

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision générale n°1



*Ville de France*

**RÉUNION PUBLIQUE  
SECTEUR MORNE  
MORISSOT,  
CHATEAUBEUF, LA  
MEYNARD: 1/7/2021**

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

# 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'opposer
 aux occupations et utilisations du sol admises par le règlement.

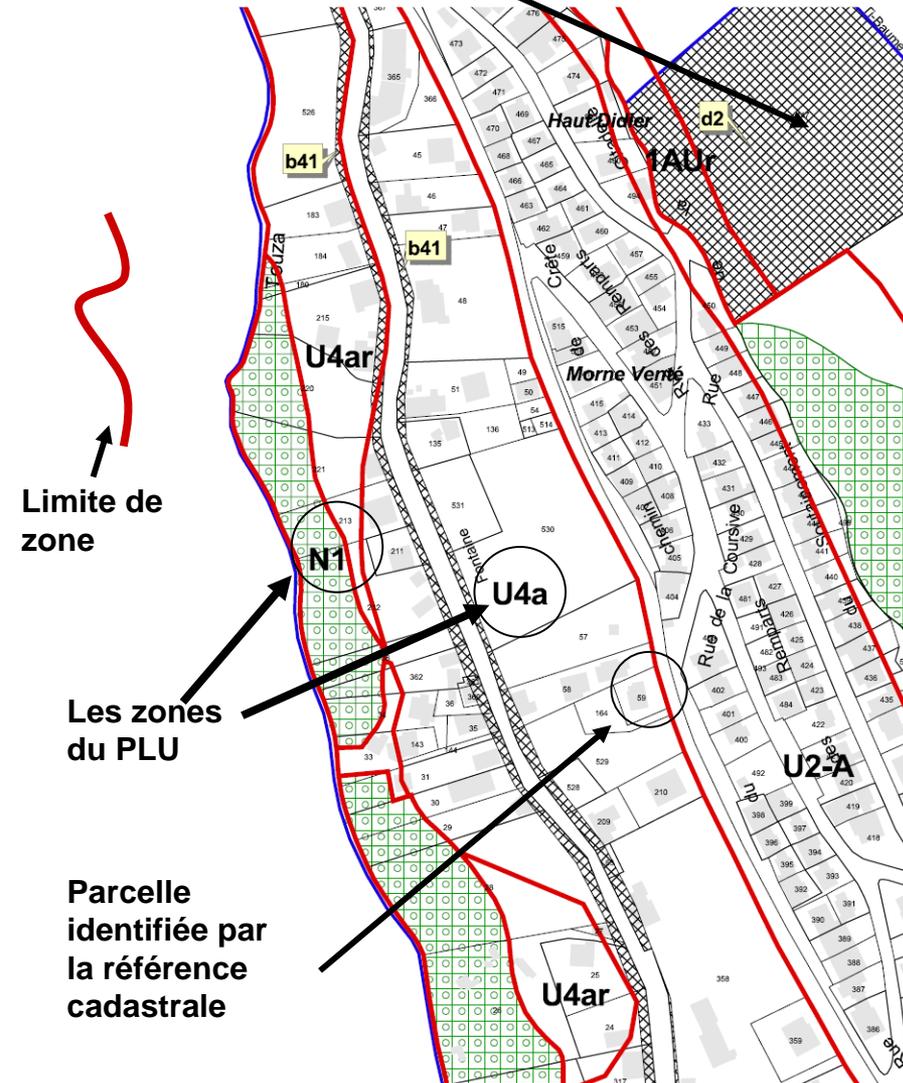
Par conséquent, le droit d'utiliser et d'occuper le sol résulte de l'application combinée des articles 1 à 14 du présent règlement ET des prescriptions issues de l'application des servitudes d'utilité publique qui affectent le territoire communal. Celles-ci figurent dans les annexes du PLU.

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



# 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.

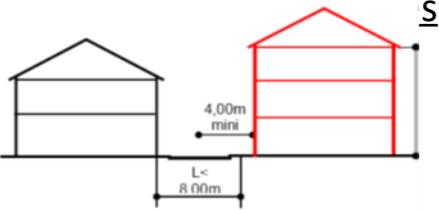
La zone est concernée par le PPRN dont le règlement s'impose au présent règlement.

### Usage des sols et destination des constructions

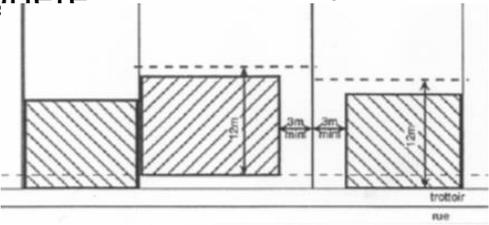
#### ARTICLE UG1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

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 <sup>2</sup> de sdp	
	Restauration			dans une limite de 150m <sup>2</sup> de sdp	
	Commerce de gros				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			dans une limite de 150m <sup>2</sup> de sdp	
	Hébergement hôtelier et touristique				
	Cinéma				

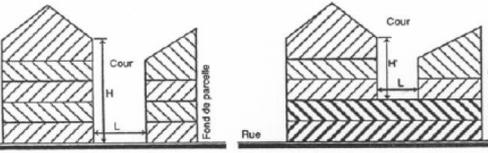
# Structure d'un règlement d'urbanisme

<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>In</u></p> 

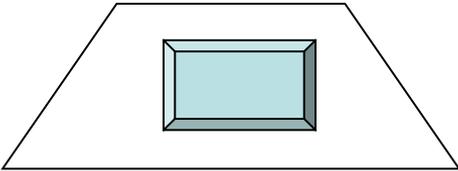
Implantation/limites séparatives de propriétés



Implantation sur une même propriété



Em



	<p><u>H:</u></p> <p>R+2                      R+3</p>
<p>Art 5</p>	<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>Aspect extérieur</p> <p>Clôture</p> <p>Règlementation thermique</p>

<p>Art 6</p>	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</p> <p>Obligations en matière de plantations</p>
--------------	--

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 l'objectif de 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'Abriocot ; le quartier de Bon-Air, le renforcement du pôle santé de La Meynard).
- 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.**
- 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 équilibrée et adaptée 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 du quotidien** 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 et les espaces urbains.**
- 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.**

# Le règlement: une division du territoire en zones spécifiques

## ZONES URBAINES DE CENTRALITÉ

**UVB**

Zone urbaine  
de Centre-Ville

**UCq**

Zone urbaine  
de centralité de quartier

## ZONES URBAINES GÉNÉRALES A VOCATION D'HABITAT

**UGd**

Zone urbaine générale  
d'habitat dense

**UGm**

Zone urbaine générale  
d'habitat maîtrisé

**UGf**

Zone urbaine générale  
d'habitats de faible densité

## ZONES URBAINES PARTICULIERES

**UP**

Zone urbaine  
de Port

**UL**

Zone urbaine  
de Littoral

**UM**

Zone urbaine  
militaire

**UC**

Zone urbaine  
d'habitat collectif

**UAS**

Zone urbaine d'axes  
à structurer

**UAC**

Zone urbaine  
d'Auto Construction

## ZONES URBAINES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

**UEm**

Zone urbaine  
d'économie mixte

**UEa**

Zone urbaine  
d'économie artisanale

## ZONES URBAINES SANS REGLEMENT

**USR**

Zone urbaine  
avec OAP valant règlement

## ZONE AGRICOLE

A

Zone Agricole

## ZONES À URBANISER

1AU

Zone à urbaniser

## ZONES NATURELLES

N

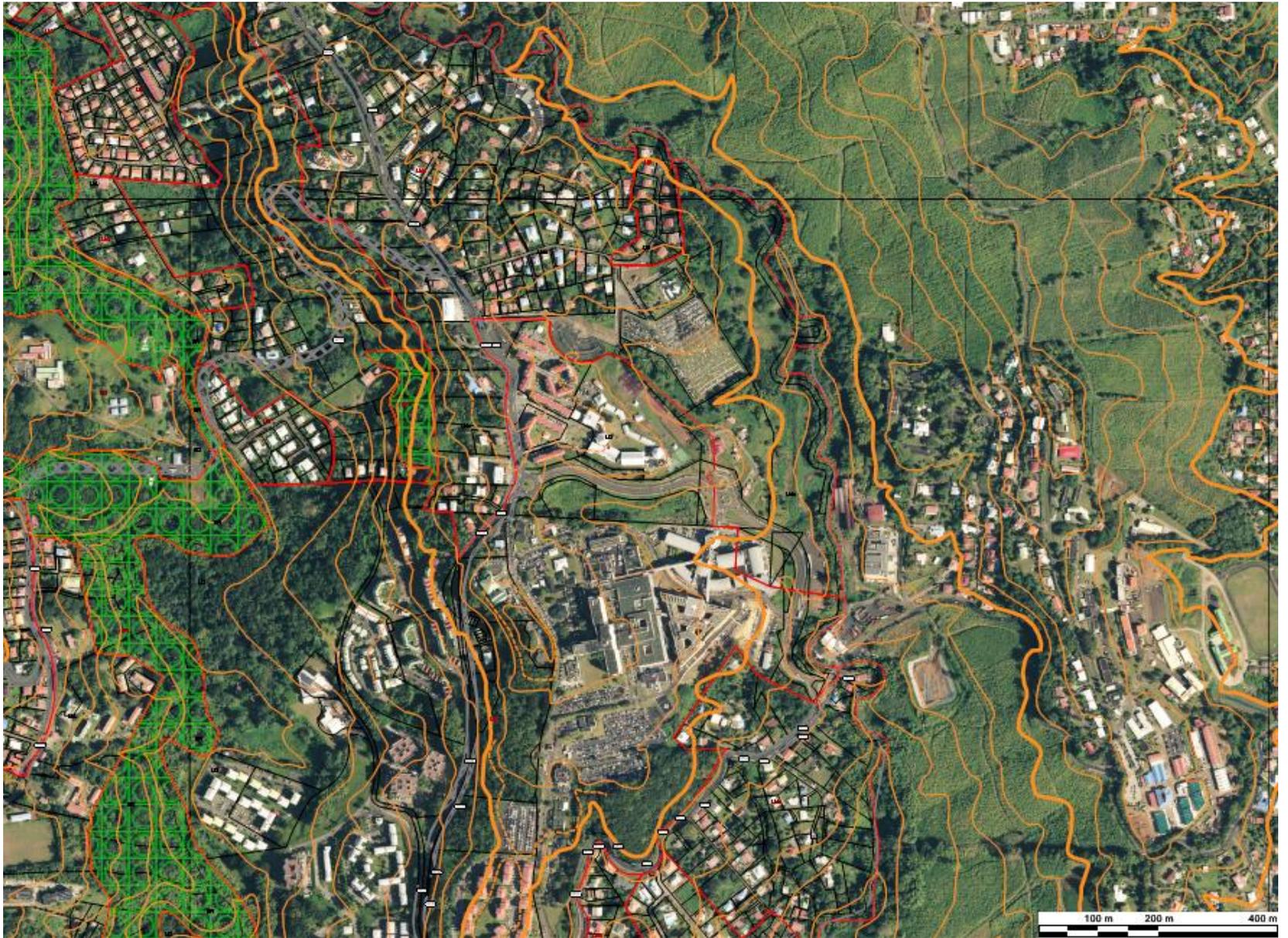
Zone naturelle

Ns

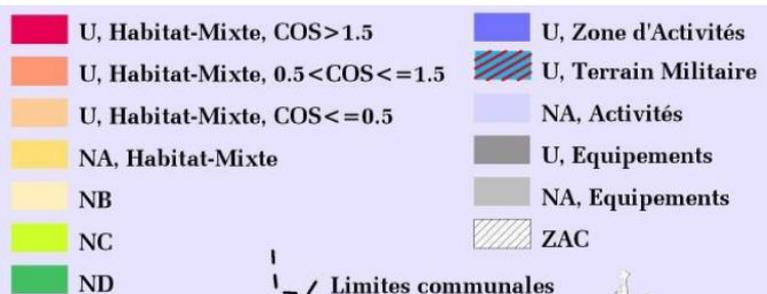
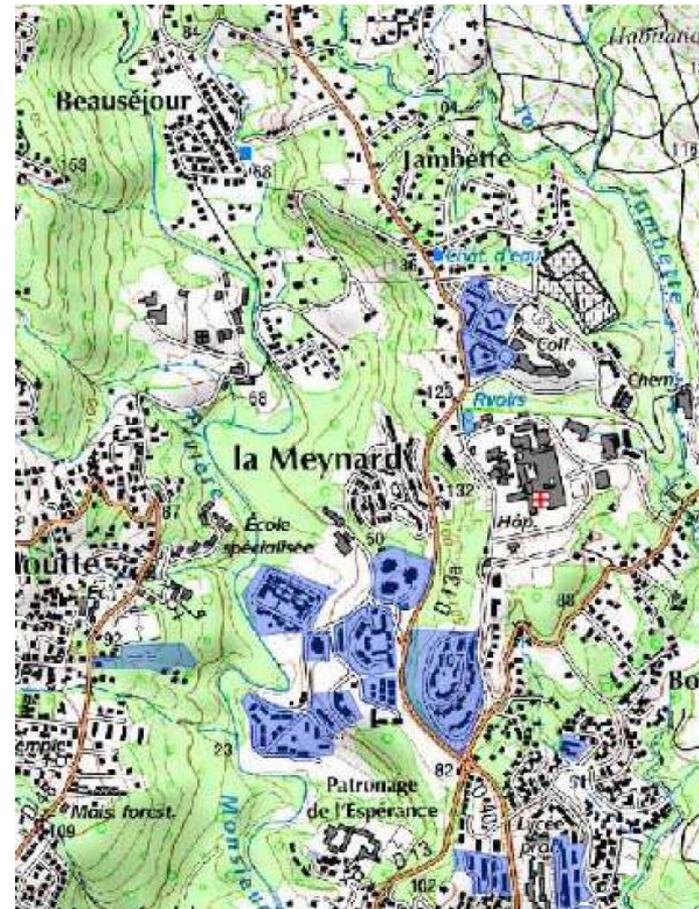
Zone naturelle stricte

# Morne Morrissot, Chateaubeuf, La Meynard : un territoire marqué par une urbanisation dense



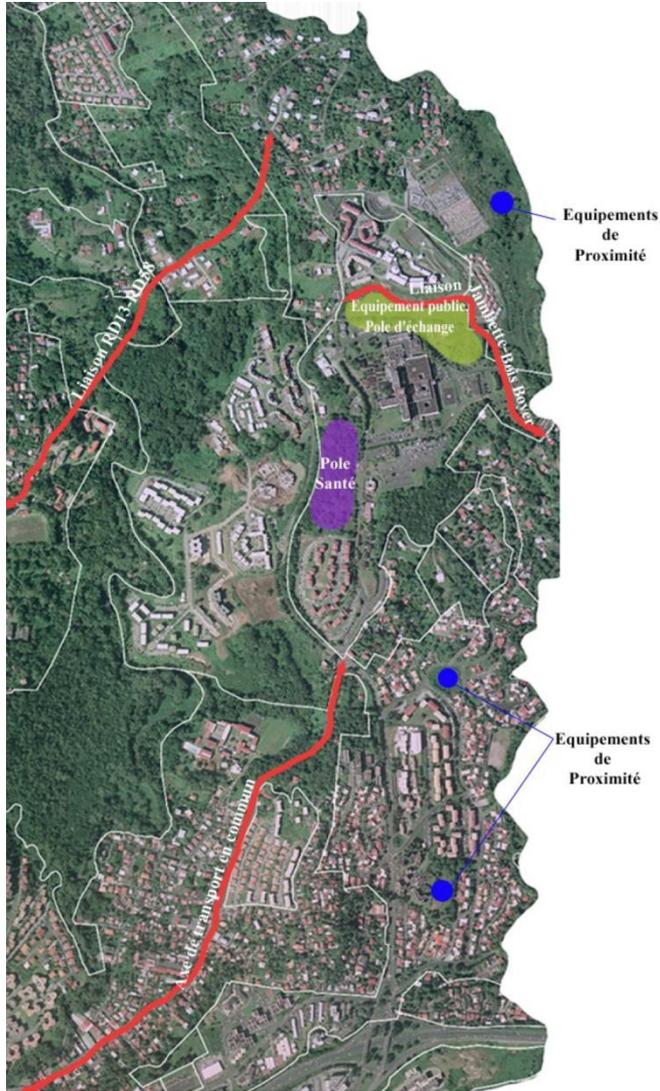






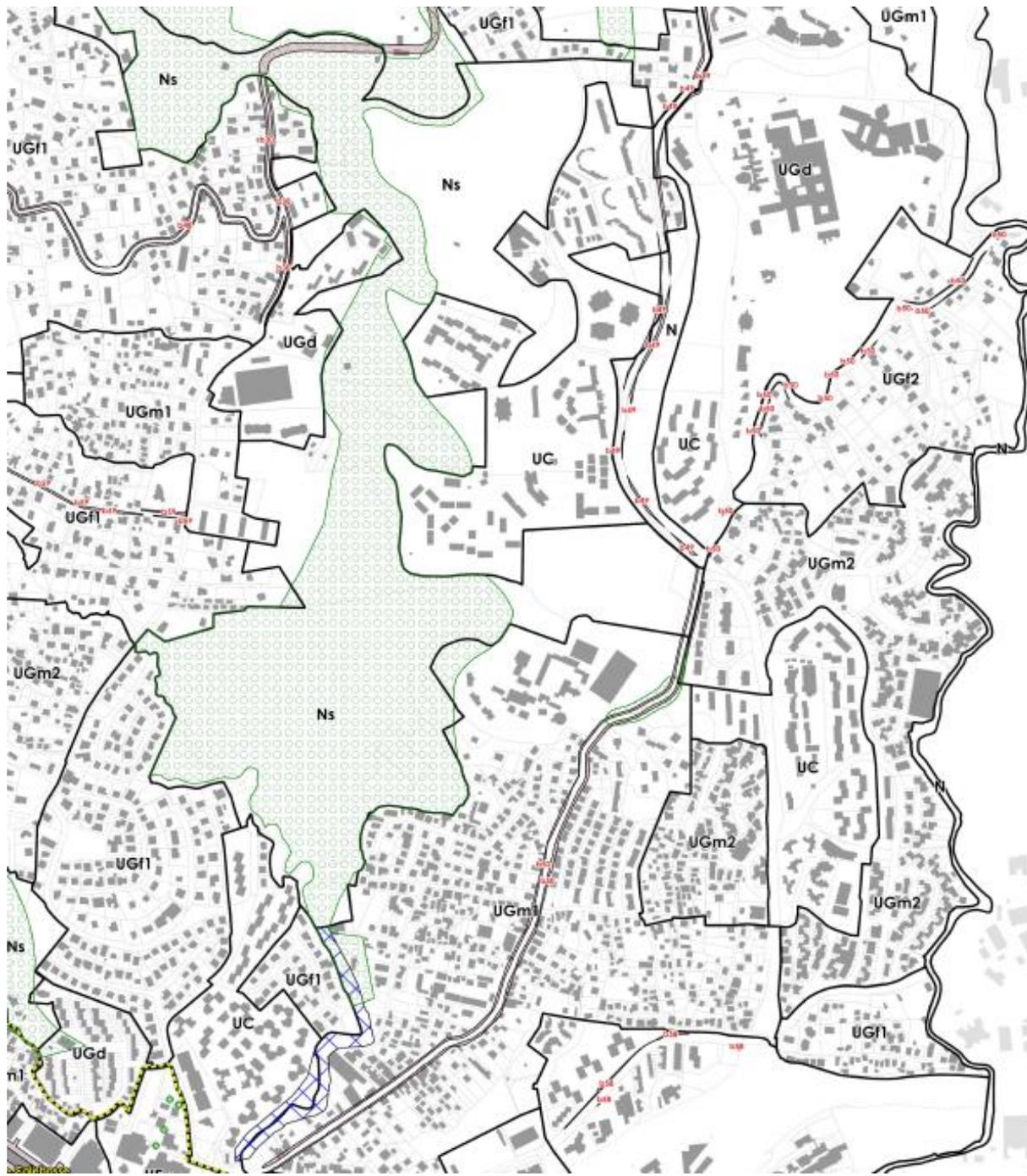
Place dominante donnée au logement collectif social et aux grands équipements collectifs

# Des objectifs atteints en partie... ... et de nouveaux projets

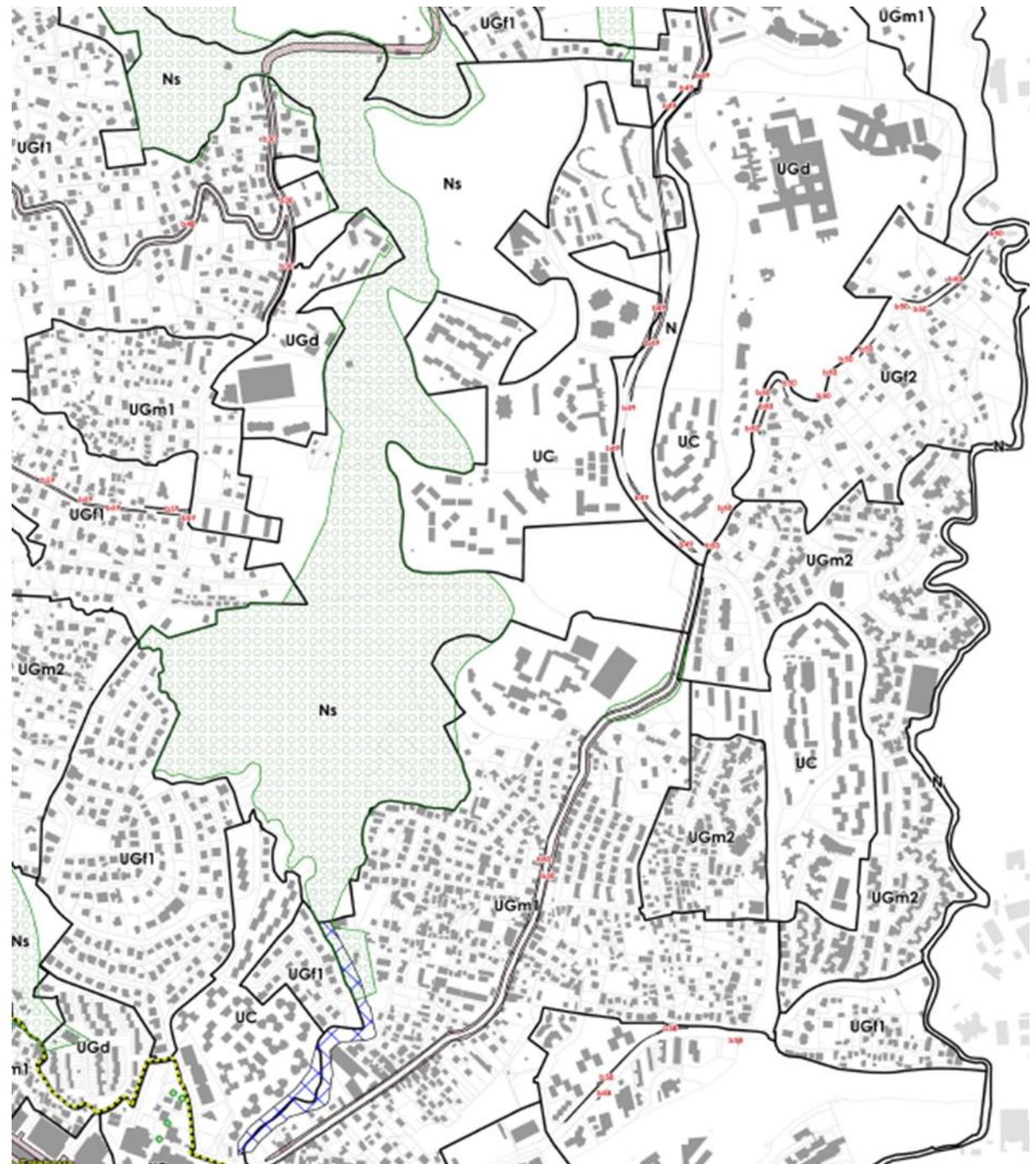


# Les grandes orientations de la municipalité pour le secteur

- Poursuivre le développement du pôle santé de la Meynard.
- Engager une réflexion sur le désenclavement du secteur et l'amélioration des mobilités.
- Définir des règles d'urbanisme adaptées aux quartiers et permettre une mixité fonctionnelle (accueil des services, commerces, restauration et artisanat jusqu'à 150 m<sup>2</sup>).
- Valoriser la forêt de Montgérald.
- Etendre le cimetière La Joyau.
  
- Et plus généralement ...
  
- Lutter contre l'artificialisation des sols.
- Favoriser la qualité urbaine
- Renforcer la place du végétal et améliorer la qualité paysagère des opérations.



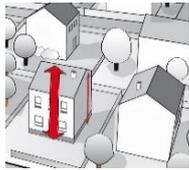
# Le plan de zonage



# ZONE URBAINE PARTICULIERES

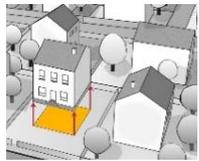
## UC

Zone urbaine  
d'habitat collectif



### HAUTEUR

La hauteur à l'égout du  
toit est de 21 mètres  
maximum.



### EMPRISE AU SOL

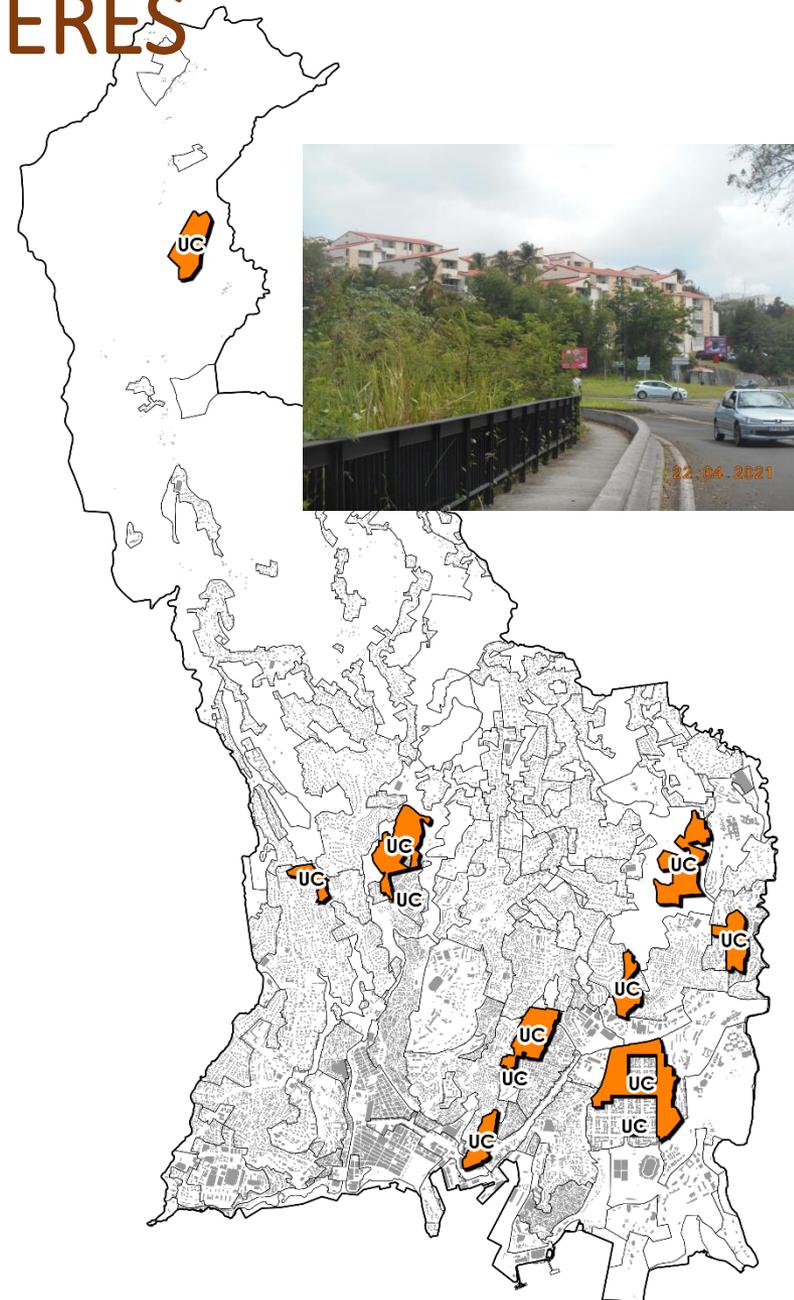
Non réglementé.

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

### 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 :



# ZONES URBAINES GÉNÉRALES

**UGd**

Zone urbaine générale  
d'habitat dense

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

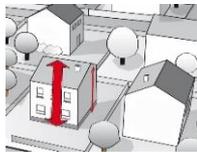
Zone regroupant un tissu urbain générique composé majoritairement d'habitat collectif. Ce sont des secteurs relativement denses, mais qui ne reprennent ni les formes, ni les fonctionnements des secteurs d'habitat de grands ensembles.

## 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 GÉNÉRALES

## UGm

Zone urbaine générale  
d'habitat maîtrisé

### OBJECTIFS ET PRINCIPES REGLEMENTAIRES

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

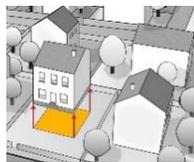
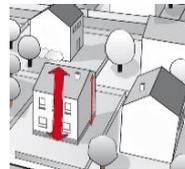
⇒ La définition de 2 sous-secteurs : UGm1 et UGm2 en fonction des densités (emprise au sol et hauteur).



#### 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 40% 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

## 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.

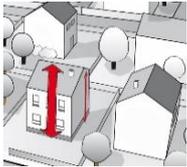
2 sous-secteurs fonction  
des emprises au sol



# ZONE URBAINE: UAC

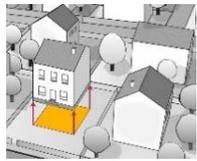
## UAC

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.

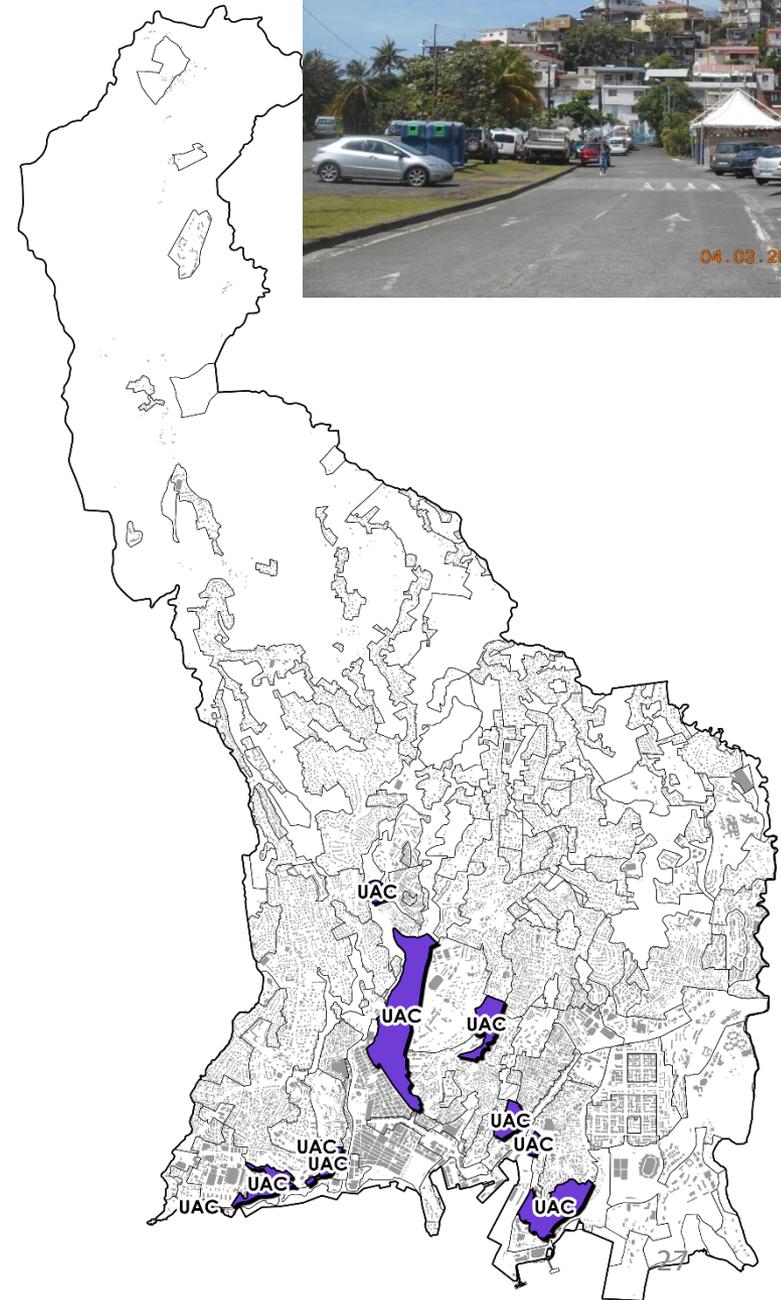
## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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



# ZONES NATURELLES

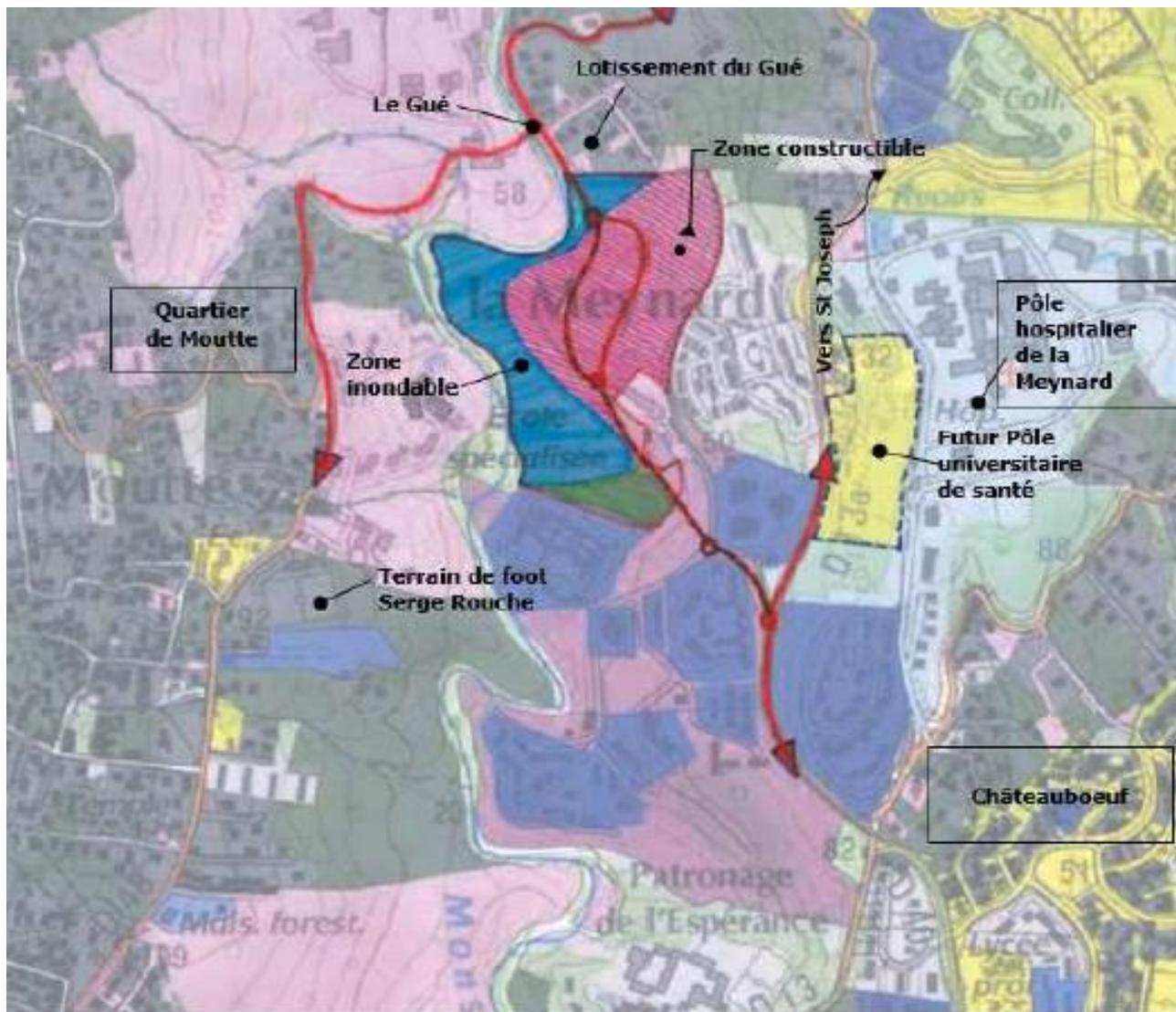
## Ns

Zone naturelle de  
protection stricte

- 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.
  
- Protéger strictement ces espaces



# Explorer une hypothèse de désenclavement



# 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
<b>TOTAL</b>	<b>4 403,59</b>

+ 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
<b>TOTAL</b>	<b>4 378,63</b>

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

;

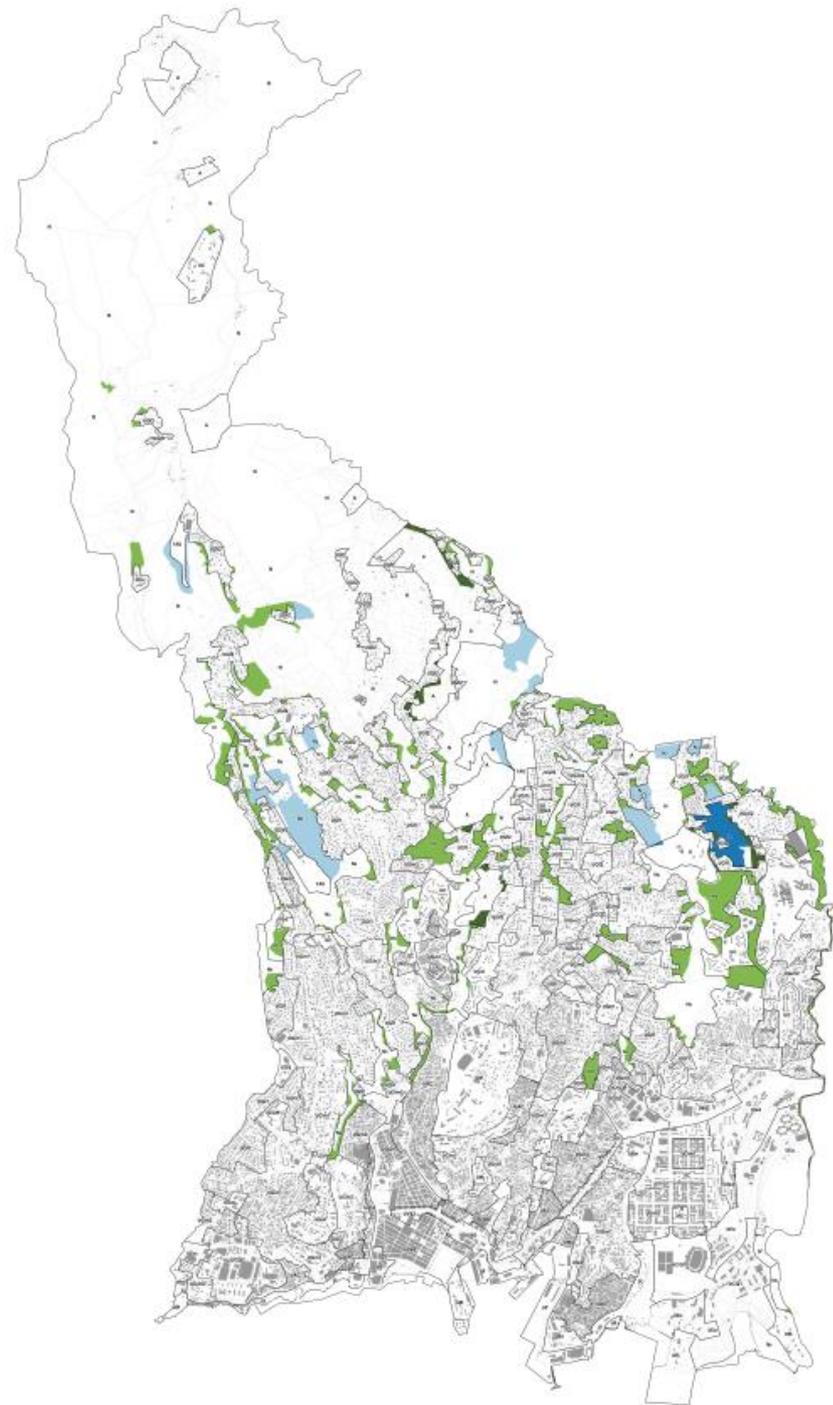
Le projet de PLU revoit les ambitions des secteurs d'extension en se basant sur un scénario de développement cohérent et adapté à la temporalité du PLU. **Il réduit ainsi de 85 hectares les zones AU** par rapport à l'ancien PLU.

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.**

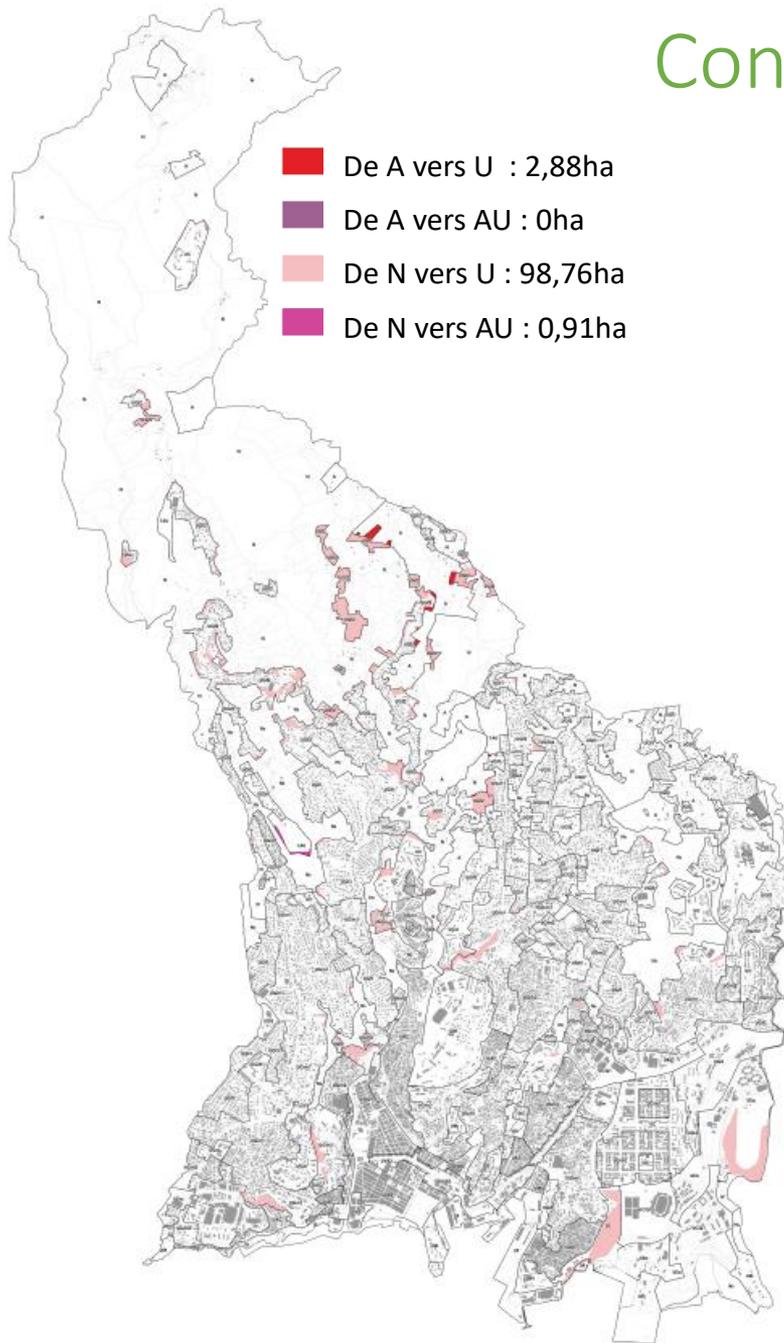
# RECLASSEMENT

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<sup>ème</sup> 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 1<sup>er</sup> trimestre 2022 durant un mois.
- Les administrés pourront communiquer leurs observations au commissaire enquêteur:
  - soit en le rencontrant lors de ses permanences
  - soit en consignant 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