articles et dispositions sont rappelés dans les dispositions générales au début du présent document.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable comme prévu aux articles R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme (suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 : R 421-11 et R 421-12).
- Les installations et travaux divers (murs de soutènements, terrasses, affouillements et exhaussements de sol, etc.) sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme (suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 : R 421-1 et suivants).
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L430-1 du code de l'urbanisme (suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 : R 421-26 et suivants).
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (art L 311-1 à L 311-5 et R 311-1 et suiv. du code forestier).
- L'occupation et l'utilisation du sol définies par le règlement du PLU sur la zone sont applicables sous réserve de la prise en compte des **servitudes d'utilité publique**. Celles-ci peuvent
 - restreindre,
 - soumettre à conditions,
 - voire s'opposeraux occupations et utilisations du sol admises par le règlement.

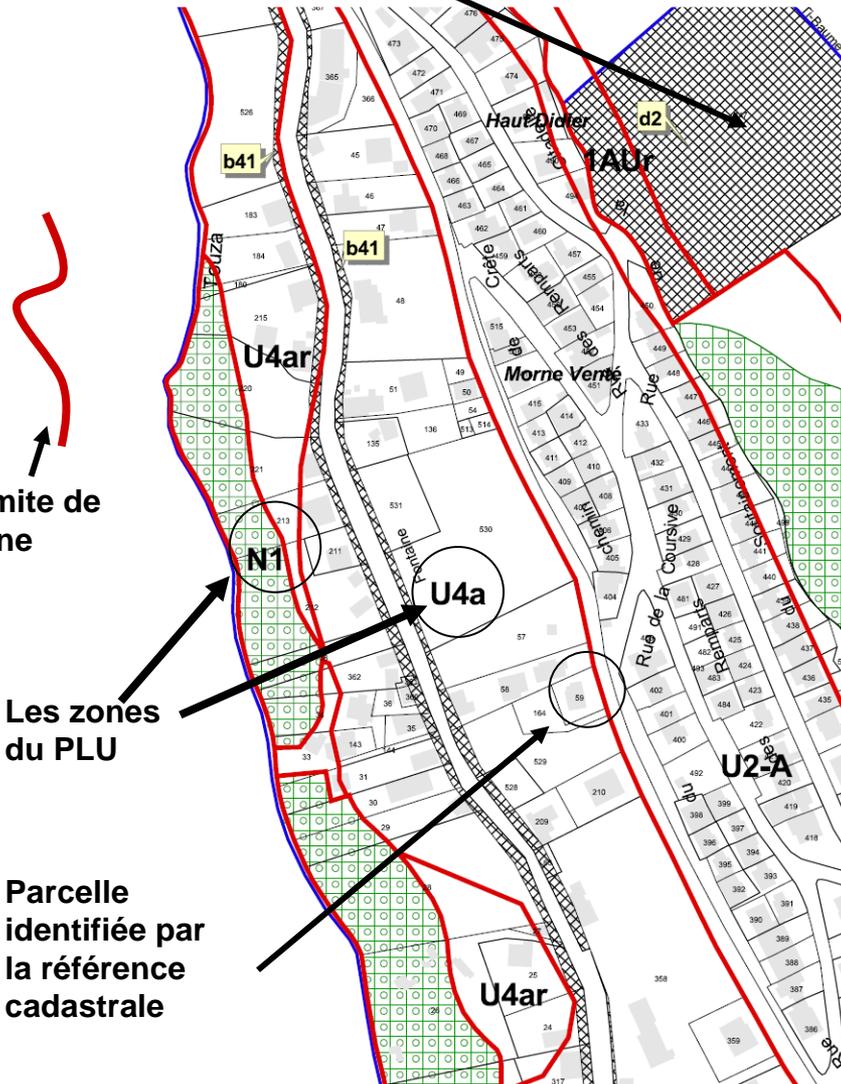
Par conséquent, le droit d'utiliser et d'occuper le sol résulte de l'application combinée des articles 1 à 14 du présent règlement ET des prescriptions issues de l'application des servitudes d'utilité publique qui affectent le territoire communal. Celles-ci figurent dans les annexes du PLU.

En particulier, en vertu du 7ème alinéa de l'article R 123-14, figurent les dispositions du projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) rendues opposables.

Article 1- U4 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

Les constructions et installations de toutes natures destinées à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive



Limite de zone

Les zones du PLU

Parcelle identifiée par la référence cadastrale

Le PLU révisé: une nouvelle présentation mais un même mode d'emploi

Emplacement réservé

Parcelle identifiée par la référence cadastrale

Les zones du PLU



Le règlement



Dispositions applicables à la zone UG

PRÉAMBULE

La zone UG : Il s'agit d'une zone à vocation dominante résidentielle qui compose la très grande majorité des espaces urbanisés de la commune. Cette zone est découpée en secteurs et sous-secteurs en fonction de la morphologie urbaine et des capacités de mutation souhaitées par la commune. La zone UG comprend 3 secteurs :

- o **UGd** : composé majoritairement d'habitat collectif, il correspond aux secteurs de la ville relativement denses, mais qui ne reprennent ni les formes, ni les fonctionnements des secteurs d'habitat de grands ensembles.
- o **UGm** : regroupant des tissus urbains composés majoritairement d'un habitat intermédiaire, de groupé et de petit collectif situés en dehors des espaces de centre-bourg. Ce secteur comporte deux sous-secteurs UGm1 et UGm2 en fonction des densités (emprise au sol et hauteurs différent).
- o **UGf** : regroupant des tissus urbains peu denses, composés majoritairement d'habitat individuel en R ou R+1, avec un espace de jardin. Ce secteur comporte deux sous-secteurs UGf1 et UGf2 en fonction de la taille des parcelles afin de limiter la densification notamment au sein des secteurs d'habitat isolés.

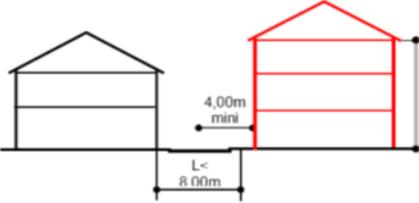
La zone est concernée par le PPRN dont le règlement s'impose au présent règlement.

Usage des sols et destination des constructions

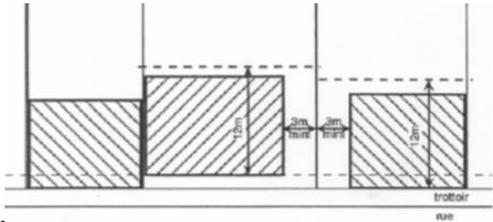
ARTICLE UG1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé conditions	sous
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				
Habitation	Logement				
	Hébergement				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			dans une limite de 150m ² de sdp	
	Restauration			dans une limite de 150m ² de sdp	
	Commerce de gros				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			dans une limite de 150m ² de sdp	
	Hébergement hôtelier et touristique				
	Cinéma				

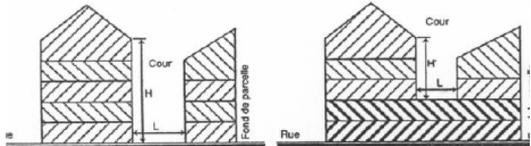
Structure d'un règlement d'urbanisme

<p>Art 1 et 2</p>	<p>Occupations et utilisation du sols: -Autorisées -Autorisées sous condition ou interdites Ex : le règlement peut interdire les entrepôts, dans certaines zones résidentielles</p>
<p>Art 3</p>	<p>Mixité sociale (part de logement social) et fonctionnelle (activités, commerces, services)</p>
<p>Art 4</p>	<p>Volumétrie et implantation <u>Implantation/voies publiques</u></p> 

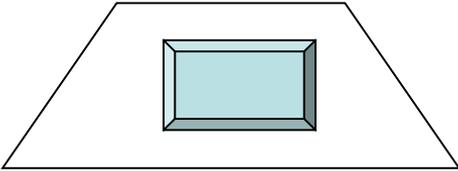
Implantation/limites séparatives de propriété



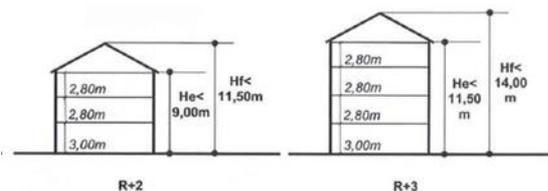
Implantation sur une même propriété



Emprise au sol



Hauteur



Art 6

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Obligations en matière de plantations

Art 5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur
Clôture
Règlementation thermique

... les règles du PLU s'appliquent à tous les terrains privés



Le PADD: une démarche construite sur 3 piliers interdépendants, dans un esprit d'échange et de concertation



Une attractivité nouvelle

- L'ambition de **faire revenir les habitants dans le centre-ville et d'enrayer la baisse démographique** se concrétise notamment par le rythme de la construction (450 log/an), l'amélioration du parc d'habitat existant, dans une logique de mixité sociale, et par des projets structurants (le programme de renouvellement urbain ; le programme Action Cœur de Ville, le quartier Etang Z'Abricot ; le quartier de Bon-Air).
- L'amélioration de l'attractivité du territoire se traduit par **une stratégie économique qui positionne Fort-de-France comme ville touristique, et met en œuvre une stratégie de développement économique durable** et ouverte à l'international.
- La Ville souhaite **construire des centralités fortes et complémentaires**, en favorisant notamment le développement des commerces en centre-ville et en améliorant la qualité des zones d'activités du territoire.
- F-d-F ambitionne de **s'inscrire de la transition énergétique et écologique**.
 - - par l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments,
 - - par le développement de nouveaux modes de déplacement,
 - - une gestion exigeante des ressources environnementales locales - par l'adaptation des réseaux d'adduction en eau potable, en eaux usées et par l'amélioration de la gestion de déchets.

Un espace de vie renouvelé

- Cette ambition passe par le **développement des espaces publics** et par leur interconnexion.
- La réappropriation des espaces publics par les habitants se traduit également par **la végétalisation du territoire, en redonnant place à la nature dans le centre-ville.**
- Il s'agit enfin **d'installer le numérique au cœur des espaces de vie** du quotidien, en développant des espaces publics connectés.
- La **mise en œuvre du programme Action Cœur de Ville**, combiné au développement de commerces et de services au sein des centralités doit contribuer à la revitalisation de Fort-de-France.
- Il s'agit en parallèle de **conforter l'offre d'équipements et de poursuivre le développement d'équipements au sein des quartiers.**

Un patrimoine préservé à transmettre au foyalais

- La Martinique n'est pas extensible. Dans un contexte de raréfaction de la ressource foncière la Ville fait le choix **d'un urbanisme qui limite la consommation d'espace et l'étalement urbain.**
- **La préservation de la « Trame verte et bleue » est un autre objectif majeur.**
- Cette ambition passe par trois leviers principaux: la protection des réservoirs de biodiversité, la préservation des continuités écologiques et du tissu agricole.
- **La prise en compte des risques dans les choix d'aménagement est une autre exigence capitale.**
- La topographie de Fort-de-France, ses mornes et ses points de vue, sa façade littorale, son patrimoine bâti, façonnent **l'identité paysagère du territoire qu'il convient de préserver durablement et de mettre en valeur.**

Baie des tourelles, Volga-Plage, TSF: un secteur marqué par une urbanisation dense à vocation d'habitat







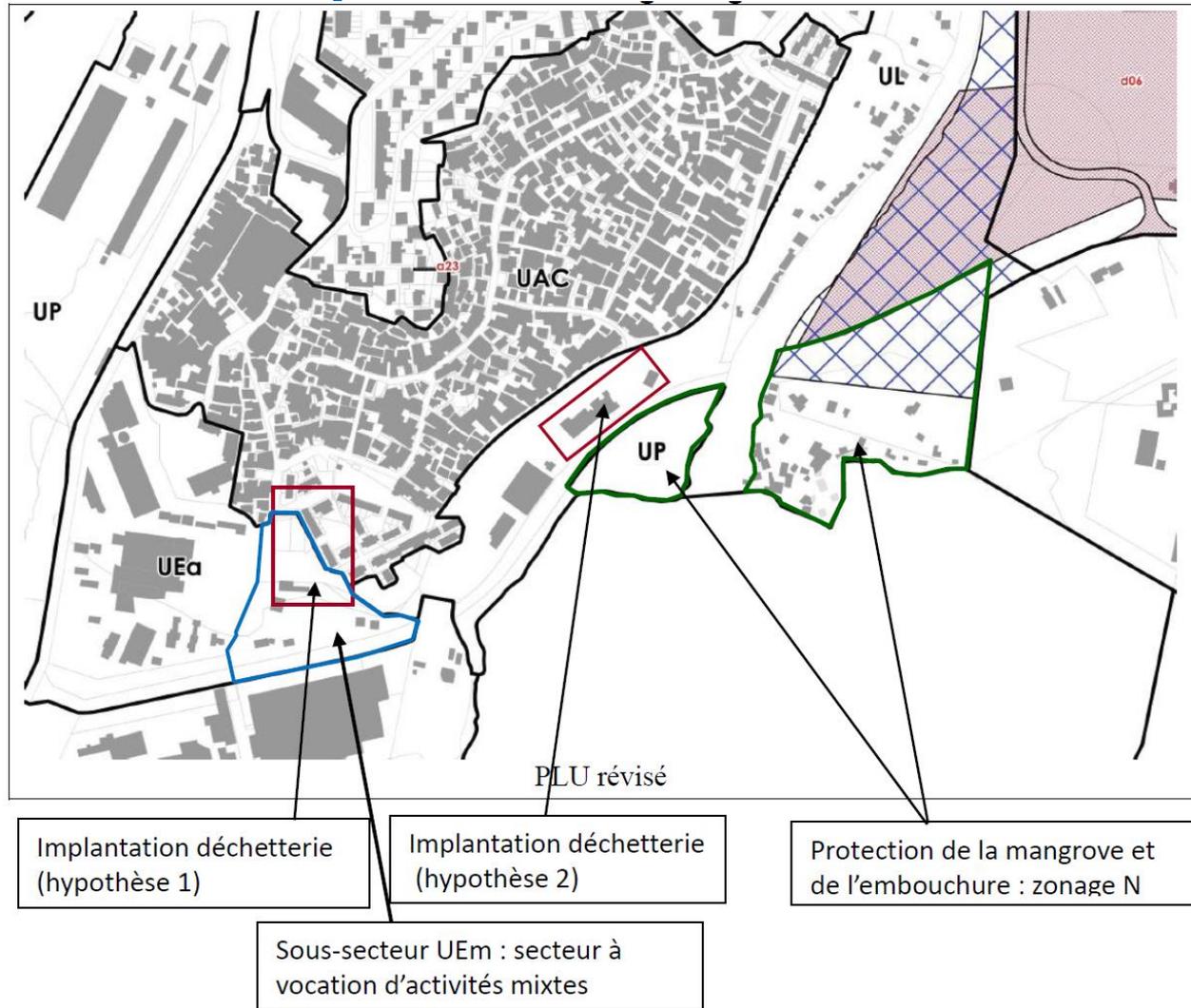
Les grandes orientations de la municipalité sur le secteur

- Construire le développement des quartiers en concertation avec les habitants.
- Améliorer l'image du quartier en mettant en avant les réalisations de ses habitants.
- Ouvrir le quartier vers son environnement.
- Développer les micro-activités.
- Encourager les actions liées au développement durable
- Définir des règles d'urbanisme adaptées aux quartiers auto-construits et permettre une mixité fonctionnelle (accueil des services, commerces, restauration et artisanat jusqu'à 150 m²): zone UAC
- Prendre en compte les risques naturels.
- Réaliser les actions du programme de rénovation urbaine (NPNRU).
- Valoriser sa façade littorale.
- valoriser sa mangrove.



Comment le PLU prend-il en compte les projets des quartiers?

Ex 1: le développement des activités et gestion des déchets.



Ex 2: Le parc agri-urbain

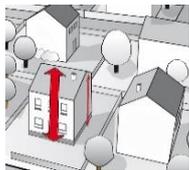


Sites « Parc Agri-urbain de Volga-Plage »

ZONE URBAINE : UL

UL

Zone urbaine
du littoral



HAUTEUR

La hauteur totale est de 8 mètres maximum.



EMPRISE AU SOL

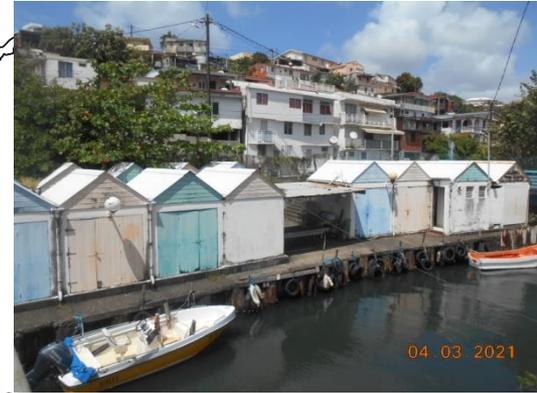
Non réglementé.

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
- Accueillir les équipements, les activités de loisir, la restauration, les services, les commerces, et activités éco liées à la mer.



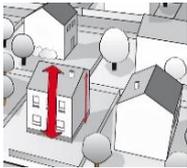
04.03.2021

03.06.2021

ZONE URBAINE: UAC

UAC

Zone urbaine
d'habitat d'auto-
construction



HAUTEUR

La hauteur à l'égout du
toit est de 6,5 mètres
maximum.



EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à
60% de la superficie de l'unité
foncière pour les constructions
de 3 logements ou plus.

L'emprise au sol est limitée à
80% de la superficie de l'unité
foncière pour les constructions
de 2 logements ou moins.

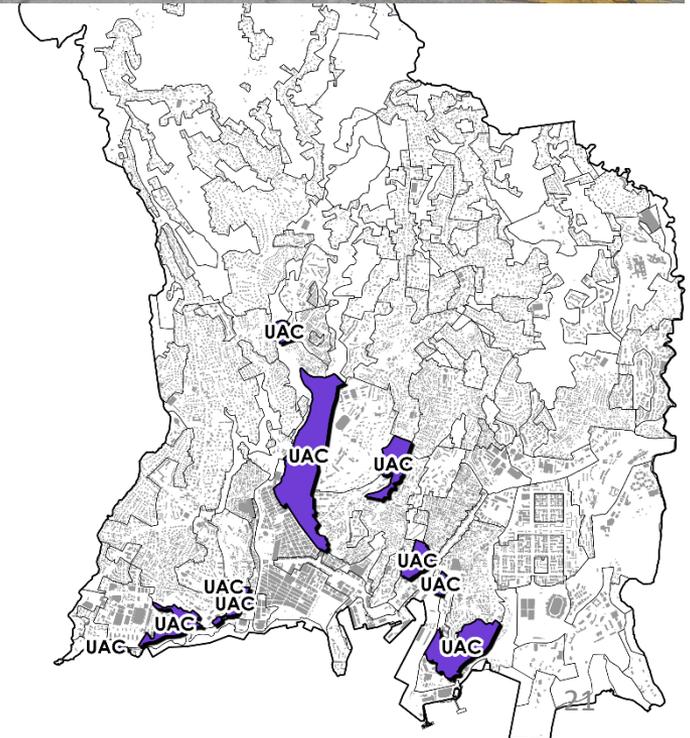
CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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 la densification tout en
permettant l'adaptation du bâti
existant



ZONES URBAINES GÉNÉRALES

UGm

Zone urbaine générale
d'habitat maîtrisé

OBJECTIFS ET PRINCIPES REGLEMENTAIRES

- Permettre une densification douce, maîtrisée et qualitative du tissu résidentiel notamment pavillonnaire

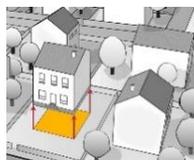
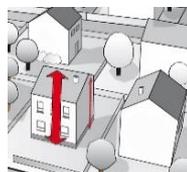
⇒ La définition de 2 sous-secteurs : UGm1 et UGm2 en fonction des densités (emprise au sol et hauteur).



Sous-secteur UGm1:

HAUTEUR

- la hauteur à l'égout du toit est de 12 mètres maximum. La hauteur totale maximale autorisée est de 15 mètres.



EMPRISE AU SOL

- l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) est limitée à 45% de la superficie de l'unité foncière.

Sous-secteur UGm2:

HAUTEUR

- la hauteur à l'égout du toit est de 9 mètres maximum. La hauteur totale maximale autorisée est de 11 mètres.

EMPRISE AU SOL

- l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) est limitée à 35% de la superficie de l'unité foncière.

ZONES URBAINES GÉNÉRALES



UGf

Zone urbaine générale
d'habitat de faible
densité

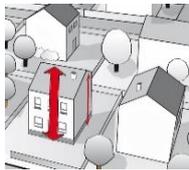
OBJECTIFS ET PRINCIPES REGLEMENTAIRES

- Préserver ces secteurs résidentiels
- Maîtriser la densification.

⇒La définition de 2 sous-secteurs : UGf1 et UGf2 en fonction de la taille des parcelles et donc de l'emprise au sol et hauteur.

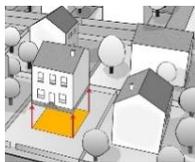
Sous-secteur UGf1:

Sous-secteur UGf2:



HAUTEUR

- La hauteur à l'égout du toit est de 7 mètres maximum. La hauteur totale maximale autorisée est de 9 mètres.



EMPRISE AU SOL

- l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

EMPRISE AU SOL

- l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) est limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière..

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.

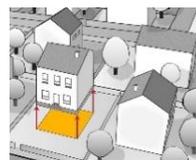
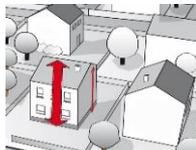


OBJECTIFS ET PRINCIPES REGLEMENTAIRES

- Accompagner la mutation de formes urbaines denses.

HAUTEUR

- La hauteur à l'égout du toit est de 22 mètres maximum. La hauteur totale maximale autorisée est de 25 mètres.



EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière.

ZONES URBAINES D'ACTIVITES

UEm

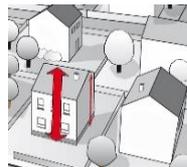
Zone urbaine
d'économie mixte

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone d'activité économique à vocation mixte.

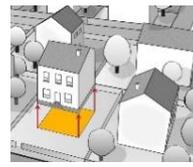
OBJECTIFS ET PRINCIPES REGLEMENTAIRES

- Permettre l'implantation d'industrie, d'artisanat de moins de 500m² de SDP
- Permettre l'implantation de bureaux
- Permettre les extensions des commerces existants
- Interdire les nouveaux commerces
- Interdire les logements



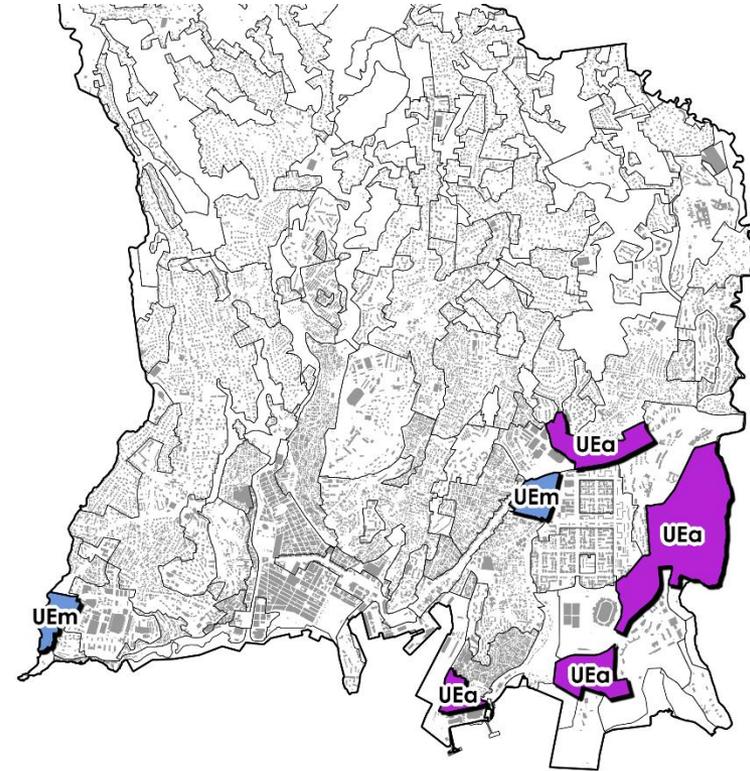
HAUTEUR

La hauteur totale est de 16 mètres maximum.



EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) doit être comprise entre 20% minimum et 50% maximum de la superficie de l'unité foncière.



ZONES NATURELLES

N

Zone naturelle générale

Extension habitat

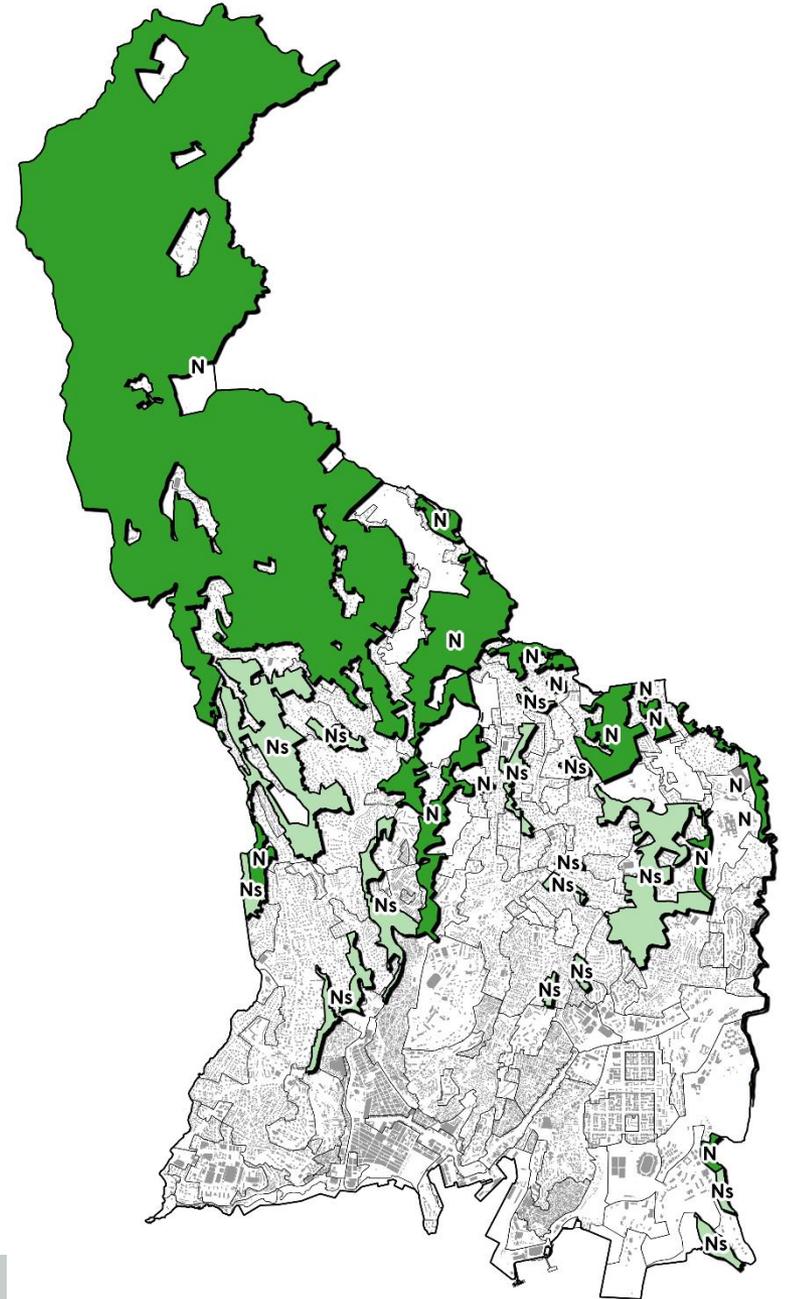
- 20% de la surface de plancher existante
- surface totale d'annexes de 40m² de surface de plancher et à une distance maximale de 25m autour de la construction principale si cette dernière est située au sein de la zone N

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.



Evolution des chiffres globaux

Zonage actuel PLU – Grandes zones

	Surface en ha
A	114,98
N	1 671,81
AU	107,39
U	2 509,41
TOTAL	4 403,59

+ 65 ha



+ 92 ha



- 84 ha



- 98 ha



Zonage en projet PLU – Grandes zones

	Surface en ha
A	179,43
N	1763,86
AU	23,72
U	2 411,62
TOTAL	4 378,63

Le zonage du projet de PLU en cours de révision est vertueux et ambitieux puisqu'il reclasse :

-65 hectares à l'agriculture ;

-92 hectares aux espaces naturels, en cohérence avec la labellisation UNESCO de la Montagne Pellée

;

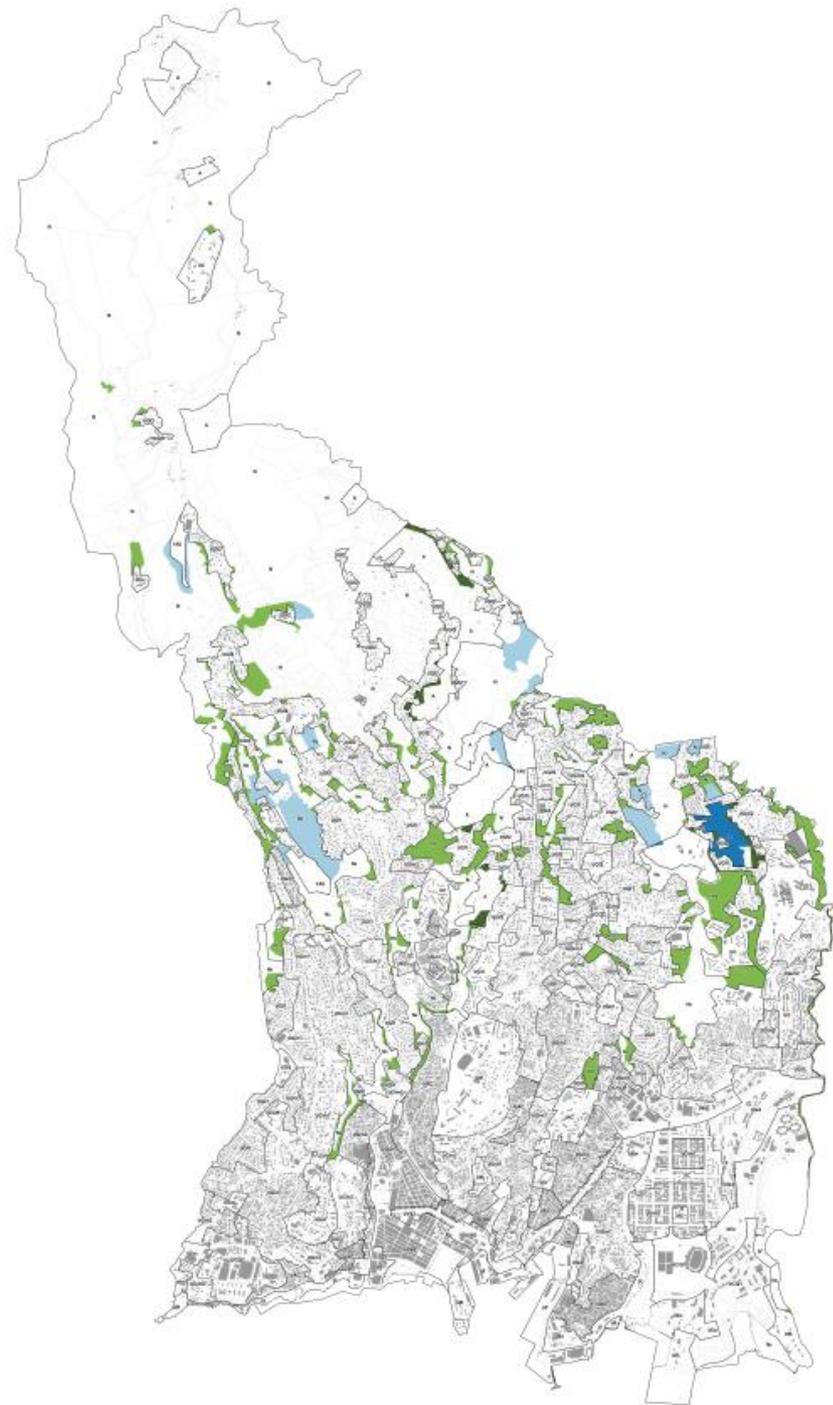
Le projet de PLU revoit les ambitions des secteurs d'extension en se basant sur un scénario de développement cohérent et adapté à la temporalité du PLU. **Il réduit ainsi de 85 hectares les zones AU** par rapport à l'ancien PLU.

Le projet de PLU fait également le travail de redéfinition de la zone urbaine autour des espaces urbains constitués. Aussi, la zone U est moins large que dans le précédent PLU et **réduit ainsi les contours de 98 hectares.**

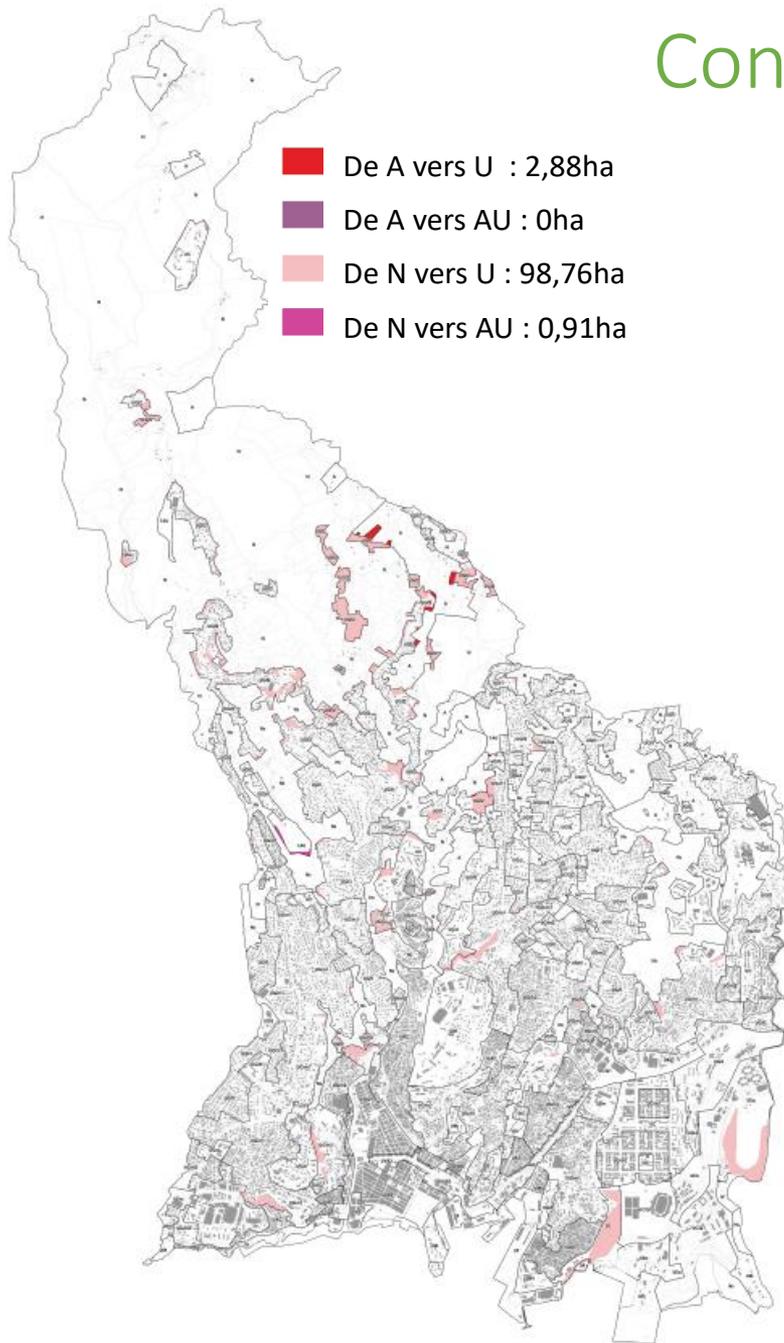
RECLASSEMENT

Le projet de PLU prévoit une importante réduction des zones AU, à la fois pour être en cohérence avec le scénario de développement identifié dans le PADD, mais également du fait de la forte réduction de la zone AU de Morne Coco. L'objectif de cette réduction étant de maintenir le corridor écologique existant sur ce secteur.

	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). Cette disposition n'était aujourd'hui plus possible dans le projet de PLU, ces secteurs ont été classés en U de faible densité, reprenant une partie des caractéristiques règlementaires de la zone N3.

-**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).

Comment consulter le projet de PLU?

- Le PLU est consultable:
 - - à la Direction de l'Urbanisme (5^{ème} étage du bâtiment administratif), aux heures d'ouvertures de la mairie.
 - - sur le site de la ville: [fortdefrance.fr/mes démarches/urbanisme/Plan Local d'Urbanisme](https://fortdefrance.fr/mes-demarches/urbanisme/Plan-Local-d-Urbanisme).
- Il sera soumis à enquête publique au cours du 4^{ème} trimestre 2021 durant un mois.
- Les administrés pourront communiquer leurs observations au commissaire enquêteur:
 - soit en le rencontrant lors de ses permanences
 - soit en consignnant leurs observations sur un registre d'enquête
- Les modalités de déroulement de l'enquête seront largement diffusées par la Ville (communiqués radio, presse locale, ...).

Merci de votre attention