

# PLAN LOCAL D'URBANISME



*Ville de Fort-de-France*



## Justification des choix

Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme au Conseil Municipal du 29 mars 2022

## Contenu

Qu'est-ce qu'un PLU ? .....	3
La démarche d'évaluation environnementale .....	5
Préambule.....	6
Le résumé non technique .....	7
Les éléments de contexte qui ont guidé les choix du PADD .....	32
Justification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables .....	36
Le choix d'un scénario de développement .....	44
Justification des choix retenus pour l'élaboration du règlement.....	56
Justification des inscriptions graphiques à valeur paysagères, patrimoniales et écologiques .....	83
Justification des choix retenus pour l'élaboration du zonage.....	84
Justification des choix retenus pour la définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation .....	88
Justification des emplacements réservés .....	105
Evaluation environnementale.....	106
Articulation avec les documents d'urbanisme, plans et programmes supérieurs .....	182
Les indicateurs de suivi .....	215

## Qu'est-ce qu'un PLU ?

### Objectifs du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire qui, à l'échelle de la commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

Le Plan Local d'Urbanisme a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000. La Loi est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2001. Le PLU remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

### Le contenu du PLU

En application des articles L. 151-1 à L. 151-8 et L. 151-43, le PLU comprend :

- **Un rapport de présentation (le présent document) :** il contient un diagnostic du territoire, une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et explique les choix d'aménagements retenus et analyse les incidences du PLU sur l'environnement.
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :** le PADD définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;** elles précisent le projet de la commune sur certains secteurs, dans le respect du PADD. Elles sont opposables au même titre que le règlement et le zonage.
- **Un Règlement et un Zonage :** le Zonage délimite les différentes zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N). Le Règlement définit pour chaque type de zone, les règles applicables en matière d'implantation et de construction. Le règlement et le zonage sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tout travaux ou construction ;
- **Des Annexes :** les annexes regroupent les servitudes d'utilités publiques, les annexes sanitaires et les annexes complémentaires, dont les documents ou les règles permettent une meilleure compréhension du PLU ou rappellent les règles qui s'imposent aux constructions en plus de celles édictées par le PLU.

### Les grandes étapes du PLU

L'élaboration d'un PLU se déroule en cinq grandes étapes :

#### Phase Diagnostic

Cette phase permet d'évaluer l'état actuel du développement de la commune et les tendances d'évolution. Il concerne la démographie, l'économie, l'environnement, le paysage, l'habitat, les transports et les équipements. Le diagnostic doit déboucher sur l'expression des enjeux prioritaires pour le développement communal. Le diagnostic comprend un État Initial de l'Environnement.

### **Phase Projet**

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables PADD permet de définir les orientations générales d'aménagement, au regard notamment des conclusions du diagnostic et des arbitrages politiques. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation complètent le PADD et définissent des orientations plus précises dans des secteurs déterminés.

### **Phase Traduction réglementaire**

Cette phase permet de transcrire les orientations générales d'aménagement sur un plan à l'échelle cadastrale et les règles d'utilisation du sol. L'écriture du rapport de présentation débute afin de justifier les choix effectués ainsi que pour mesurer les incidences du PLU sur l'environnement et définir des mesures de réduction, de compensation et de suivi.

### **Phase Administrative de validation (arrêt et enquête publique)**

Le dossier de PLU, une fois complet et représentatif du projet communal, est « arrêté » par délibération du conseil municipal. Celui-ci est transmis aux Personnes Publiques Associées PPA (Communauté d'agglomération, Préfecture, Conseil Départemental, Conseil Régional, Chambres Consulaires...) qui rendent un avis sous trois mois. Le dossier arrêté, auquel sont joints les avis émis par les PPA, fait l'objet d'une enquête publique auprès de la population suivie par un commissaire enquêteur pendant un mois minimum.

### **Phase d'Approbation**

Une fois l'enquête publique terminée, le commissaire enquêteur remet un rapport motivé sur les avis exprimés. L'analyse de ce rapport permet à la

commune de modifier le PLU arrêter sous couvert de justifier les modifications apportées et de ne pas remettre en cause l'économie générale du document. Le PLU est alors approuvé par délibération du conseil municipal. Une fois approuvé, le PLU entre en vigueur et toute décision d'aménagement doit alors être compatible avec celui-ci.

## **La révision du PLU de Fort-de-France**

Le 24 novembre 2015, le Conseil Municipal de Fort-de-France a prescrit la révision générale de son PLU sur l'ensemble de son territoire. Les objectifs affichés pour cette révision sont les suivants :

- Mise en compatibilité du PLU avec les lois et règlements en vigueur ;
- Intégrer au PLU les projets nécessaires au développement urbain de la commune ;
- Prendre en compte les problématiques liées à l'environnement et au développement durable (étalement urbain, économies d'énergie, lutte contre les émissions de gaz à effet de serre, préservation des continuités écologiques, développement des communications électroniques...);
- Traduire dans le PLU, les nouvelles orientations politiques en matière d'habitat et du logement et la politique des transports et des déplacements ;
- Veiller à l'équilibre entre le renouvellement et le développement urbain, la restructuration des espaces urbanisés et les espaces naturels ;
- Garantir et valoriser les ensembles urbains et le patrimoine bâti remarquable ;
- Préserver les qualités urbaines, architecturales et paysagères de la Ville.

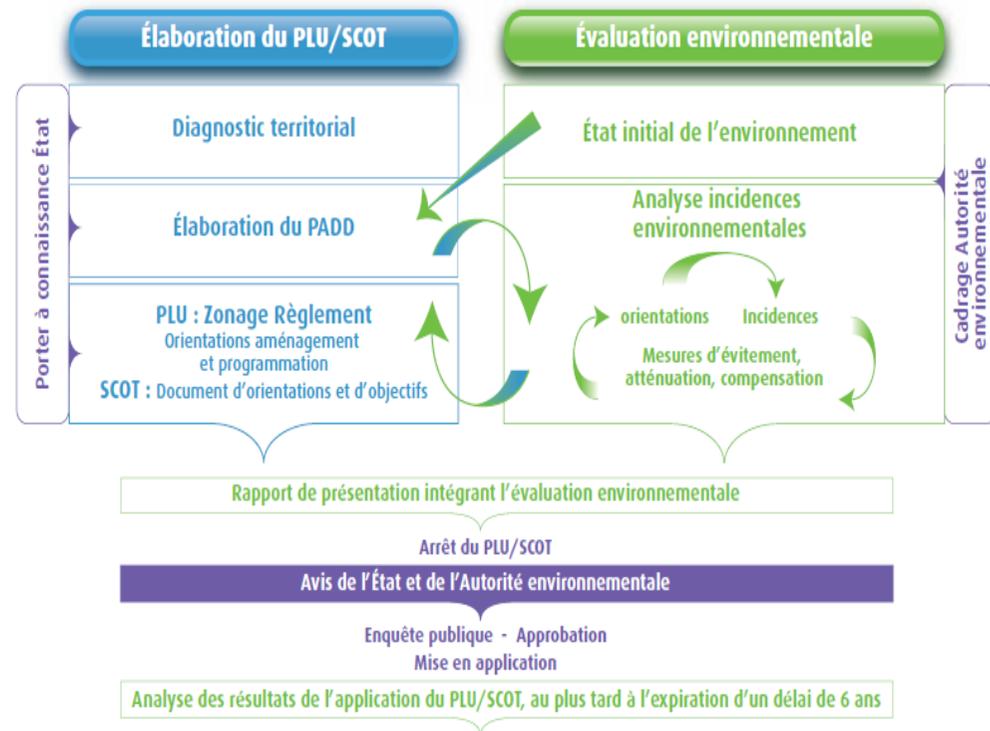
## La démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme 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 territoire au regard des enjeux environnementaux, de manière itérative, au fur et à mesure qu'il se construit et se précise. L'objectif est que le document d'urbanisme se nourrisse des réponses apportées notamment lors des analyses des incidences dans une logique d'amélioration continue du projet, dans un objectif de développement territorial durable.

Les principaux objectifs de l'évaluation environnementale sont donc les suivants :

- Fournir les éléments de connaissance environnementale utiles à l'élaboration du document d'urbanisme sur la base d'un état initial de l'environnement et la détermination des enjeux ;
- Aider aux choix d'aménagement et à l'élaboration du contenu du document d'urbanisme grâce aux analyses d'incidences ;
- Contribuer à la transparence des choix et rendre compte des impacts des politiques publiques dans le rapport de présentation ;
- Préparer le suivi de la mise en œuvre du document d'urbanisme à l'appui d'un outil d'évaluation et d'indicateurs pertinents.

### La démarche d'évaluation environnementale



## Préambule

Fort-de-France, commune de plus de 80 000 habitants et capitale de la Martinique bénéficie d'un rayonnement national et international. Le socle géographique, les contraintes naturelles et l'histoire de Fort-de-France ont façonné le développement du territoire et construit une ville plurielle, aussi diversifiée qu'hétérogène, caractérisée par une organisation complexe et contrastée.

Le contexte géographique et climatique de la Martinique confère à l'île des paysages grandioses et une biodiversité remarquable dont l'intensité est accentuée par l'insularité et l'exiguïté physique.

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, un vieillissement et un desserrement des ménages ainsi qu'une part importante de logements vacants.

La stratégie et l'ambition du PLU prennent en compte l'ensemble des connaissances du territoire pour définir le projet de Fort-de-France de demain. Le rapport de présentation vient justifier l'ensemble des choix mis en œuvre dans la révision du Plan Local d'Urbanisme.



## Le résumé non technique

### Synthèse du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement constituent un seul et même document du PLU de Fort-de-France. Il dresse un portrait du territoire croisé et multithématique qui permet de comprendre les dynamiques, atouts et faiblesses du territoire, tant à une échelle plus large que la stricte commune de Fort-de-France qu'à l'échelle des quartiers et des dynamiques locales. Ce document s'organise en deux grandes parties et en quatre volets :

- Partie I - volet 1 : Fort-de-France, un territoire d'exception qui s'inscrit au cœur des dynamiques écologiques et paysagères du centre de la Martinique ;
- Partie I – volet 2 : un cadre de vie à repenser au service d'un cadre de vie de qualité et d'une urbanité renouvelée ;
- Partie II – volet 1 : Fort-de-France, une attractivité à retrouver et des réponses à adapter aux besoins actuels et futurs des ménages foyaux ;
- Partie 2 – volet 2 : Fort-de-France, capitale et cœur battant de la Martinique : les facteurs d'attraction et de rayonnement du territoire foyaux.

### Synthèse du diagnostic

#### LE PROFIL DEMOGRAPHIQUE ET SOCIAL DES MENAGES

La commune de Fort-de-France, capitale de la Martinique connaît une perte de vitesse de sa dynamique démographique causée par un solde migratoire structurellement négatif. Confrontée à un déficit d'attractivité et à un vieillissement de sa population, la commune connaît un desserrement démographique vers les autres communes de la CACEM et le Sud de la Martinique. Fort-de-France fait donc face à deux grands enjeux de regain d'attractivité globale de la commune et d'accompagnement de l'évolution du profil de ses ménages.

#### LES DYNAMIQUES RESIDENTIELLES ET CARACTERISTIQUES DE L'HABITAT

Le parc de logements de Fort-de-France produit une offre en construction neuve qui ne permet pas de compenser l'augmentation des logements vacants et le desserrement des ménages et donc de répondre à l'ensemble des besoins de sa population. Il est par ailleurs caractérisé par une spécialisation de son offre entre la ville-basse et les quartiers (petits logements plus importants dans le centre-ville).

La ville de Fort-de-France a engagé des opérations importantes en matière de mobilisation des logements vacants et de réhabilitation du parc.

## L'OFFRE DE TRANSPORT ET LES PRATIQUES DE MOBILITE DES MENAGES

La majorité des déplacements à Fort-de-France, tous motifs confondus, sont réalisés en voiture et la voiture est sur-représentée, notamment dans les déplacements pendulaires, générant un trafic routier dense à l'origine de nombreuses nuisances. Différents modes alternatifs existent pourtant, mais demeurent peu concurrentiels à l'usage de la voiture.

La ville de Fort-de-France fait donc face à des enjeux d'évolution durable des pratiques de mobilité et à la nécessité de développement de modes alternatifs.

## L'OFFRE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES FOYALAIS

La ville de Fort-de-France est caractérisée par une offre d'équipements riche et diversifiée qui contribue au rayonnement de la commune, que ce soit en matière scolaire et de formation, d'équipements culturels ou de santé. Face au vieillissement de la population, cette offre en équipements devra être confortée et s'adapter aux besoins nouveaux des habitants.

## L'ORGANISATION DU TISSU COMMERCIAL

La structuration commerciale du territoire foyalais s'articule autour de plusieurs centralités commerciales aux capacités de rayonnement différentes : le centre-ville de Fort-de-France, les zones d'activités à vocation commerciale, les ensembles commerciaux de quartiers existants et les ensembles commerciaux en dehors des centralités urbaines.

## LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La ville de Fort-de-France constitue un bassin d'emploi au rayonnement régional qui comprend plus de 42 000 emplois mais qui connaît une certaine fragilité une perte de dynamisme depuis 2009 avec une diminution du

nombre d'emplois sur la commune. Avec des emplois majoritairement occupés par le secteur public et tertiaire, l'économie foyalaie est également caractérisée par des infrastructures industrialo-portuaires et une fréquentation touristique importante, assurant une diversité du tissu économique à conforter.

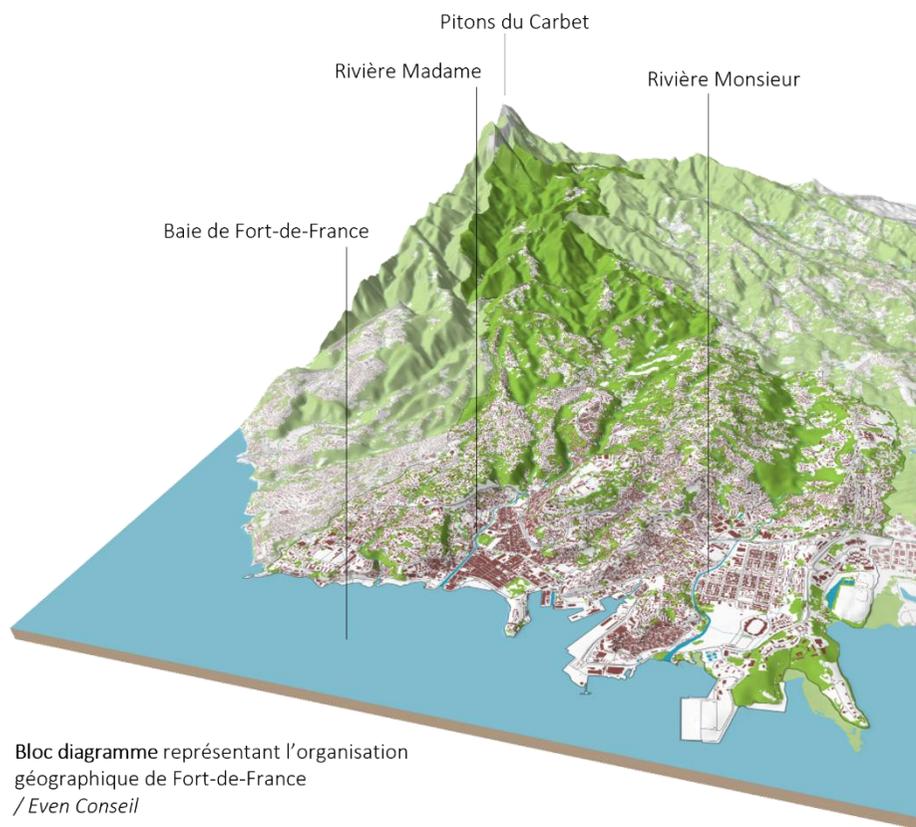
## Synthèse de l'état initial de l'environnement

### LE PAYSAGE

Le paysage de Fort-de-France résulte de l'activité volcanique qui a créé les reliefs, pitons et mornes caractéristiques de la Martinique et des cours d'eau dont le travail érosif a donné naissance à des plaines à forte richesse agronomique.

La dichotomie entre ville et nature est fortement marquée sur la commune et particulièrement lisible dans le paysage, avec une partie nord très naturelle accueillant des reliefs densément boisés et peu peuplés, et une partie sud urbanisée, fortement imperméabilisée et construite.

Les situations de relief sont favorables aux vues et engendrent une forte covisibilité entre les points bas et les points hauts. Certaines de ces vues remarquables sont dévalorisées par des constructions qui ne s'intègrent pas harmonieusement dans le paysage et par des éléments qui perturbent les vues, comme les panneaux publicitaires, les câbles et poteaux électriques... Le paysage de Fort-de-France, qui constitue une de ses principales richesses, se retrouve ainsi banalisé.



Fort-de-France dispose par ailleurs d'une grande richesse patrimoniale, notamment à l'appui d'un patrimoine bâti identitaire remarquable localisé majoritairement dans la ville basse, justifiant les réflexions conduites sur un projet de Site Patrimonial Remarquable. Le territoire dispose en effet de 21 constructions labélisées « Patrimoine du XXème siècle, 6 monuments historiques classés et 24 monuments historiques inscrits. Le patrimoine ordinaire, non protégé, se retrouve quant à lui souvent banalisé par les dynamiques urbaines qui l'entoure ou par le manque d'entretien, et l'intérêt patrimonial s'en voit ainsi réduit. La qualité du paysage urbain est pourtant est un levier important dans un objectif de réappropriation de la ville par les habitants et d'amélioration de la qualité de vie.

Tandis que les hauteurs de Fort-de-France offrent un réseau efficace d'itinéraires de randonnée et de découverte du paysage, la ville apparaît quant à elle peu adaptée pour la pratique des modes doux (marche, vélo...) du fait de l'absence d'aménagements dédiés et sécurisés. Le projet de valorisation de la rivière Madame devrait toutefois transformer les rives du cours d'eau en parc linéaire favorable aux déambulations.

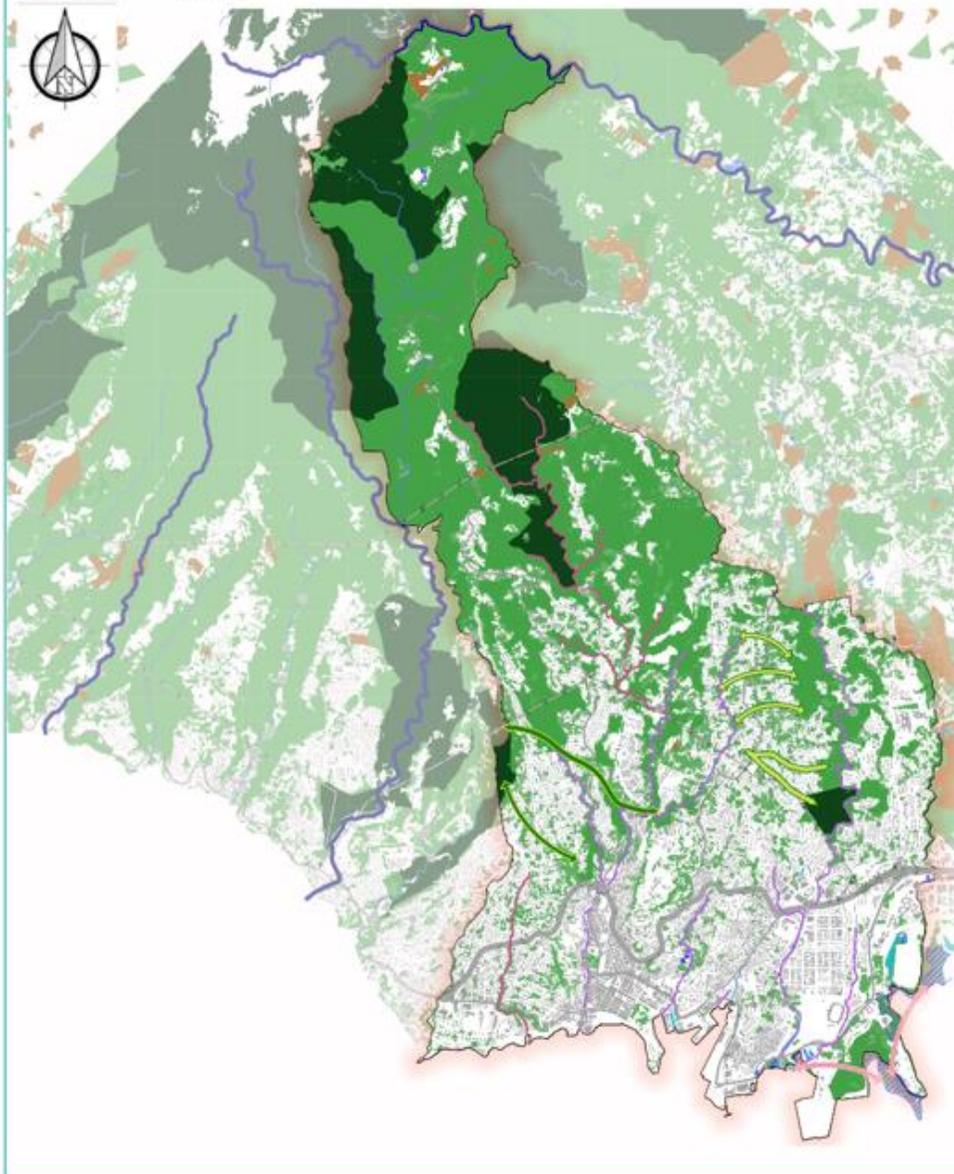
## LA TRAME VERTE ET BLEUE

La Martinique présente une richesse écologique unique. Le taux d'endémisme est très élevé sur l'île, qu'induit ainsi des enjeux de conservation très forts. Les sites majeurs d'intérêt écologique sont identifiés sur le territoire de Fort-de-France par des zonages environnementaux. On recense ainsi le Parc Naturel Régional de Martinique, 6 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type I, 4 ZNIEFF de type II, une Réserve Biologique Intégrale ainsi que des sites gérés et animés par les acteurs locaux (zones humides, mangroves, réserve de chasse...). La rivière Blanche est le seul cours d'eau classé du territoire.

La réduction des espaces favorables au développement et aux déplacements des espèces et au maintien des écosystèmes sont des menaces sérieuses qui pèsent sur la biodiversité. En effet, le développement urbain, en particulier dans la ville basse, et les infrastructures de transport constituent des éléments fragmentant le réseau écologique et réduisant la faculté des espèces à réaliser leur cycle biologique et donc à se maintenir. C'est ainsi la préservation de la biodiversité dans sa globalité qui est menacée.

La constitution d'un maillage vert en ville est une opportunité pour rendre l'espace urbain plus perméable et accueillant pour certaines espèces, et ainsi assurer les échanges entre les espaces naturels des reliefs et ceux du littoral.

L'introduction d'espèces exogènes prédatrices ou envahissantes induit également un déséquilibre au sein des écosystèmes et cause par endroits la régression de certaines espèces endémiques.



**Corridors trame bleue**

- à préserver
- ↔ à renforcer
- - - à restaurer

**Corridors milieux terrestres**

- ↔ à préserver
- ↔ à renforcer

**Des réservoirs de biodiversité structurants à préserver**

- Milieux forestiers remarquables
- ▨ Zones humides
- Cours d'eau remarquables

**Un continuum naturel qui participe au réseau écologique**

- Milieux ouverts et forestiers fonctionnels
- Plans d'eau, lacs, étangs
- Réseau hydrographique permanent

**Des milieux cultivés peu fonctionnels**

- Cultures (principalement maraichage et horticulture)

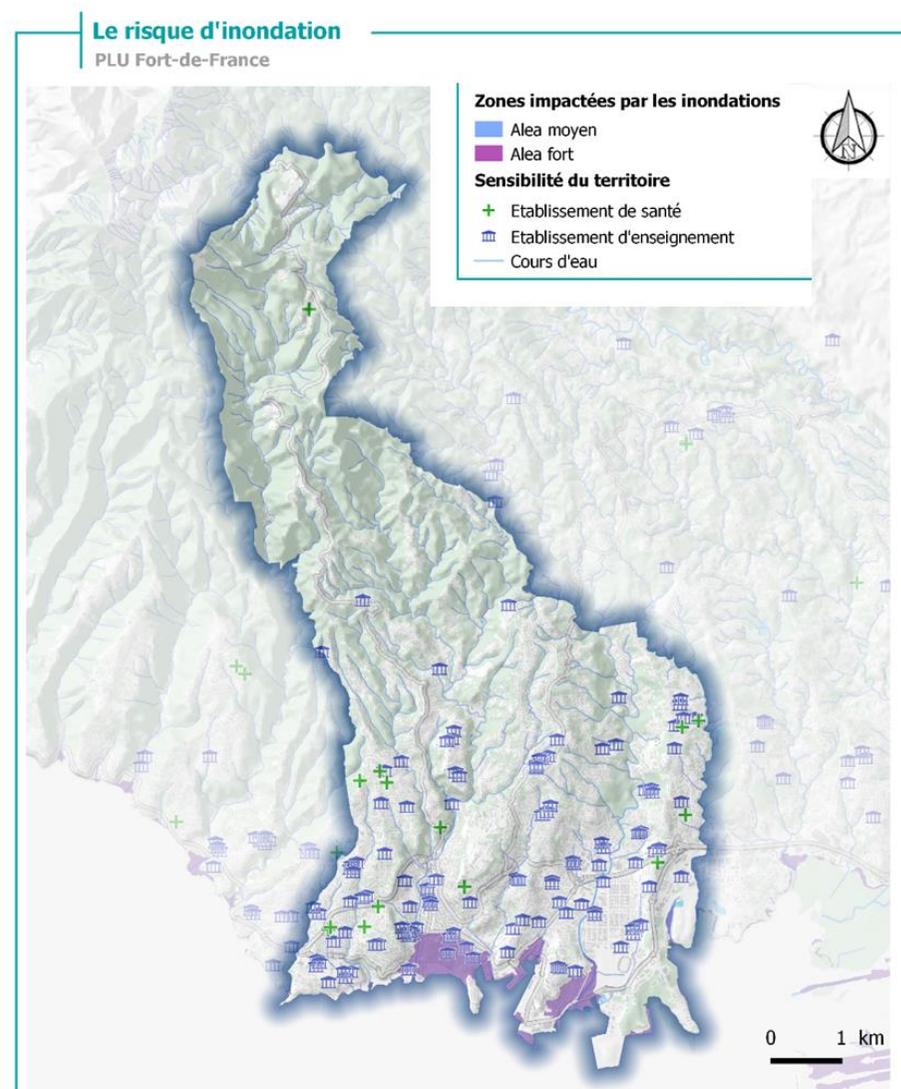
**Éléments fragmentants**

- Obstacles à l'écoulement des cours d'eau
- × Ligne électrique
- Bâti
- Voies routières majeures
- Voies routières secondaires

## LES RISQUES ET LES NUISANCES

Fort-de-France est soumise à 6 risques naturels : les inondations, les risques littoraux (cyclone/tempête tropicale, érosion, submersion marine, tsunamis), les séismes, le risque de mouvement de terrain dont la liquéfaction des sols et le risque volcanique. Elle a fait l'objet, entre 1990 et 2017, de 13 arrêtés de catastrophes naturelles, dont 5 depuis 2008.

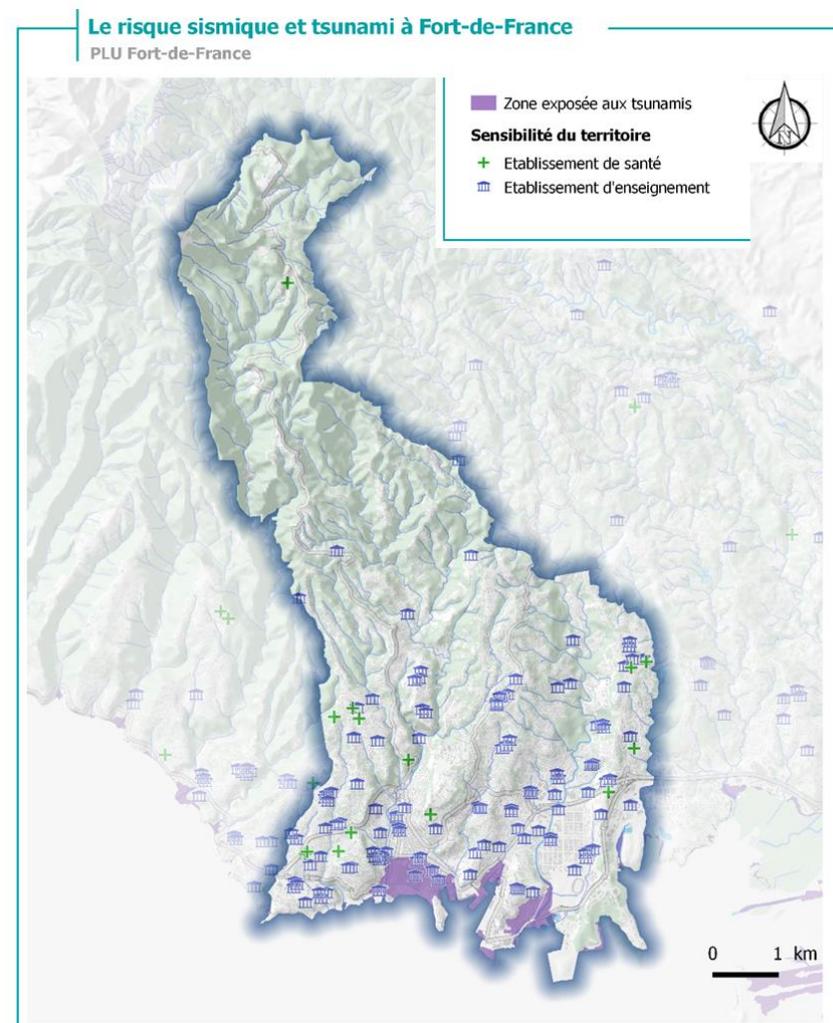
Le centre-ville de Fort-de-France est particulièrement vulnérable aux inondations, notamment du fait de sa proximité avec le littoral et les cours d'eau, et de la forte concentration démographique et la densité de l'urbanisation. Il est également particulièrement exposé aux risques liés à la liquéfaction des sols.



L'ensemble de la Martinique est concerné par une zone de forte sismicité (niveau 5). A la suite d'un séisme, la commune de Fort-de-France peut également être exposée à un risque de tsunami.

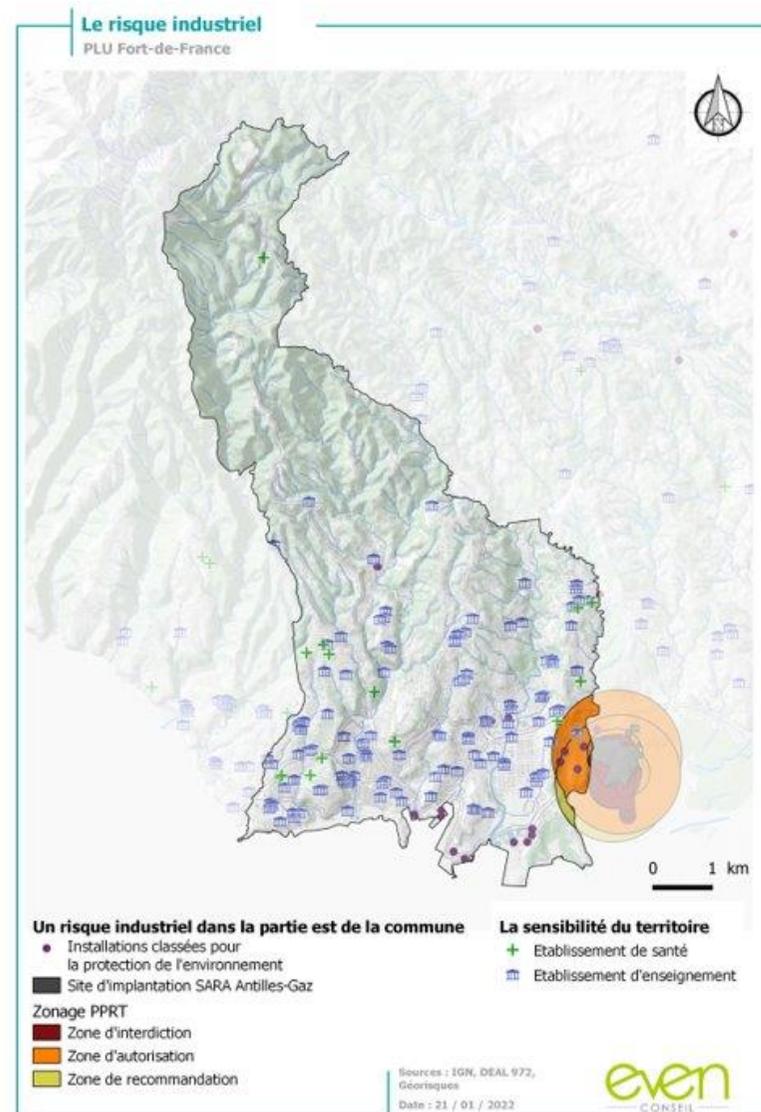
L'ouverture sur la baie rend la commune vulnérable aux risques littoraux qui peuvent avoir des impacts très importants et être à l'origine de la survenue de risques complémentaires tels qu'inondations, coulées de boue ou encore glissements de terrain. Cette vulnérabilité est susceptible de s'accroître du fait des effets du changement climatique.

Les mouvements de terrain sont fortement présents sur la commune et se traduisent en particulier par des événements de glissements de terrain. Le risque volcanique est en revanche faible.



L'ensemble de ces risques est encadré par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), ainsi que par des documents supra-communaux ayant une portée informative.

Concernant les risques technologiques, il est à noter que 18 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont présentes sur la commune. L'une d'elle est classée SEVESO seuil bas.

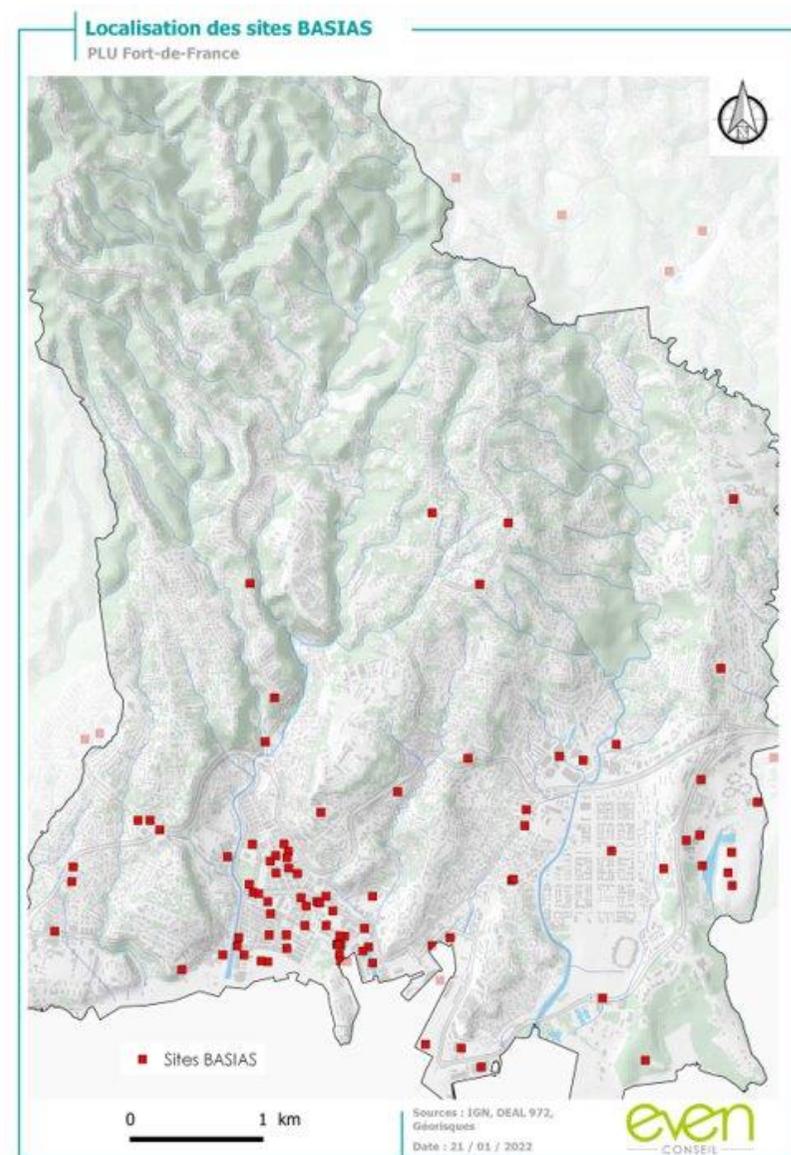


Deux périmètres de Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) impactent aussi la commune du fait de la proximité de deux établissements SEVESO seuil haut sur la commune de Lamentin.

Sur le territoire foyalais, on note également un risque lié au Transport de Matières Dangereuses (TMD) qui s'effectue par voies routières, canalisations et voies maritimes. Un gazoduc de 250m traverse la commune et est couvert par un PPRT.

Fort-de-France compte plusieurs sites pollués, on recense ainsi 10 sites pollués ou potentiellement pollués (BASOL) et 51 anciens sites industriels susceptibles d'être pollués (BASIAS). En revanche, Fort-de-France est faiblement exposée à la pollution au chlordécone.

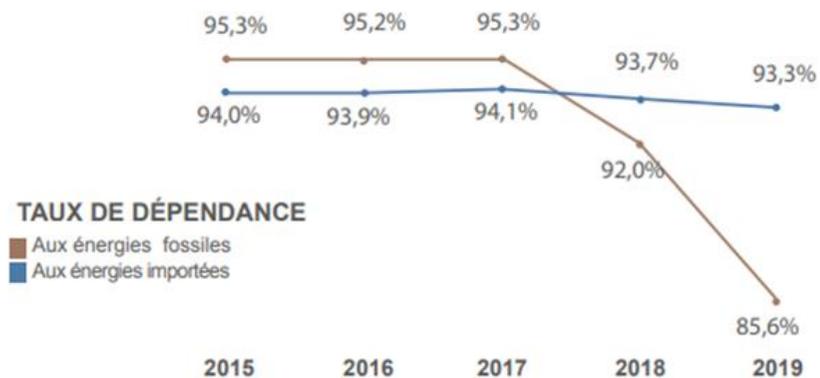
Les principaux axes routiers qui traversent et desservent la commune sont à l'origine de nuisances sonores et de dégradation de la qualité de l'air, notamment pour les riverains installés à proximité directe des infrastructures. Les secteurs les plus éloignés des axes routiers bénéficient en revanche d'une qualité de l'air préservée.



## ENERGIES ET EMISSIONS DE GES

La consommation énergétique de la Martinique repose à près de 74% sur l'utilisation d'énergie fossile, majoritairement utilisée par les secteurs industriels et routiers mais également pour produire de l'électricité. Ce type d'énergie induit des émissions de GES élevées dans tous les secteurs d'activité de l'île.

La consommation énergétique de la Martinique repose, selon le bilan énergétique de 2019, à 93,3% sur des imports, la production d'énergie locale apparaît ainsi comme un levier d'action pour pallier cette forte dépendance énergétique.



*Taux de dépendance énergétique de 2015 à 2019 (source : bilan énergétique 2019 de la Martinique)*

La commune de Fort-de-France produit de l'électricité par le biais de la Centrale thermique de Pointe des Carrières et par la valorisation des

déchets de l'Unité de Traitement et de Valorisation des Déchets de la CACEM à Morne Dillon.

La localisation de la Martinique, proche de l'équateur, lui confère un taux d'ensoleillement assez élevé. La commune dispose d'ores et déjà d'un parc photovoltaïque conséquent. L'ex-région Martinique et EDF ont organisé un partenariat incitant à l'achat et à l'installation de chauffe-eaux solaires, qui pour l'instant a bénéficié aux professionnels.

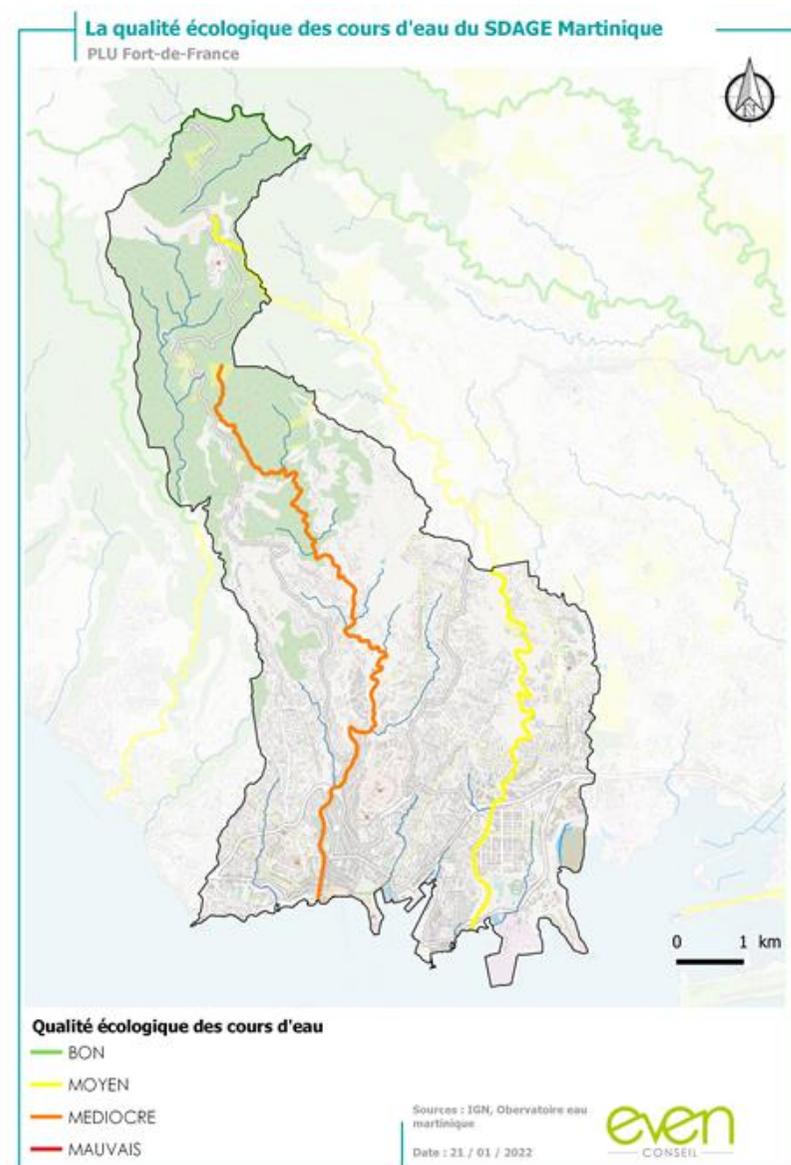
Le contexte communal est défavorable à la production éolienne, et les potentiels pour la géothermie sont actuellement inconnus. En revanche, la commune dispose d'un potentiel intéressant de développement de la filière hydroélectrique bien que le territoire n'accueille aucune installation actuellement.



Zones favorables au développement de l'éolien (source : Schéma Eolien de la Martinique)

## LA GESTION DE L'EAU

La commune de Fort-de-France est traversée par trois rivières principales. Selon l'état des lieux de 2019 réalisé au regard du projet de SDAGE 2022-2027, les rivières Madame et Monsieur apparaissent en bon état chimique mais en état écologique moyen à médiocre, du fait de l'impact de la chlordécone. La rivière Blanche présente quant à elle un bon état chimique et écologique.

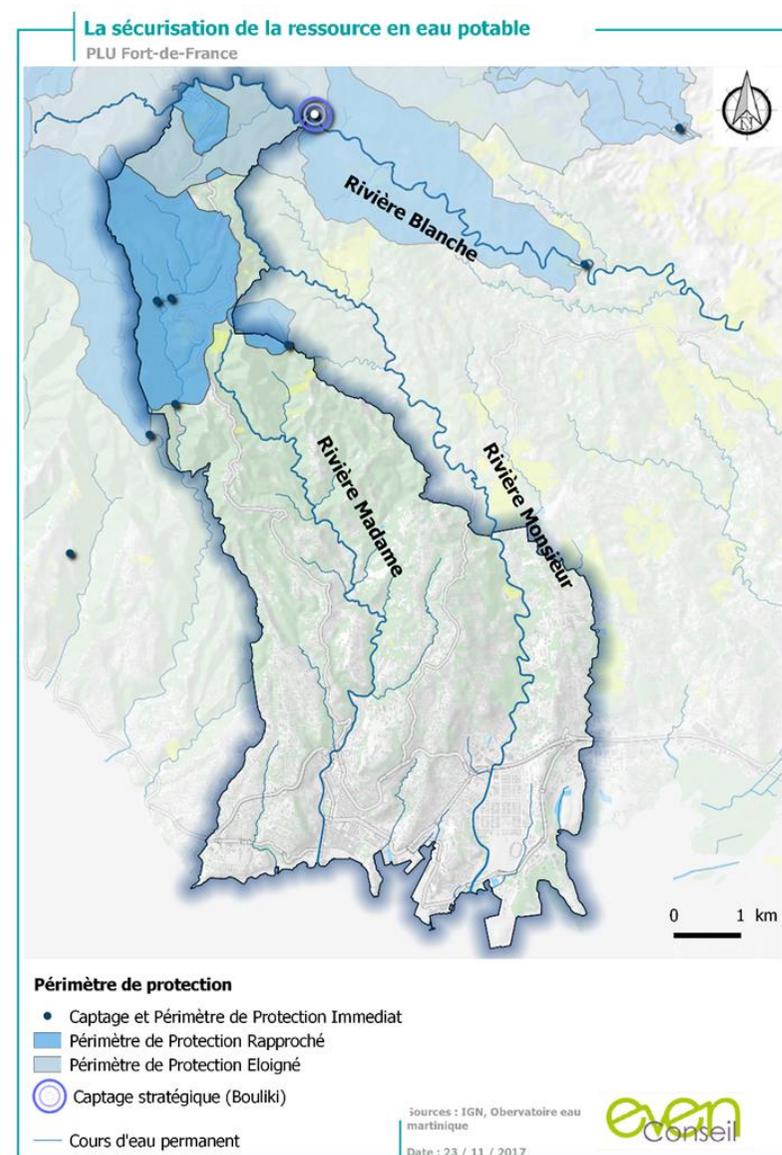


Les masses d'eau souterraines du territoire, également impactées par la chlordécone, ne constituent pas une ressource sécurisée et de qualité pour les habitants de Fort-de-France. Ainsi, 94% des volumes prélevés pour l'eau potable proviennent des rivières, ce qui induit une forte vulnérabilité de l'approvisionnement en eau potable, en particulier en période d'assèchement des cours d'eau. 5 captages assurent l'alimentation en eau potable de la commune.

La Communauté d'Agglomération du Centre le Martinique (CACEM) possède la compétence eau potable. Les disponibilités en eau sont très limitées dans le Sud de l'île, imposant la réalisation de très longues canalisations depuis le nord. Ainsi, les pertes d'eau sont importantes et le réseau d'eau potable affiche un rendement faible de 60%. L'eau distribuée est conforme pour les paramètres chimiques et bactériologiques.

La CACEM possède également la compétence assainissement. L'assainissement collectif ne concerne que 44% de la population à l'échelle de la Martinique. Les stations d'épuration sont performantes et bien dimensionnées. L'assainissement non collectif est plus développé, et provoque des pollutions importantes des milieux récepteurs. En effet, les diagnostics réalisés en 2017 indiquent que près de 97% des systèmes d'assainissement autonome ne sont pas efficaces et/ou pas aux normes.

Les eaux pluviales provoquent également une pression importante sur les milieux récepteurs, puisque les fortes pluies tropicales sont à l'heure actuelle évacuées sans traitement vers le milieu naturel ou déversées dans les stations d'épurations incapables de gérer cette surcharge hydraulique. De plus, la forte imperméabilisation des sols dans la ville basse induit des phénomènes d'inondation localisés lorsque les réseaux, saturés, ne sont plus en mesure de prendre en charge ces eaux pluviales.



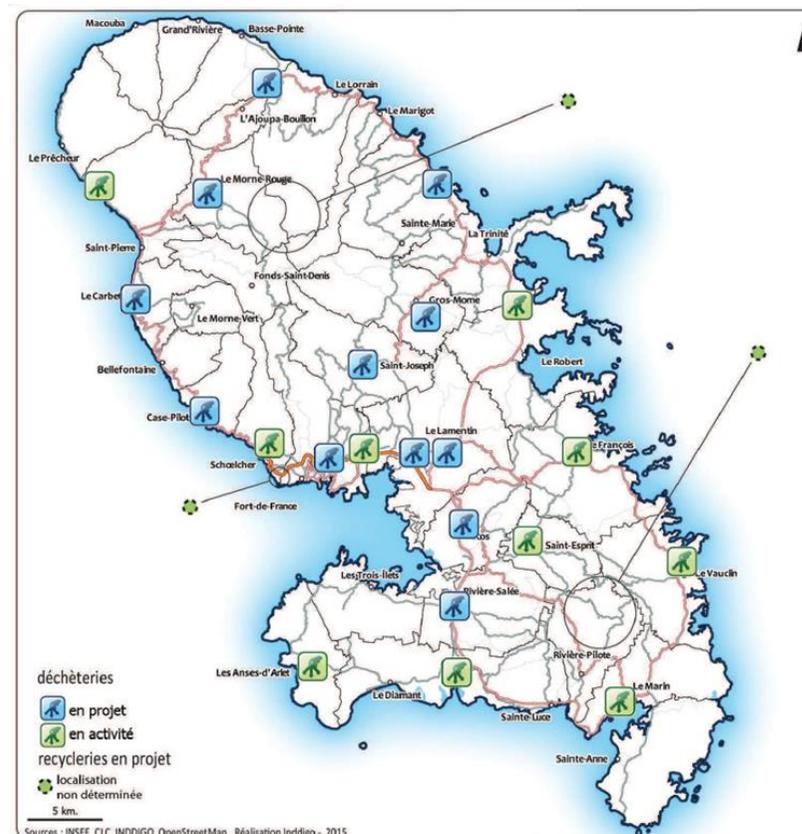
## LA GESTION DES DECHETS

A l'échelle de la CACEM, en 2016, chaque habitant générait en moyenne 387kg de déchets annuels, dont près de 94% d'ordures ménagères résiduelles.

Au niveau de la commune de Fort-de-France, du fait de la densité dans l'hypercentre, la prégnance des déchets commerçants est devenue problématique. Des projets sont en cours pour répondre à cet enjeu, notamment l'installation de nouveaux équipements de collecte. Par ailleurs, les 2 déchèteries étant aujourd'hui insuffisantes, l'implantation de nouveaux sites est identifiée, notamment au niveau de Volga-plage.

La Martinique dispose de plusieurs unités de traitement des déchets, toutefois son insularité rend difficile la mise en place de filières locales et rentables de valorisation des déchets. Une partie des déchets produits est ainsi exportée vers la métropole en vue d'une valorisation.

Enfin, la Martinique présente une problématique particulière quant à la valorisation et l'évacuation des Véhicules Hors d'Usage (VHU), que l'on retrouve régulièrement dans les paysages martiniquais et foyalais.



*Déchetteries existantes et en projet (source : CTM, 2015. "Plan de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux de la Martinique")*

## Synthèse du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue la clé de voute du PLU de Fort-de-France. Elaboré à partir du portrait de territoire et des enjeux du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, le PADD définit les priorités du projet politique souhaité par les élus.

Le PADD s'organise autour de 3 piliers structurants :

- **Une nouvelle attractivité pour le territoire foyalais :** 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, un vieillissement et un desserrement des ménages, une part importante de logements 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.

Face à ces constats, l'enjeu premier du PLU 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 qui imposent d'optimiser les

ressources. La stratégie de développement de la commune, étroitement liée au projet urbain, social et environnemental s'articule autour de la réalisation d'opérations urbaines structurantes, du confortement du bassin d'emplois foyalais, de la diversification du tissu économique, de la modernisation, de l'accélération de la transition écologique au service d'une attractivité et d'un rayonnement économique affirmé.

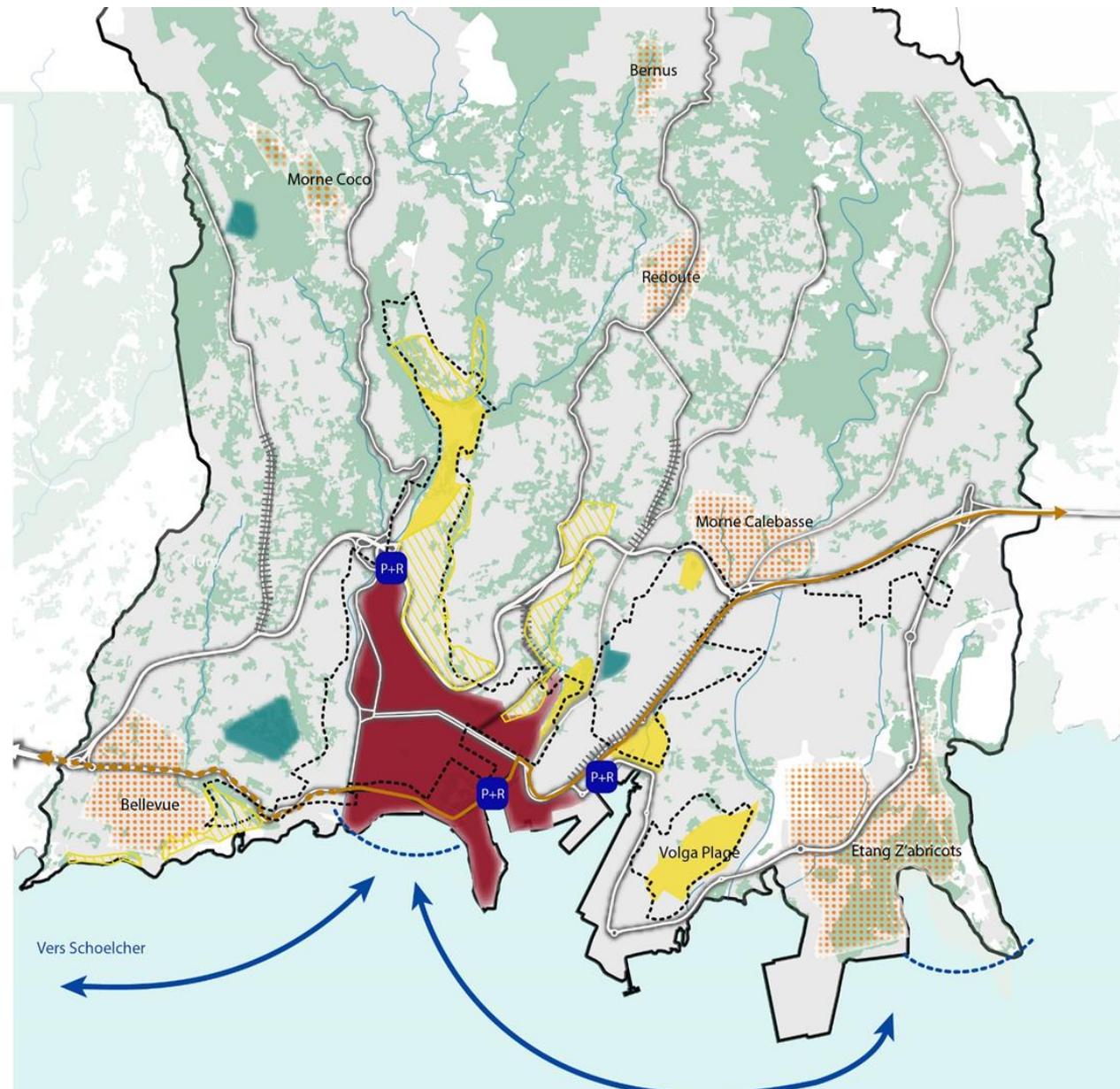
## Une nouvelle attractivité pour les foyalais

Un pôle de vie conforté qui s'appuie sur un développement équilibré permettant de lutter contre les fractures territoriales

- Réaffirmer le positionnement du centre-ville de Fort-de-France : améliorer l'attractivité de la Ville Basse
- Conforter l'attractivité et assurer la mixité des centralités de quartiers
- Sécuriser et accompagner les quartiers d'habitat auto-construits pour limiter leur densification et l'accroissement des risques
- Relancer les projets de RHI
- Porter les projets de renouvellement urbain afin d'améliorer l'image des quartiers socialement fragiles
- Projets à structurer ou à mettre en oeuvre : Faire de la ZAC de Bon-Air, de l'ancien hôpital civil et du secteur de Morne Coco des marqueurs forts de la qualité urbaine foyalaise

Adapter l'offre de mobilité aux besoins de tous les foyalais via des aménagements adaptés

- Favoriser la mise en oeuvre de navettes maritimes pour le transport de passagers
- P+R Construire des parkings-relais afin de réduire le stationnement au sein du centre-ville
- Conforter le tracé du TCSP
- Etudier l'opportunité d'un prolongement du TCSP
- Assurer la requalification des axes



- **Un espace de vie renouvelé pour les foyalais :** Le socle géographique, les contraintes naturelles et l'histoire de Fort-de-France ont façonné le développement du territoire et construit une ville plurielle, aussi diversifiée qu'hétérogène. Caractérisée par une organisation complexe et contrastée, Fort-de-France s'articule autour d'un centre historique, d'une pluralité de quartiers et des espaces de nature situés sur les contreforts des pitons du carbet. Cette diversité de « vies dans la ville », véritable patchwork urbain constitue une véritable richesse pour la commune. Face à ce constat, un enjeu de revalorisation, de revitalisation et de réappropriation se pose à l'échelle de la commune à travers la réaffirmation et la constitution de centralités urbaines comme lieux de vie.

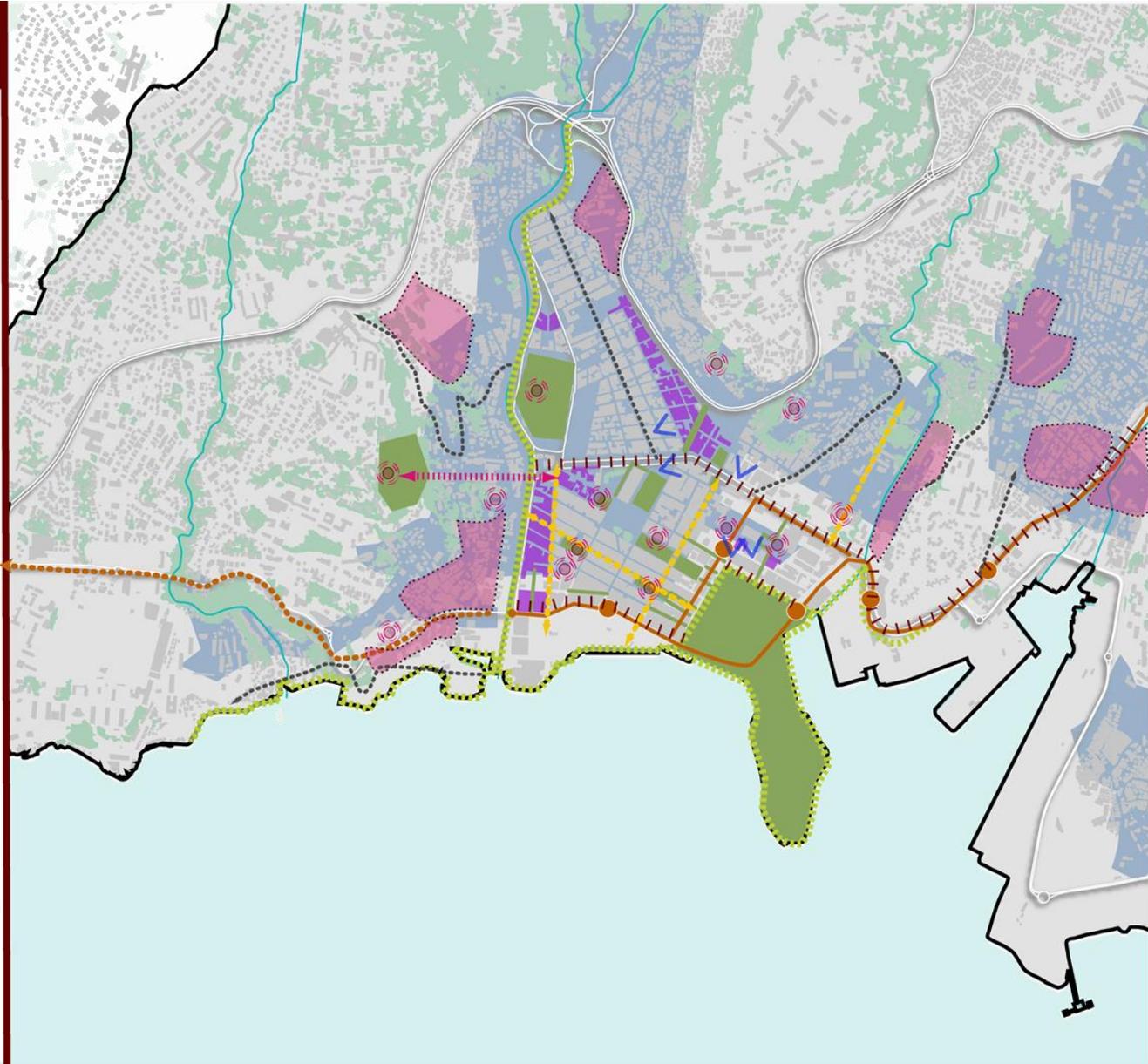
## Un espace de vie renouvelé pour le bien-être des foyalais

### La réappropriation des espaces de vie : un cadre de vie amélioré et un territoire pratiqué

-  Redonner place à la nature en ville : encourager la renaturalisation des berges des rivières Madame et Monsieur, et du littoral
-  Développer les espaces de respirations dans un tissu bâti dense
-  Secteurs de projets de proximité au Centre-Ville
-  "Pépites" architecturales à mettre en valeur
-  Vues sur le patrimoine à préserver
-  Assurer la requalification des îlots dégradés
-  Porter les projets de renouvellement urbain afin d'améliorer l'image des quartiers socialement fragiles

### L'adaptation de l'offre de mobilités aux besoins de tous les foyalais via des aménagements adaptés

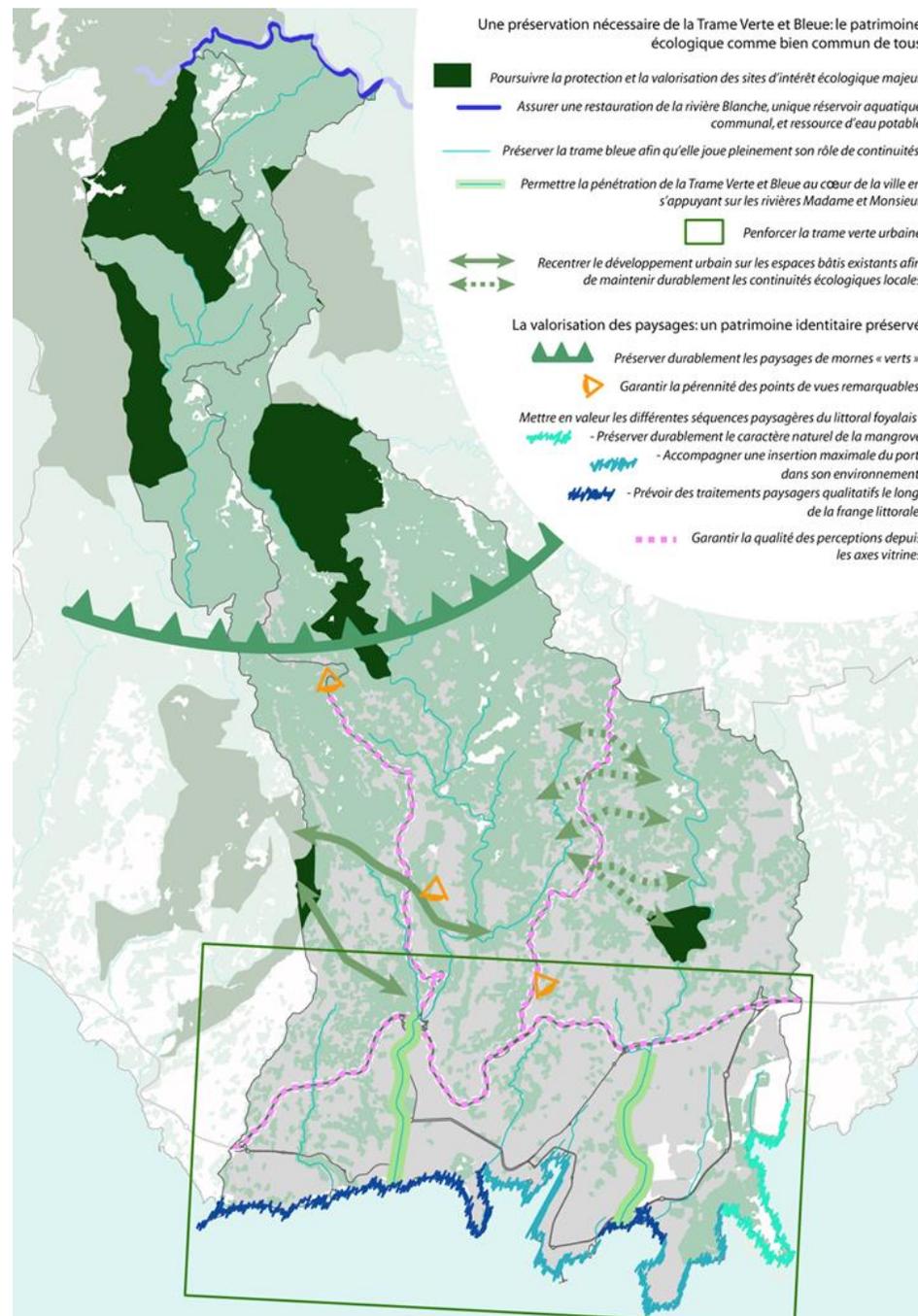
-  Faciliter et sécuriser les déplacements piétons en créant des zones de priorité piétonne, et en assurant une végétalisation des continuités piétonnes
-  Mettre à profit le TCSP pour une meilleure accessibilité au centre ville
-  Etudier la faisabilité de prolongement du TCSP
-  Requalifier les alignements majeurs et les fronts bâtis
-  Désenclaver les quartiers péricentraux et accessibilité aux secteurs de projet
-  Etudier la faisabilité de la réalisation du téléphérique entre le morne Tartenson et le centre ville



- **Un patrimoine préservé à transmettre aux foyalais :** Le contexte géographique et climatique de la Martinique confère à l'île des paysages grandioses et une biodiversité remarquable dont l'intensité est accentuée par l'insularité et l'exiguïté physique. La Ville de Fort-de-France s'est implantée au sein de cet écrin naturel patrimonial, entre baie et piton, tissant des liens étroits avec la nature environnante et bénéficiant ainsi d'un cadre paysager et écologique intense.

Ces aménités naturelles constituent une véritable richesse pour la commune et un vecteur d'identité fort. Elles coexistent avec des contraintes prégnantes : la densité démographique, la pression urbaine, l'exposition aux risques naturels, la rareté de la ressource foncière.

Face à ces constats, il s'agit d'assurer un développement territorial dans le respect de ces richesses inestimables que les foyalais se doivent de transmettre aux générations futures. La gestion économe du sol, la protection du capital écologique et des lignes de forces du paysage, la prise en compte des risques sont définies comme des orientations phares.



## Synthèse de la traduction règlementaire

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

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

### LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, soit à court terme (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 1AU sont par ailleurs toutes couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation comme stipulé au sein du code de l'urbanisme.

Zones	Surface en ha
1AU	13,09
2AU	5,03
<b>Total zones AU</b>	<b>18,12</b>

### 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 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.

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.

### LES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES

Le PLU de Fort-de-France présente plusieurs types d'inscriptions graphiques visant des objectifs différents. Trois d'entre elles ont vocation à protéger et valoriser des éléments de trame verte et bleue :

- Les arbres remarquables : Le PLU identifie sur le zonage des arbres ponctuels dont la qualité, et le caractère remarquable, voire identitaire, justifie une protection renforcée.
- Les espaces de nature en ville : Il s'agit d'espaces de respiration au sein du tissu urbanisé dont la préservation permet de renforcer la perméabilité écologique de la ville, notamment de la ville basse très

dense, mais également de valoriser le paysage urbain et de favoriser une acceptation de la densité urbaine en offrant des espaces verts de proximité accessibles aux habitants.

- Les Espaces Boisés Classés : Cette inscription graphique permet de protéger durablement des espaces boisés, voire dans certains cas de permettre l'enrichissement de certains sites, que ce soit pour des raisons écologiques (réservoirs de biodiversité, corridors...) ou de prévention du risque (zones rouges du PPRI) du fait de la capacité des boisements à retenir les sols.

Enfin, le PLU présente aussi des inscriptions graphiques visant la préservation d'éléments de patrimoine bâti. En effet, certains bâtiments ou ensembles de bâtiments ont été précisément identifiés au plan de zonage de manière à les protéger ou à encadrer leur évolution en vue de préserver le caractère identitaire et patrimonial de ces éléments tout en tenant compte de leur remédiabilité et des enjeux de renouvellement urbain.

### LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

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.

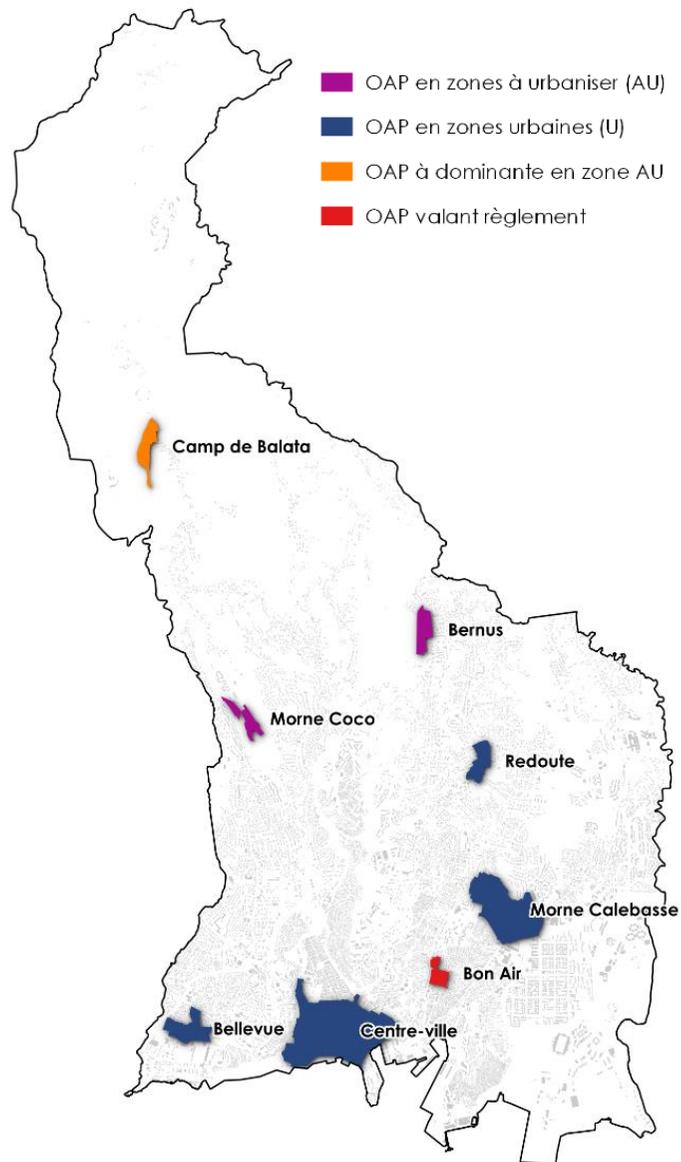
Les OAP s'inscrivent dans un rapport de compatibilités aux autorisations d'urbanisme. Ainsi, les projets réalisés dans les secteurs concernés par les OAP ne peuvent remettre en cause les options fondamentales des

orientations définies. Ils doivent au contraire contribuer à leur mise en œuvre.

### Présentation des différentes typologies d'OAP

Le PLU de Fort-de-France comprend 3 types d'OAP différentes :

- **Les OAP au sein de la zone U** : 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.
- **Les OAP en extension de la zone U** : qui correspondent aux 3 orientations d'aménagement et de programmation des zones AU. Le secteur d'OAP Camp de Balata est majoritairement en zone AU, et l'autre partie du secteur en zone U.
- **L'OAP valant règlement** : qui correspond à l'orientation d'aménagement et de programmation de la ZAC Bon Air.



Pour chacune de ces vocations, 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.

## Synthèse de l'évaluation environnementale

### SYNTHESE DE L'EVALUATION DES INCIDENCES NOTABLES PRESENTIES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

#### Trame Verte et Bleue

Le PLU engendrera des impacts sur la biodiversité et la Trame verte et bleue surtout du fait de l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. Ces zones sont principalement localisées sur des terrains naturels forestiers qui seront donc supprimés lors la réalisation des projets. Or, ces milieux jouent un rôle non négligeable dans la Trame verte et bleue.

Cependant, ces atteintes seront fortement maîtrisées car les zones ouvertes à l'urbanisation sont limitées à 3 sites (18ha environ), et le développement territorial est porté majoritairement par des projets de renouvellement urbain favorisant la densification du tissu urbain et permettant, par conséquent, de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles. De plus, les zones ouvertes à l'urbanisation se situent en dehors de tout

réservoir de biodiversité ou corridors. Les espaces impactés sont des espaces relais du réseau écologique donc moins sensibles.

Afin de réduire les impacts négatifs du développement urbain sur la Trame Verte et Bleue, les OAP imposent que des espaces verts soient créés, en partie à usage communs afin que ces espaces bénéficient également aux habitants. Les projets urbains participeront ainsi au renforcement de la nature en ville et proposeront une certaine perméabilité écologique.

Par ailleurs, le PLU s'engage sensiblement en faveur de la protection des espaces naturels et des éléments constitutifs de la Trame verte et bleue en mettant en place un classement en zone A ou N assurant leur protection, ou encore des prescriptions graphiques (notamment des EBC) interdisant toute activité ou construction qui les détériorerait. Les espaces les plus fragiles sont identifiés en zone N stricte interdisant toute construction ou imperméabilisation.

### **Paysages et cadre de vie**

Le scénario de développement projeté va induire des nouvelles constructions dont les caractéristiques (localisation, gabarit, qualité architecturale, co-visibilités avec des monuments historiques, intégration dans la pente) peuvent dénaturer le paysage, le déstructurer ou même le dévaloriser. Compte tenu de ces incidences pressenties, le PADD encourage tout d'abord la "valorisation du patrimoine bâti et l'architecture locale" en vue de ne pas dénaturer l'existant, préserver le patrimoine bâti hérité et offrir un meilleur cadre de vie. En sus, le PADD affirme vouloir valoriser les paysages et les préserver durablement notamment au travers de l'axe 3 ("préserver durablement les paysages de mornes "verts" de Fort de France en maîtrisant l'étalement", "garantir la pérennité des points de vue remarquables et des perspectives", etc.). Ces ambitions permettront

également d'assurer une cohérence entre paysages urbains et naturels, et de valoriser ces paysages. Enfin, le PADD met l'accent sur l'importance d'un développement urbain au sein des espaces bâti existants afin de limiter l'étalement urbain qui pourrait nuire au maintien d'un cadre de vie qualitatif.

Au sein des OAP des orientations ont été ajoutées afin d'encadrer l'intégration paysagère des futurs projets : création de franges végétalisées, travail sur les hauteurs des bâtiments, etc. Dans cette même volonté, les OAP intègrent toutes un traitement paysager au sein de leurs aménagements permettant de réduire l'impact visuel des projets tout en conservant les éléments identitaires du paysage et en améliorant l'aspect qualitatif des lieux et notamment de leur espace de transition.

Le zonage, en identifiant certains secteurs en zone N ou A, assure le maintien des espaces agro-naturels de Fort-de-France qui fondent la qualité du cadre de vie. En sus, dans ces zones le règlement précise que "les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages" permettant de réduire l'impact visuel des nouvelles constructions. En complément, des espaces boisés classés (EBC), arbres remarquables et espaces de nature en ville ont été repérés dans le zonage. Leur préservation participera à la lisibilité des paysages et à la qualité du cadre de vie des habitants de Fort-de-France. Le maintien des espaces de respiration dans le tissu urbain dense du centre-ville est notamment garanti. Le patrimoine fait également l'objet d'un repérage spécifique au sein du zonage, auquel sont attachées des prescriptions de préservation afin de pérenniser les éléments marquant de la commune et assurant qualité paysagère et l'attractivité du territoire. Enfin, le règlement, à travers l'article 5 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » renforce les prescriptions envers

l'intégration et la qualité des nouvelles constructions, en réglementant les façades, volumes, matériaux, couleurs, ou encore en augmentant les normes de végétalisation.

### **Risques et nuisances**

La ville est concernée par de nombreux risques naturels, mais aussi certains risques technologiques. Afin de prévenir ces risques et protéger la population et les biens, le PADD veille tout d'abord à prendre en compte les dispositions des PPRN, PPRT et PGRI dans les projets d'aménagement. Il proscrit également le développement de l'urbanisation au niveau des ravines et de leurs abords et souhaite privilégier une urbanisation sobre en imperméabilisation afin d'éviter l'intensification des risques d'inondations. Enfin, via son orientation 3:2 de l'axe 3, il montre clairement son ambition de limiter l'exposition des ménages aux nuisances sonores générées par les infrastructures de transport majeures, notamment en assurant une isolation acoustique du bâti et en préservant des zones de calmes.

Les OAP situées en extension se situent en dehors des zones inconstructibles identifiées au PPRN et PPRT. De plus, toutes les OAP sont éloignées des zones de nuisances sonores permettant de limiter l'exposition de nouvelles populations au bruit et donc de préserver leur santé. Elles prévoient de nombreux aménagements (création d'espaces verts, aires de stationnement recherchées perméables, etc.) en faveur d'une meilleure gestion des eaux pluviales et permettent donc de limiter le risque inondation. Les OAP intègrent également des objectifs de réduction des nuisances sonores : développement d'une offre de mobilité plus durable, mise en place d'espaces verts paysagers pour constituer un écran végétal aux nuisances.

Le règlement garantit la prévention des risques par l'observation des dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels. De plus, le zonage

du PPRN est également perceptible sur le zonage pour une parfaite information des pétitionnaires. En sus, des espaces boisés classés (EBC), essentiels au bon maintien des sols ont été identifiés notamment en zone rouge, leur conservation permettra de lutter contre les risques de mouvements de terrain sur le territoire.

### **Gestion de l'eau et des déchets**

La hausse de la population associée au projet de territoire induira une augmentation de la consommation en eau potable, une augmentation des quantités d'eaux usées à traiter ainsi qu'un accroissement des besoins pour la collecte des déchets. Afin de sécuriser la ressource en eau, le PADD prévoit de mettre en adéquation les équipements de production et de distribution d'eau potable au regard des besoins de la population tout en étant vigilant quant au respect de la ressource. Cette orientation illustre la volonté de la commune de participer à la préservation de la ressource en eau en assurant sa gestion équilibrée et adaptée. Au niveau de l'assainissement, le PADD s'engage à adapter le dimensionnement des réseaux d'eaux usées et des stations d'épuration en fonction du développement de la ville et exprime la volonté de poursuivre et accélérer la mise en conformité des dispositifs d'assainissement individuel pour éviter tout rejet polluant au milieu et donc préserver l'environnement de Fort-de-France, mais également la santé de ses habitants. En sus, même si le développement porté prévoit une artificialisation des sols supplémentaire, le PADD porte l'ambition de privilégier une urbanisation sobre en imperméabilisation permettant de tendre vers une gestion efficace des eaux pluviales. Concernant la gestion des déchets, le PADD vise à renforcer la capacité de collecte des déchets notamment en renforçant l'offre de déchetterie locale. Cette ambition permettra une collecte plus efficace et la réduction des dépôts sauvages mais également un traitement plus adéquat

et durable de ces déchets. Le PADD dans cette même dynamique, souhaite accroître la sensibilisation du public tout en soutenant le développement de la valorisation des déchets permettant de mettre en place une gestion durable des déchets.

Au sein des OAP, la gestion des eaux pluviales et du ruissellement est bien prise en compte grâce au maintien de zones de pleine terre, d'espaces végétalisés mais également grâce à la création d'aménagements perméables. L'ouverture à l'urbanisation de l'OAP Bernus est particulièrement conditionnée à la remise à niveau des réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement permettant de garantir la création d'un réseau de desserte efficace et performant ne portant pas atteinte à l'environnement. L'OAP Bon Air, garantit quant à elle, un projet ambitieux au niveau de la gestion de la ressource en eau en portant la volonté de s'approcher d'une démarche de type AEU® (réduction des consommations en eau potable, amélioration des contrôles des systèmes d'assainissement, etc.). Concernant la gestion des déchets, l'OAP « ZAC de Bon Air » mentionne l'intégration d'espaces spécifiques à destination des containers afin de limiter les nuisances qu'ils peuvent générer.

Le règlement comporte de nombreuses règles encadrant la gestion de l'eau. En effet, le règlement, en encourageant la récupération des eaux de pluie pour usage domestique et leur entretien, participe à une gestion alternative permettant une meilleure assimilation des eaux pluviales. Les périmètres immédiats et rapprochés des captages sont protégés par un zonage N ou A empêchant l'installation de bâtiments ou d'activités pouvant nuire à la qualité de l'eau qui alimente le territoire. Le règlement impose que toutes les constructions soient raccordées au réseau d'eau potable. Ainsi il s'agit bien de pouvoir couvrir les besoins générés par les arrivées de nouvelles populations et activités de manière satisfaisante. En sus, le raccordement

des constructions au réseau d'assainissement est obligatoire lorsque celui-ci est disponible. Dans le cas contraire, un système d'assainissement non collectif conforme aux normes est exigé permettant de garantir un traitement efficace sans impact sur la qualité des masses d'eau et des milieux aquatiques et humides. En ce qui concerne la gestion des déchets, le règlement prévoit la réalisation de locaux dédiés au stockage des déchets pour certaines constructions permettant ainsi de faciliter la collecte des déchets, et surtout le geste de tri, et ainsi de concourir à une valorisation adaptée et maximale des déchets. De plus, il interdit, dans la majorité des zones, les dépôts sauvages, notamment de produits dangereux ou polluants susceptibles de générer un risque sanitaire et environnemental sur le territoire.

### **Transition énergétique**

Le développement visé par le PLU devrait entraîner la réalisation de nouvelles constructions et l'accueil de nouvelles populations, qui, bien que priorisé au sein de l'enveloppe urbaine, participeront à l'accroissement de la demande énergétique (principalement fossile) de la commune, et des émissions de GES liées. Au regard de ces constats, le PADD s'engage dans la lutte contre la précarité énergétique des ménages en ciblant les opérations d'amélioration énergétique du bâti sur les secteurs anciens, en réduisant les besoins en énergie du bâti par la capitalisation des différents apports naturels offerts par le contexte local (bioclimatisme) et en encourageant la construction de bâtiments performants afin de diminuer les consommations énergétiques des logements. Le PADD en se positionnant pour une mobilité plus durable (mobilités douces, TCSP) tend également à réduire la dépendance aux énergies fossiles en organisant un report modal de la voiture individuelle au profit des modes de déplacements alternatifs plus sobres en énergie et donc moins coûteux. Enfin, il s'engage également à

réduire les consommations d'énergies fossiles du territoire en "poursuivant l'exploitation des énergies renouvelables locales".

L'ensemble des OAP participent à l'augmentation de l'attractivité des déplacements non motorisés via la création d'aménagements en faveur du renforcement de l'offre et de la pratique des modes doux avec l'apport d'un traitement végétal assurant le confort de la pratique. Les OAP prévoient également d'intégrer, au sein des nouvelles constructions, les principes du bioclimatisme et l'exploitation des énergies renouvelables afin d'assurer des bâtiments énergétiquement performants.

Le règlement du PLU de Fort-de-France inscrit la ville dans la transition énergétique puisqu'il autorise l'utilisation de matériaux ou de techniques liés aux économies d'énergie, aux énergies renouvelables au regard d'une bonne intégration paysagère. De plus, la limitation des zones AU et leur localisation en continuité de l'existant participe à limiter les besoins en déplacement en favorisant la proximité habitat/activité.

#### **Synthèse de l'analyse des incidences du PLU sur les zones Natura 2000**

La Martinique n'est pas concernée par le réseau Natura 2000. Aucun site n'est identifié sur l'île.

## Les éléments de contexte qui ont guidé les choix du PADD

### La définition du point mort

Le point mort désigne la part de logements à mettre sur le marché pour maintenir la population du territoire actuelle. Le point mort est calculé au regard de 4 phénomènes :

#### 2 phénomènes qui consomment du logement neuf :

- Le renouvellement du parc de logements : parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains sont démolis, abandonnés, ou affectés à une autre destination (commerces, bureaux...). A l'inverse, des locaux d'activités peuvent être transformés en logements. Le nombre de logements consommés par le phénomène de renouvellement du parc est calculé en faisant la différence entre le nombre de logements construits et la variation totale du parc de logements au cours d'une même période.
- La baisse de la taille des ménages : à l'échelle communale comme à l'échelle nationale, le nombre moyen de personnes par ménage est en baisse. Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par l'émergence de nouveaux comportements sociaux (augmentation du nombre de divorces, de célibataires...) et est lié au vieillissement de la population.

#### 2 phénomènes qui font varier le point mort :

- La variation du parc de logements vacants : l'existence d'un parc de logements vacants aux alentours de 5-6% est indispensable pour

assurer une fluidité du marché et proposer aux habitants un véritable parcours résidentiel ;

- La variation du parc de résidences secondaires et de logements occasionnels : l'existence de résidences secondaires démontre le caractère plus ou moins touristique du territoire.

### Calcul du point mort prospectif au regard des tendances passées

Sur la période 2009/2014, 743 logements par an en moyenne étaient nécessaires pour maintenir la population foyalaise. La mise en chantier de 427 logements par an en moyenne sur la période n'a donc pas permis de compenser l'augmentation des logements vacants et de répondre au desserrement des ménages. En effet, il a manqué 326 logements par an pour assurer le maintien de la population.

Sur la période 2014/2018, le point mort est de 1005 logements par an en moyenne sous l'effet des projets NPNRU et notamment la démolition des logements sur le quartier Bon Air. Avec en moyenne 400 logements construits sur la période il a manqué 605 logements/an pour maintenir la population.

Cette tendance s'explique au regard des phénomènes explicités ci-dessous.

## 1. Le renouvellement du parc de logements

Sur la période 2009/2014, la commune de Fort-de-France a fait l'objet d'un renouvellement de son parc, lié notamment à des changements d'usages ainsi qu'à des opérations de démolitions reconstructions puisque **64 logements par an en moyenne ont été remis sur le marché.**

Entre 2014 et 2018 des projets de démolition dans le cadre de RHI ou du quartier Bon Air a entraîné un fort renouvellement du parc sur la période soit 234 logements/an.

L'estimation à horizon 2030 prévoit le maintien d'un renouvellement du parc, avec la suppression de 120 logements par an en moyenne. Ce phénomène est lié notamment à un enjeu de démolitions de secteurs particulièrement denses à travers des opérations de renouvellement urbain (Secteur de Bellevue, centre-ville, secteurs d'habitat spontané...).

## 2. Le desserrement des ménages

La diminution de la taille moyenne des ménages s'explique au regard de l'évolution démographique de la commune sur le temps long. Fort-de-France connaît une diminution de la taille moyenne des ménages depuis 1968, puisque 4,18 personnes composaient les ménages à cette date, contre 2,03 personnes en moyenne en 2018. Ce phénomène est une tendance observée à l'échelle nationale et est lié à l'évolution des modes de vie : décohabitation des jeunes, séparations et divorces, couples qui restent plus longtemps sans enfants, vieillissement de la population...

La tendance de la commune est comparable à celle de la CACEM, néanmoins la taille des ménages de Fort-de-France est légèrement moins élevée que sur la Communauté d'Agglomération.

Sur la période 2009/2014, la taille moyenne des ménages a connu un taux d'évolution annuel moyen négatif (-0,9%), avec une taille des ménages qui est passée de 2,25 à 2,15 personnes en moyenne par ménage et consomme 350 logements par an en moyenne.

Entre 2014 et 2018, la tendance au vieillissement des ménages reste importante (-1,4%/an) avec une taille moyenne des ménages à 2,03 en 2018, consommant 555 logements par an en moyenne.

A horizon 2030, la tendance au vieillissement des ménages demeure, mais de manière moins significative. Cela s'explique par le fait que la taille des ménages est passé sous la barre des 2 personnes par ménages et par la volonté de redynamiser la commune de Fort-de-France et de retrouver une attractivité résidentielle pour les actifs et les familles. Cela se traduit par un ralentissement de la diminution (-0,4%) sur la période 2018/2030, consommant 170 logements par an en moyenne.

## 3. Variation du parc de logements vacants

Le taux de logements vacants sur la commune de Fort-de-France connaît une augmentation importante sur le temps long.

Sur la période 1999/2014 le taux de logements vacants a augmenté de +3,3% par en moyenne, générant une consommation de près de 200 logements par an. Cette tendance s'est particulièrement accentuée sur la période 2009/2014, avec un taux d'évolution annuel moyen de +6,1% par an, générant une perte de 449 logements par an en moyenne.

Entre 2014 et 2018, la tendance c'est quelque peu tassée, à savoir avec un taux d'évolution annuel moyen de +2,3%, générant une consommation de +186 logements par an en moyenne.

Le taux de logements vacants en 2018 à l'échelle de la commune de Fort-de-France est de 18,2% du parc total de logements.

A l'horizon 2030 une action forte est portée avec pour objectif de ralentir l'augmentation du nombre de logements vacants sur la commune. Ce ralentissement s'effectue en deux temps, avec un objectif de descendre à un taux d'évolution annuel moyen de +1,3%/an sur la période 2018/2024, pour arriver à un taux d'évolution annuel moyen à 0% sur la période 2024/2030 et donc une ambition de ne plus perdre de logements sur le parc total.

Au global, sur la période 2018/2030, le taux d'évolution annuel moyen des logements vacants est estimé à +0,6% pour arriver à un taux stabilisé de 18,2% du parc total de logements.

#### 4. Variation des résidences secondaires et logements occasionnels

La question des résidences secondaires est un sujet peu impactant pour la commune de Fort-de-France, celle-ci n'étant pas particulièrement marquée par une importante villégiature.

La part des résidences secondaires est stable, que ce soit sur la période 1999/2014 ou la période 2009/2014, puisqu'elle représente 1,4% du parc total de logements et connaît une augmentation similaire du nombre de logements, à savoir de 3 logements par an en moyenne.

Sur la période 2014-2018, elle augmente de manière plus importante sans réelle explication avec +121 logements sur la période.

Néanmoins à l'horizon 2030, il n'est pas envisagé une forte augmentation (+100 logements en 10 ans).

## L'analyse de la consommation d'espaces

### 1. La méthode d'analyse

Au titre de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, « *le rapport de présentation du PLU doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme [...]* ».

L'analyse de la consommation d'espaces agricoles et naturels du PLU de Fort-de-France a été réalisée à l'appui de la méthodologie suivante :

- **Définition de l'enveloppe urbaine du territoire foyalais à la fin 2019** à partir des derniers fichiers fonciers Majic mis à disposition par la DGFIP\* et des relevés de PC/PA transmis par la commune ;
- **Identification des parcelles bâties entre 2005 et 2019 en fonction du mode d'occupation du sol** : parcelles à dominante d'habitat, d'activités économiques ou commerciales, parcelles à vocation d'infrastructures ou d'équipements ;
- **Localisation des parcelles bâties entre 2005 et 2019 en fonction de leur situation géographique** : ville basse, 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> ou 3<sup>ème</sup> couronne ;
- **Ventilation des parcelles bâties entre 2005 et 2019 en fonction du mode d'urbanisation** : construction en extension urbaine ou en dent creuse ;
- **Vérification et consolidation des traitements** via photo-interprétation.

*NB : les fichiers Majic transmis par la DGFIP, utilisés pour monter l'analyse de la consommation d'espaces, présentent un problème de non-*

renseignement de la date de construction de certaines parcelles. C'est pourquoi le travail de vérification des communes a été une étape essentielle à cette analyse.

## 2. La consommation d'espaces entre 2009 et 2019

Entre 2009 et 2019, le développement de l'urbanisation a entraîné une consommation totale de 68ha, dont :

- **80% à vocation dominante d'habitat**, soit **55ha** sur la période ;
- **20% pour le développement économique, commercial, les infrastructures et équipements**, soit **10ha**.

Sur les 68ha consommés par l'urbanisation entre 2009 et 2019 :

- **Les constructions en dents creuses** (hors opérations de renouvellement urbain et remise sur le marché de logements vacants) représentent **58ha**, soit 85% du développement urbain depuis 10 ans ;
- **les opérations en extension de l'urbanisation** représentent un total de **10ha**, soit 15% du développement foyalais depuis 2005.

La dynamique d'urbanisation en dents creuses a été particulièrement importante pour le **développement résidentiel réalisé en première couronne (96%)** et au sein du **secteur littoral au sud de la rocade (85%)**.

Le bilan foncier témoigne donc d'une **diminution du rythme d'artificialisation des espaces agricoles et naturels au cours des 10 dernières années** et d'un rééquilibrage progressif du développement au profit des espaces urbanisés.

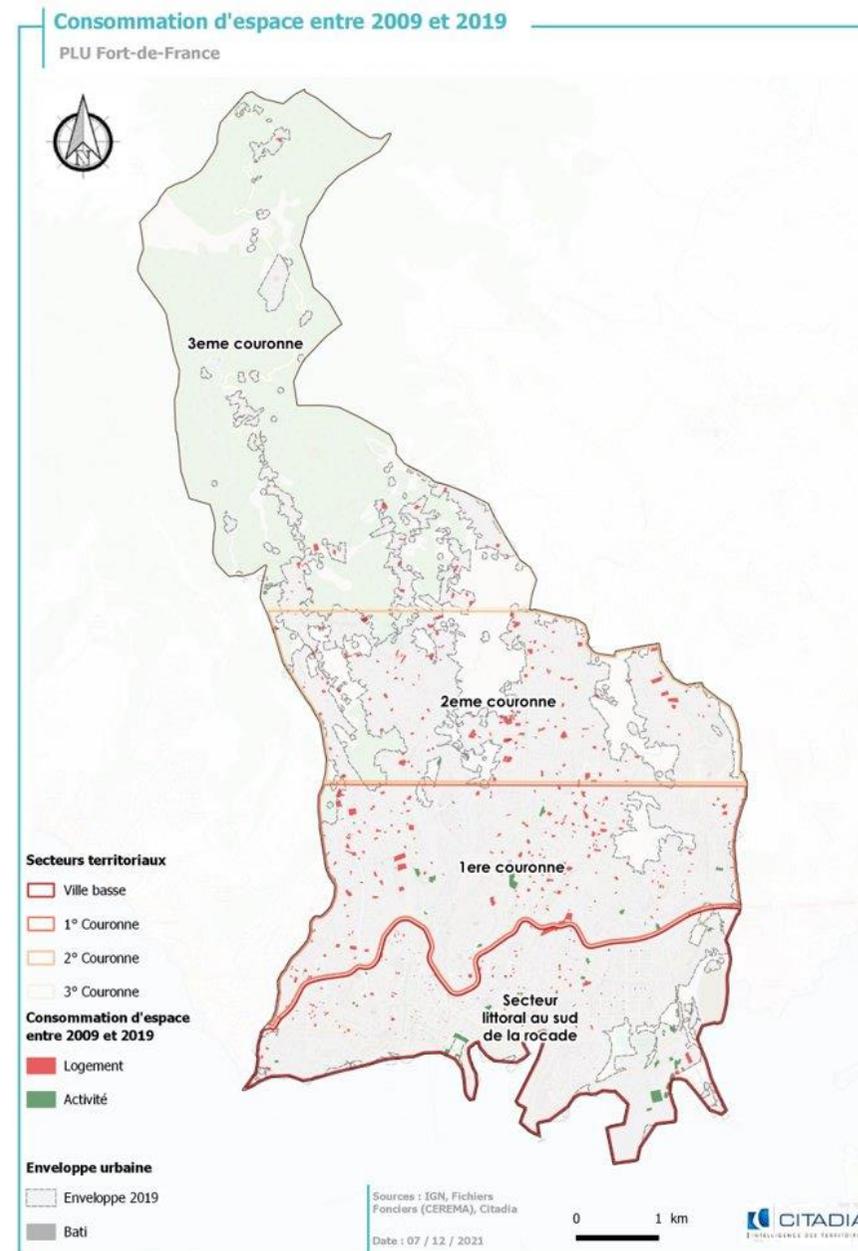


Illustration : Analyse de la consommation d'espaces 2009/2019

## Justification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

### L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Véritable clé de voute du Plan Local d'Urbanisme de Fort-de-France, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable fixe les orientations générales du projet politique souhaité par les élus de la commune à l'horizon 2030 en matière d'aménagement du territoire et de développement durable.

Fort d'une identité plurielle et dans un contexte de territoire en transition (économique et sociale, environnementale, numérique et urbaine) soulevant d'importants défis pour les 10 à 15 prochaines années, les élus de Fort-de-France ont souhaité s'engager en faveur d'un développement ambitieux mais équilibré, d'un aménagement innovant, durable et de qualité, au service du cadre de vie de ses habitants et de son attractivité à l'échelle élargie.

La transversalité a guidé les ambitions du PADD, avec comme fil conducteur la volonté de mettre en œuvre un projet de territoire qui, en priorité, est à destination des foyalis.

La définition du PADD a fait l'objet de plusieurs temps de concertation et d'échanges avec les élus, les partenaires et le grand public.

Par ailleurs, la prospective réalisée par le travail sur le PADD a fait émerger plusieurs secteurs à enjeux qui seront travaillés au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

*NB : Conformément à l'article L.151-1 du Code de l'urbanisme, le PADD du PLU de Fort-de-France définit :*

*« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestier et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunal ou de la commune.*

*Il fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles ».*

## Axe 1 : une nouvelle attractivité pour le territoire foyalais

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, un vieillissement et un desserrement des ménages, une part importante de logements 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.

Face à ces constats, l'enjeu premier du PLU 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 qui imposent d'optimiser les ressources.

La stratégie de développement de la commune, étroitement liée au projet urbain, social et environnemental s'articule autour de la réalisation d'opérations urbaines structurantes, du confortement du bassin d'emplois foyalais, de la diversification du tissu économique, de la modernisation, de l'accélération de la transition écologique au service d'une attractivité et d'un rayonnement économique affirmé.

Cette ambition est déclinée à travers les orientations suivantes :

- **Un pôle de vie conforté qui s'appuie sur un développement équilibré au service de la cohésion sociale.** Cet objectif se traduit par la définition d'un scénario de développement ambitieux qui vise à retrouver une dynamique démographique sur Fort-de-France, qui perd des habitants depuis les années 90, en atteignant la population de 2016, à savoir de 80 000 habitants. Cette dynamique démographique devra passer par une attractivité renforcée de la commune à travers des projets ambitieux, tant sur le renouvellement du parc de logements que sur les nouveaux projets urbains.

Une stratégie foncière et immobilière est portée dans la révision du PLU qui ambitionne à la fois la réhabilitation d'une partie des logements vacants, le renouvellement urbain au sein des centralités (notamment le centre-ville, mais également les centralités principales de la commune) et la finalisation des projets urbains structurants de la commune. Il s'agit également d'accompagner l'évolution et la mutation des quartiers existants, propres à la commune de Fort-de-France, notamment les quartiers d'habitat auto-construits et les quartiers en politique de la ville.

Cette orientation porte également l'ambition de s'adapter aux différents besoins de la population foyalaïse en prenant en compte toutes les catégories des ménages. Il s'agit à la fois d'adapter la typologie de logements proposée sur le territoire, notamment pour répondre aux populations vieillissantes, mais également de travailler sur l'offre de logements sociaux dans un souci de mixité.

- **La modernisation des conditions d'accueil de l'activité et la diversification du tissu économique : un territoire innovant, attractif et compétitif.** La commune de Fort-de-France, capitale économique de la Martinique, dispose d'un tissu d'activités diversifié au rayonnement international.

D'un point de vue touristique, Fort-de-France est aujourd'hui l'une des portes d'entrée du territoire martiniquais pour les touristes, mais qui connaît une importante évasion au profit du reste de la Martinique. La révision du PLU porte l'ambition de faire de Fort-de-France une destination touristique choisie et reconnue, notamment pour les croisiéristes qui génèrent de nombreux flux touristiques. Pour ce faire, il s'agit à la fois de mettre en valeur les atouts de la commune, de valoriser le patrimoine et les sites touristiques existants et de diversifier l'offre touristique, en développant notamment le tourisme d'affaire.

Le PLU porte également la mise en œuvre d'une stratégie de développement économique durable en assurant la diffusion de l'économie dans des secteurs stratégiques et identifiés (centre-ville, centralités, zone de Kerlys...), plus que de concentrer le développement de l'activité dans des zones monofonctionnelles et concurrentielles les unes par rapport aux autres. Cette ambition se traduit également par la définition d'une stratégie commerciale qui porte à la fois la redynamisation des commerces de proximité au sein du centre-ville, mais également au sein des centralités, en limitant le développement des zones commerciales de grandes surfaces.

- **Une ville active qui s'inscrit dans un développement durable et la transition écologique.** Dans une logique d'attractivité, d'amélioration du cadre de vie et de respect des engagements nationaux et internationaux en matière de développement durable la commune de Fort-de-France a engagé une politique de gestion raisonnée et durable de ses ressources naturelles et énergétiques. Il s'agit ici d'améliorer la performance énergétique globale de la Ville afin de réduire les consommations d'énergie et les émissions de GES associées, tout en réduisant le risque de précarité énergétique pour les ménages les plus fragiles. Ces objectifs sont d'autant plus importants dans un contexte probable de surenchérissement futur des énergies fossiles dont dépend fortement l'île. Cette ambition passe à la fois par une intervention sur le parc de logements existant (réhabilitation du bâti ancien, réduction des besoins en énergie), mais également par la construction de nouveaux bâtiments plus performants énergétiquement. Le PADD vise également une réduction des consommations d'énergie dans le secteur des transports en développant les mobilités douces dans les pratiques quotidiennes, notamment au sein de la ville basse. Par ailleurs, la réduction des consommations d'énergie fossiles et de la dépendance de l'île à ces énergies passe par le développement du recours aux énergies renouvelables locales, notamment le solaire et la biomasse.

Il s'agit également d'assurer une gestion équilibrée et adaptée des ressources environnementales locales afin de maîtriser les impacts environnementaux du fonctionnement et des dynamiques de la ville. Une attention particulière est ainsi portée sur la préservation des masses d'eau du territoire, qu'elles soient souterraines,

superficielles ou bien maritimes. Le PADD vise ainsi la bonne adéquation des équipements de gestion de l'eau (eau potable, assainissement...) avec les besoins, actuels et futurs, et dans le respect des ressources, en termes de quantité et de qualité. Par ailleurs, le PLU s'engage dans la transition écologique en portant des objectifs de valorisation des déchets permettant une meilleure gestion de ceux-ci et un moindre impact environnemental en limitant le recours à l'enfouissement. L'amélioration des conditions de collecte est également un levier dont se saisit le PLU pour favoriser l'efficacité du tri et donc augmenter le potentiel de valorisation par la suite.

## Axe 2 : un espace de vie renouvelé pour les foyalis

Le socle géographique, les contraintes naturelles et l'histoire de Fort-de-France ont façonné le développement du territoire et construit une ville plurielle, aussi diversifiée qu'hétérogène. Caractérisée par une organisation complexe et contrastée, Fort-de-France s'articule autour d'un centre historique, d'une pluralité de quartiers et des espaces de nature situés sur les contreforts des pitons du carbet.

Cette diversité de « vies dans la ville », véritable patchwork urbain constitue une véritable richesse pour la commune.

Face à ce constat, un enjeu de revalorisation, de revitalisation et de réappropriation se pose à l'échelle de la commune à travers la réaffirmation et la constitution de centralités urbaines comme lieux de vie.

Ces objectifs sont déclinés au sein des orientations suivantes :

- **La réappropriation des espaces de vie à toutes les échelles : un cadre de vie amélioré et un territoire pratiqué.** La commune de Fort-de-France axe la révision du PLU sur la pratique des espaces du quotidien de la commune. L'enjeu étant l'amélioration de la qualité de vie ainsi que le renforcement de son attractivité, notamment en amenant les habitants et usagers du territoire à pratiquer de nouveau la ville.

L'objectif du PLU est de travailler, tant sur le centre-ville que dans les quartiers de Fort-de-France, sur les espaces publics existants afin de renforcer leur praticité, leur qualité et de créer des connexions entre eux.

Il s'agit également de créer de nouveaux espaces publics vivants et vécus pour renforcer « l'usage de la ville » tout en créant du lien entre les différents quartiers.

La qualité des espaces publics et leur attractivité passe également par le retour de la nature au sein des espaces densément urbanisés et fortement imperméabilisés, à la fois pour des raisons de confort d'usage (rafraîchissement de l'atmosphère), de valorisation du paysage urbain, de gestion du ruissellement et de préservation de la biodiversité. Pour ce faire, le PLU vise notamment deux axes majeurs de renaturation permettant de créer des continuités vertes structurantes entre les hauteurs de Fort-de-France et sa baie, que sont les rivières Madame et Monsieur. En parallèle, l'objectif est également de créer un maillage diffus d'espaces verts, en complément de l'existant, dans les quartiers afin de créer une véritable offre de proximité pour tous les habitants de la ville. Enfin,

l'objectif est également de préserver et développer les jardins créoles dans les quartiers qui participent à la végétalisation des ambiances localement, mais également à la création de lien social et au maintien de pratiques traditionnelles identitaires.

L'innovation et le numérique ont également un vrai rôle à jouer dans la réappropriation des espaces de vie du quotidien. C'est pourquoi le Projet d'Aménagement et de Développement Durables vise à assurer le développement du très haut débit sur la commune et à imposer un raccordement efficient des nouvelles constructions au réseau. Cela permettra de développer des espaces publics connecter et de développer des projets urbains innovants.

- **La promotion d'une mixité fonctionnelle à travers des projets innovants : une économie de proximité et des équipements qui portent la redynamisation de Fort-de-France.**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables porte une vraie réflexion de projet sur le centre-ville de Fort-de-France, à la fois porte d'entrée de la commune, espace de vie, d'activité de proximité, économique et vitrine de la commune. Aujourd'hui en perte d'attractivité, le PADD porte la mise en œuvre du projet Action Cœur de Ville pour assurer sa revitalisation.

Il s'agit de travailler sur son image, ainsi que sur la qualité de pratique et de vie du centre-ville, pour lui donner une vocation de polarité agréable à vivre et à pratiquer (vocation commerciale, touristique, économique et lien avec le littoral).

Le projet porte également l'ambition de travailler sur le parc de logements du centre-ville, tant sur la réhabilitation de l'existant que

sur le développement de nouveaux logements adaptés aux besoins et aux formes urbaines du cœur historique.

Au-delà du centre-ville, et en complémentarité avec son rôle de cœur de vie, le PADD porte également le projet de dynamiser les centralités relais de la commune de Fort-de-France en développant l'offre de commerces, bureaux et services. Il s'agit de conforter les vies de quartier existantes dans une logique de diffusion et de proximité sur l'ensemble du territoire, à travers les équipements, services et les espaces publics.

Cette ambition permettra de limiter les déplacements et de donner accès à une offre de proximité pour les ménages les plus fragiles et les moins mobiles.

- **Répondre aux besoins de mobilité par des aménagements adaptés.**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables porte un projet de mobilité à toutes les échelles de la commune.

D'abord au sein des centralités, à travers l'amélioration de la qualité, du confort et de la sécurisation des déplacements (créer de l'ombre, limiter la place de la voiture, développer des secteurs piétonnisés ou semi-piétonnisés, assurer des liaisons depuis les arrêts du TCSP...).

Puis à l'échelle de la commune en développant un maillage d'aménagements pour les modes doux entre les différents espaces publics structurants des quartiers et entre les centralités.

Il s'agit également de renforcer l'offre de transports en commun à l'échelle de la commune et de renforcer l'offre en transports alternatifs (navettes maritimes, téléphériques, alternatives à la

voiture individuelle, repenser le stationnement...) en créant du lien entre les différentes infrastructures.

Le projet de mobilité s'intègre également dans une réflexion plus large que l'échelle de la commune en elle-même, puisque le PADD porte l'ambition d'articuler l'offre de transports aux communes limitrophes, en s'appuyant notamment sur le BHNS qui relie Fort-de-France à l'aéroport Aimé Césaire.

L'enjeu étant de limiter l'usage de la voiture dont les foyalais sont aujourd'hui particulièrement dépendants.

### Axe 3 : un patrimoine préservé à transmettre aux foyalais

Le contexte géographique et climatique de la Martinique confère à l'île des paysages grandioses et une biodiversité remarquable dont l'intensité est accentuée par l'insularité et l'exiguïté physique. La Ville de Fort-de-France s'est implantée au sein de cet écrin naturel patrimonial, entre baie et piton, tissant des liens étroits avec la nature environnante et bénéficiant ainsi d'un cadre paysager et écologique intense.

Ces aménités naturelles constituent une véritable richesse pour la commune et un vecteur d'identité fort. Elles coexistent avec des contraintes prégnantes : la densité démographique, la pression urbaine, l'exposition aux risques naturels, la rareté de la ressource foncière.

Face à ces constats, il s'agit d'assurer un développement territorial dans le respect de ces richesses inestimables que les foyalais se doivent de transmettre aux générations futures. La gestion économe du sol, la

protection du capital écologique et des lignes de forces du paysage, la prise en compte des risques sont définies comme des orientations phares.

Cette ambition est déclinée au travers des orientations suivantes :

- **Une gestion économe du sol et une lutte contre l'étalement urbain réaffirmés.** La volonté de développement de Fort-de-France et le renforcement de son attractivité se construisent dans une logique de préservation des espaces agricoles et naturels, qui caractérisent également la richesse de la commune. L'enjeu du PADD est de structurer ce développement dans une logique de gestion optimale du foncier à travers la construction au sein de l'enveloppe urbaine, une densification raisonnée du bâti existant et des futurs projets et la limitation du mitage.

Les objectifs de renouvellement urbain et de densification doivent ainsi servir la maîtrise de l'étalement urbain, limitée à 20ha pour les 10 prochaines années, et du mitage qui réduisent progressivement les superficies utilisées par les exploitants agricoles mais aussi les espaces naturels qui fondent les continuités écologiques locales. En effet, le recentrage du développement vers les zones déjà urbanisées doit permettre de conserver les corridors écologiques et la perméabilité globale de la commune.

- **Une préservation nécessaire de la Trame Verte et Bleue : le patrimoine écologique comme bien commun de tous.** La biodiversité martiniquaise est remarquable et essentielle à l'équilibre de ses écosystèmes. Sa conservation est donc primordiale, à toutes les échelles. Ainsi les actions menées à l'échelle communale constituent un maillon indispensable pour

l'atteinte de l'objectif global de préservation. Pour ce faire, le PADD vise dans un premier temps la protection des réservoirs de biodiversité, espaces les plus remarquables notamment identifiés par des périmètres institutionnels (PNR, ZNIEFF, zones humides, mangrove...), par l'interdiction de leur urbanisation. Une attention particulière est portée par le PLU sur la restauration de la rivière Blanche (prenant sa source à St Joseph) qui représente un réservoir aquatique dont la qualité chimique et écologique doit être rétablie. En parallèle, le PLU vise la préservation de la diversité des milieux et habitats au sein du territoire, ainsi que la lutte contre les espèces envahissantes, de manière à assurer le maintien de la diversité biologique des espèces qui fonde le caractère remarquable des réservoirs.

La préservation du réseau écologique passe également par la protection des continuités écologiques qui mettent en réseau les réservoirs. Le PADD affirme donc l'ambition de préserver durablement ces continuités en limitant les nouvelles artificialisations, en préservant la trame bleue (qualité de l'eau, habitats naturels...) qui offre des corridors continus, notamment au niveau des rivières structurantes Madame et Monsieur, mais aussi en renforçant la trame verte urbaine de manière à limiter l'effet fragmentant de la ville.

La Trame Verte et Bleue intègre également les espaces agricoles qui font partie du continuum naturel utilisé pour les déplacements des certaines espèces. Bien que ces espaces représentent une faible emprise à l'échelle de la commune, qui n'est pas par essence une commune agricole, ils sont toutefois importants dans la diversité

des habitats qu'ils offrent. Leur préservation est donc soutenue par le PLU, qui encourage de même le développement des pratiques agricoles de proximité et la reconquête des terres non exploitées qui permet aussi de lutter contre l'enfrichement et donc l'uniformisation des habitats.

- **L'intégration des risques dans les choix d'aménagement : faire de Fort-de-France un territoire résilient.** Soumis à de multiples risques naturels et technologiques, le territoire foyalais doit inscrire la réduction de la vulnérabilité comme enjeu essentiel dans son développement, d'autant plus dans un contexte de changement climatique qui risque d'accroître et intensifier les risques naturels. Par conséquent, il s'agit d'assurer la prise en compte des risques dans les projets sur la base de l'application des prescriptions des plans de prévention et de gestion des risques (PPRN, PGRI et PPRT), mais également de poursuivre l'amélioration de la connaissance des risques afin de guider le développement urbain vers des choix responsables. Une vigilance est portée sur les ravines qui peuvent exposer au risque d'inondation les biens et personnes localisés à proximité. De ce fait, l'urbanisation de leurs abords est proscrite par le PLU. Par ailleurs, pour limiter les risques liés au ruissellement (inondation, glissement de terrain...), le PADD affirme la volonté de maîtriser l'imperméabilisation des sols. Enfin, le PLU reconnaît et valorise le rôle de protection de la mangrove au regard des risques d'érosion et de submersion marine, en sus de son rôle écologique, et assure donc sa protection.

Par ailleurs, il s'agit également préserver l'exposition des habitants aux nuisances atmosphériques et acoustiques qui peuvent impacter

leur santé. Ainsi le PADD intègre cet objectif, tout particulièrement à proximité des axes routiers majeurs responsables de ces nuisances, et prévoit l'isolation acoustique renforcée des logements riverains. Il s'appuie également sur les ambitions de développement de mobilités alternatives pour générer une amélioration globale des ambiances acoustiques et de la qualité de l'air locale, et sur la préservation de zones de calme pour offrir des espaces de ressourcement aux habitants.

- **La valorisation des paysages : un patrimoine identitaire préservé.** Le contexte géomorphologique de la commune offre de réels atouts, notamment un cadre d'exception pour la ville, ou encore des vues remarquables depuis les hauteurs, qui méritent d'être valorisés pour bénéficier à tous. Toutefois, il induit également des exigences d'insertion des aménagements afin de maintenir la qualité des sites : de fortes co-visibilités, une topographie particulière... C'est pourquoi le PADD souhaite garantir un développement urbain respectueux de la topographie foyalaise. La préservation des mornes et pitons naturels au nord est un objectif primordial afin de respecter la géographie et les équilibres paysagers du territoire. De plus, les vues et perspectives visuelles, doivent être pérennisées et valorisées pour assurer leur rôle de vecteur de découverte du paysage, notamment celles qui s'ouvrent vers la baie ou visibles depuis les axes routiers majeurs. Il en est de même pour les itinéraires de découvertes (chemins de randonnée, voies vertes...). La maîtrise de l'impact visuel des projets est également un levier essentiel du PADD pour préserver les paysages locaux, avec comme point central le respect des lignes de crêtes dans les aménagements.

L'interface littorale est un élément structurant du paysage et de l'identité de Fort-de-France. Le PLU ambitionne donc de valoriser les différentes séquences du littoral qui expriment les différentes facettes de la ville, avec un objectif fort de réappropriation par les habitants de cet espace à l'appui d'aménagements qualitatifs.

Fort-de-France est aussi riche d'un patrimoine bâti hérité, marqueur de son identité, qu'il s'agit de conserver comme témoin à transmettre. Ainsi, le PADD vise la préservation de l'identité du centre ancien de la ville par la valorisation de ce patrimoine et des espaces publics qui y mènent, ainsi que par l'insertion réussie des nouveaux projets en observant des codes architecturaux similaires ou compatibles. Il s'agit en effet de permettre la réalisation de projets contemporains qui ne conduisent pas à une banalisation ou standardisation du paysage local.

## Le choix d'un scénario de développement

Etape essentielle dans la définition du projet politique, les scénarios prospectifs du PLU donnent à voir plusieurs perspectives d'évolution du territoire à l'horizon 2030 et permettent de fixer une ambition quantitative du développement souhaité par les élus à Fort-de-France.

Le scénario de développement est également l'aboutissement chiffré du PADD, à savoir de l'ambition et du projet pour le territoire.

Il s'agit de fixer un cap stratégique visant à définir le niveau et les conditions de développement du territoire sur la temporalité du PLU en matière de croissance démographique, de production de logements et de besoins fonciers afin de définir les objectifs chiffrés en matière de consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain, conformément à l'article L151-5 du code de l'urbanisme.

Le choix du scénario de développement démographique constitue de ce fait le point de départ des réflexions permettant in fine de dimensionner le foncier nécessaire à sa réalisation et analyser ses impacts sur le fonctionnement et les ressources du territoire.

La temporalité du PLU a été définie à partir des dernières années disponibles en matière de démographie et d'habitat (INSEE 2014) et d'une estimation de la population municipale au 1<sup>er</sup> janvier 2018 pour porter la réflexion sur le scénario du PLU sur la période 2018/2030.

### Ce qui s'est passé sur les périodes antérieures

#### 1. La période 1999/2014

Sur la période 1999/2014 la commune de Fort-de-France a connu une perte de dynamisme démographique marqué par un taux d'évolution annuel moyen de -0,8%, à savoir d'une diminution d'environ 10 000 habitants sur 15 ans. Pour autant, la construction est demeurée importante, avec en moyenne plus de 400 logements par an.

Cette diminution du nombre d'habitants s'explique par une diminution de la taille moyenne des ménages (-1,3% sur la période) et une forte augmentation des logements vacants (+3,3% sur la période) pour atteindre un taux de 16,7% du parc de logements en 2014.

Au total, sur la période 1999/2014, le point mort a consommé plus de 750 logements par an, générant une incapacité du parc à maintenir la population sur la commune.

C'est sur la période 2009/2014 que la diminution de la population a été la plus marquée, avec un taux d'évolution annuel moyen de -1,1 représentant une perte de plus de 4 800 habitants en 5 ans.

En 2014 (période d'évolution 1999/2014)	Fort-de-France
<b>Population</b>	83 651 habitants
Taux d'évolution annuel moyen	<b>-0,8%</b>
<b>Logements vacants</b>	7 801 logements, soit 16,7% du parc
Taux d'évolution annuel moyen	+3,3%
<b>Résidences secondaires</b>	610 logements soit 1,4% du parc
Taux d'évolution annuel moyen	0,4%
<b>Taille moyenne des ménages</b>	2,1
Taux d'évolution annuel moyen	-1,3%
<b>Construction totale</b>	6 410 constructions
Constructions / an	427 par an
<b>Point mort total</b>	11 302 logements
Point mort / an	753 par an
<b>Effet démographique</b>	<b>- 4893 habitants, soit – 236 habitants par an</b>

En 2018 (période d'évolution 2014/2018)	Fort-de-France
<b>Population</b>	78 126 habitants
Taux d'évolution annuel moyen	<b>-1,7%</b>
<b>Logements vacants</b>	8 544 logements, soit 18,2% du parc
Taux d'évolution annuel moyen	+2,3%
<b>Résidences secondaires</b>	791 logements soit 1,7% du parc
Taux d'évolution annuel moyen	4,2%
<b>Construction totale</b>	1 598 constructions
<b>Taille moyenne des ménages</b>	2,03
Taux d'évolution annuel moyen	-1,4%
Constructions / an	400 par an
<b>Point mort total</b>	4019 logements
Point mort / an	1 005 par an
<b>Effet démographique</b>	<b>-5525 habitants, soit – 1380 habitants par an</b>

## 2. La période 2014-2018

Fort de France connaît au cours de la période 2014-2018 la poursuite de l'effondrement de sa population (-5000 habitants en 4 ans) soit un taux d'évolution annuel moyen de -1,7. Pour autant, la construction est demeurée importante, avec 400 logements par an en moyenne.

Le point mort s'est encore renforcé malgré une augmentation des logements vacants très forte mais sous l'effet nécessaire du renouvellement urbain.

## La définition des scénarios de développement

### 3. Le scénario 1 : tendancier

En 2030 (période d'évolution 2018/2030)	Fort-de-France
<b>Population</b>	71 661 habitants
Taux d'évolution annuel moyen	<b>-0,7%</b>
<b>Logements vacants</b>	11 225 logements, soit 22% du parc
Taux d'évolution annuel moyen	+2,3%
<b>Résidences secondaires</b>	1003 logements soit 2% du parc
Taux d'évolution annuel moyen	2%
<b>Taille moyenne des ménages</b>	1,83
Taux d'évolution annuel moyen	-0,9%
<b>Construction totale</b>	4 800 constructions
Constructions / an	400 par an
<b>Point mort total</b>	8 180 logements
Point mort / an	682 par an
<b>Effet démographique</b>	<b>- 6 465 habitants, soit – 539 habitants par an</b>

Le scénario 1, le tendancier, représente le « fil de l'eau » du développement de la période 2014/2018 et en tenant compte de la période 1999-2014, c'est-à-dire le maintien de la tendance de construction telle qu'elle a été au cours des précédentes années, à savoir : une diminution importante du nombre d'habitant malgré la production de 400 logements par neufs, liés notamment à un point mort important. Ce scénario génère une importante consommation d'espaces, malgré une décroissance, et une augmentation massive des logements vacants. Ce scénario prévoit une diminution d'environ 6 500 habitants à horizon 2030.

### Le scénario 2 : tendre vers un équilibre de la population

En 2030 (période d'évolution 2018/2030)	Fort-de-France
<b>Population</b>	75 795 habitants
Taux d'évolution annuel moyen	<b>-0,3%</b>
<b>Logements vacants</b>	10 708 logements, soit 21% du parc
Taux d'évolution annuel moyen	+1,9%
<b>Résidences secondaires</b>	865 logements soit 1,7% du parc
Taux d'évolution annuel moyen	0,7%
<b>Taille moyenne des ménages</b>	1,90
Taux d'évolution annuel moyen	-0,6%
<b>Construction totale</b>	4 920 constructions
Constructions / an	410 par an
<b>Point mort total</b>	6084 logements
Point mort / an	507 par an
<b>Effet démographique</b>	<b>- 2 331 habitants, soit – 194 habitants par an</b>

Le scénario 2 prévoit un ralentissement du déclin démographique à travers deux leviers d'intervention :

- Le ralentissement du desserrement des ménages par une politique d'accueil des familles
- Un ralentissement de l'augmentation des logements vacants, avec un taux d'évolution annuel moyen de + 1,9% et donc une diminution de l'impact du point mort.

Ce scénario prévoit une diminution d'environ 2 330 habitants à horizon 2030 contre 6 500 environ dans le scénario tendancier.

### Le scénario 3 : maintenir la population de 2016

En 2030 (période d'évolution 2018/2030)	Fort-de-France
<b>Population</b>	80 001 habitants
Taux d'évolution annuel moyen	<b>+0,2%</b>
<b>Logements vacants</b>	9 232 logements, soit 18,2% du parc
Taux d'évolution annuel moyen	+0,6 %
<b>Résidences secondaires</b>	891 logements soit 1,8% du parc
Taux d'évolution annuel moyen	0,6%
<b>Taille moyenne des ménages</b>	1,95
Taux d'évolution annuel moyen	-0,4%
<b>Construction totale</b>	5 250 constructions
Constructions / an	438 par an
<b>Point mort total</b>	4 277 logements
Point mort / an	356 par an
<b>Effet démographique</b>	<b>+ 1 875 habitants, soit +156 habitants par an</b>

Le scénario 3 ambitionne retrouver un dynamisme démographique sur la commune de Fort-de-France en prévoyant de retrouver le niveau de population de 2016 à travers deux leviers d'intervention :

- Une augmentation de la construction par rapport à la période 2014/2018, avec 438 logements par an en construction neuve contre 400 dans le scénario tendanciel ;
- Un net ralentissement de l'augmentation des logements vacants, avec un taux d'évolution annuel moyen de + 0,7% et donc une diminution de l'impact du point mort. Cette diminution de la tendance nécessite une importante intervention sur le parc de logements existants.

- Une diminution moins importante de la taille moyenne des ménages (-0,4% de taux d'évolution annuel moyen) au regard de l'ambition d'attractivité de la commune, et donc de redevenir un territoire d'accueil des familles.

### Le scénario 4 : retrouver une attractivité

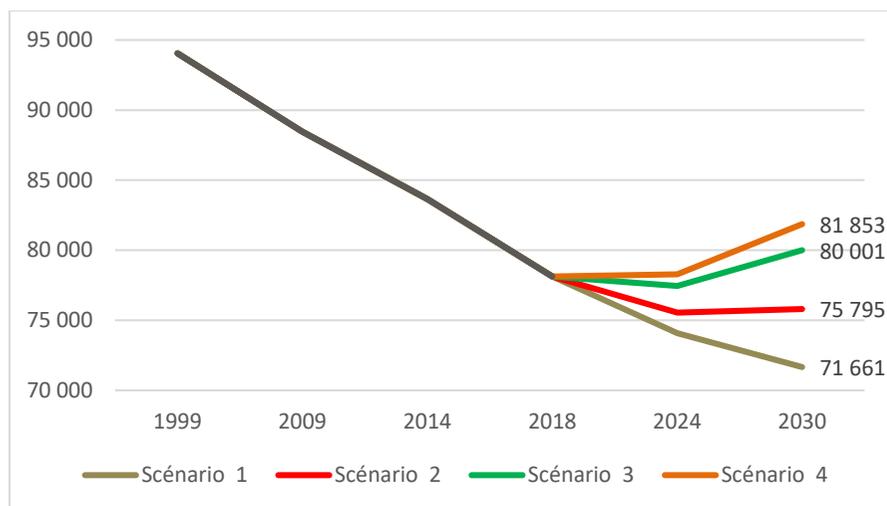
En 2030 (période d'évolution 2018/2030)	Fort-de-France
<b>Population</b>	81 860 habitants
Taux d'évolution annuel moyen	<b>+0,4%</b>
<b>Logements vacants</b>	8 543 logements, soit 16,9% du parc
Taux d'évolution annuel moyen	+0%
<b>Résidences secondaires</b>	891 logements soit 1,8% du parc
Taux d'évolution annuel moyen	0,7%
<b>Taille moyenne des ménages</b>	1,98
Taux d'évolution annuel moyen	-0,3%
<b>Construction totale</b>	5 700 constructions
Constructions / an	475 par an
<b>Point mort total</b>	3 568 logements
Point mort / an	317 par an
<b>Effet démographique</b>	<b>+ 3 727 habitants, soit +311 habitants par an</b>

Le scénario 4 ambitionne retrouver un dynamisme démographique sur la commune de Fort-de-France en prévoyant un niveau de population supérieur à 2015 à travers deux leviers d'intervention :

- Une augmentation de la construction par rapport à la période 2014/2018, avec +475 logements par an en construction neuve ;
- Un réinvestissement fort des logements vacants permettant de stabiliser le nombre et donc de faire baisser le taux.

- Ce scénario prévoit également une diminution moins importante de la taille moyenne des ménages (-0,3% de taux d'évolution annuel moyen) au regard de l'ambition d'attractivité de la commune, et donc de redevenir un territoire d'accueil des familles.

C'est le scénario le plus ambitieux en matière de démographie et d'attractivité résidentiel pour la commune.



Evolution de la population au regard des scénarios démographiques

### Le choix d'un scénario de développement ambitieux à travers le scénario 3

Les élus de Fort-de-France se sont positionnés sur le scénario 3 pour le développement de la commune à horizon 2032, en portant l'objectif de retrouver un regain démographique sur le territoire.

Ce développement sur 12 ans porte l'ambition de modifier le développement au fil de l'eau qui se constate sur le territoire en portant un certain nombre d'ambitions en matière d'aménagement (déclinées dans le PADD et dans la méthode foncière explicitée ci-dessous).

## 4. Ce que dit le SCoT de la CACEM concernant le développement de Fort-de-France

### LA DEFINITION DE SECTEURS DE CENTRALITE

« Les espaces de centralité du SCoT doivent permettre de porter la majeure partie des objectifs de construction de logements retenus à l'horizon 2035 à l'échelle de la CACEM, afin de rééquilibrer le développement du territoire au profit des centralités urbaines majeures et de proximité »

Sur la commune de Fort-de-France, il identifie les centralités suivantes :

- **Centralités majeures** : affirmer le centre-ville de Fort-de-France, développer la centralité d'Etang Z'abricot et renouveler la centralité de Dillon (correspondant au quartier Morne Calebasse et non au quartier d'habitat social de Dillon).
- **Centralités de proximité** : structurer les centralités de Redoute, Trenelle, Bellevue et Floréal.

Si le PLU porte une intervention marquée, à travers le scénario de développement, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement sur les centralités du centre-ville, de Redoute, de Bellevue et de Morne Calebasse (Dillon), les centralités d'Etang Z'abricot, Trenelle et Floréal ne font pas l'objet d'une OAP pour les raisons suivantes :

- **La centralité majeure d'Etang Z'abricot** : le travail sur la centralité d'Etang Z'abricot a déjà été réalisé à travers le projet de ZAC ;
- **La centralité de proximité de Trenelle** : le quartier de Trenelle constitue aujourd'hui un secteur surdensifié, avec des densités existantes qui sont déjà bien supérieures au SCoT.  
Le diagnostic du PLU indique que le quartier de Trenelle fait l'objet de densités comprises entre 40 et 70 logements par hectare et dispose d'un tissu urbain déjà très constitué alors que le SCoT identifie une moyenne de 35 à 45 logements par hectare en moyenne au sein des centralités de proximité.  
L'enjeu du PLU est de conforter la procédure de Résorption de l'Habitat Insalubre relancée courant 2017 à travers des règles qui viennent limiter la densité sur le secteur (au sein de la zone UAutoconstruction). Les enjeux pressentis de la RHI sont une dédensification du quartier, le maintien du tissu commercial et de services de proximité, la poursuite du désenclavement routier et l'amélioration de la perméabilité globale, la réhabilitation du cadre bâti existant et la maîtrise du phénomène de division de logements. La zone UAutoconstruction permet la mutation envisagée dans le cadre de cette RHI.
- **La centralité de Floréal** : le quartier de Floréal-Godissard dispose lui aussi d'un tissu urbain aujourd'hui déjà très constitué qui concentre un nombre d'habitants particulièrement important et dans lequel l'objectif du PLU est plutôt de limiter la densité de ce secteur. Le diagnostic du PLU indique que le quartier de Floréal fait l'objet de densités de plus ou moins 50 logements par hectare et dispose d'un

tissu urbain déjà très constitué alors que le SCoT identifie une moyenne de 35 à 45 logements par hectare en moyenne au sein des centralités de proximité.

Le secteur de Floréal est un quartier complexe, qui fait l'objet de problématiques urbaines et sociales importantes. L'absence de procédure NPNRU indique la complexité d'une mutation de la trame urbaine de ce secteur à court terme. C'est pourquoi il n'a pas été identifié en centralité dans le temps du PLU.

### DES OBJECTIFS EN MATIERE DE CONSTRUCTION

« Pour le temps 1 (2014/2024) SCOT identifie la construction de 9 150 logements, dont à minima 5 490 logements en renouvellement urbain, déclinés de la manière suivante :

- **Environ 25%** au sein de l'ensemble des centralités urbaines majeures ;
- **Environ 40%** au sein de l'ensemble des centralités urbaines de proximité ;
- **Environ 35%** au sein de l'ensemble des espaces urbanisés, hors centralités urbaines.

Pour le temps 2 (2025/2035) SCOT identifie la construction de 9 630 logements, dont à minima 5 780 logements en renouvellement urbain, déclinés de la manière suivante :

- **Environ 30%** au sein de l'ensemble des centralités urbaines majeures ;

- *Environ 45% au sein de l'ensemble des centralités urbaines de proximité ;*
- *Environ 25% au sein de l'ensemble des espaces urbanisés, hors centralités urbaines. »*

### DES OBJECTIFS EN MATIERE DE DENSIFICATION

« Les opérations d'aménagement prévues au sein des centralités devront respecter les densités suivantes :

- *Dans les centralités urbaines majeures : des densités moyennes comprises autour de 50/60 logements et entre 60/70 logements par hectare au sein du centre-ville de Fort-de-France ;*
- *Dans les centralités urbaines de proximité : une densité moyenne comprise entre 35 et 45 logements par hectare. »*

### DES OBJECTIFS EN MATIERE DE LOGEMENT SOCIAL

« Pour favoriser le regain d'attractivité des centralités de la CACEM, l'offre résidentielle nouvelle devra permettre de répondre à la diversité des besoins et de favoriser les parcours résidentiels des ménages :

- **Dans les centralités majeures** : atteindre ou maintenir une part de 30% à 35% de logements sociaux et assurer une part d'au moins 40% de logements privés ;
- **Dans les centralités de proximité** : atteindre ou maintenir une part de 25% à 30% de logements sociaux et assurer une part d'au moins 50% dans le privé ;
- **Dans les secteurs d'influence du TCSP** : prévoir 25% minimum de logements sociaux dans les opérations nouvelles de plus de 10 logements.

### DES OBJECTIFS EN MATIERE DE RESORPTION DES LOGEMENTS VACANTS

Le SCoT de la CACEM ambitionne de s'engager dans la sortie du parc de logements vacants pour atteindre en 2035 un taux de 9%, entraînant un objectif de remise sur le marché de 2 300 logements entre 2012 et 2035.

Au sein des centralités urbaines majeures et de proximité, au moins 50% des logements vacants seront remis sur le marché et devront faire l'objet d'opération de réhabilitation.

### **Les objectifs en matière de démographie et de logements du scénario de développement**

**Le choix de la commune de Fort-de-France pour le territoire s'est porté sur le scénario 3 « maintenir la population de 2016 ».**

A travers ce choix les élus marquent une volonté forte d'intervention sur la dynamique de développement actuelle :

- **La relance de la dynamique démographique sur la commune**, pour stopper la diminution d'habitants et retrouver une tendance positive. Cet objectif est indispensable pour maintenir le rayonnement de Fort-de-France et son rôle de capitale de la Martinique en matière d'équipements, services, commerces et activités économiques ainsi que pour pérenniser et renforcer les différentes centralités de la commune.
- **Une intervention réaliste sur le parc de logements vacants** pour tendre à terme vers une stabilisation, puis une diminution, du phénomène qui est aujourd'hui une source majeure de

préoccupation. Cette ambition vise à répondre aux objectifs de remise sur le marché de logements, de revitalisation des centralités et de réponse aux enjeux de précarité énergétique.

Si la résorption de la vacance est un levier essentiel pour le territoire, elle est aussi une dynamique difficile à mettre en œuvre. Elle constitue un réel enjeu pour la revitalisation du centre-ville de Fort-de-France, mais également des centralités de quartier.

Le projet Action Cœur de Ville couplé au NPNRU sur ce secteur traduit notamment ces objectifs de résorption des logements vacants sur le centre-ville de Fort-de-France. Il identifie des îlots prioritaires de requalification et prévoit des opérations d'acquisitions-rénovations des logements vacants et dégradés.

La résorption des logements vacants est également traduite à travers les projets d'OAP sur les secteurs de centralité de la commune.

Point méthodologique sur la résorption des logements vacants – différence entre le net et le brut :

Le scénario fil de l'eau indique une augmentation des logements vacants importante à l'horizon 2030 (22% du parc), avec un taux d'évolution annuel moyen de +2,3%.

Sans intervention sur le parc de logements existant et au regard du scénario de développement choisit, il y aurait 2 700 logements vacants supplémentaires.

- **Une limitation de la consommation d'espaces** à travers le réinvestissement du parc existant.

## Les besoins fonciers générés par le scénario de développement

Le scénario de développement prévoit la création de 5 250 logements neufs qui sont répartis dans le PLU de la manière suivante :

### 4 750 LOGEMENTS EN RENOUVELLEMENT URBAIN ET EN DENSIFICATION :

- 1 000 logements au sein du centre-ville au regard de la programmation d'Action Cœur de Ville et NPNRU ;
- 900 à 1 000 logements prévus sur la centralité de Morne Calebasse. La mutation de ce secteur est prévue sur le temps long, aussi tous les logements ne seront pas réalisés dans le temps du PLU. Il est prévu 400 à 500 logements environ dans le temps du PLU ;
- 300 logements à Etang Z'abricots.

=> 33% du développement est réalisé au sein des centralités majeures, répondant ainsi aux objectifs du SCoT.

- 300 à 350 logements sur la centralité de Bellevue ;
- 80 à 100 logements sur la centralité de Redoute ;

=> 7,6% du développement est réalisés au sein des centralités de proximité, répondant ainsi aux objectifs du SCoT.

- 400 à 500 logements prévus dans la ZAC Bon Air ;
- La commune de Fort-de-France fait également l'objet de plusieurs interventions de son parc de logements, avec des projets importants de restructuration, permettant la création d'environ

400 à 500 logements : Canal Alaric, Ravine Bouillé, Volga Plage, Trénelle Citron...

- Le projet de l'ex Hôpital civil : création de 250 à 400 logements
- Restructuration du Boulevard Bishop : environ 400 logements

Nous recensons également près de 51ha de dents creuses dont 38,4ha qui ne sont pas en zone rouge du PPR et qui sont donc constructibles (cf. diagnostic / analyse de la réceptivité). Avec une densité moyenne de 20 logements/ha le potentiel est estimé à près de 900 logements. En tablant sur la réalisation sous 10 ans de 60% du potentiel, près de 460 logements devrait voir le jour au sein des dents creuses.

Près de 500 logements sont envisagés en diffus dans le tissu urbain sur des parcelles déjà bâties soit via une démolition/reconstruction soit via une densification du tissu bâti via un règlement qui permet une densification de certains quartiers.

Ce nombre de logements représente 90% de la construction en renouvellement urbain du scénario de développement.

#### **480 A 550 LOGEMENTS EN EXTENSION DU TISSU URBAIN :**

- 260 à 300 logements prévus au sein de l'OAP de Bernus ;
- 220 à 250 logements prévus au sein de l'OAP de Morne Coco.

Ce nombre de logements représente 10% de la construction neuve du scénario de développement.

Le développement prévu dans le PLU de Fort-de-France est donc compatible avec le SCoT de la CACEM puisqu'il répond aux objectifs de constructions au sein des centralités. Il va même plus loin en matière d'ambitions car il réalise près de 90% de son développement au sein du tissu urbanisé.

### Evaluation environnementale des scénarios

Plusieurs scénarios de développement ont été envisagés pour élaborer le projet de PADD de Fort-de-France :

Scénario 1 « Tendancier » Horizon 2030		
Population	Constructions	Taille moyenne ménages
71 661	4 800	1,83
Taux d'évolution annuelle moyen 2018-2030 et Constructions / an		
-0.7%	400	-0.9%
Scénario 2 : « Equilibre de la population » - Horizon 2030		
Population	Constructions	Taille moyenne ménages
75 795	4 920	1,9
Taux d'évolution annuelle moyen 2018-2030 et Constructions / an		
-0.3%	410	-0.6%
Scénario 3 : « Maintenir la population de 2016 » RETENU- Horizon 2030		
Population	Constructions	Taille moyenne ménages
80 001	5 250	1,95
Taux d'évolution annuelle moyen 2018-2030 et Constructions / an		
+0.2%	438	-0.4
Scénario 4 : « Retrouver une attractivité » - Horizon 2030		
Population	Constructions	Taille moyenne ménages
81 860	5 700	1,98
Taux d'évolution annuelle moyen 2018-2030 et Constructions / an		
+0.4%	475	-0.3%

L'analyse présentée ci-dessous constitue une évaluation des incidences environnementales que sont susceptibles d'entraîner ces 4 scénarios.

Les principaux paramètres chiffrés pris en compte sont les perspectives d'évolution de la population ainsi que les objectifs de production de logements nécessaires pour accueillir les nouveaux habitants. Cela permet, à partir de ratios et données de cadrage, de dessiner les grandes tendances d'évolution du territoire selon le scénario considéré et d'en approcher les incidences sur l'environnement induites, mais également d'appréhender les besoins en termes de mesures d'évitement et de réduction à intégrer au projet pour y remédier.

## 1. Emissions de Gaz à effet de Serre (GES)

D'après une étude de l'ADEME en 2007, un martiniquais émet en moyenne 6,3 tonnes d'équivalent CO<sub>2</sub> par an. Si on applique ce chiffre au territoire de Fort-de-France, les émissions pour l'année 2018 ont été de l'ordre de 512 473 TéquCO<sub>2</sub>. Pour l'année 2030, les résultats varient selon le scénario envisagé :

- Scénario 1 « Tendancier » : 451 464 TéquCO<sub>2</sub> en 2030 soit 61 009 TéquCO<sub>2</sub> en moins.
- Scénario 2 « Equilibre de la population » : 477 508 TéquCO<sub>2</sub> en 2030 soit 37 965 TéquCO<sub>2</sub> en moins.
- Scénario 3 « Maintenir la population de 2016 » **RETENU** : 504 006 TéquCO<sub>2</sub> en 2030 soit 8 467 TéquCO<sub>2</sub> en moins.
- Scénario 4 « Retrouver une attractivité » : 515 718 TéquCO<sub>2</sub> en 2030 soit 3 245 TéquCO<sub>2</sub> en plus.

Les trois premiers scénarios impliquent une baisse des émissions de GES, le scénario 4, quant à lui, implique une hausse des émissions du fait d'une hausse importante de la population. Le scénario 3, retenu, est plus vertueux avec un maintien de la population et des émissions de GES en baisse. Il est à noter que ces tendances doivent être nuancées du fait des effets attendus de la transition énergétique dans laquelle les territoires se sont engagés, depuis l'échelle nationale jusqu'aux réalités locales. La prise de conscience de la population, l'évolution des réglementations (RTAA DOM) et des pratiques conduisent effectivement vers une baisse progressive des consommations d'énergie et des émissions de GES.

Une grande partie des émissions de GES est due aux transports, et notamment aux déplacements automobiles. La croissance démographique entraîne une augmentation du nombre de véhicules sur le territoire. Une étude de l'ancienne Région Martinique estimait en 2015 la distance moyenne parcourue sur l'île à 14 500 km/an par automobiliste. Avec une moyenne de 223g de CO<sub>2</sub> émis par kilomètre, on obtient pour 2018 un total de 187 782 279 Kg de CO<sub>2</sub> émis pour l'année, soit 51 208 tonnes d'équivalent CO<sub>2</sub>.

- Scénario 1 « Tendancier » : 51 794 TéquCO<sub>2</sub> en 2030 soit 586 TéquCO<sub>2</sub> en plus.
- Scénario 2 « Equilibre de la population » : 52 764 TéquCO<sub>2</sub> en 2030 soit 1 556 TéquCO<sub>2</sub> en plus.
- Scénario 3 « Maintenir la population de 2016 » **RETENU** : 54 265 TéquCO<sub>2</sub> en 2030 soit 3 057 TéquCO<sub>2</sub> en plus.
- Scénario 4 « Retrouver une attractivité » : 54 683 TéquCO<sub>2</sub> en 2030 soit 3 475 TéquCO<sub>2</sub> en plus.

L'arrivée de nouveaux véhicules sur le territoire communal implique une hausse des émissions pour tous les scénarios. Toutefois, le développement de modes de transports alternatifs, notamment la desserte de la commune par le TCSP, le développement à grande échelle des mobilités électriques, et les mobilités douces devraient nuancer ces chiffres. En outre, le choix d'un regain d'attractivité de la ville centre de la CACEM doit également permettre de maîtriser les phénomènes de périurbanisation qui conduisent les habitants à se loger plus loin au sein des communes alentours et est donc favorable à la limitation des déplacements, notamment pendulaires, effectués en grande partie en voiture et donc émetteurs de GES.

## Gestion de l'eau

La consommation domestique moyenne d'eau potable est estimée en Martinique à 157 l/j/hab (ADEME 2008). Sur cette base, il a été calculé pour Fort-de-France, une consommation de 4 661 475 m<sup>3</sup> pour l'année 2018. En suivant cette tendance, les chiffres pour 2030 sont les suivants :

- Scénario 1 « Tendancier » : 4 106 534 m<sup>3</sup> en 2030 soit 554 942 m<sup>3</sup> en moins.
- Scénario 2 « Equilibre de la population » : 4 343 432 m<sup>3</sup> en 2030 soit 318 043 m<sup>3</sup> en moins.
- Scénario 3 « Maintenir la population de 2016 » **RETENU** : 4 584 457 m<sup>3</sup> en 2030 soit 77 018 m<sup>3</sup> en plus.
- Scénario 4 « Retrouver une attractivité » : 4 690 987 m<sup>3</sup> en 2030 soit 29 512 m<sup>3</sup> en plus.

Le scénario retenu marque une légère augmentation de la consommation d'eau potable, mais moins importante que dans le cas du scénario 4.

Le PLU doit tenir compte de ces estimations pour intégrer une gestion durable de l'eau avec des orientations visant à l'économie d'eau ainsi qu'à l'adéquation entre les besoins et la capacité des ressources et des équipements à y subvenir. Toutefois, là encore il s'agit de nuancer ces estimations au regard des évolutions de comportement, plus économes en eau, et à l'amélioration progressive des équipements, qui pourront induire une réduction des consommations à l'avenir.

Un français rejette en moyenne 150 litres d'eaux usées par jour. Pour l'année 2018, c'est donc environ 4 453 639 m<sup>3</sup> d'eaux usées qui ont été produites par les habitants de Fort-de-France. Sur cette base, les volumes de 2030 seront les suivants :

- Scénario 1 « Tendancier » : 3 923 440 m<sup>3</sup> en 2030 soit 530 199 m<sup>3</sup> en moins.
- Scénario 2 « Equilibre de la population » : 4 149 776 m<sup>3</sup> en 2030 soit 226 337 m<sup>3</sup> en plus.
- Scénario 3 « Maintenir la population de 2016 » **RETENU** : 4 380 055 m<sup>3</sup> en 2030 soit 456 615 m<sup>3</sup> en plus.
- Scénario 4 « Retrouver une attractivité » : 4 481 835 m<sup>3</sup> en 2030 soit m<sup>3</sup> en plus.

Fort-de-France bénéficie d'un nombre de stations d'épuration important permettant le traitement de ses eaux usées. La capacité des stations de traitement des eaux usées devra possiblement être adaptée ou mise en conformité avec les volumes supplémentaires d'eau à traiter. Toutefois, le scénario choisi prévoit des volumes supplémentaires à traiter moins importants que la perspective envisageant un regain d'activité.

## Gestion des déchets

La production de déchets par les habitants de Fort-de-France est estimée à partir du tonnage total des communes où la collecte est gérée par la CACEM. Les estimations suivantes se basent donc sur un volume d'environ 363 kg/hab/an d'ordures résiduelles. En 2018, il a donc été produit 29 528 tonnes d'ordures ménagères. Pour 2030, les chiffres seront alors :

- Scénario 1 « Tendancier » : 24 192 T en 2030 soit 5 336 T en moins.
- Scénario 2 « Equilibre de la population » : 25 588 T en 2030 soit 3 940 T en moins.
- Scénario 3 « Maintenir la population de 2016 » **RETENU** : 27 007 T en 2030 soit 2 521 T en moins.
- Scénario 4 « Retrouver une attractivité » : 27 635 T en 2030 soit 1 893 T en moins.

Le scénario choisi implique une diminution de la production de déchets d'ici 2030. Il s'agit pour la CACEM de contribuer de manière forte à atteindre l'objectif principal fixé par le Grenelle Environnement : réduire la production d'ordures ménagères et assimilés de 7% par habitant.

### Bilan de l'évaluation des scénarios :

Le scénario retenu respecte les objectifs du PLH et propose un développement modéré. Son impact sur l'environnement est supérieur à celui des scénarios 1 et 2 qui prévoient une baisse de la population. Les élus de Fort-de-France se sont positionnés sur le scénario 3 en portant l'objectif de retrouver un gain démographique sur le territoire.

En revanche, le scénario retenu s'inscrit dans une réelle volonté de maîtrise de cette attractivité, et du développement associé, en comparaison du scénario 4, très ambitieux. Les impacts environnementaux d'une croissance modérée seront alors davantage maîtrisés, en cohérence avec la volonté de la municipalité qui souhaite ainsi se tourner vers davantage de qualité dans son développement. Dans cette perspective, le PLU intègre tout un dispositif réglementaire en faveur d'un développement durable, vertueux sur le plan paysager et environnemental.

De plus, la repolarisation du développement vers la capitale de la Martinique doit pouvoir permettre de limiter les dynamiques de périurbanisation qui génèrent des impacts importants en termes de déplacements et donc de consommation d'énergie et d'émission de GES, mais aussi en termes de consommation d'espaces.

## Justification des choix retenus pour l'élaboration du règlement

### Préambule

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

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

#### 2. 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 (les zones 2AU qui peuvent être ouvertes à l'urbanisation suite à une modification du document d'urbanisme).

Les zones 1AU sont par ailleurs toutes couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation comme stipulé au sein du code de l'urbanisme.

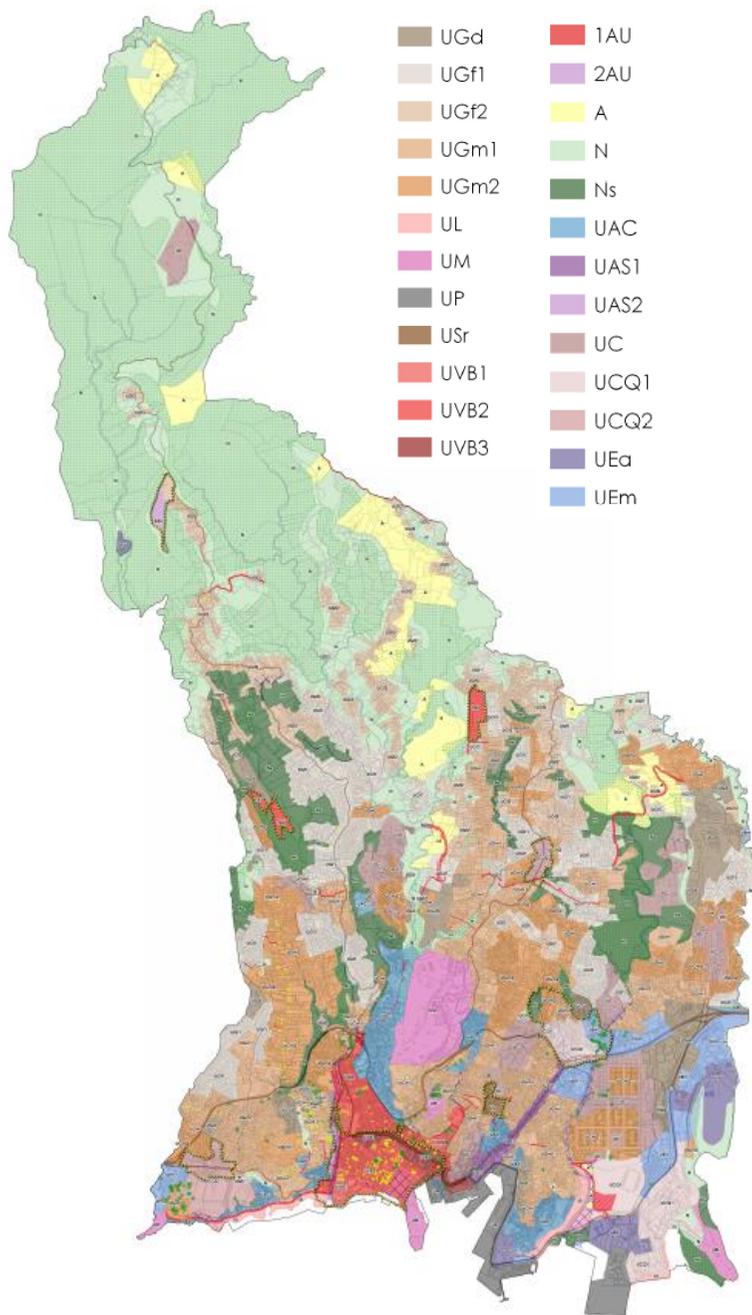
#### 3. Les zones agricoles

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.

#### 4. 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.

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.



## Justification du règlement des zones urbaines

### 1. Justifications propres à l'ensemble des zones

#### Justifications en matière de stationnement

Les règles de stationnement ont pour objectif d'assurer une bonne gestion des voitures et une bonne insertion des espaces de stationnement (création de sous-ensembles, végétalisation des espaces de stationnement...) qui doivent être gérés sur le domaine privé (terrain d'assiette du projet ou à défaut dans un rayon de 200m). Les règles en matière de stationnement sont adaptées en fonction des destinations et sous destinations et des besoins de chaque zone. Les règles au sein des zones UVB et UCQ imposent des ratios moins élevés au regard de leur densité, leur caractère de centralité (proximité des aménités urbaines accessible à pied) et leur desserte en transport en commun. Les règles au sein des zones UAC imposent également des ratios moins élevés au regard de la très forte densité de construction des parcelles et de la typicité du tissu urbain.

La zone UG, UC, UAS, 1AU ont des règles plus importantes en matière de stationnement car il s'agit de tissus urbains plus résidentiels et plus dépendant de la voiture.

#### Conditions de dessertes d'accès aux voies

Les règles définies à l'article 8 ont pour objectifs de sécuriser l'accès aux parcelles construites ou constructibles et d'assurer la sécurisation des déplacements motorisés et piétons. De fait les accès sur les voies sont limités et ceux sur les voies nationales à grande circulation doit être situés en retrait de 2m pour assurer une bonne visibilité en cas d'insertion ou de

dégagement. Les voies nouvelles doivent répondre à un certain nombre d'obligation en fonction de leur importance (longueur) pour assurer une bonne accessibilité des engins de secours et pour assurer le retournement des camions poubelles.

### **Conditions de dessertes des réseaux**

Les règles relatives à la desserte des terrains par les réseaux visent à assurer des conditions optimales d'urbanisation de manière à répondre aux besoins des habitants et activités qui s'implanteront sur la commune, mais également à limiter tout impact environnemental négatif que de nouvelles constructions seraient susceptibles de générer.

Ainsi, le règlement édicte des prescriptions conditionnant les nouvelles constructions à :

- Un raccordement adapté et suffisant au réseau de distribution d'eau potable ;
- Un raccordement au réseau d'eaux usées collectif ou à un dispositif d'assainissement autonome d'eaux usées conforme à la réglementation (interdiction totale des rejets directs dans le milieu) ;
- Des mesures efficaces et adaptées au contexte de gestion alternative des eaux pluviales ;
- Un raccordement au réseau de distribution électrique.



## 2. La zone UVB

**La zone UVB correspond** à la ville basse de Fort-de-France englobant les quartiers du centre-ville et des Terres Sainville. Ce secteur est très dense malgré des hauteurs globalement contenues (R+1 à R+2) et abrite des commerces, des services et des équipements. Cette zone comprend le périmètre action cœur de ville et permet la réalisation des projets inscrits dans le cadre de la convention tout en préservant les caractéristiques morphologiques historiques du centre-ville.

La zone UVB est divisée en trois secteurs :

- UVB1 qui correspond au secteur de la pointe Simon (ZAC pointe SIMON) sur lequel les hauteurs sont plus importantes pour accompagner la Tour Lumina tout en assurant une transition avec le centre ancien.
- UVB2 : qui correspond au centre-ville touristique et historique et au secteur des Terres Sainville avec des gabarits et des typologies de construction traditionnelles.
- UVB 3 le long du Boulevard De Gaulle afin de structurer cet axe en permettant des hauteurs plus importantes (déjà existantes).

**Une partie de la zone UVB est couverte par une OAP qui doit être respectée dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.**

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

### USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les destinations et sous destinations autorisées au sein de la zone UVB reflètent la mixité des fonctions caractéristique d'un centre-ville : habitat, commerces et activités de services (exceptés les commerces de gros qui n'ont pas vocation à s'implanter dans un cœur de ville), équipements

d'intérêts collectifs et de services publics, bureaux et centre de congrès ou d'exposition (sous réserve de ne pas générer des flux de circulation trop conséquents pour le centre-ville).

En matière de mixité sociale, le règlement prévoit un encadrement de la construction des logements vacants sur un secteur de la ville de Fort-de-France déjà fortement doté de logements sociaux. En effet les projets ne pourront avoir un taux supérieur à 40% de logements sociaux et seuls les projets de plus de 50 logements devront comprendre une part de 20% de logements sociaux ou du locatif intermédiaire.

### CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les règles en matière de caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères concourent à protéger le caractère historique et patrimonial de l'architecture de la ville basse de Fort-de-France ainsi que de sa composition urbaine pour la zone UVB2.

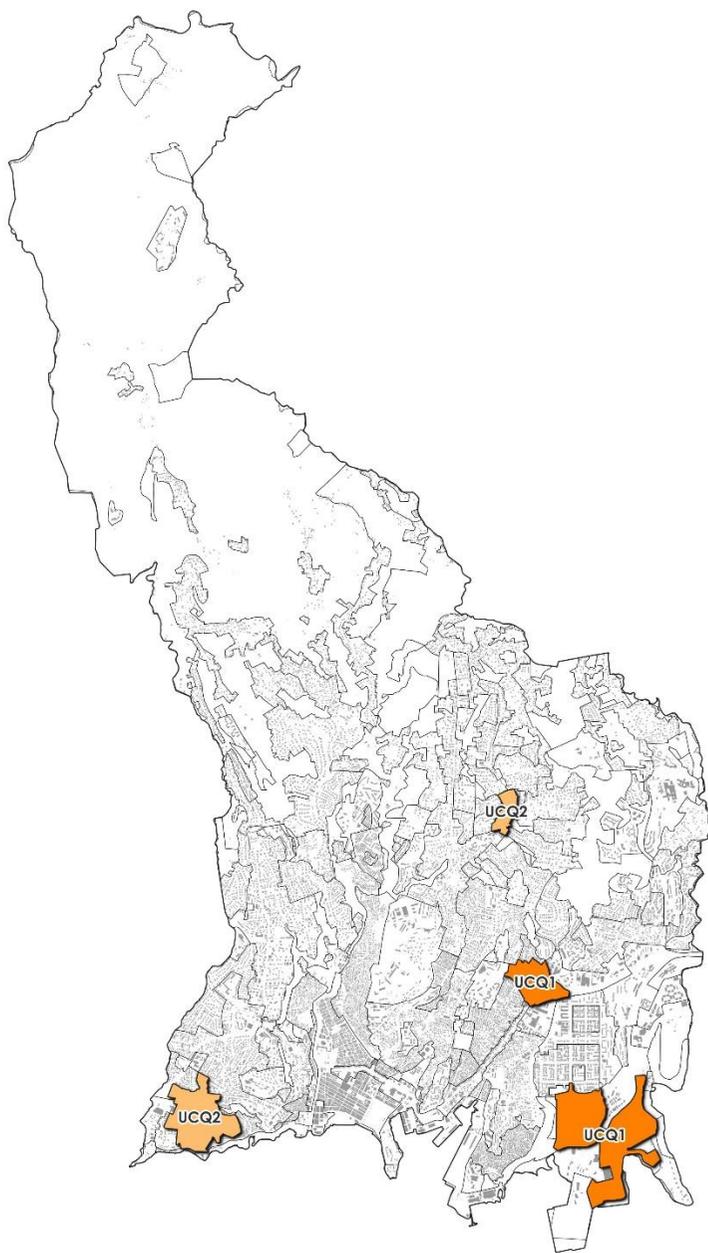
Afin de respecter les caractéristiques du quartier et de prendre en compte les spécificités architecturales, une distinction est faite entre les zones UVB1, UVB2 et UVB3 concernant les règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives.

En matière d'emprise au sol, le centre historique de Fort-de-France est caractérisé par des parcelles très denses, pratiquement intégralement construites. Le règlement fixe une emprise au sol différente en fonction de la taille de la parcelle pour permettre la construction des petites parcelles et limiter l'imperméabilisation des parcelles dont la surface est supérieure à 300m<sup>2</sup>. Le choix a été fait de n'autoriser que 80 et 90% d'emprise au sol pour permettre de créer des espaces de respiration au sein de la ville basse.

Au sein de la zone UVB, les hauteurs sont réglementées en fonction de deux caractéristiques :

- La largeur des voiries afin de respecter des distances cohérentes entre les constructions en face à face ;
- Les sous-secteurs UVB1, UVB2 et UVB3 qui sont caractérisées par des formes architecturales différentes : la zone UVB1 qui permet des hauteurs plus importantes au niveau de la Tour Lumina mais dont le règlement permet la transition avec le centre ancien, la zone UVB2 qui limite les hauteurs pour répondre aux caractéristiques du centre-ville historique et de son architecture identitaire et la zone UVB3 qui autorise des hauteurs plus importantes pour structurer l'axe du Boulevard de Gaulle.

En matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, l'ensemble des règles contribuent à la préservation de la richesse patrimoniale de la ville basse de Fort-de-France.



### 3. La zone UCQ

La zone UCQ concerne les secteurs de centralité de quartier identifiés au SCoT mais qui sont aujourd'hui peu lisibles et qu'il convient de finaliser (Etang Z'Abricot), restructurer (Bellevue, Redoute, et Morne Calebasse). Cette zone comprend deux sous-secteurs : UCQ1 pour les centralités relais du centre-ville (Etang Z'Abricot et Morne Calebasse) et UCQ2 pour les centralités de quartiers aux densités plus faibles. (Bellevue et Redoute)

Une partie de la zone UCQ est couverte par une OAP identifiée au plan de zonage, qui doit être respectée dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

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

#### USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les destinations et sous destinations autorisées au sein de la zone UCQ reflètent la mixité des fonctions caractéristique d'une centralité de proximité : habitat, commerces et activités de services (exceptés les commerces de gros qui n'ont pas vocation à s'implanter dans un cœur de ville), équipements d'intérêts collectifs et de services publics, bureaux et centre de congrès ou d'exposition (sous réserve de ne pas générer des flux de circulation trop conséquents pour la centralité).

L'artisanat et le commerce de détail ainsi la petite industrie (activités non nuisantes) sont autorisés sous condition de surface afin de n'accueillir que des petites activités propres à une centralité relais.

En matière de mixité sociale, le règlement prévoit des obligations de construction de logements sociaux afin de développer la mixité des

logements au sein de ces secteurs de centralité permettant de répondre aux obligations du SCoT et du PLH.

Le règlement prévoit également des règles en matière de mixité fonctionnelle en instaurant une règle de mixité verticale pour conforter le rôle de pôle de proximité des secteurs identifiés.

### **CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

En matière d'implantation par rapport aux voies, le règlement prévoit de matérialiser l'alignement, soit avec une construction directement en alignement de la voie, soit par la matérialisation de l'alignement par une clôture. L'objectif étant de structurer les axes des centralités et de ne pas avoir un panel d'implantations différentes.

Les implantations par rapport aux limites séparatives viennent règlementer le bon fonctionnement des constructions les unes avec les autres : il est possible de s'implanter à l'alignement d'une limite séparative ou en retrait en respectant des règles de hauteur et de distances cohérentes entre les constructions.

En matière d'emprise au sol, les règles prévoient des coefficients relativement élevés caractéristiques des densités de centralités, avec une distinction entre la zone UCQ1 (70% max d'emprise au sol) et la zone UCQ2 (60% max d'emprise au sol) ou la densité est moins importante.

Dans la même logique que l'emprise au sol, les règles de hauteur viennent structurer le caractère de centralité des zones UCQ et la densité des constructions, avec la aussi une distinction entre les zones UCQ1 et UCQ2.

En matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, l'ensemble des règles contribuent à la préservation de la richesse patrimoniale des bâtiments existants et veillent à la bonne intégration des nouvelles constructions.

## La zone UG

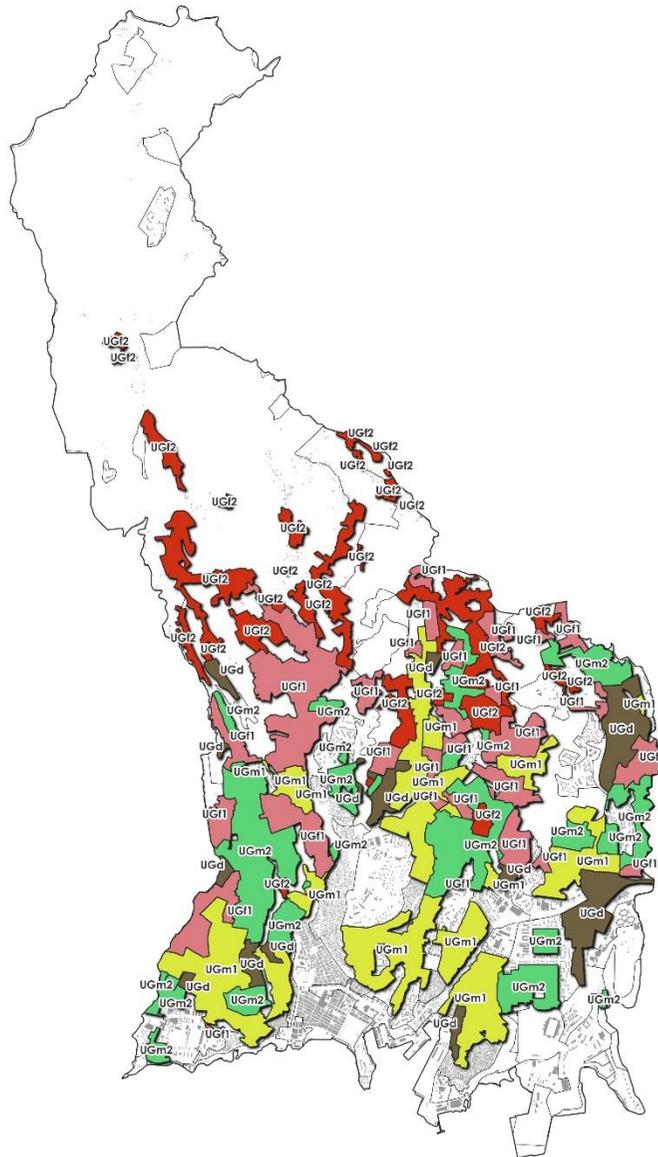
**La zone UG :** Il s'agit d'une zone à vocation dominante résidentielle qui compose la très grande majorité des espaces urbanisés de la commune. Cette zone est découpée en secteurs et sous-secteurs en fonction de la morphologie urbaine et des capacités de mutation souhaitées par la commune. La zone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

- **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.
- **UGm :** regroupant des tissus urbains composés majoritairement d'un habitat intermédiaire, de groupé et de petits collectifs 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 différents).
- **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

La zone UG est caractérisée par un tissu résidentiel dont la dominante d'occupation du sol est à vocation d'habitat. Aussi, le règlement vient conforter le caractère de la zone en autorisant les habitations et en limitant l'implantation des commerces à activités de services (uniquement



l'artisanat et le commerce de détail, la restauration et les activités de services) et la petite industrie non nuisante à une très petite surface de plancher (max 150m<sup>2</sup> de SDP) dans le respect des dispositions du DAAC du SCoT.

Au sein des zones UGd et UGm, caractérisées par les plus fortes densités de la zone UG et par de l'habitat collectif ou intermédiaire doivent prévoir une mixité sociale par des obligations de production de logements sociaux. La zone UGf, dont le caractère et la typologie d'habitat constituent un tissu d'habitat individuel à préserver ne comporte pas d'obligations en matière de mixité sociale.

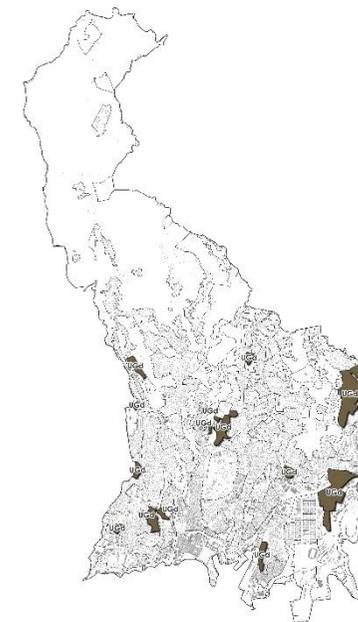
La zone UG à vocation résidentielle ne comprend pas de règle en matière de mixité fonctionnelle.

### **Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

Les règles en matière de préservation des caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères, que ce soit concernant les implantations, l'emprise au sol et les hauteurs viennent conforter et préserver les ambiances et morphologies des différentes sous-zones et permettent pour UGm1 et 2 une densification maîtrisée.

### **Au sein de la zone UGd :**

Au sein de la zone UGd, les constructions, à caractère d'habitat collectif et avec des hauteurs qui peuvent atteindre 22m maximum à l'égout du toit, doivent respecter un recul de 4m minimum par rapport aux voies et prendre en compte la hauteur de la construction pour définir les règles de retrait par rapport aux limites séparatives afin de proposer des implantations de constructions non nuisantes au regard vis-à-vis des constructions existantes.

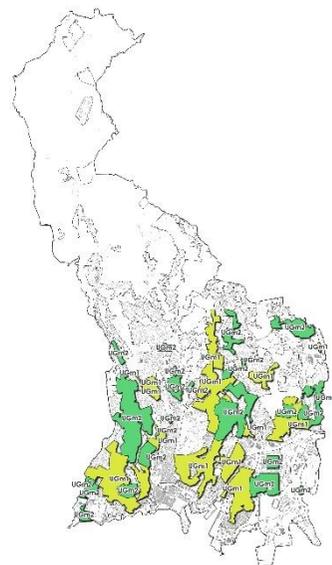


Afin de limiter l'artificialisation des parcelles et de proposer des espaces de respiration, l'emprise au sol de la zone UGd est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière.

### **Au sein de la zone UGm :**

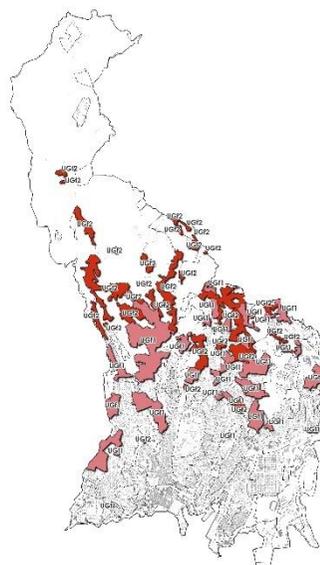
Au sein de la zone UGm, les constructions doivent respecter un recul de 3m minimum par rapport aux voies et prendre en compte la hauteur des constructions pour définir les règles de retrait par rapport aux limites séparatives afin de proposer des implantations de constructions qui respectent les bâtiments voisins. Les constructions, sous réserve de continuité et de hauteurs cohérentes) peuvent être implantées en mitoyenneté.

Les règles d’emprise au sol et de hauteur viennent encadrer les possibilités de construction à la vocation de la zone : un tissu d’habitat intermédiaire en dehors d’un secteur de centralité. Ces deux typologies de règles viennent prendre en compte les spécificités morphologiques du territoire en distinguant la zone UGm1, aux caractéristiques légèrement plus denses (45% max d’emprise au sol et une hauteur de 12 max à l’égout du toit) et la zone UGm2 (35% max d’emprise au sol et une hauteur de 9m max à l’égout du toit).



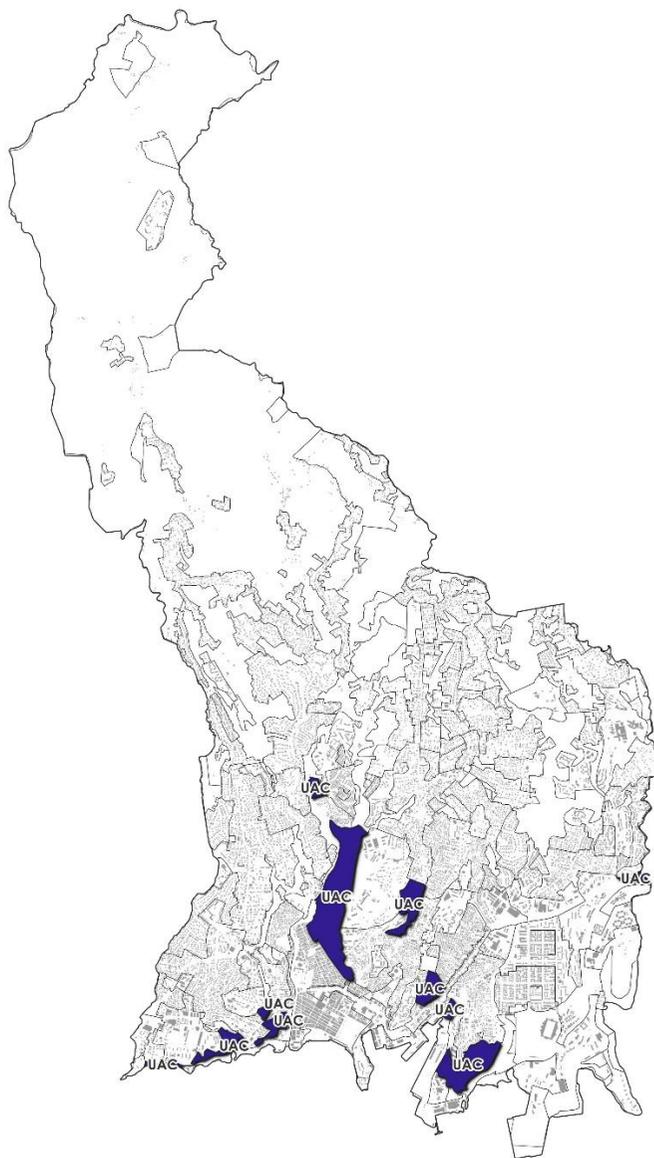
#### **Au sein de la zone UGf :**

Au sein de la zone UGf, les constructions doivent respecter un recul de 3m par rapport aux voies et peuvent être implantées en limite ou en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives sous condition de respecter des règles d’implantation qui permettent une bonne cohabitation avec les parcelles voisines.



Les règles en matière d’emprise au sol et de hauteur concourent à préserver les caractéristiques résidentielles et peu denses de la zone UGf. Ces deux typologies de règles viennent prendre en compte les spécificités morphologiques du territoire ou la nécessité d’encadrer fortement la densification pour des questions de capacité des réseaux, en distinguant la zone UGf1, aux caractéristiques légèrement plus denses (30% max d’emprise au sol et 7m max de hauteur à l’égout du toit) et la zone UGf2 surtout présente sur les hauteurs de Fort de France (20% max d’emprise au sol et 7m max de hauteur à l’égout du toit).

En matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, l’ensemble des règles contribuent à la préservation de la richesse patrimoniale des bâtiments existants et veillent à la bonne intégration des nouvelles constructions.



## La zone UAC

**La zone UAC** : Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat auto-construit, tissu d'habitat ancien et très dense qui caractérise un certain nombre de quartiers de Fort-de-France (Trénelles, Volga Plage, Texaco...). L'objectif de ce secteur est de permettre une mutation de l'habitat tout en limitant la densification.

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

### USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La zone UAC est caractérisée par un tissu résidentiel dont la dominante d'occupation du sol est à vocation d'habitat. Aussi, le règlement vient conforter le caractère de la zone en autorisant les habitations et en limitant l'implantation des commerces à activités de services (uniquement l'artisanat et le commerce de détail, la restauration et les activités de services) et la petite industrie non nuisante à une très petite surface de plancher (max 150m<sup>2</sup> de SDP).

La zone UAC n'ayant pas vocation à accueillir des logements sociaux et de la mixité fonctionnelle, aucune règle n'est imposée en matière de mixité sociale et fonctionnelle.

### CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les règles en matière d'implantation des constructions ont vocation à permettre la mutation de la zone, aujourd'hui composée d'une morphologie très resserrée, en limitant la densification des constructions : les règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives ne sont pas

règlementées, les constructions étant aujourd'hui très imbriquées les unes par rapport aux autres. Les règles d'emprise au sol ont pour objectif de redonner des espaces de respiration sur les parcelles en limitant l'artificialisation des unités foncières et en évitant toute densification. Les règles de hauteur viennent maintenir un tissu de faible hauteur (6,5m max de hauteur à l'égout du toit).

En matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, l'ensemble des règles prennent en compte les caractéristiques particulières de ce tissu urbain.

## La zone UC

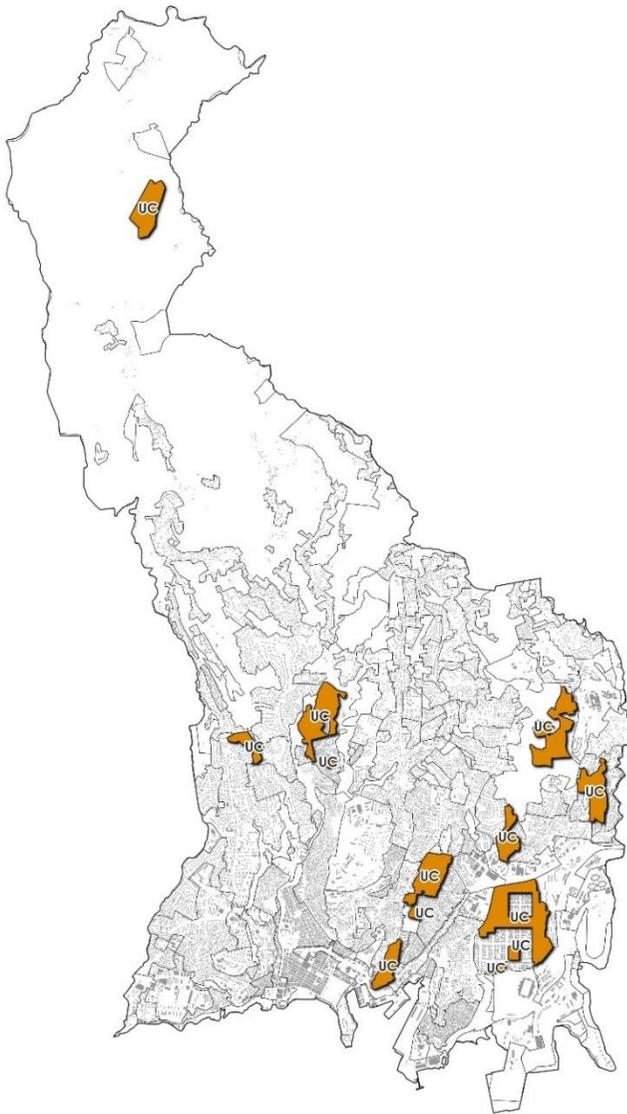
**La zone UC :** Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat collectif de grands ensembles, qui concernent notamment les quartiers de Floréal Godissard, Dillon, Châteauboeuf... L'objectif de ce secteur est d'accompagner l'évolution des formes urbaines de grand ensemble, tout en permettant les projets de renouvellement urbain et la maîtrise de la densification.

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

### USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La zone UC est caractérisée par un tissu résidentiel dont la dominante d'occupation du sol est à vocation d'habitat. Aussi, le règlement vient conforter le caractère de la zone en autorisant les habitations et en limitant l'implantation des commerces à activités de services (uniquement l'artisanat et le commerce de détail, la restauration et les activités de services) et la petite industrie non nuisante à une très petite surface de plancher (max 150m<sup>2</sup> de SDP).

En matière de mixité sociale, la zone UC étant aujourd'hui quasi exclusivement composée de logements sociaux, le règlement vient limiter la possibilité de créer exclusivement du logement social afin d'instaurer une mixité des typologies de logements dans les différents quartiers concernés : toute opération de plus de 50 logements ne pourra comprendre un coefficient de mixité sociale de plus de 20% de logements sociaux.



## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les différentes règles d'implantation sont caractéristiques des morphologies d'habitat de grands ensembles. L'implantation des constructions devra être adaptée à la hauteur des bâtiments afin de respecter une distance cohérente et assurer une intégration du bâti qui limite les nuisances visuelles (notamment au regard des règles de hauteur qui permettent des constructions allant jusqu'à 21 maximum à l'égout du toit). Afin de limiter l'artificialisation des parcelles et de proposer des espaces de respiration, l'emprise au sol de la zone UC est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

En matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, l'ensemble des règles vise à améliorer la qualité des espaces publics et des abords des bâtiments sans imposer de résidentialisation.

## La zone UAS



**La zone UAS** : Il s'agit des secteurs caractérisés par des axes très routiers aujourd'hui peu structurés et majoritairement tournés vers les flux voitures (l'avenue Bishop et rive droite de la rivière Madame, ...). L'objectif de cette zone est de structurer ces axes qui marquent les entrées de la ville de Fort-de-France en vrais boulevards urbains.

La zone UAS comprend deux sous-secteurs dans lesquels on retrouve notamment des différences de hauteur et de destinations et sous destinations.

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

### USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La zone UAS1, qui correspond au boulevard Bishop, a vocation à structurer l'entrée de ville Est de Fort-de-France aujourd'hui renforcée par le TCSP. Les destinations et sous destinations du règlement correspondent à cette ambition en autorisant une mixité des fonctions et notamment l'habitat, les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle et la restauration, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et de service public et les bureaux.

La zone UAS2 correspond à la rive droite de la rivière Madame, en continuité directe du centre-ville de Fort-de-France. L'objectif de la réglementation des destinations et sous destinations est d'assurer la transition avec le centre-ville sans lui faire concurrence et de n'autoriser les activités d'artisanat, de commerce, de restauration, d'activités de services et de bureaux.

En matière de mixité sociale, le règlement prévoit au sein du secteur UAS1 des obligations de construction de logements sociaux afin de développer la mixité des logements au sein de ces secteurs structurants accessible directement par le TCSP.

### CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les règles en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ont pour objectif d'encadrer la mutation des secteurs UAS :

- en UAS1, les règles d'implantation par rapport aux voies ont pour objectif de structurer un front bâti cohérent et de qualité le long du boulevard Bishop afin d'en faire un vrai boulevard urbain d'entrée de ville. Le retrait de 6m (stricte) permet de préserver les futurs logements de nuisances trop importantes au regard de l'axe. Afin d'assurer la qualité d'intégration paysagère de cette entrée de ville, les reculs devront être densément plantés et soignés. En cas de clôtures, elles devront être sur mur bahut avec une grille (et non un grillage).

C'est la même logique qui est appliquée en zone UAS2 où les constructions devront structurer un alignement autour de l'axe ou à défaut l'alignement sera marqué par une clôture.

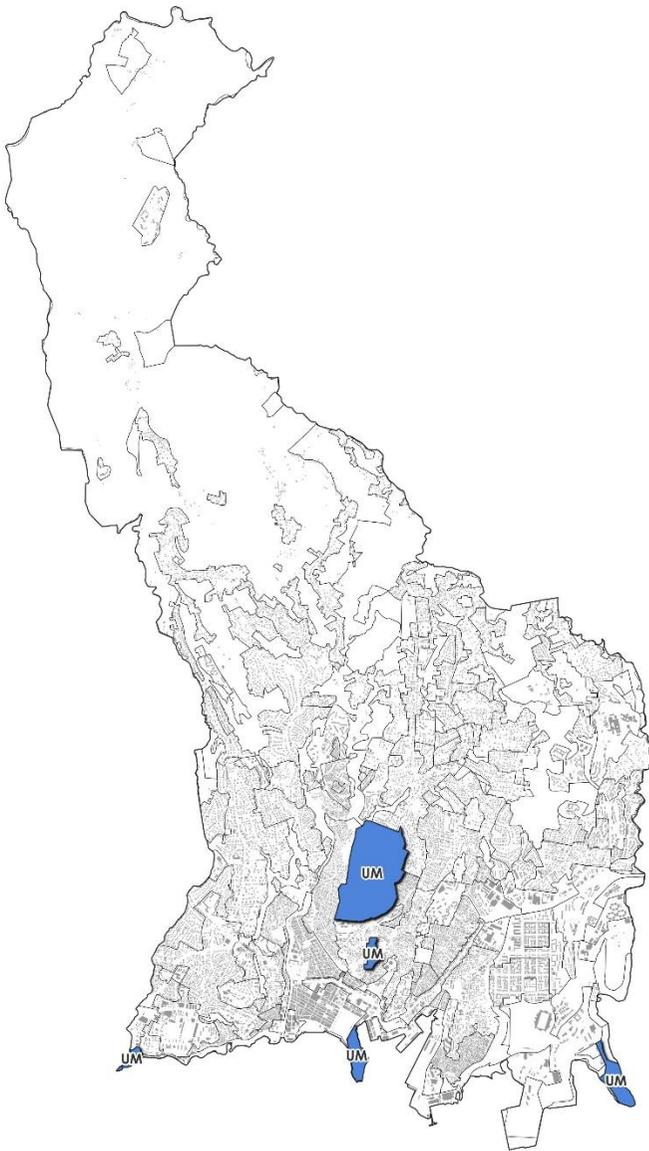
Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives concourent à la même logique : structurer un front urbain linéaire en premier rideau, sous certaines conditions. En effet des reculs partiels pourront être permis pour éviter des bâtiments trop longs donnant un effet de mur imperméable.

Il en va de même pour les règles de hauteur qui comprennent un minimum et un maximum afin d'organiser un linéaire cohérent et des formes urbaines

homogènes. Des spécificités sont intégrées entre la zone UAS1 (hauteurs comprises entre 9m et 18m maximum) et UAS2 (hauteurs comprises entre 6m et 15m maximum) afin de prendre en compte les morphologies spécifiques aux deux secteurs.

Afin de maintenir des espaces de respiration et non imperméabilisés, l'emprise au sol est de 70% maximum.

En matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, l'ensemble des règles contribuent à la préservation de la richesse patrimoniale des bâtiments existants et veillent à la bonne intégration des nouvelles constructions.



## La zone UM

**La zone UM** : Il s'agit des secteurs qui comprennent les terrains militaires du Fort Saint-Louis, Desaix, Pointe des Nègres, etc...

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

L'ensemble des règles, que ce soit celles concernant l'usage des sols et la destination des constructions, mais également celles concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ont vocation à rendre possible l'activité militaire et les besoins afférents.



## La zone UP

**La zone UP :** Il s'agit des secteurs caractérisés par des terrains affectés aux installations portuaires, de plaisance et aux activités qui leur sont liées. L'objectif est de conserver les fonctionnalités 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.

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

L'ensemble des règles, que ce soit celles concernant l'usage des sols et la destination des constructions, mais également celles concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ont vocation à rendre possible l'activité portuaire et les besoins afférents. La sous destination logement est encadrée pour n'autoriser que les habitations destinées au gardiennage du port et du fonctionnement de l'activité.



## La zone UL

**La zone UL :** Il s'agit des zones de littoral à réaménager, pour une valorisation touristique et de loisirs, en continuité avec le centre-ville de Fort-de-France.

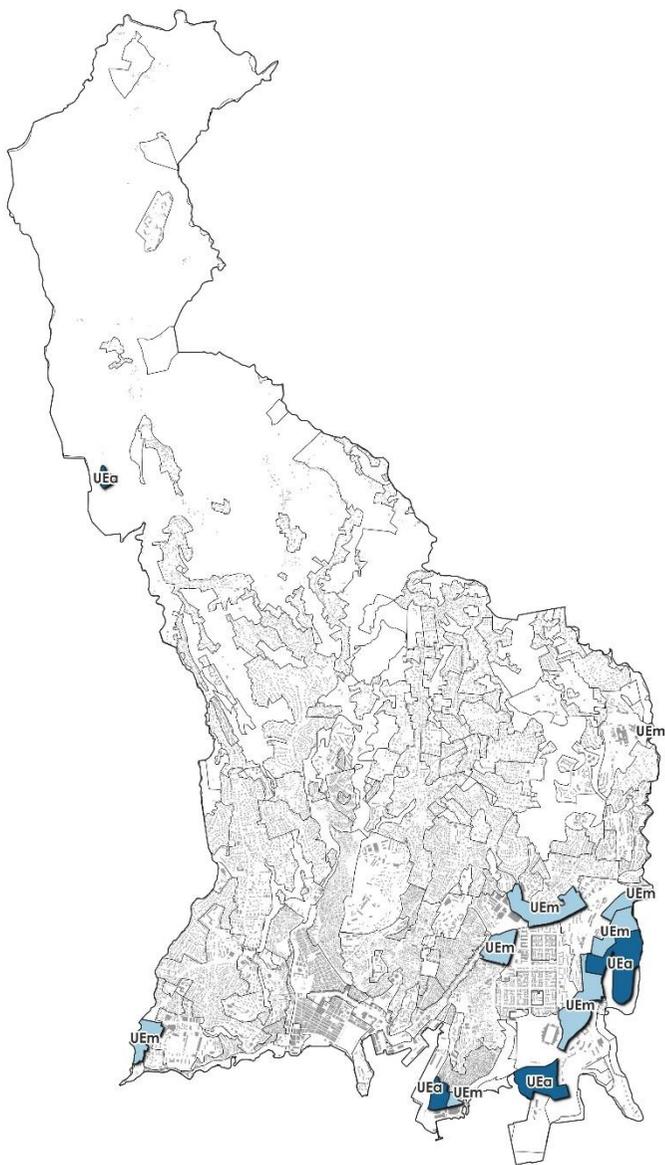
**La zone est concernée par le PPRN dont le règlement s'impose au présent règlement.**

### USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les destinations et sous destinations de la zone sont encadrées de manière à limiter strictement les implantations aux besoins de la valorisation du littoral : l'implantation d'activités de restauration et d'artisanat et commerce de détail ont une surface de plancher limitée et les équipements d'intérêts collectif et de services publics sont autorisés pour répondre aux besoins, notamment en matière d'implantation d'équipements sportifs.

### CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Le règlement encadre fortement la constructibilité pour ne permettre que les petites constructions (hauteur de 8m maximum) sur une emprise au sol limitée (20% maximum de l'unité foncière).



## La zone UE

**La zone UE :** il s'agit des zones à vocation d'activités économiques (artisanales, commerciales, industrielles ou d'entrepôts).

La zone UE comprend deux sous-secteurs en fonction des types d'activités économiques :

**La zone UEm :** Il s'agit d'un secteur à vocation d'activités mixtes.

**La zone UEa :** Il s'agit d'un secteur à vocation d'activités artisanales, dans laquelle toutes les activités économiques ne sont pas autorisées.

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

### USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les destinations et sous destinations des zones d'activités ont pour objectif de conforter et d'encadrer le caractère des zones d'activités en fonction de leur vocation :

**Au sein de la zone UEm :** afin de limiter l'expansion des commerces et activités de services au sein des zones d'activités, les nouvelles implantations des commerces de détail et artisanat sont limitées à 1000m<sup>2</sup> de SDP, et les activités de restauration doivent avoir une surface supérieure à 400m<sup>2</sup> de SDP.

**Au sein de la zone UEa :** seules sont autorisées les destinations industrie, entrepôts et locaux techniques et industriels des administrations.

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Afin de limiter la sous densité et le gaspillage de foncier au sein des zones d'activités, le règlement du PLU détermine un minimum d'emprise au sol (20%). Il règlement également un maximum (50%) afin de laisser des espaces de respiration et non artificialisés au sein des zones.

Les projets, limités à une hauteur maximum de 16m, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

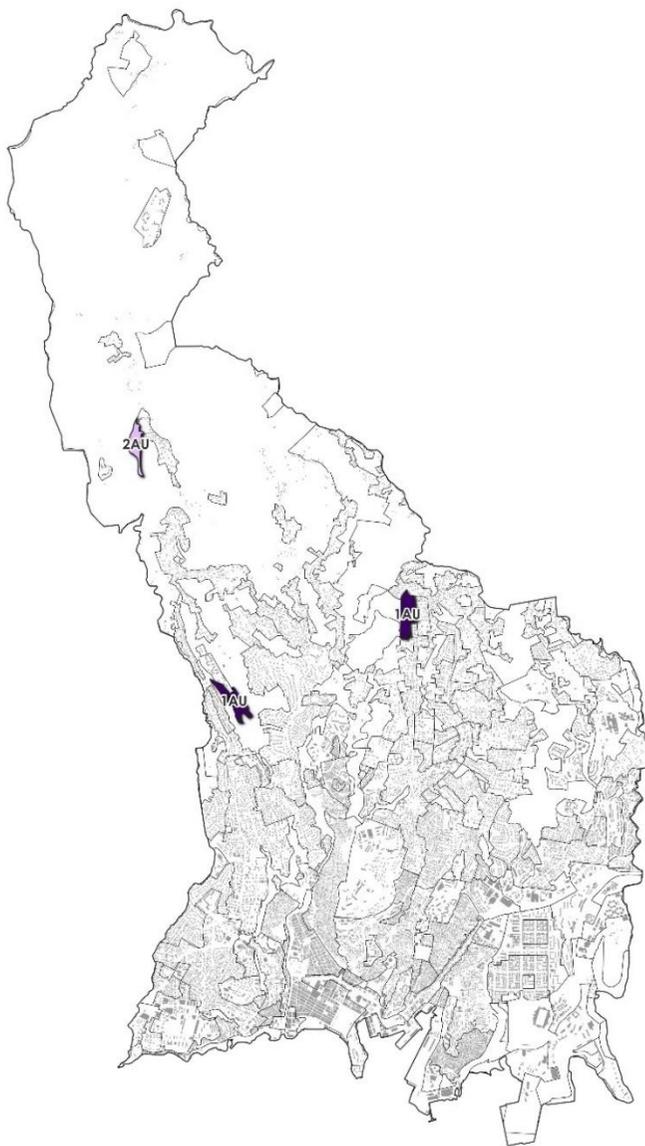
### La zone USR

**La zone USR** : Il s'agit de l'écoquartier Bon Air qui fait l'objet d'une OAP valant règlement. De fait la zone USR ne comprend pas de règlement.

**La zone USR est totalement couverte par une OAP valant règlement.**

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





## Justification du règlement des zones à urbaniser

### 1. Les zones 1AU

**La zone 1AU :** Il s'agit de secteurs de développement en extension de l'enveloppe urbaine. Les zones correspondantes sont situées en accroche du tissu constitué et doivent s'intégrer harmonieusement aux trames viaire et urbaine existantes

Les zones 1AU sont également couvertes par une OAP qui doit être respectée dans un rapport de compatibilité, en complément du présent règlement. Elles sont urbanisables dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, certaines pouvant être phasées.

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

#### USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les zones AU ont vocation à conforter l'offre d'habitat de la ville de Fort-de-France. Elles sont donc à vocation résidentielle. Le PLU règlemente les destinations et sous destinations des zones AU dans la même logique la zone UG : des commerces et activités de services limités en surface de plancher et l'interdiction des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

Les règles en matière de mixité sociale et fonctionnelle sont règlementées spécifiquement au sein des OAP en fonction des ambitions de chaque site.

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

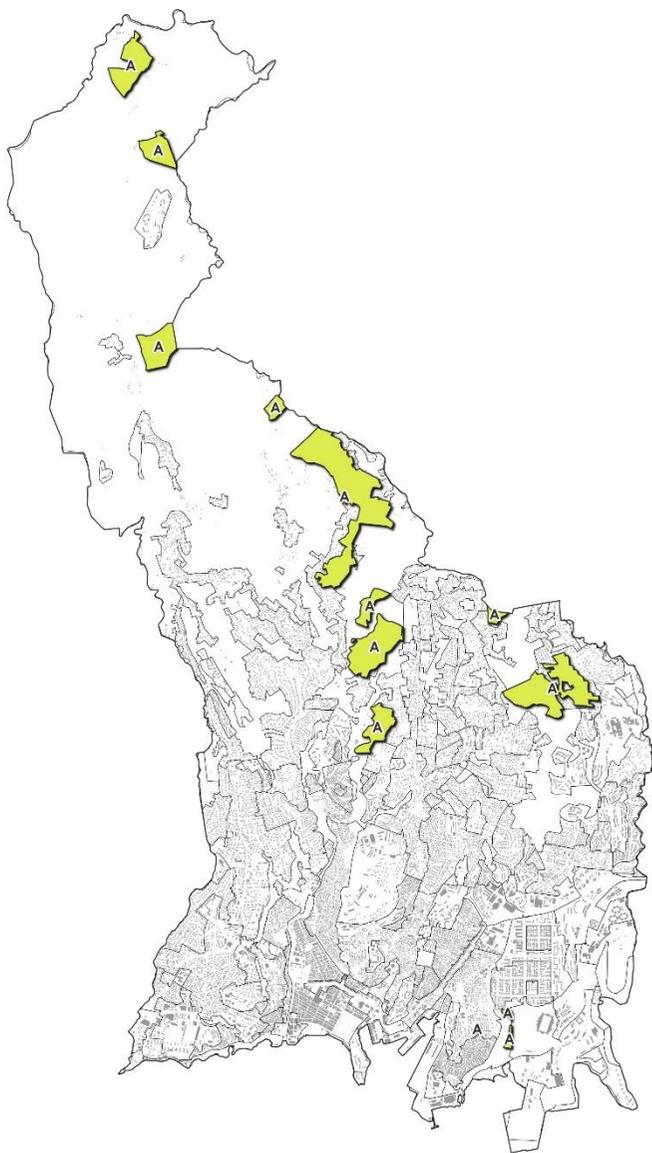
Les règles en matière de caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont règlementées spécifiquement au sein des OAP en fonction des spécificités de chaque site.

### **Les zones 2AU**

**La zone 2AU** : est une zone insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate du sol. Elle est destinée à être urbanisée à moyen ou long terme et peut être ouverte à l'urbanisation par une modification ou une révision du PLU dans les 6 ans après l'approbation du PLU. L'ouverture de la zone sera conditionnée à la mise en place d'un projet préservant/restaurant les qualités environnementales et paysagères du site.

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

Sachant que cette zone n'a pas vocation à être aménagée sans modification préalable, toutes les destinations et sous-destinations sont interdites, seules des affectations du sols sont autorisées : aménagement des constructions existantes sous réserve que ça ne compromette pas l'urbanisation future de la zone, les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou encore les clôtures.



## Justification du règlement des zones Agricoles

La zone A est une zone à vocation agricole. L'objectif de cette zone est de protéger, voire renforcer, l'activité agricole de la ville, qui est aujourd'hui très mesurée. Elle intègre donc les terres exploitées (notamment celles ayant fait l'objet d'une déclaration PAC au cours des dernières années et identifiées au Recensement Parcellaire Général) ainsi que les bâtiments d'exploitation.

A noter que la zone est concernée par le PPRN dont le règlement s'impose au règlement du PLU.

### USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

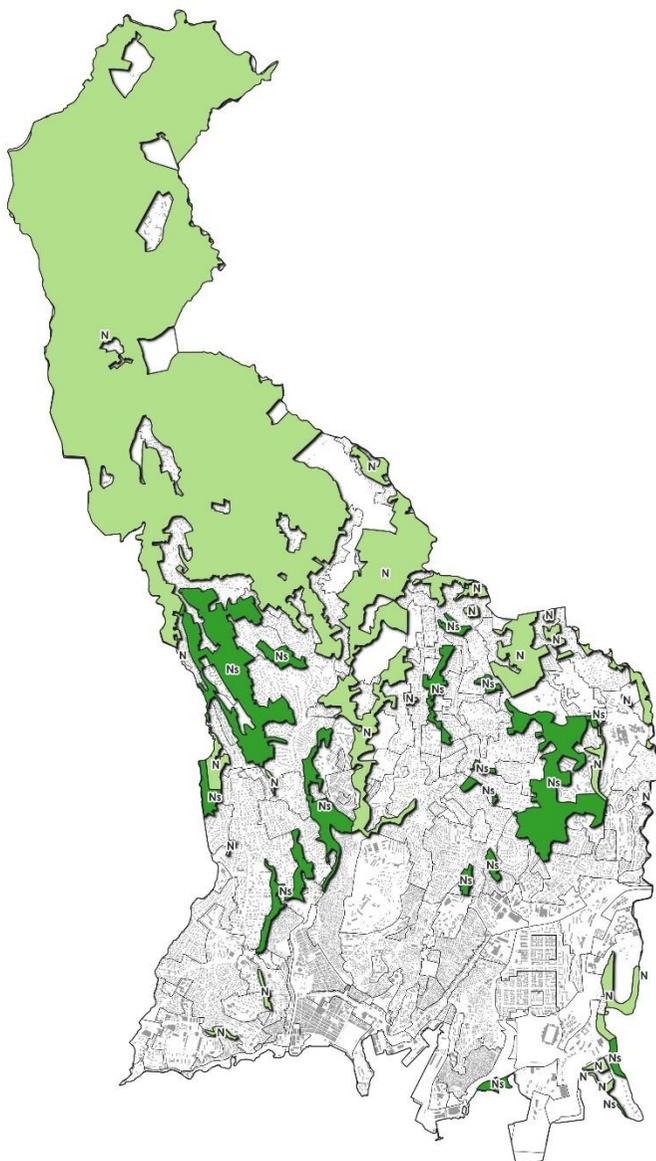
Afin de remplir pleinement cet objectif, le règlement de la zone n'autorise que les constructions à vocation d'exploitation agricole et forestière, ainsi que les logements nécessaires à l'activité agricole, lorsqu'une présence permanente est nécessaire à l'activité. La construction de ces logements est par ailleurs encadrée notamment en termes de surface afin de préserver au maximum le foncier agricole exploitable.

### CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Le règlement encadre le recul des constructions par rapport à la voie (au moins 10m) et aux limites (au moins 4m), et les hauteurs des constructions (6m max pour les logements, 10m max pour les autres constructions) de manière à conserver le caractère agricole des sites, et assurer l'intégration paysagère des constructions.

Le règlement impose également une simplicité de volumes et l'utilisation de matériaux non réfléchissants, de qualité, et non brillants afin, là encore, de favoriser l'intégration des constructions dans le paysage agricole et naturel et d'éviter que celles-ci n'attirent le regard.

Enfin, le règlement insiste sur la nécessité de conserver des espaces libres perméables, végétalisés/plantés, ce qui constitue un traitement particulièrement adapté au paysage agricole et naturel des zones concernées par ce zonage.



## Justification des zones Naturelles

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.

La zone Naturelle Stricte (Ns) correspond à des espaces naturels à protéger strictement pour la qualité des sites, des paysages ou encore l’intérêt écologique fort des milieux naturels. Elle concerne des espaces particulièrement sensibles ou fragiles nécessitant une protection forte au regard de l’aménagement comme par exemple des espaces de corridors écologiques.

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

### USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Afin de préserver les zones naturelles de la commune, peu de destination sont autorisées au sein des zones N. Toutefois, il s’agit de permettre aux activités permettant de valoriser les espaces naturels, les ressources qui s’y trouvent, ou encore qui assurent l’entretien des milieux de s’effectuer. Ainsi, seules les exploitations forestières et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisées en zone N. De plus, le règlement autorise l’évolution maîtrisée des logements existants, avec des conditions de surface très limitées. Enfin, le règlement autorise les aménagements légers et réversibles lorsqu’ils servent la valorisation des sites (ouverture au public notamment).

- Au sein des zones Naturelles Strictes

Au vu des besoins de protection renforcée de ces espaces, le règlement interdit toute destination, excepté les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés en les conditionnant à des besoins de gestion des milieux. Cela garantit donc une quasi-inconstructibilité de ces zones.

### CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les règles d'implantation des constructions par rapport à la voie imposent un recul assez important (8m minimum), associées à des règles de hauteurs des constructions (6m max) dans l'objectif de conserver le caractère naturel des sites, et assurer l'intégration paysagère des constructions.

Le règlement impose également une simplicité de volumes et l'utilisation de matériaux non réfléchissants, de qualité, et non brillants afin, là encore, de favoriser l'intégration des constructions dans le paysage agricole et naturel et d'éviter que celles-ci n'attirent le regard.

Enfin, le règlement insiste sur la nécessité de conserver des espaces libres perméables, végétalisés/plantés, ce qui constitue un traitement particulièrement adapté au paysage agricole et naturel des zones concernées par ce zonage.

## Justification des inscriptions graphiques à valeur paysagères, patrimoniales et écologiques

Le PLU de Fort-de-France présente plusieurs types d'inscriptions graphiques visant des objectifs différents. Trois d'entre elles ont vocation à protéger et valoriser des éléments de trame verte et bleue :

- Les arbres remarquables : Le PLU identifie sur le zonage des arbres ponctuels, isolés, dont la qualité, et le caractère remarquable, voire identitaire, justifie une protection renforcée. Implantés dans les espaces verts, les parcs privés ou publics, ils ont un intérêt particulier d'un point de vue écologique et paysager.
- Les espaces de nature en ville : Il s'agit d'espaces de respiration au sein du tissu urbanisé dont la préservation permet de renforcer la perméabilité écologique de la ville, notamment de la ville basse très dense, mais également de valoriser le paysage urbain et de favoriser une acceptation de la densité urbaine en offrant des espaces verts de proximité accessibles aux habitants. Ces secteurs identifient des boisements, bosquets, ripisylves, ravines, parcs publics... Ainsi, les règles associées à cette inscription prévoient que la superficie de ces espaces soit maintenue en espaces libres perméables, végétalisés, et autorisent les aménagements légers et/ou réversibles en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur écologique et paysagère. Ainsi ces espaces seront durablement préservés.
- Les Espaces Boisés Classés : Cette inscription graphique permet de protéger durablement des espaces boisés, voire dans certains cas de permettre l'enfrichement de certains sites, que ce soit pour des raisons écologiques (réservoirs de biodiversité, corridors...) ou de prévention

du risque (zones rouges du PPRI) du fait de la capacité des boisements à retenir les sols. Un travail étroit avec les services de l'ONF a permis une identification fine et précise des espaces nécessitant ce classement. Les règles associées à cette inscription graphique interdisent tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il s'agit donc d'une protection assez stricte de ces espaces

Enfin, le PLU présente aussi des inscriptions graphiques visant la préservation d'éléments de patrimoine bâti. En effet, certains bâtiments ou ensembles de bâtiments ont été précisément identifiés au plan de zonage de manière à les protéger ou à encadrer leur évolution en vue de préserver le caractère identitaire et patrimonial de ces éléments. Pour effectuer ce repérage, les éléments d'ores et déjà protégés au PLU précédent ont été reportés, mais la Ville a également valorisé le travail mené dans les travaux préparatoires à l'élaboration d'un Site Patrimonial Remarquable. Ainsi les éléments repérés se situent en grande partie au sein de la Ville Basse et le long de la route de Didier. Le règlement associé à cette inscription graphique précise que les éléments repérés sont à conserver ou restaurer dans leurs dispositions d'origine, afin de conserver leur spécificité et caractère identitaire. Toutefois, le règlement vient également préciser les évolutions qui peuvent être envisagées afin de faciliter la rénovation des bâtiments patrimoniaux, de les adapter aux modes de vie actuels, et ainsi d'assurer leur maintien dans le temps en évitant une mise en péril.

## Justification des choix retenus pour l'élaboration du zonage

### Analyse des zones à l'échelle du PLU

#### 1. Les surfaces totales par zone

Typologies de zones	Zones	Sous-zones	Surface	%
Zones urbaines de centralités	UVB	UVB1	4,94	0,11%
		UVB2	83,35	1,90%
		UVB3	19,42	0,44%
	UCQ	UCQ1	88,67	2,02%
		UCQ2	43,83	1,00%
Zones urbaines résidentielle	UG	UGd	136,49	3,12%
		UGm1	414,53	9,46%
		UGm2	368,29	8,41%
		UGf1	364,53	8,32%
		UGf2	249,08	5,69%
	UC		157,30	3,59%
	UAS	UAS1	15,00	0,34%
		UAS2	5,32	0,12%
	UAC		103,25	2,36%
USR		4,40	0,10%	
Zones urbaines à dominante économique	UE	UEm	84,04	1,92%
		UEa	52,33	1,19%
	UP		59,46	1,36%
	UM		91,62	2,09%
	UL		27,04	0,62%
<b>Sous-total zones urbaines (U)</b>			<b>2 372,87</b>	<b>54,16%</b>
Zones à urbaniser	1AU		13,09	0,30%
	2AU		5,03	0,11%
<b>Sous-total zones à urbaniser (AU)</b>			<b>18,12</b>	<b>0,41%</b>
Zone agricole	A		187,53	4,28%
<b>Sous-total zones agricole (A)</b>			<b>187,53</b>	<b>4,28%</b>
Zones naturelles	N		1 533,35	35,00%
	Ns		269,37	6,15%
<b>Sous-total zones naturelles (N)</b>			<b>1 802,72</b>	<b>41,15%</b>
<b>Total</b>			<b>4 381,25</b>	<b>100,00%</b>

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).

Les zones à urbaniser sont fortement réduites. En effet, dans le respect de l'engagement pris par le PADD, les zones à urbaniser sont inférieures à 20ha. Ce PLU va permettre de diviser par 3 la consommation d'espaces en extension urbaine par rapport aux 10 dernières années.

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 Montgérald pourtant soumise à la pression de l'urbanisation.

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 (cf. partie assurant la comparaison entre le PLU actuel).

## 2. Comparaison du nouveau zonage avec le PLU de 2008

	Surface Projet PLU (ha)	Surface PLU actuel (ha)	Différence
Zone A	187,53	114,96	72,57
Zone N	1 802,72	1 671,82	130,90
Zone AU	18,12	107,41	-89,28
Zone U	2 372,87	2 509,35	-136,48
<b>Total</b>	<b>4 381,25</b>	<b>4 403,54</b>	<b>-22,29</b>

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 135ha 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 différence de surface de la commune ne provient pas du fait d'un échange avec une autre commune. Les deux documents n'ont pas pris la même couche de référence pour le périmètre de la commune.

Au-delà de ces chiffres bruts, il est intéressant de s'intéresser aux vases communicants.

PLUactuel/Projet de PLU	A	AU	N	U
<b>A</b>	85,01	0,00	28,30	1,65
<b>AU</b>	13,26	17,86	64,68	11,60
<b>N</b>	79,10	0,26	1 525,64	66,70
<b>U</b>	10,16	0,00	183,73	2 290,60

Sur les 188ha classés en zones A, 45% des zones étaient déjà classées en zones A et 42% étaient de la zones N. 24ha de zones U ou AU ont été

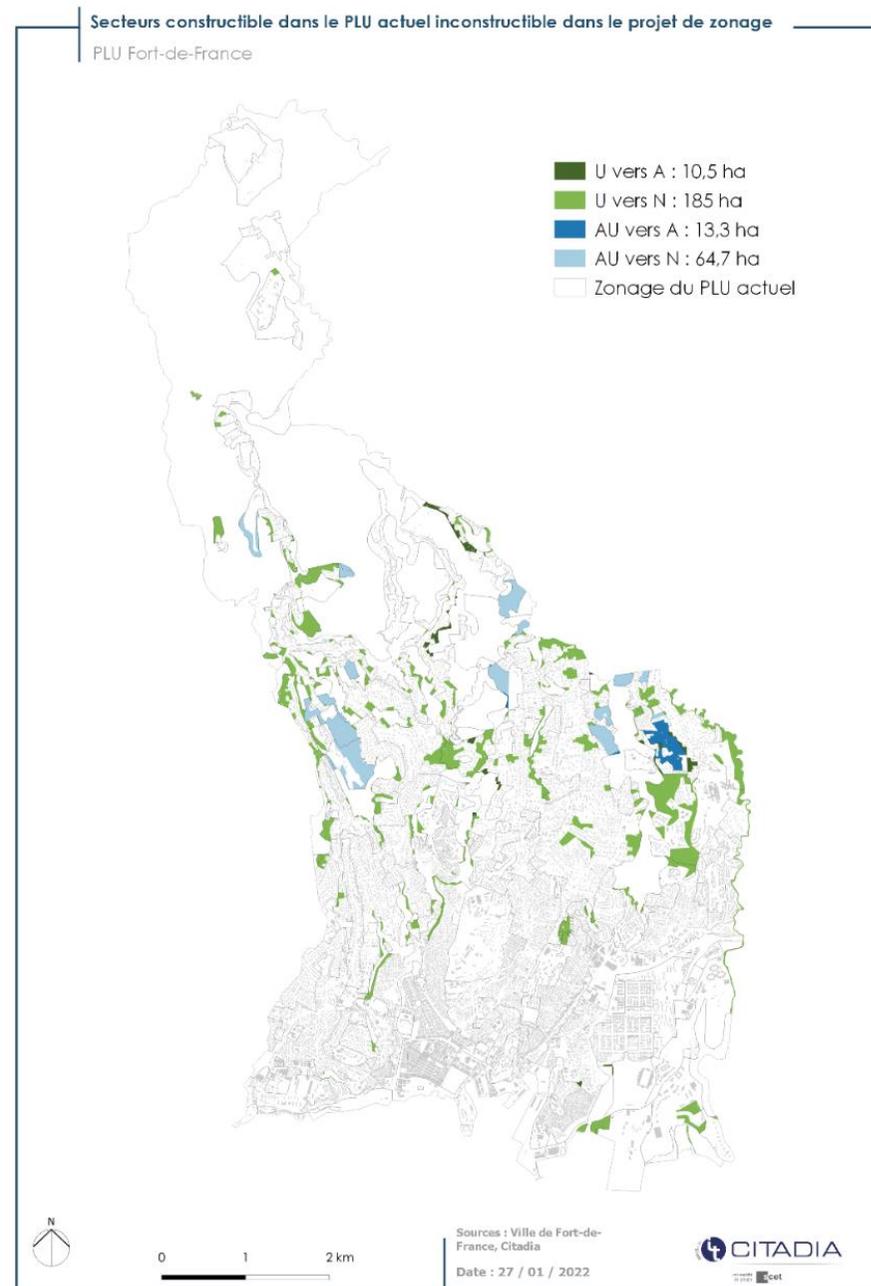
reclassées en zone agricole. Ces zones ont été classées au regard des déclarations au RGP. Dans les zones A de l'ancien PLU, seuls 1,65ha ont été classés en U et constituent des déclassements. Ces déclassements n'entraînent pas le dépassement des 20ha en extensions urbaines.

Près de 85% des zones naturelles (N) étaient déjà classées en zones N. Il convient néanmoins de noter que 184ha de zones U ont été reclassées en zone N pour 3 principales raisons : des réseaux en sous capacités, des secteurs non accessibles ou en trop forte pente, des secteurs non bâtis. Près de 65ha de zones AU sont également reclassés en zone N dont notamment la phase 2 de Morne Coco.

Il convient de noter que 67ha de zones N de l'ancien PLU ont été classées en zone U. Cela s'explique car le PLU de 2008 intégrait des zones N constructibles (les zones N3). Depuis les lois grenelles, ces zones N3 considérées comme des STECAL doivent être exceptionnelles et non pas massives. De plus beaucoup de constructions ont été faites au cours des 15 dernières années au sein de ces zones. Il s'agit donc de fait de zones U, c'est-à-dire actuellement urbanisées. Elles ont donc été reclassées en zone UGf2 afin de limiter drastiquement leur densification et limiter de fait la construction de nouvelles habitations. Une autre zone a été classée en zone UL (le long de la rivière monsieur) qui assure une protection malgré des ouvertures à la construction pour valoriser le potentiel touristique du site.

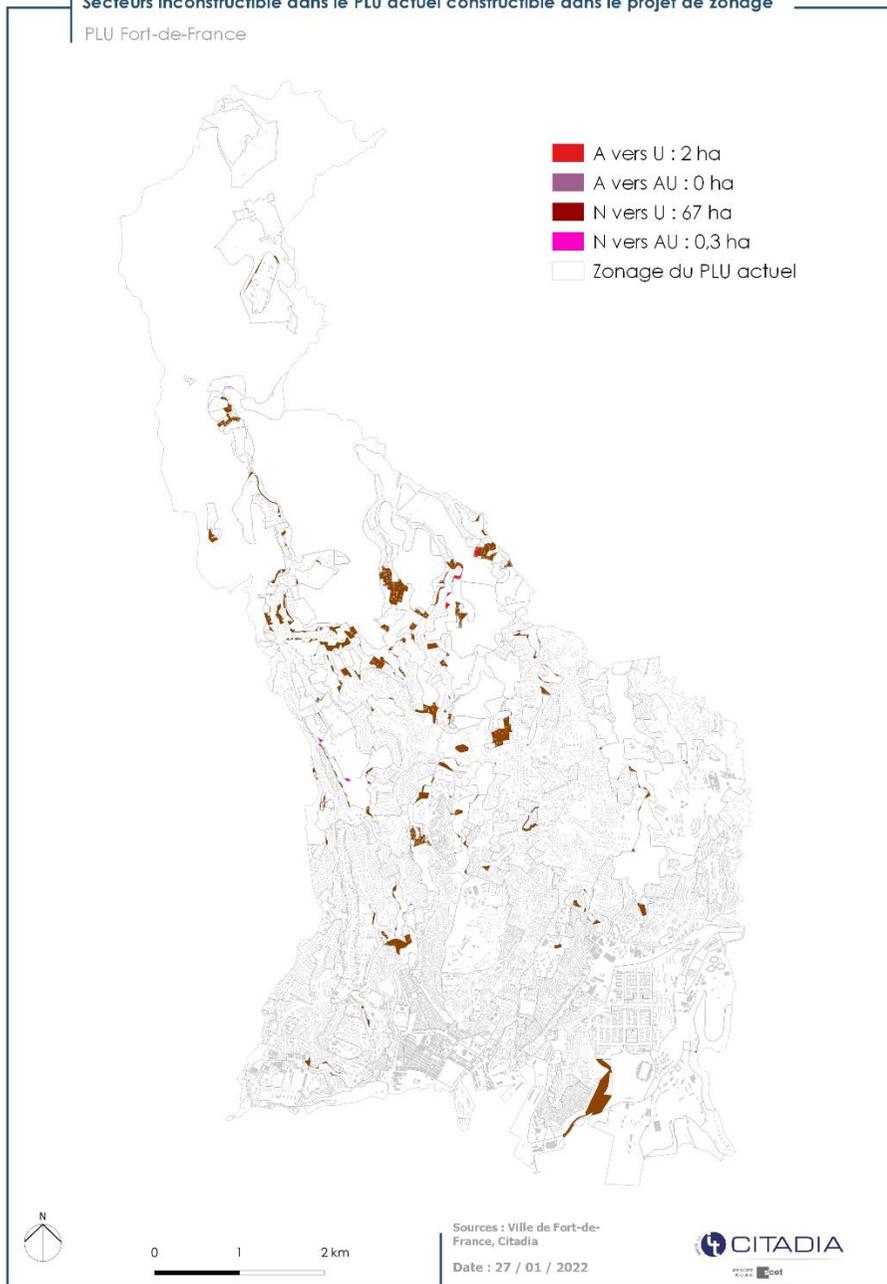
La presque totalité (98,5%) des zones AU du projet de PLU étaient déjà zonées en zone à urbaniser. Il n'y a donc pas eu de nouvelle zone AU ciblée dans le projet de PLU.

Ce projet de PLU est donc extrêmement ambitieux et vertueux. Il vient protéger des secteurs qui étaient identifiés pour être urbanisés alors même que le rythme de construction doit être renforcé pour assurer le développement souhaité. La ville et ses partenaires vont devoir s'engager pleinement dans le renouvellement urbain afin de traduire concrètement ce projet.



Secteurs inconstructible dans le PLU actuel constructible dans le projet de zonage

PLU Fort-de-France



## Justification des choix retenus pour la définition des 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.

Les OAP s'inscrivent dans un rapport de compatibilité aux autorisations d'urbanisme. Ainsi, les projets réalisés dans les secteurs concernés par les OAP ne peuvent remettre en cause les options fondamentales des orientations définies. Ils doivent au contraire contribuer à leur mise en œuvre.

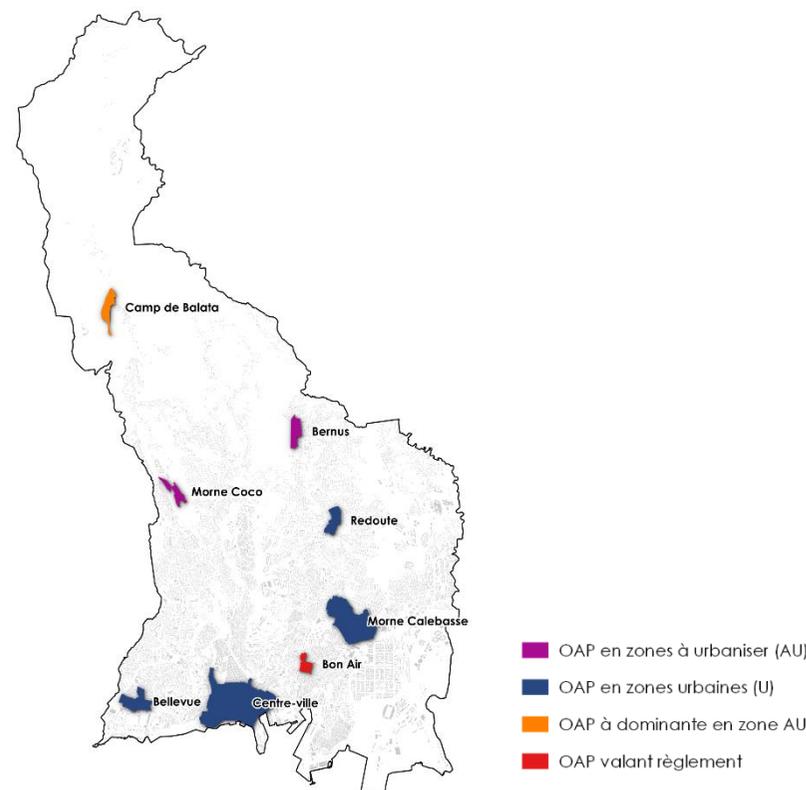
### Présentation des différentes typologies d'OAP

Le PLU de Fort-de-France comprend 3 types d'OAP différentes :

- **Les OAP au sein de la zone U :** 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.
- **Les OAP en extension de la zone U :** qui correspondent aux 3 orientations d'aménagement et de programmation des zones AU.

Le secteur d'OAP Camp de Balata est majoritairement en zone AU, et l'autre partie du secteur en zone U.

- **L'OAP valant règlement :** qui correspond à l'orientation d'aménagement et de programmation de la ZAC Bon Air.



Pour chacune de ces vocations, 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.

## 1. Les OAP au sein de la zone U

### L'OAP centre-ville

#### CE QUE DIT LE PADD

Le PADD préconise différentes orientations traduites dans les futurs projets urbains de la commune :

- S'attaquer à l'augmentation de logements vacants en s'engageant dans leur réhabilitation via une stratégie foncière ambitieuse ;
- Faire revenir les habitants au centre-ville de Fort-de-France pour réaffirmer son positionnement ;
- Mettre en place un pool de coworking et de pépinière d'entreprise au sein du centre-ville de Fort-de-France tourné vers des entreprises innovantes dans le but de les accompagner dans leur création ;

- Diversifier les commerces de proximité au sein du centre-ville de Fort-de-France en s'appuyant sur le BHNS et au sein des centralités de quartier pour prôner une mixité fonctionnelle ;
- Créer, dans le centre-ville et les centralités des quartiers, des espaces structurants et attractifs, support de la vie locale, vecteurs d'appropriation de l'espace public et de liens entre les quartiers ;
- Faire des espaces publics, dont le Malecon, des supports de lien entre les lieux d'attractivité et éviter les effets de rupture ;
- Préserver les composantes végétales dans la ville afin d'adoucir le paysage urbain et de rafraîchir l'espace public : jardins, alignements d'arbres... ;
- Construire un centre-ville élargi d'une taille suffisante pour jouer son rôle d'attractivité à l'échelle de l'agglomération et de l'île ;
- Conforter la vocation de vitrine régionale, cœur d'agglomération et ville littorale ;
- Mettre en œuvre le plan de référence du front de mer permettant de reconstruire le lien entre le centre-ville et le littoral ;
- S'appuyer sur les atouts du Centre-ville et ses singularités comme levier de transformation et du changement d'image : « ce qu'on ne retrouve qu'au Centre-ville » ;
- Assurer les conditions du repeuplement du Centre-Ville par de nouvelles populations renforçant la mixité sociale ;
- Mettre en œuvre des projets opérationnels modèles de cœur de ville permettant la construction/réhabilitation de 1000 logements ;
- Assurer l'utilisation ou la reconversion des cellules commerciales vacantes, favoriser le regroupement des différents commerces autour de quelques rues identifiées stratégiques et retrouver une attractivité commerciale ;

- Diffuser la dynamique commerciale du centre commercial Perrinon aux espaces et rues avoisinantes ;
- Favoriser l'accueil d'un cinéma au sein du centre-ville de Fort-de-France pour jouer le rôle de locomotive commerciale ;
- Affirmer le marché comme site touristique, et lui redonner une vocation sociale et culturelle quotidienne (animation nocturnes, exposition...) ;
- Expérimenter des nouvelles formes d'immobilier d'entreprises pour accueillir différentes activités compatibles avec une vie de centre-ville : des espaces de coworking, des ateliers pour les artistes, fablabs...
- Limiter la place de la voiture dans le centre-ancien en renforçant les secteurs piétonnisés ou semi-piétonnisés (relier la Savane à la fontaine Gueydon et plus largement au canal par exemple) ;
- Réfléchir à la place du stationnement, développer des espaces de stationnement autour des centralités et encourager l'intermodalité ;

### **LES REPONSES APORTEES PAR L'OAP**

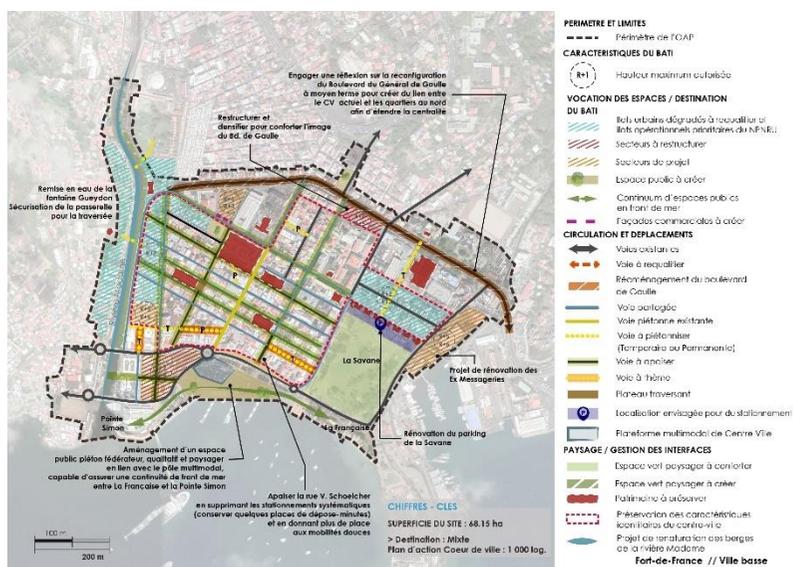
Comme relaté dans le PADD, le PLU porte de nombreuses ambitions sur le centre-ville de Fort-de-France qui sont traduites dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

L'OAP centre-ville retranscrit les ambitions prévues dans le plan guide du programme Action Cœur de Ville qui concerne le centre-ville de Fort-de-France depuis 2017. Projet coconstruit avec les commerçants, les habitants et partenaires, est composé de plusieurs axes stratégiques qui portent principalement sur l'habitat en centre-ville, le développement économique

et commercial, l'accessibilité et le stationnement, la mobilité, l'accès aux équipements et services publics.

L'OAP a pour objectif de traduire le projet pour le centre-ville en ayant une approche transversale des ambitions :

- D'apaiser la ville et de donner plus de place aux piétons, en travaillant sur les espaces publics, la place de la voiture et du stationnement, la piétonnisation et la sécurisation des déplacements. Il s'agit également de travailler sur la végétalisation du tissu urbain pour rendre les déplacements doux plus agréables ;
- Transformer la gare routière du front de mer en pôle multimodale TCSP pour y aménager un espace public piéton fédérateur, qualitatif et paysager, capable d'assurer une continuité de front de mer entre la Française et la Pointe Simon ;
- Faire vivre l'identité du centre-ville, en repensant les projets de densification en lien avec la préservation des formes architecturales historiques et du patrimoine, en maîtrisant notamment les projets de grandes hauteurs et en protégeant le patrimoine reconnu et identitaire ;
- La renaturation de la Rivière Madame à travers l'ambition du réaménagement des berges, la limitation de la place de la voiture et du stationnement et la création de liens avec le centre-ville (fontaine Gueydon, marché au poisson, parc Aimé Césaire...).



encadrent l'évolution et la mutation du centre-ville, de manière raisonnée, pour répondre aux différents enjeux d'évolution urbaine (pacification du centre-ville), de besoins sociaux (diversification des formes d'habitat) et de mutations du tissu (un parc de logements vieillissant), tout en affirmant la cohérence du développement avec les caractéristiques urbaines et patrimoniales du cœur historique.

Le centre-ville de Fort-de-France fait déjà l'objet d'une densité déjà particulièrement importante, avec une densité identifiée dans le diagnostic d'environ 54 logements par hectare en moyenne, avec des cœurs d'îlots pouvant monter jusqu'à plus de 200 logements par hectare.

La mixité sociale du centre-ville n'est pas encadrée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, mais au sein du règlement de la zone UVB. La compatibilité avec le SCoT sera explicitée au sein de la justification du règlement.

## LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

Les ambitions de l'OAP centre-ville répondent aux objectifs du SCoT de la CACEM de structurer des centralités urbaines attractives de qualité, en affirmant le positionnement du cœur historique de Fort-de-France comme le centre de la capitale martiniquaise.

1 000 logements environ sont prévus au sein du centre-ville au regard de la programmation d'Action Cœur de Ville, soit 19% du développement total des constructions neuves, et 21% des logements prévus en renouvellement urbain réalisé au sein de la centralité urbaine majeure du territoire.

A travers l'OAP, la réflexion sur le centre-ville fait l'objet d'un projet d'ensemble et évite de fait l'urbanisation au coup par coup. Les orientations

## OAP Morne Calebasse

### CE QUE DIT LE PADD

Le PADD préconise différentes orientations traduites dans les futurs projets urbains de la commune :

- Poursuivre le renouvellement urbain prioritairement au sein des centralités en identifiant les leviers de densification adaptés au contexte foyalais ;
- Lancer une réflexion de renouvellement urbain sur les quartiers de Cluny et de Morne Calebasse pour démontrer la faisabilité d'en faire des centralités mixtes et créer les conditions de leur réalisation sur du moyen terme ;
- Prévoir une part de logements sociaux entre 30 et 35% au sein de la centralité urbaine de Morne Calebasse ;
- Développer des espaces commerçants identifiés au sein de ces centralités ;
- Améliorer la qualité d'espace public invitant à pratiquer les différents lieux de vie et à conforter l'usage de la ville par les foyalais et visiteurs
- Préserver les composantes végétales dans la ville afin d'adoucir le paysage urbain et de rafraîchir l'espace public : jardins, alignements d'arbres... ;
- Conforter la mixité fonctionnelle au sein des centralités des espaces de vie résidentiel, commercial et touristique ;
- Développer des locaux pour des activités éphémères et culturelles dans les secteurs dédiés afin d'animer les espaces de centralités (marchés itinérants ou à thèmes, circuits courts) ;

- Faciliter l'implantation des entreprises de service à la personne dans un contexte de vieillissement de la population ;
- Réfléchir à la place du stationnement, développer des espaces de stationnement autour des centralités et encourager l'intermodalité.

### LES REPONSES APPORTEES PAR L'OAP

Situé en sortie d'autoroute et à l'entrée du boulevard Bishop (entrée de ville majeure de Fort-de-France), le secteur de Morne Calebasse est actuellement composé d'une zone commerciale articulée autour d'un hypermarché Carrefour, d'habitat collectifs et de quelques équipements en partie ouest et d'habitats individuels en partie nord.

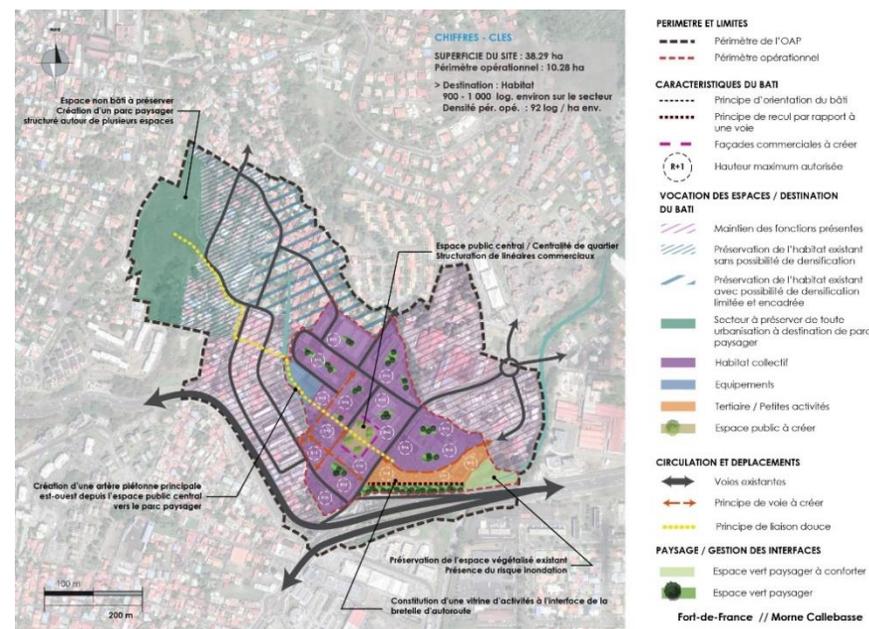
Ce secteur bien que stratégique a une organisation qui juxtapose les fonctions urbaines sans véritables connexions entre les espaces commerciaux et les espaces à dominante résidentielle. L'ensemble du site doit donc être repensé pour faire émerger un quartier mixte à même de jouer le relais du centre-ville de Fort-de-France dans la réponse aux besoins des populations habitant le secteur et les quartiers plus au nord.

De fait, l'aménagement de Morne Calebasse vise à répondre aux enjeux suivants :

- La mutation du centre commercial en quartier urbain durable :
  - L'optimisation du foncier en sous densité : mutualisation du stationnement, densification verticale, etc, en travaillant sur les hauteurs des constructions et sur l'insertion du quartier dans son environnement existant.

- L'évolution des usages et le déploiement de nouvelles fonctions urbaines : habitat / commerces et services, à travers la mutation des bâtiments commerciaux et la création d'espaces publics.
- La constitution d'une séquence urbaine « vitrine » pour la ville basse :
  - La redéfinition du partage de la voirie et des espaces libres en accompagnement de la desserte TCSP et en assurant la création de nouvelles voiries structurantes.
  - L'émergence d'une identité / unité paysagère et urbaine globale : ordonnancement, qualité architecturale, qualification des espaces de frange, etc, dans une logique de qualité environnementale.
- La prise en compte des risques et des nuisances auxquels est exposé le site :
  - La préservation de l'espace libre généré par un précédent glissement de terrain en le valorisant par la création d'un parc public accessible en modes doux et fédérateur pour les quartiers environnants ;
  - La préservation d'un espace vert paysager en bord de ravine afin de prévenir le risque d'inondation ;
  - La création d'un espace vert paysager et planté le long de l'autoroute afin de préserver les usagers et employés du

secteur tertiaire et activités des nuisances générées par l'infrastructure.



## LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

Le secteur de Morne Calebasse correspond à la centralité Dillon identifiée au SCoT en tant que centralité urbaine majeure de la CACEM.

900 à 1 000 logements sont prévus sur la centralité de Morne Calebasse, soit 19% du développement total des constructions neuves, et 21% des logements prévus en renouvellement urbain réalisé au sein de la centralité urbaine majeure du territoire.

A travers l'OAP, la réflexion sur Morne Calebasse fait l'objet d'un projet d'ensemble et évite de fait l'urbanisation au coup par coup. Les orientations

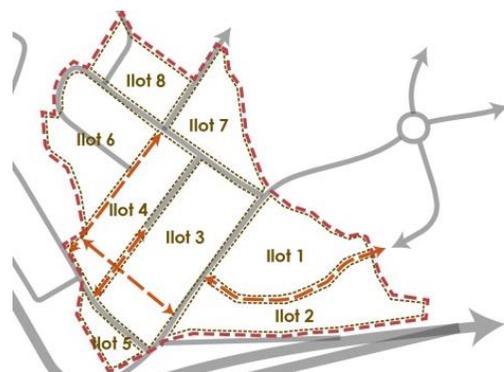
encadrent l'évolution et la mutation du secteur, de manière raisonnée, pour répondre aux différents enjeux de diversification des fonctions du quartier (habitat, équipements et commerces et services de proximité), et de mutations du tissu (au regard d'un caractère aujourd'hui monofonctionnel), tout en travaillant la qualité de vie du secteur et son insertion dans un environnement contraint (notamment du fait de la proximité de l'autoroute).

La densité prévue au sein de l'OAP de Morne Calebasse répond aux objectifs du SCoT en matière de densification sur les centralités majeures puisqu'il est prévu une densité d'environ 92 logements par hectare sur le périmètre opérationnel du projet (et non pas sur la totalité du site).

La programmation sur la mixité sociale sur la centralité de Morne Calebasse répond également au SCoT, puisque celui-ci prévoit de maintenir une part de 30 à 35% de logements sociaux.

L'OAP prévoit entre 35 et 40% de logements sociaux sur les ilots 3 et 4 et entre 30 et 35% de logements sociaux sur les ilots 1, 5, 6, 7 et 8.

*Schéma du découpage  
potentiel des lots*



## L'OAP Bellevue

### CE QUE DIT LE PADD (POUR REDOUTE ET BELLEVUE)

Le PADD préconise différentes orientations traduites dans les futurs projets urbains de la commune :

- Poursuivre le renouvellement urbain prioritairement au sein des centralités en identifiant les leviers de densification adaptés au contexte foyalais ;
- S'attaquer à l'augmentation de logements vacants en s'engageant dans leur réhabilitation via une stratégie foncière ambitieuse ;
- Structurer les centralités de proximité de Redoute et de Bellevue à travers une réorganisation d'ensemble prenant en compte les contraintes techniques et permettant de densifier ces secteurs et de construire des ambiances urbaines de centralités secondaires ;
- Atteindre une part de 25 à 30% de logements sociaux au sein des centralités de Redoute et de Bellevue ;
- Permettre l'aménagement de locaux d'activités de taille modeste et connectés dans les secteurs de centralités ;
- Développer des espaces commerçants identifiés au sein de ces centralités ;
- Améliorer la qualité d'espace public invitant à pratiquer les différents lieux de vie et à conforter l'usage de la ville par les foyalais et visiteurs ;
- Préserver les composantes végétales dans la ville afin d'adoucir le paysage urbain et de rafraîchir l'espace public : jardins, alignements d'arbres... ;

- Conforter la mixité fonctionnelle au sein des centralités des espaces de vie résidentiel, commercial et touristique ;
- Développer des locaux pour des activités éphémères et culturelles dans les secteurs dédiés afin d’animer les espaces de centralités (marchés itinérants ou à thèmes, circuits courts) ;
- Faciliter l’implantation des entreprises de service à la personne dans un contexte de vieillissement de la population ;
- Réfléchir à la place du stationnement, développer des espaces de stationnement autour des centralités et encourager l’intermodalité.

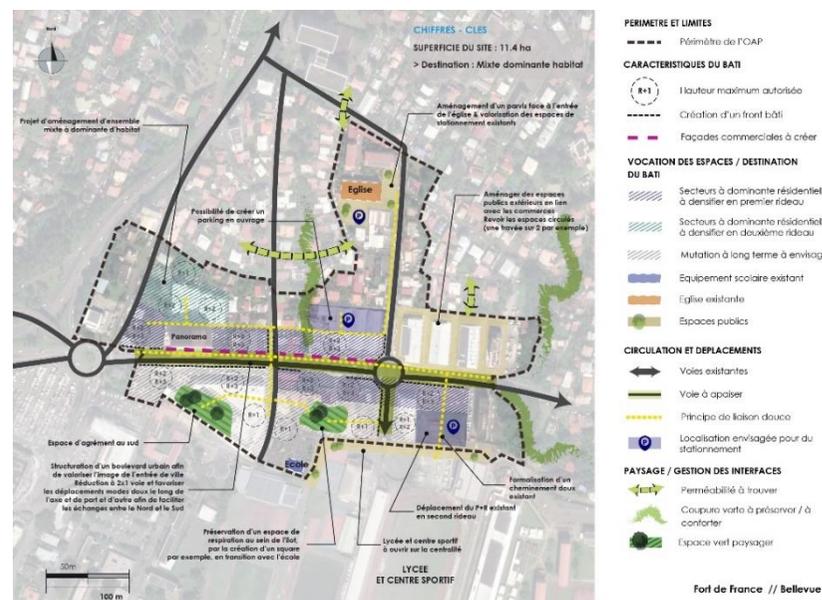
### LES REPONSES APPORTEES PAR L’OAP

Le quartier de Bellevue est situé en entrée ouest de la ville de Fort-de-France le long du Boulevard de la Marne qui sépare aujourd’hui le lycée Bellevue du reste du quartier. Ce quartier comporte actuellement une part importante de logements vacants ainsi que des commerces dont l’aménagement est typique des commerces périphériques en zones d’activités. Le SCoT ambitionne de faire de ce secteur une centralité de proximité en s’appuyant sur la mixité des fonctions déjà présentes sur le site (commerces, services, lycée, équipements sportifs, habitat...) et de retravailler l’image urbaine de l’entrée de ville le long de cet axe majeur.

L’OAP a pour objectif de traduire le projet de création d’une centralité sur le secteur de Bellevue en ayant une approche transversale des ambitions :

- A travers l’intervention sur le bâti existant en densifiant les secteurs de premiers rideaux pour structurer une image d’entrée de ville et les seconds rideaux, en modulant les hauteurs en fonction du contexte urbain ;
- La structuration du boulevard urbain en tant qu’entrée de ville qualitative ;

- Une mixité des fonctions, aujourd’hui peu lisibles sur le secteur en programmant des rez-de-chaussée commerciaux le long du boulevard de la Marne ;
- En repensant les espaces publics et les espaces de stationnement pour assurer une pratique qualitative de la centralité et créer une vraie vie de quartier (déambulations modes doux, lieux de détente et d’agrément, valorisation des espaces extérieurs...) ;
- La requalification du boulevard urbain en matière de déplacements : mail piétonnier, développement des aménagements doux, sécurisation des déplacements et réorganisation du stationnement ;
- Le traitement paysager des nouveaux aménagements par la végétalisation et la performance énergétique des nouveaux projets.



## LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

Le secteur de Bellevue est identifié en tant que centralité de proximité au SCoT. L'OAP traduit les ambitions de renforcement de cette centralité à travers :

Un potentiel de construction de 300 à 350 nouveaux logements est identifié sur la centralité, soit 6% du développement total des constructions neuves, et 7% des logements prévus en renouvellement urbain.

A travers l'OAP, la réflexion sur le secteur de Bellevue fait l'objet d'un projet d'ensemble et évite de fait l'urbanisation au coup par coup. Les orientations encadrent l'évolution et la mutation du secteur, de manière raisonnée, pour répondre aux différents enjeux de diversification des fonctions du quartier (habitat, équipements et commerces et services de proximité), et de mutations du tissu (au regard d'un caractère aujourd'hui peu lisible, dominé par des fonctions peu organisées), tout en travaillant la qualité de vie du secteur et une réorganisation des mobilités (aujourd'hui dominé par le « tout voiture »).

La densité prévue au sein de l'OAP de Bellevue répond aux objectifs du SCoT en matière de densification sur les centralités majeures puisqu'il est prévu une densité d'environ 88 logements par hectare sur le périmètre opérationnel du projet (et non pas sur la totalité du site).

La programmation sur la mixité sociale sur la centralité de Bellevue répond également au SCoT, puisque celui-ci prévoit de maintenir une part de 25% de logements sociaux par opération sur les secteurs de second rideau et de 30% sur les secteurs de premier rideau à densifier et ceux de mutation à plus long terme au sud du boulevard de la Marne.

## L'OAP Redoute

CE QUE DIT LE PADD → CF. OAP BELLEVUE

### LES REPONSES APPORTEES PAR L'OAP

Identifié au SCoT comme une centralité de proximité à conforter, Redoute est un secteur particulier et difficile à faire évoluer du fait de la topographie (organisé le long de la RN 4 située elle-même en ligne de crête).

Comportant actuellement un centre commercial de proximité, une Eglise drainant des flux importants, les fonctions de ce secteur justifient pleinement le rôle de centralité que doit jouer Redoute.

Néanmoins, le tissu bâti qui structure Redoute est à dominante pavillonnaire ce qui ne lui confère pas une image de centralité. De plus, les aménagements très routiers de la RN4 ne permettent pas de structurer des espaces de vie et de rencontre et entraînent des nuisances sonores et sécuritaires (vitesse, traversée non sécurisée) importantes.

L'OAP a pour objectif de traduire le projet de renforcement et de structuration de la centralité de Redoute en ayant une approche transversale des ambitions :

- Structurer la centralité par une densification des premiers rideaux, le réaménagement des espaces publics (notamment le parvis de l'église) et par la démolition/reconstruction du centre commercial pour l'ouvrir à la centralité ;

- Réorganiser le stationnement aujourd’hui problématique et la sécurisation des déplacements pour permettre les déambulations modes doux à travers la création de liaisons piétonnes ;
- Assurer le traitement paysager des nouveaux aménagements par la végétalisation et la performance énergétique des nouveaux projets.

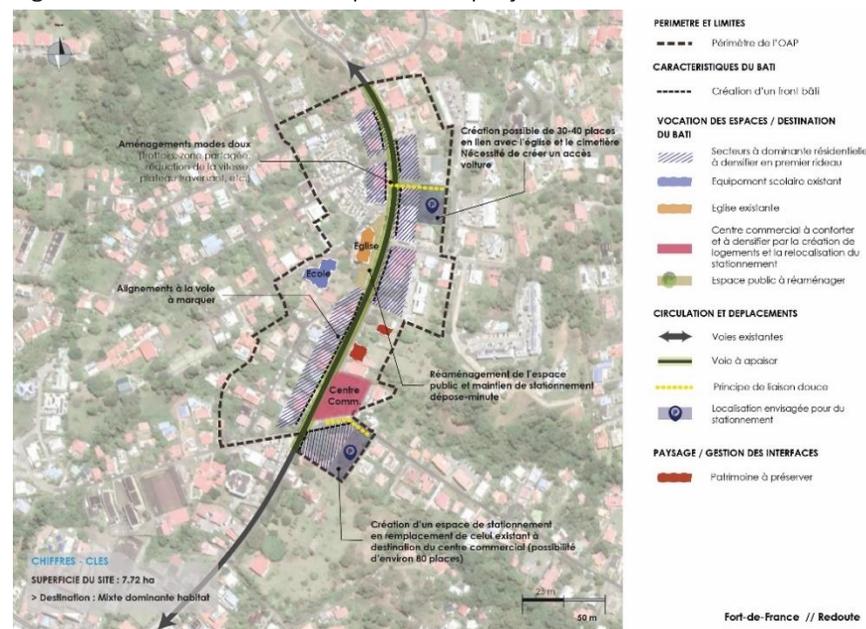
## LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

Le secteur de Redoute est identifié en tant que centralité de proximité au SCoT. L’OAP traduit les ambitions de renforcement de cette centralité à travers un potentiel de construction de 80 à 100 nouveaux logements est identifié sur la centralité, soit 1,7% du développement total des constructions neuves, et 1,9% des logements prévus en renouvellement urbain.

A travers de l’OAP, la réflexion sur le secteur de Redoute fait l’objet d’un projet d’ensemble et évite de fait l’urbanisation au coup par coup. Les orientations encadrent l’évolution et la mutation du secteur, de manière raisonnée, pour répondre aux différents enjeux de renforcer la centralité commerciale existante (faire du lien entre l’habitat, les espaces publics existants, notamment le parvis de l’église, et les commerces), et de mutations du tissu (au regard d’un caractère aujourd’hui peu lisible, dominé par des fonctions peu organisées), tout en travaillant la qualité de vie du secteur et une réorganisation des mobilités (aujourd’hui dominé par le « tout voiture »).

La densité prévue au sein de l’OAP de Redoute répond aux objectifs du SCoT en matière de densification sur les centralités majeures puisqu’il est prévu une densité d’environ 55 logements par hectare sur le périmètre opérationnel du projet (et non pas sur la totalité du site).

La programmation sur la mixité sociale sur la centralité de Redoute répond également au SCoT, puisque celui-ci prévoit une programmation de 25% de logements sociaux minimum pour tout projet.



## 2. Les OAP en extension

### L'OAP Bernus

#### CE QUE DIT LE PADD (POUR L'OAP BERNUS ET MORNE COCO)

Le PADD préconise différentes orientations traduites dans les futurs projets urbains de la commune :

- Conforter la production de logements neufs pour maintenir un rythme de constructions entre 425 et 450 logements par an, soit 5 250 logements à l'horizon 2030 ;
- Améliorer la qualité d'espace public invitant à pratiquer les différents lieux de vie et à conforter l'usage de la ville par les foyalis et visiteurs
- Préserver les composantes végétales dans la ville afin d'adoucir le paysage urbain et de rafraîchir l'espace public : jardins, alignements d'arbres... ;

#### LES REPONSES APPORTEES PAR L'OAP ET LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

Secteur identifié au SCoT comme un secteur d'extension urbaine autorisée, Bernus est l'un des derniers secteurs d'extension urbaine possible à Fort-de-France déjà identifié en tant que zone AU dans le PLU de 2008. Accessible par la RD47 et non loin de la centralité de proximité de Redoute, le secteur de Bernus a l'avantage d'être « relativement plat » notamment sur la frange Est du site.

Secteur de plus de 7ha, le site comprend au nord des espaces agricoles et au sud des espaces boisés qui nécessiteront un défrichage pour assurer le développement du projet d'aménagement. Enfin il convient de noter que l'accroche du quartier à la RD47 sera facilitée car un rond-point existe déjà au centre du site, facilitant les accroches à la trame urbaine existante.

Le développement du site de Bernus a pour objectif de répondre aux besoins en logements sur la ville de Fort-de-France afin d'inverser la tendance de déclin démographique. Le PLU porte un objectif ambitieux mais principalement porté sur des mutations urbaines de quartier afin de développer des centralités relais ou de proximité (Morne Calebasse, Redoute, Bellevue). Néanmoins la complexité opérationnelle de ces projets nécessite d'assurer à court terme le développement des quartiers de Fort-de-France dans des sites adaptés et non loin de centralités déjà existantes.

De plus les enjeux portés par ce secteur seront d'assurer la création d'espaces publics de qualité, permettre l'implantation de commerces de première nécessité et de densifier le tissu urbain qui s'inscrit actuellement dans un contexte à dominante pavillonnaire.

Le SCoT ambitionne de planifier l'ouverture à l'urbanisation pour limiter les pressions sur l'environnement, participer à la qualité des paysages et s'articuler autour d'espaces publics. Le projet de Bernus répond à ces prescriptions à travers l'Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- **Faire l'objet d'une réflexion d'ensemble sur le secteur** : l'OAP permet une programmation sur l'ensemble du secteur phasée en deux temps.
- **Respecter la structure du tissu urbain originel avoisinant** : l'OAP impose de protéger la frange boisée en limite ouest (reconstitution

sur les morceaux où elle est interrompue // ouverture sur des belvédères) et en limite est le long de la RD47 (pour qualifier cet axe passant). Les bâtiments situés en frange est seront tournés vers le cœur du quartier et non vers la route départementale.

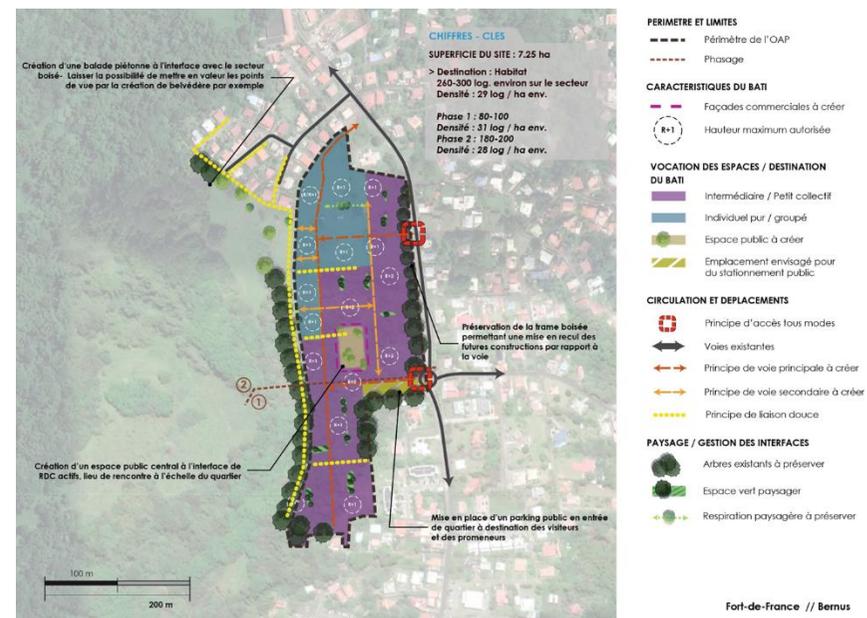
Elle prévoit également de conserver le caractère naturel de la ravine et de ses abords.

Les constructions devront respecter des hauteurs en R+1 et R+2 pour épouser la topographie du site.

- **Prévoir des espaces publics et des réseaux de liaisons douces :** le projet prévoit la création d'un espace de centralité de quartier en cœur de site autour d'une place et d'un square public, intégrant des rez-de-chaussée d'activités.
- **Assurer un traitement paysager de qualité :** l'OAP préconise un traitement paysager des nouvelles voies et stationnements, la végétalisation de l'espace central du projet et des liaisons douces et une végétalisation des cœurs d'îlots.
- **Imposer la mise en place de franges paysagères entre les espaces bâtis et les espaces agricoles et naturels :** l'OAP prévoit la préservation de la trame boisée permettant une mise en recul des futures constructions par rapport à la voie, mais également une zone tampon entre le quartier et la zone boisée à l'ouest intégrant une liaison douce afin de limiter les nuisances du projet sur l'espace boisé.
- **Dimensionner les réseaux et la voirie aux besoins évalués de l'ensemble du secteur :** l'OAP prévoit les voiries de desserte et les espaces de stationnement nécessaires au projet de développement. Elle prévoit également l'aménagement d'une balade piétonne en limite ouest du secteur.

- **Respecter une densité minimale de 20 logements par hectare (hors espaces publics et jardins) :** le projet de Bernus prévoit une densité moyenne de 29 logements par hectare sur l'ensemble du site. Il prévoit également une mixité sociale à travers une part de logements sociaux comprises entre 25 et 30% des logements.

**Malgré le classement en 1AU, l'ouverture de la zone à l'urbanisation est conditionnée à la remise à niveau des réseaux (AEP / EDF / assainissement, ...)**



## L'OAP Morne Coco

CE QUE DIT LE PADD → CF. OAP BERNUS

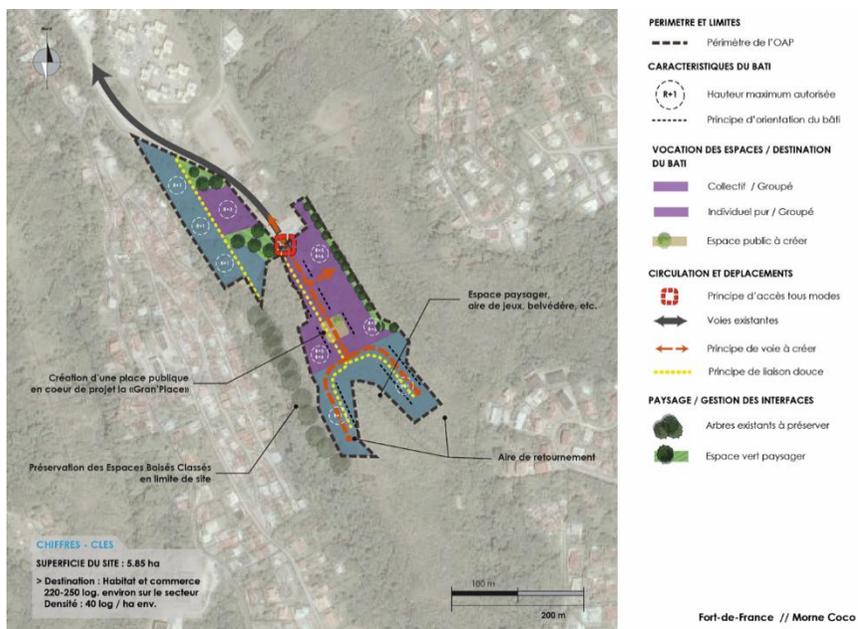
### LES REPONSES APPORTEES PAR L'OAP ET LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

Morne Coco est un secteur en promontoire où l'insertion urbaine et paysagère est un enjeu extrêmement important pour l'aménagement du site. Inscrit au SCoT comme un secteur de développement en extension urbaine, le PLU inscrit seulement 5,85ha (contre plus de 20ha inscrits au SCoT) lui permettant de répondre aux problématiques de relogement et aux besoins de résidences seniors. Néanmoins la localisation de Morne Coco nécessite de répondre aux problématiques d'accès aux commerces, services et équipements de proximité d'autant plus si la programmation comprend des résidences seniors (problématique de l'accès aux soins).

Le SCoT ambitionne de planifier l'ouverture à l'urbanisation pour limiter les pressions sur l'environnement, participer à la qualité des paysages et s'articuler autour d'espaces publics. Le projet de Morne Coco répond à ces prescriptions à travers l'Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- **Faire l'objet d'une réflexion d'ensemble sur le secteur** : l'OAP permet une programmation sur l'ensemble du secteur.
- **Respecter la structure du tissu urbain originel avoisinant** : le projet prévoit de préserver les espaces boisés classés en limite de site et de maintenir une ambiance naturelle faisant écho au contexte dans lequel s'inscrit le projet.

- **Prévoir des espaces publics et des réseaux de liaisons douces** : l'OAP prévoit la création d'un espace public central. Il prévoit également des cellules commerciales en réponse aux besoins de proximité.
- **Assurer un traitement paysager de qualité** : l'OAP préconise d'assurer un traitement paysager des nouvelles voies et de développer une végétation au sein des espaces publics.
- **Imposer la mise en place de franges paysagères entre les espaces bâtis et les espaces agricoles et naturels** : le projet prévoit de préserver les espaces boisés classés en limite de site.
- **Dimensionner les réseaux et la voirie aux besoins évalués de l'ensemble du secteur** : l'OAP assure la création d'une voirie principale dédoublée sur la partie sud du projet.
- **Etudier l'implantation d'équipements sportifs et de loisirs de quartier** : le projet prévoit des jardins partagés et aires de jeux au sud du site.
- **Respecter une densité minimale de 40 logements par hectare (hors espaces publics et jardins)** : le projet de Morne Coco prévoit une densité moyenne de 40 logements par hectare sur l'ensemble du site (soit 220 à 250 logements sur l'ensemble du site). Il prévoit également une mixité sociale à travers une part de logements sociaux comprises entre 25 et 30% des logements.



## L'OAP Camp de Balata

### CE QUE DIT LE PADD

Le PADD préconise différentes orientations traduites dans les futurs projets urbains de la commune :

- Positionner Fort-de-France comme une escale de croisière et accompagner l'accueil des croisiéristes ;
- Développer le tourisme urbain et d'affaire pour accroître ses retombées sur l'économie locale ;
- Développer des projets urbains innovants et peu énergivores ;
- Sécuriser et valoriser les parcours de déplacements doux, notamment autour des équipements structurants, des parcours de santé de Didier et du Camp Balata ;

### LES REPONSES APPORTEES PAR L'OAP ET LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

Situé à une dizaine de kilomètres du centre-ville de Fort-de-France, Camp de Balata est un site naturel d'exception qui a notamment un passé de site thermal.

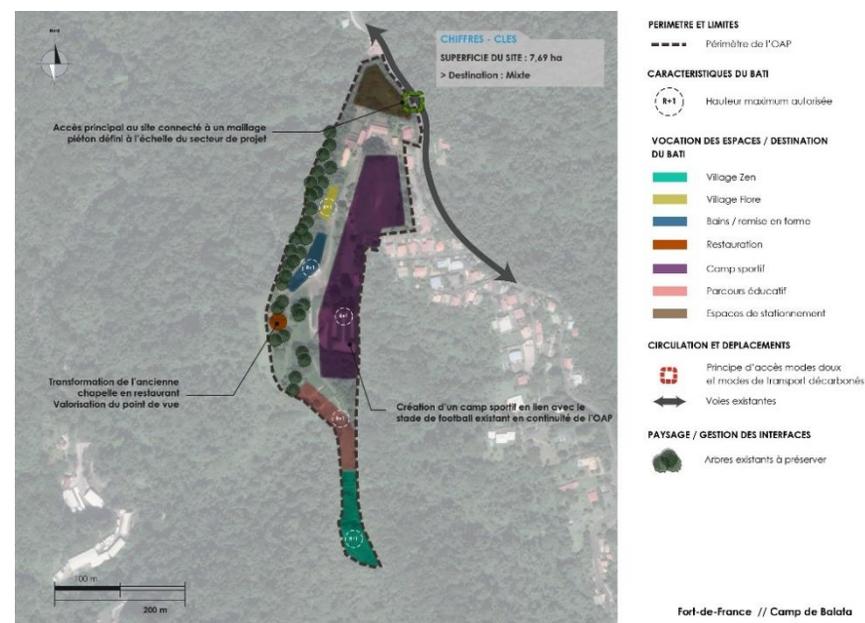
Sur environ 7 hectares, le projet a pour ambition la réhabilitation du Camp de Balata afin de valoriser l'existence de cette ressource exceptionnelle sur la commune.

Pour se faire, le projet aura vocation à accueillir des activités du domaine de la nature, de l'environnement, du sport et du bien-être, accessibles à toute la population martiniquaise.

Il s'agit de proposer un projet ambitieux en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère à travers la cohérence des activités proposées et l'organisation du site, afin de mettre en valeur un projet singulier à forte valeur ajoutée pour la commune de Fort-de-France.

Par ailleurs, le SCoT de la CACEM identifie le Camp de Balata comme un site touristique à fort intérêt paysager à valoriser. Cette ambition est mise en œuvre par l'Appel à Manifestation d'Intérêt lancée sur le site de Camp de Balata sur la thématique « Fort-de-France, patrimoine vivant ! ».

L'OAP Camp de Balata assure la mise en œuvre de ce projet à travers une programmation qui répond à la stratégie de développement de l'AMI, tout en assurant la préservation du site naturel et de la qualité exceptionnelle du paysage, en valorisant notamment les vues et en réhabilitant les bâtiments existants.



### JUSTIFICATION DE L'UTN LOCALE

L'OAP Camp BALATA est constitutive d'une UTN Locale. En effet au sein du périmètre de la loi Montagne, cette OAP en continuité de la zone urbaine et sur un ancien terrain militaire urbanisée permet le développement d'un complexe touristique majeur et attractif.

Le projet prévoit sur un total d'environ 10 000m<sup>2</sup> de surface de plancher :

- Un centre thermal et spa
- un hôtel de 45 chambres, une résidence thermale de 35 appartements et 25 éco-lodges
- Un secteur sports et santé intégrant des terrains de sports polyvalents couverts, des terrains de futsal, un stand de tir à 50m insonorisé, des terrains de pétanques, un bâtiment de

rééducation fonctionnelle et un bâtiment dédié aux médecines douces et à l'allergologie

- Des services communs tel qu'un parking d'au moins 200 places, un point information touristique, un espace sur la biodiversité Martiniquaise, une garderie et une ferme pédagogique, un parcours santé et un belvédère avec une table d'orientation.

Ce projet permettra de renforcer dans le respect du PADD l'offre touristique sur la commune. Il permet également de réinvestir et de donner de la valeur à un ancien terrain militaire. Ce projet assurera en outre la réhabilitation de la Villa Flore et de l'ex chapelle militaire.

### 3. L'OAP valant règlement

#### L'OAP de la ZAC Bon Air

L'OAP valant règlement correspond à l'orientation d'aménagement et de programmation de la ZAC Bon Air.

#### CE QUE DIT LE PADD

Le PADD préconise différentes orientations traduites dans les futurs projets urbains de la commune :

- Faire de la ZAC Bon Air [...] un marqueur fort de la qualité urbaine foyalaise, qui jouera le rôle de centralité complémentaire à celles définies au sein du SCoT ;
- Améliorer la qualité d'espace public invitant à pratiquer les différents lieux de vie et à conforter l'usage de la ville par les foyalais et visiteurs

- Préserver les composantes végétales dans la ville afin d'adoucir le paysage urbain et de rafraîchir l'espace public : jardins, alignements d'arbres... ;
- Développer des projets urbains innovants et peu énergivores ;

#### LES REPONSES APPORTEES PAR L'OAP

##### **Contexte du secteur d'étude**

Le quartier Bon Air bénéficie d'une localisation géographique favorable, à proximité du centre-ville. De plus, il bénéficie de vues sur l'agglomération et la baie de Fort-de-France. La topographie du site est très marquante et devra faire partie intégrante du projet d'aménagement. Sa situation lui garantit également un accès à moins de 500 mètres à deux arrêts du Transport en Commun en Site Propre.

Pourtant, ce quartier qui avait été construit afin de reloger les habitants de Morne Pichevin s'est fortement dégradé depuis sa création il y a une cinquantaine d'années.

Le projet sur ce secteur est né de la volonté de démolir trois bâtiments afin d'engager une opération de reconstruction.

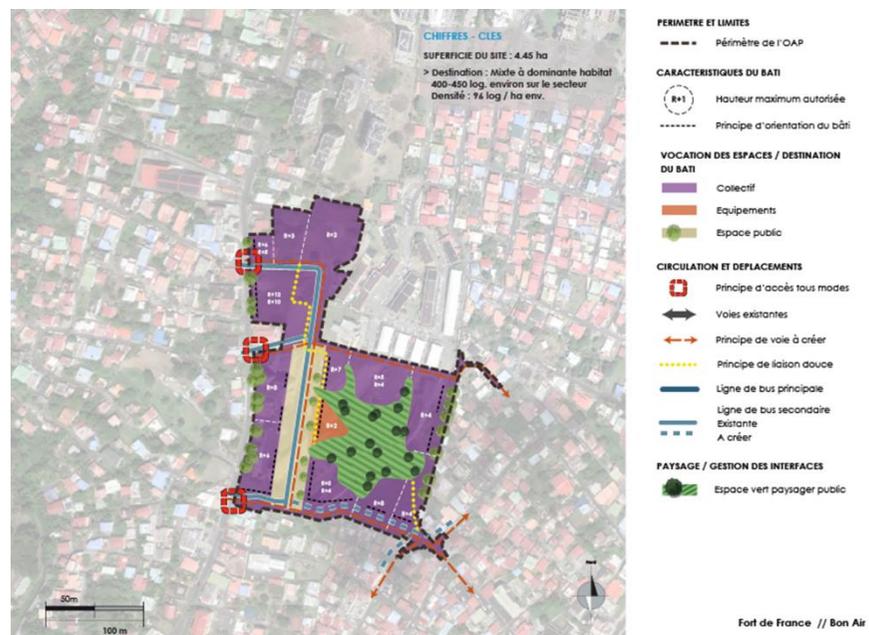
##### **Enjeux et objectifs**

- Réaliser un éco-quartier caribéen ;
- Renforcer le lien social et créer de l'emploi,
- Proposer un espace ouvert sur le centre du quartier et la ville ;
- Être économe en énergie et en ressources ;
- Garantir une synergie entre les acteurs ;
- Redynamiser un quartier aujourd'hui en perte de vitesse et dégradé ;
- Revaloriser l'image du quartier de Bon Air ;

- Créer des connexions avec les quartiers en continuité afin de lutter contre son enclavement ;
- Renouveler et diversifier l'offre de logements (mixité sociale et générationnelle) ;

### Principes urbains fondateurs

- Un phasage cohérent, simplifiant l'intervention ;
- Une utilisation optimale des qualités naturelles du site ;
- Une insertion optimale dans le site ;
- Un maillage viaire amélioré ;
- Une architecture contemporaine utilisant au mieux les atouts du site ;
- Des équipements structurants et mutualisés ;
- Des espaces paysagers qualitatifs jouant avec les reliefs ;
- Un projet sous-tendu par les principes de développement durable.



## Justification des emplacements réservés

Afin d'assurer la mise en œuvre des politiques portées dans le PADD, la traduction règlementaire du PLU de Fort-de-France identifie 92 emplacements réservés recouvrant une superficie totale de 16,54 hectares. Il convient de noter que le projet de PLU a toiletté de vieux emplacements réservés puisque le PLU de 2008 comportait plus de 35 ha d'ER.

- **Amélioration et sécurisation des infrastructures routières** : une grande partie de ces emplacements réservés permettent le réaménagement de voies sous calibrées par rapport à l'augmentation des flux routiers de ces dernières années (15,43ha d'emplacements réservés). Ils contribuent à une sécurisation des infrastructures.

- **Construction de nouveaux équipements structurants et d'espaces publics** : 8 emplacements réservés (pour 1,1ha) ont pour vocation l'amélioration de la qualité de vie par la création d'espaces publics et d'infrastructures d'équipements.

## Evaluation environnementale

### Méthodologique de l'évaluation environnementale

#### IDENTIFICATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU TERRITOIRE

L'état initial de l'environnement est une analyse faisant apparaître l'essentiel des constats environnementaux du territoire sur les thématiques du paysage, du patrimoine, de la Trame Verte et Bleue, de la gestion de l'eau, des déchets, des risques et nuisances, et de la transition énergétique. Sont ainsi ressortis les principaux enjeux, défis à relever, obstacles à franchir, pour que la commune de Fort-de-France puisse mener son projet de planification urbaine en évitant et en réduisant autant que faire se peut les impacts négatifs sur l'environnement, voire en développant des outils vertueux.

La source des données qui ont permis d'alimenter cet état initial de l'environnement provient d'études bibliographiques, de rencontres avec des acteurs locaux, publics ou privés, et concernés par les thématiques environnementales, complétées par les différents documents encadrant la réglementation environnementale à un niveau supérieur au PLU. Cette méthode de collecte des données a été réalisée en complémentarité avec les acteurs du territoire au cœur du projet de planification, afin d'identifier le plus précisément possible, grâce à leur expertise locale, les enjeux environnementaux les plus pertinents, et d'aller potentiellement plus loin dans la protection de l'environnement que ce que la réglementation impose.

Des études de terrain réalisées avec les services techniques de la ville, des élus ou certaines personnes publiques associées ont permis d'affiner le diagnostic.

Elles ont permis de prendre connaissance aussi bien des secteurs de projets ou sites susceptibles d'être impactés par la mise en œuvre du projet, que des éléments de patrimoine naturel et architectural intéressants, ou encore des composantes structurantes du paysage (entrées de territoire, points de vue, ambiances, morphologie urbaine).

Les zones susceptibles d'être impactées par la mise en œuvre du PLU ont été déterminées en fonction des secteurs de projets situés dans le périmètre du PLU, c'est-à-dire à partir des zones AU et des secteurs concernés par une OAP.

Les enjeux environnementaux ont alors été croisés avec ces secteurs afin d'en extraire les principales caractéristiques, qui seront à prendre en compte dans un objectif de développement durable du territoire.

#### CARACTERISATION DES SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ETRE IMPACTES PAR LE PLU ET ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

L'analyse des incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU a été réalisée en plusieurs temps.

Tout d'abord, la conception de chaque pièce du document a été réalisée à l'appui des enjeux identifiés dans l'EIE afin d'intégrer directement des

orientations et mesures permettant d'y répondre. La prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers de la commune a ainsi été assurée dans le PADD, les OAP, le règlement et le zonage. Cette prise en compte a également été permise par l'association des nombreux partenaires intéressés par le projet :

- L'identification des zones A et N, ainsi que des EBC a été effectuée en collaboration avec les services de l'ONF, de la Chambre d'Agriculture et de la DAAF, notamment lors de réunions de travail spécifique ;
- Les services d'Odyssi ont également été mobilisés concernant la gestion de la ressource en eau.

Les secteurs susceptibles d'être impactés le plus significativement par la mise en œuvre du PLU sont les zones AU et les zones concernées par une OAP. En effet, c'est sur ces secteurs que sera portée la grande majorité du développement du territoire, et donc les impacts environnementaux associés à ce développement. C'est ensuite en croisant les enjeux environnementaux identifiés lors de la phase précédente avec ces secteurs de développement privilégiés qu'ont pu être caractérisés les éléments essentiels à prendre en considération pour orienter le projet vers un développement le plus durable possible.

Plus globalement, les enjeux environnementaux ont été pris en compte dans chacune des pièces constitutives du document : chaque objectif du PADD, chaque OAP, chaque disposition du règlement et chaque élément graphique du zonage a été réfléchi avec en toile de fond l'ambition d'une préservation de l'environnement foyalais.

Ensuite, le détail des impacts possibles a été décrypté thématique par thématique dans l'évaluation des incidences. Chaque pièce du document a ainsi été soumise à un ensemble de questions évaluatives, pour lesquelles a été notée sa capacité à répondre à l'enjeu mis en exergue par la question. Les incidences négatives révélées ont fait l'objet de mesures d'évitement et de réduction directement intégrées au PLU, respectant ainsi la démarche itérative de l'élaboration de ce document.

Cette analyse globale est associée à une analyse spatialisée des incidences issue du croisement des secteurs à enjeux environnementaux avec les secteurs de développement privilégiés du PLU, et donc les plus impactants pour l'environnement. Un examen approfondi a ainsi été mené à bien et a permis de confronter les impacts pressentis avec les mesures du PLU pour les éviter et/ou les réduire.

### **DES INDICATEURS POUR SUIVRE ET EVALUER L'EFFICACITE DU PROJET**

Comme vu précédemment, la méthode itérative d'élaboration du PLU permet une prise en compte complète des enjeux environnementaux du territoire. Pour s'assurer que les dispositions du projet soient adaptées à ces enjeux, a été élaboré un tableau de bord listant les indicateurs pour évaluer l'état de l'environnement pendant toute la durée du PLU. Le choix des indicateurs s'est basé sur les données et chiffres clés figurant dans l'état initial de l'environnement. Cette méthode garantit la définition d'indicateurs accessibles, pertinents avec le projet et dont le nombre reste restreint. À chaque indicateur est associé une valeur à l'état 0, la date de la dernière donnée collectée, une fréquence de collecte des données et une source. Ce tableau est en outre complété par des indicateurs de mise en œuvre des mesures du PLU énoncées lors du bilan.

## Scénario au fil de l'eau

Le scénario « fil de l'eau » correspond à une vision prospective théorique du territoire, consistant à projeter à l'horizon 15/20 ans le développement constaté au cours des années passées, c'est-à-dire, les perspectives d'évolution du territoire en l'absence de PLU, face aux menaces et opportunités relevées dans le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement.

Pour ce faire, il s'agit de s'appuyer sur :

- L'observation du prolongement des tendances passées ou dynamiques d'évolution du territoire ;
- L'observation des politiques, programmes ou actions mises en œuvre localement pouvant infléchir les tendances ;
- La comparaison avec les échéances déterminées par les plans et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible.

## Paysage, patrimoine et cadre de vie

Dynamiques territoriales	Perspectives d'évolution en l'absence de PLU
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un territoire au relief contrasté favorable aux vues, avec une forte covisibilité entre les points bas et les points hauts</li> <li>• Une banalisation du paysage en cours par des constructions peu qualitatives, des panneaux publicitaires, des câbles aériens...</li> <li>• Une ville peu attrayante pour les piétons, bénéficiant de peu d'espaces publics (mais marquée par des espaces de nature structurants entre montagne rurale et forêt tropicale)</li> <li>• Un projet de reconquête de la rivière Madame pour transformer les rives du fleuve en grand parc linéaire</li> <li>• Un centre-ville qui perd en attractivité, mais des projets de requalification et de revalorisation en cours</li> <li>• Des grands ensembles coupés de la ville et dépourvus d'aménagement paysagers, mais un projet de renouvellement urbain en cours sur le quartier de Bon Air</li> <li>• Des infrastructures massives fortement perceptibles (port et rocade)</li> <li>• Une implantation peu qualitative de zones commerciales et d'activités le long de la rocade</li> <li>• Des quartiers anciens présentant une valeur patrimoniale forte et reconnue</li> <li>• Un patrimoine ordinaire banalisé qui conduit à une perte de qualité globale des quartiers, aussi par la présence des enseignes et des publicités</li> <li>• Des entrées de ville peu qualitatives, banalisant les paysages</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un développement urbain désorganisé qui brouille, banalise et déséquilibre le paysage</li> <li>• Une amélioration de la qualité du centre-ville et de la place du piéton par la réalisation des projets de requalification et de revalorisation en cours, redonnant une certaine attractivité au centre-ville</li> <li>• La création d'un grand parc linéaire le long du fleuve Madame, favorable aux déambulations piétonnes et à la Trame Verte et Bleue</li> <li>• Une requalification du quartier Bon Air, qui en fera le 1er écoquartier caribéen</li> <li>• Une détérioration de la valeur patrimoniale des quartiers anciens du fait du développement urbain rapide et peu maîtrisé</li> <li>• Un étalement urbain qui consomme de plus en plus d'espaces naturels et ternit certaines vues sur le paysage</li> <li>• Une augmentation du trafic renforçant la perception de la rocade comme une nuisance, notamment visuelle</li> <li>• Des implantations de plus en plus nombreuses de zones d'activité de long de la rocade, ayant un impact fort sur le paysage sans une insertion paysagère adaptée</li> <li>• Une richesse patrimoniale préservée par un futur SRP</li> <li>• Une banalisation de plus en plus fréquente du patrimoine ordinaire, par le développement non maîtrisé des enseignes notamment</li> <li>• Des entrées de villes qui se dégradent du fait d'une urbanisation non maîtrisée</li> </ul>

## Trame verte et bleue et consommation d'espace

Dynamiques territoriales	Perspectives d'évolution en l'absence de PLU
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une Trame Verte et Bleue encadrée par le SRCE Martinique, le SCoT de la CACEM, le SDAGE Martinique, le Contrat de milieux de la Baie de Fort-de-France et la Charte du PNR de Martinique</li> <li>• Une richesse écologique unique et spécifique, reconnue par de nombreux zonages environnementaux (PNR de Martinique, ZNIEFF, zones humides...)</li> <li>• Des milieux boisés préservés, supports d'une flore et d'une faune remarquables</li> <li>• Des cours d'eau pollués et fortement artificialisés ne bénéficiant pas de protection malgré un contexte de pressions environnementales fortes. Un seul cours d'eau désigné réservoir aquatique : une trame bleue peu présente et fragile</li> <li>• Une réduction des espaces favorables au maintien des écosystèmes</li> <li>• Une introduction d'espèces exogènes prédatrices et/ou envahissantes qui déséquilibre les écosystèmes</li> <li>• Des mangroves particulièrement riches en biodiversité menacées par l'artificialisation des sols</li> <li>• Un territoire fortement fragmenté par les infrastructures de transport</li> <li>• Une urbanisation déstructurée et surdensifiée qui déséquilibre les milieux naturels et les déplacements des espèces</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une Trame verte et bleue protégée par les documents supra communaux</li> <li>• Des espaces naturels remarquables protégés par des zonages environnementaux</li> <li>• Une réduction des espaces naturels du fait de l'étalement urbain</li> <li>• Une dégradation des cours d'eau en l'absence de protection, notamment par des pollutions domestiques et industrielles, une trame bleue toujours fragile</li> <li>• L'augmentation d'espèces prédatrices et envahissantes, provoquant le déséquilibre des écosystèmes</li> <li>• Une disparition progressive des mangroves et de la biodiversité qui leur est associée, du fait d'une artificialisation croissante des milieux</li> <li>• Des infrastructures de transport toujours plus fragmentantes par l'augmentation du trafic routier</li> <li>• Une ville de plus en plus imperméable sur le plan écologique</li> </ul>

## Risques et nuisances

Dynamiques territoriales	Perspectives d'évolution en l'absence de PLU
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un territoire très sensible aux risques naturels : inondations, risques littoraux, tsunamis, séismes, mouvement de terrain et risque volcanique</li> <li>• Un Plan de Prévention des Risques naturels qui encadre ces risques</li> <li>• Un centre-ville particulièrement sensible aux inondations (torrentielles, submersion marine, ruissellement, débordements des rivières), pouvant générer d'autres risques tels que glissements de terrain et liquéfaction des sols.</li> <li>• Un risque d'inondation qui induit une vulnérabilité fonctionnelle globale avec un potentiel impact sur le réseau routier, pouvant conduire à la paralysie de la majeure partie des communications</li> <li>• Des cyclones et tempêtes pouvant engendrer des risques supplémentaires d'inondations, de coulées de boue ou de mouvements de terrain</li> <li>• Un centre de valorisation des déchets situé en zone inondable, pouvant induire des risques sanitaires en cas d'inondation</li> <li>• Un risque sismique fort, pouvant être suivi d'un tsunami</li> <li>• Une érosion marine qui conduit au recul des mangroves</li> <li>• Présence d'un risque industriel avec 16 ICPE dont 1 SEVESO seuil bas et de périmètres impactés par deux sites SEVESO Seuil Haut couverts par un PPRT</li> <li>• Un risque de transport de marchandises dangereuses par voies routières, canalisations et voies maritimes, sensibles en cas de séisme</li> <li>• Des nombreux sites pollués, principalement aux hydrocarbures</li> <li>• Des nuisances sonores importantes liées au trafic routier</li> <li>• Une qualité de l'air globalement préservée mais altérée à proximité des axes par le trafic routier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des risques naturels encadrés par un PPRN et de nombreux documents supra-communaux et un risque technologique en partie couvert par deux PPRT, mais une population exposée à ces risques</li> <li>• Des risques naturels de plus en plus importants avec le changement climatique, et qui touchent de plus en plus d'habitants avec l'augmentation de la population</li> <li>• Un risque sanitaire toujours présent en cas d'inondation de l'ancien centre de gestion des déchets</li> <li>• Des mangroves qui continuent à reculer du fait de l'érosion marine, avec un risque de disparition.</li> <li>• Une augmentation du risque industriel avec le développement potentiel d'ICPE à proximité des zones d'habitat</li> <li>• Une potentielle augmentation du nombre de personnes concernées par le risque de transport de marchandises dangereuses, en cas d'urbanisation à proximité des axes routiers ou de canalisations</li> <li>• Des sites pollués continuant de présenter un risque tant qu'ils ne sont pas réhabilités</li> <li>• Une augmentation des nuisances sonores due à l'augmentation du trafic lié au développement urbain et des personnes impactées par les nuisances s'il y a urbanisation à proximité</li> <li>• Une qualité de l'air toujours plus dégradée par les pollutions atmosphériques liées aux axes routiers et à l'augmentation du trafic</li> <li>• Une exposition aux nuisances à mettre en parallèle avec la perte de population de Fort-de-France, et donc la diminution du nombre de personnes exposées</li> </ul>

## Gestion de l'eau et des déchets

Dynamiques territoriales	Perspectives d'évolution en l'absence de PLU
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une ressource encadrée par le SDAGE Martinique 2022-2027, le SCoT CACEM</li> <li>• Des cours d'eau en bon état chimique mais en état écologique moyen, en lien avec des pollutions agricoles et au cuivre</li> <li>• Des prélèvements en eau potable majoritairement sur les cours d'eau, rendant difficile la sécurisation de l'approvisionnement</li> <li>• Des masses d'eau souterraines dégradées par la chlordécone ne constituant pas une ressource en eau sécurisée</li> <li>• Une fragilité du système d'approvisionnement et de production d'eau potable face aux situations de crise lors des assèchements des cours d'eau</li> <li>• Une production mal répartie sur le territoire (très limitée dans le sud de l'île) nécessitant de longues canalisations qui favorisent les pertes d'eau</li> <li>• Des prélèvements et des consommations d'eau potable en baisse depuis 2013</li> <li>• Une eau potable distribuée de qualité</li> <li>• Des stations d'épuration adaptées aux besoins du territoire et conformes en performance et en équipement</li> <li>• Un taux important d'assainissement collectif, et une forte pression environnementale liée à des équipements non conformes</li> <li>• Une forte problématique liée aux pluies tropicales qui sont directement rejetées aux milieux naturels sans traitement ou déversées dans les stations d'épuration incapables de gérer la surcharge hydraulique qu'elles engendrent</li> <li>• Une problématique de gestion des déchets dans le centre-ville, en lien avec la prégnance des déchets des commerçants</li> <li>• Un maillage de déchetteries insuffisant, mais un projet d'implantation de nouvelles infrastructures à Fort-de-France</li> <li>• Des exportations de déchets importantes, liées à une dépendance à la métropole pour la valorisation des déchets</li> <li>• Un accord-cadre entre la CACEM et l'ADEME pour l'élaboration d'un Programme Local de Prévention des Déchets</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une ressource en eau contrainte et une difficulté d'approvisionnement en eau potable de plus en plus importante</li> <li>• Des cours d'eau et masses d'eau souterraines qui se dégradent davantage en absence de mesures visant à réduire les pollutions</li> <li>• Des pertes de plus en plus importantes au fur et à mesure du vieillissement des réseaux en absence de travaux de réhabilitation</li> <li>• Des pollutions des milieux aquatiques en augmentation à cause des équipements d'assainissement autonome non conformes s'ils ne sont pas réhabilités</li> <li>• Des pollutions des cours d'eau par les eaux pluviales qui se poursuivent si aucune mesure ou travaux ne sont envisagés</li> <li>• Une gestion des déchets qui devrait être maîtrisée par les projets mis en œuvre (implantation de déchetteries, élaboration d'un Programme Local de Prévention des Déchets)</li> </ul>

## Transition énergétique et pollution de l'air

Dynamiques territoriales	Perspectives d'évolution en l'absence de PLU
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une qualité de l'air encadrée par la loi LAURE, le PPA de la Martinique, le SCoT et le PDU de la CACEM, le SRCAE de la Martinique, le PPE de la Martinique, le PTM et le PCET de la CACEM</li> <li>• Un territoire engagé dans la démarche « Martinique, île durable », stratégie de croissance verte des territoires à énergie positive</li> <li>• Une très forte dépendance aux énergies fossiles induisant des émissions élevées de GES</li> <li>• Des consommations énergétiques liées majoritairement aux secteurs des transports et du résidentiel</li> <li>• Une consommation d'énergies renouvelables en progression depuis 2014 grâce aux filières bagasse et solaire thermique et production d'énergie renouvelable et de récupération basée principalement sur la valorisation des déchets</li> <li>• Un taux de dépendance énergétique très élevé, avec 92.1% de la consommation énergétique qui repose sur des imports</li> <li>• Un contexte climatique favorable au développement des énergies solaires, et une convention de partenariat entre EDF et l'ex-région Martinique pour inciter à l'achat d'installation de chauffe-eau solaires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une réduction possible des émissions de GES et des consommations énergétiques par les actions mises en œuvre à travers le programme « Martinique, île durable »</li> <li>• Une aggravation de la qualité de l'air causée par le trafic routier, qui reste le premier moyen de déplacement des ménages</li> <li>• Un développement plus lent des énergies renouvelables, et un territoire toujours fortement dépendant des imports d'énergie</li> <li>• Un développement de l'énergie solaire chez les particuliers grâce à la convention entre EDF et l'ex-région Martinique</li> </ul>

## Evaluation des incidences notables pressenties du projet sur l'environnement

### TRAME VERTE ET BLEUE

#### Rappel des enjeux identifiés

- La protection des réservoirs de biodiversité, notamment aquatiques et humides, et l'encadrement des activités impactantes situées à proximité ;
- Le renforcement des corridors écologiques pour ne pas fragmenter les milieux naturels, notamment le Montgerald qui présente un risque fort d'isolement ;
- La lutte contre les espèces envahissantes et la promotion des espèces autochtones végétales dans les aménagements urbains ;
- Le renforcement des zonages environnementaux pour dynamiser les connaissances et la protection de la biodiversité ;
- La restauration de la continuité des cours d'eau et de la qualité chimique et écologique des écosystèmes qu'ils constituent ;
- La valorisation des ripisylves et de leur rôle écologique pour maintenir les espaces relais qu'elles constituent entre les hauteurs et le littoral ;
- Le maintien d'axes de passage le long des grandes infrastructures de transport et la mise en place d'aménagements TVB permettant une meilleure visibilité ;
- La prise en compte systématique de la TVB dans les projets d'urbanisation ;
- La réduction de la consommation d'espace pour l'urbanisation linéaire des hauts de Fort-de-France ;
- Le développement d'une trame verte urbaine par la végétalisation des espaces publics ;

- Le développement d'une trame bleue urbaine par l'ouverture des canaux et cours d'eau au public et l'aménagement de lieux de vie à la fois accueillants et sécurisés pour les populations humaines ;
- La sensibilisation et l'implication des citoyens aux projets de restauration et de valorisation de la biodiversité et des milieux naturels.

#### Les incidences négatives pressenties

Une partie du développement urbain de la commune s'effectuera sur des espaces libres agricoles et naturels, notamment au niveau des zones AU. Cela induit donc la suppression d'espaces relais de la trame verte utiles pour le déplacement, le repos, le nourrissage ou la reproduction de certaines espèces.

Par ailleurs, le PLU intègre des objectifs de renouvellement urbain, notamment par le comblement de dents creuses, afin de limiter les besoins en extension. La densification des zones urbanisées actuelles pourra engendrer une intensification de l'effet fragmentant des espaces bâtis. La biodiversité urbaine pourra donc être impactée par la raréfaction des espaces relais en ville. De la même manière, la potentielle augmentation des flux de déplacements, et les nuisances que cela engendre, peuvent avoir pour conséquence le dérangement de certaines espèces sensibles du territoire qui pourront alors quitter le territoire.

Enfin, le développement de l'urbanisation pourra potentiellement entraîner une intensification de la pollution lumineuse, facteur de dérangement de certaines espèces, notamment les chiroptères. Ces différents facteurs pourront ainsi aboutir à la réduction de la biodiversité locale, ou du moins à la limitation de son développement.

## Prise en compte des incidences dans le PLU

### PADD

*Le PADD est-il favorable au renforcement des fonctionnalités écologique du territoire ?*

Le PADD propose des mesures visant à réduire les impacts de l'urbanisation pour une préservation de la Trame Verte et Bleue. En effet, l'axe 3 « *Un patrimoine préservé à transmettre aux foyalais* » prévoit dans son orientation 2 « *Une préservation nécessaire de la TVB, le patrimoine écologique bien commun de tous* », d'« *assurer la protection des réservoirs de biodiversité* ». Pour cela, la préservation des réservoirs de biodiversité vis-à-vis de l'urbanisation nouvelle est énoncée comme une orientations forte .

D'autre part, la préservation des continuités écologiques est aussi visée dans le PADD ; dans ce sens les continuités écologiques locales (milieux et habitats) seront maintenues durablement à l'appui d'un urbanisme sobre en artificialisation. Enfin, le PADD souhaite renforcer la trame verte urbaine en favorisant la végétalisation des espaces urbains.

*Le PADD permet-il la protection des espèces autochtones et des espaces à enjeux ?*

Fort-de-France s'inscrit sur un territoire insulaire, bénéficiant de fait d'écosystèmes riches et diversifiés. Néanmoins, cette spécificité est aussi synonyme de vulnérabilité face aux espèces envahissantes. Ainsi, le PADD permet la protection des espèces autochtones via l'Axe 3, Orientation 2, 1 : « *Favoriser les espèces végétales autochtones dans les aménagements urbains et lutter contre les espèces envahissantes afin de préserver la biodiversité locale* » caractéristique de l'île de la Martinique.

De plus, la préservation des espaces les plus remarquables accueillant la biodiversité patrimoniale du territoire est promue dans l'axe 3, orientation 2, 1 : « *Poursuivre la protection et la valorisation des sites d'intérêt écologique majeur du territoire foyalais : PNR de la Martinique, zones humides, mangroves, cayes...* ».

Ces orientations permettront ainsi le maintien des richesses floristiques et faunistiques de l'île et plus localement de Fort-de-France.

*Le PADD permet-il de préserver les espaces agro-naturels constitutifs de la Trame Verte et Bleue ?*

Le projet de développement proposé par le PLU va nécessairement induire une consommation de milieux agricoles et naturels du fait de la réalisation de nouveaux projets (habitat, économie) susceptibles de réduire les espaces relais de la Trame Verte et Bleue et donc de réduire la fonctionnalité écologique du territoire.

Afin d'atténuer ces impacts, le PADD ambitionne de garantir une gestion optimale du foncier, en portant une réflexion sur la ressource foncière soumise à de fortes pressions démographiques et urbaines, ainsi qu'à des risques naturels et environnementaux élevés (Axe 3, Orientation 1, 1). De plus, le PADD énonce des objectifs de lutte contre l'étalement urbain et le mitage, en limitant notamment les extensions urbaines à 20 ha pour les 10 prochaines années. (Axe 3, Orientation 1,2)). La consommation d'espaces supports de la Trame Verte et Bleue sera alors limitée.

Enfin, l'axe 3, Orientation 2, 3 s'engage dans la préservation du tissu agricole via des mesures de reconquête agricole ou encore le développement des pratiques de proximité. Or ces espaces peuvent également constituer des

espaces de déplacement de certaines espèces. Leur protection est donc en faveur de la préservation du potentiel écologique de la commune.

*Le PADD est-il favorable à la restauration des fonctionnalités des milieux aquatiques et humide ?*

Le développement du territoire de Fort-de-France pourrait générer de nouvelles pollutions (agricoles, industrielles, domestiques...) impactant notamment les milieux aquatiques et humides, et plus particulièrement les cours d'eau. De même, le développement de l'urbanisation à proximité des cours d'eau induit de nouvelles artificialisations qui nuisent aux milieux rivulaires et à la qualité écologique de ces habitats indispensables à la trame bleue. Ainsi, le PADD souhaite « Assurer la restauration de la rivière Blanche, identifiée comme l'unique réservoir aquatique communal afin de rétablir sa bonne qualité écologique, et ainsi son potentiel d'accueil de la biodiversité » (Axe 3, Orientation 2, 1)) et « Préserver les milieux et habitats de la trame bleue (rivières, ravines, milieux aquatiques, connexes des cours d'eau, etc.), notamment des nouvelles artificialisations, et assurer leur bon état chimique et écologique par une gestion optimale du cycle de l'eau » (Axe 3, Orientation 2, 2)). Par conséquent, le PADD s'engage bien dans la protection de ce patrimoine naturel important.

De plus, le PADD énonce l'objectif de « Mettre en valeur les deux axes structurants que sont les rivières Madame et Monsieur, véritables liens entre les milieux littoraux et les reliefs. » Ces deux cours d'eau structurants traversent des espaces très urbanisés notamment au niveau de la ville basse, et peuvent être relativement artificialisés sur certaines portions de leur tracé, ce qui limite leur potentiel écologique. De ce fait, le PADD soutient la restauration et la mise en valeur de ces milieux, notamment au travers d'un projet de réaménagement des berges de la rivière Madame.

L'axe 3, Orientation 2, 2, qui prend en compte les habitats de la trame bleue souhaite également préserver les ripisylves, espaces boisés localisés le long des cours d'eau et ravines et qui constituent de véritables continuités écologiques linéaires.

*Le PADD permet-il de développer la trame verte urbaine ?*

Le PADD affiche son ambition de maintenir la trame verte et bleue urbaine, via son Axe 2, Orientation 1, 2 : « Redonner place à la nature dans la ville de Fort-de-France », avec notamment la création de jardins créoles dans les quartiers, la préservation des composantes végétales dans la ville, la renaturation des berges des rivières Madame et Monsieur, etc. Cette orientation permet de rendre la ville plus perméable à la biodiversité en renforçant son potentiel écologique, notamment au sein des espaces les plus denses et artificialisés, particulièrement en centre-ville.

#### OAP

5 OAP sur 8 se situent en zone urbanisée, limitant ainsi l'artificialisation d'espaces agricoles et naturels, relais de la Trame Verte et Bleue, mais également la fragmentation supplémentaire du réseau écologique.

Il est à noter que l'OAP Morne Coco a, quant à elle, été redéfinie au niveau de son périmètre par rapport au projet initial pour assurer la conservation d'un corridor (l'OAP consommera 5,85 ha d'espaces naturels contre 20ha inscrits au SCoT).

De plus, les OAP imposent que des espaces verts soient créés, en partie à usage communs afin qu'ils bénéficient également aux habitants. Ces projets participeront ainsi au renforcement de la nature en ville et donc au renforcement de la perméabilité écologique du territoire. La réalisation

d'espaces publics et de liaisons douces, paysagés et végétalisés comme demandé dans les OAP, participera également à la densification du réseau écologique urbain de Fort-de-France.

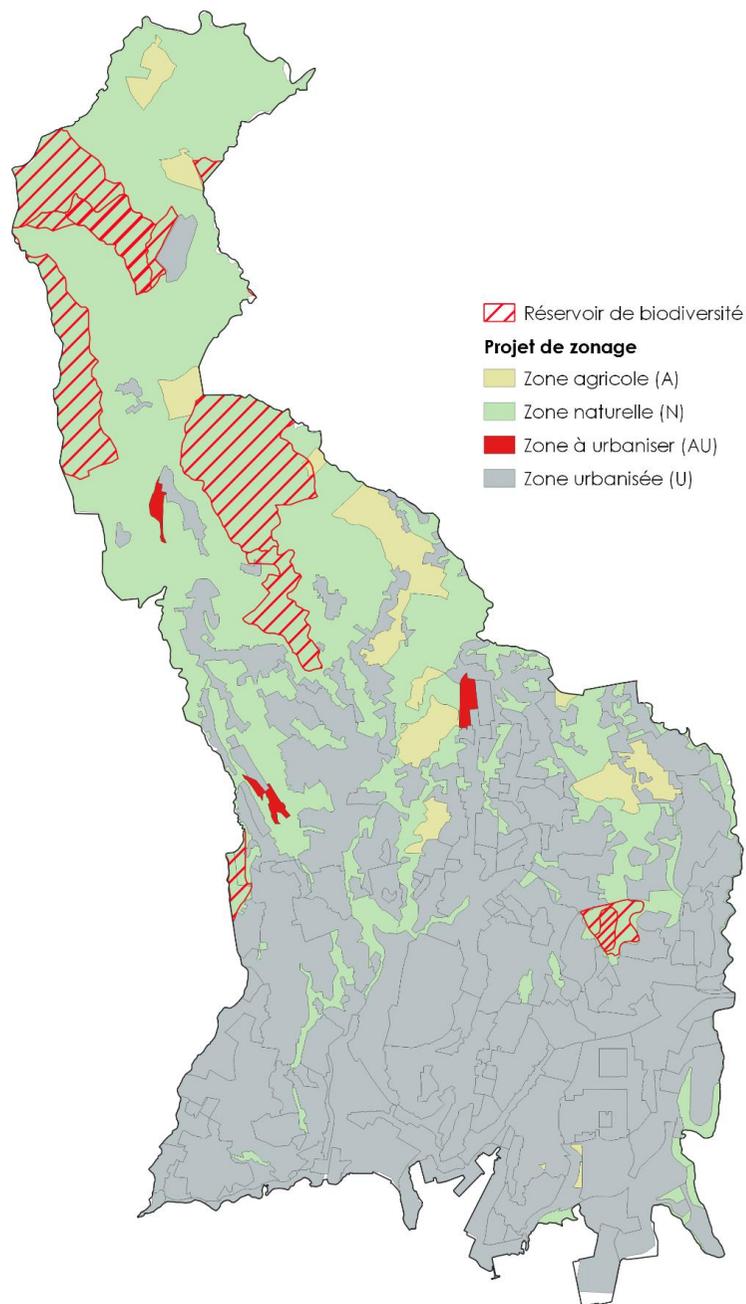
Certaines OAP prévoient par ailleurs dans leurs principes d'aménagement la préservation de coupures vertes, de zones de respiration paysagère, d'arbres remarquables ou encore la mise en place de perméabilité en milieu urbain. L'ensemble de ces aménagements rendra la ville plus perméable et facilitera ainsi les déplacements des espèces au sein des espaces urbains. Les OAP en extension urbaine se trouvent en continuité des zones urbaines, ce qui limite la fragmentation du réseau écologique, et devront intégrer des lisières arborées pour constituer une zone tampon entre les espaces de nature et les espaces urbanisés.

Nom	Zonage Projet PLU	Surface	Zonage PLU actuel
Camp Balata	2AU/ UGf2	7,69 ha	2AU
Bernus	1AU	7,25 ha	1AUa
Morne Coco	1AU	5,85 ha	1AUb & N1 & N2

### Zonage et règlement

En premier lieu le zonage identifie les espaces agricoles et naturels du territoire en zone A et N, dont le règlement contraint et conditionne fortement les possibilités d'urbanisation. Le règlement demande ainsi que les aménagements éventuels qui s'inscriront dans ces espaces ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le patrimoine naturel dans son ensemble s'en trouve donc préservé, et plus particulièrement les réservoirs de biodiversité situés sur les hauteurs de la ville, ainsi que les corridors écologiques.

Plus encore, le règlement comporte un zonage spécifique (Ns) visant la protection des secteurs 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, notamment dans les réservoirs de biodiversité ou les corridors contraints par une urbanisation réduisant leur potentiel écologique. La préservation de ces habitats est assurée par l'interdiction de toute urbanisation, ce qui permet une protection forte et durable de ces espaces stratégiques de la Trame Verte et Bleue. Seuls les aménagements légers sont autorisés à condition que « leur aspect ne dénature pas le caractère des sites, ne compromette pas leur qualité architecturale et paysagère et ne porte pas atteinte à la préservation des milieux ».



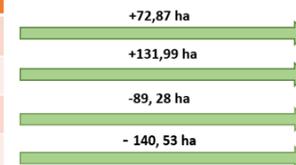
Le zonage du projet de PLU est donc vertueux et ambitieux puisqu'il reclasse :

- -72,87 hectares à l'agriculture ;
- -131,99 hectares aux espaces naturels.

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 89,28 hectares les zones AU par rapport à l'ancien PLU, ce qui est fortement favorable au maintien de la perméabilité et de la qualité écologique du territoire de Fort-de-France.

Zonage actuel PLU – Grandes zones

Surface en ha	
A	114,963
N	1671,82
AU	107,406
U	2 509,35
<b>TOTAL</b>	<b>4 403,539 *</b>



Zonage en projet PLU – Grandes zones

Surface en ha	
A	187,84
N	1 803,81
AU	18,12
U	2 368,82
<b>TOTAL</b>	<b>4 378,59 *</b>

\* le périmètre de Fort-de-France sur le PLU actuel est différent que celui pris pour le projet de 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 vaste que dans le précédent PLU et réduit ainsi les contours de 140,53 hectares, limitant les impacts de l'urbanisation diffuse sur la Trame Verte et Bleue.

Il est à noter qu'aucun secteur de développement futur ne recoupe un réservoir de biodiversité ou une corridor écologique. Cela signifie que les choix de développement de Fort-de-France sont vertueux au regard de la Trame Verte et Bleue.

En outre, cette protection est complétée par le maintien de tous les EBC existants au PLU précédent, couvrant en grande partie les réservoirs de biodiversité ou les corridors.

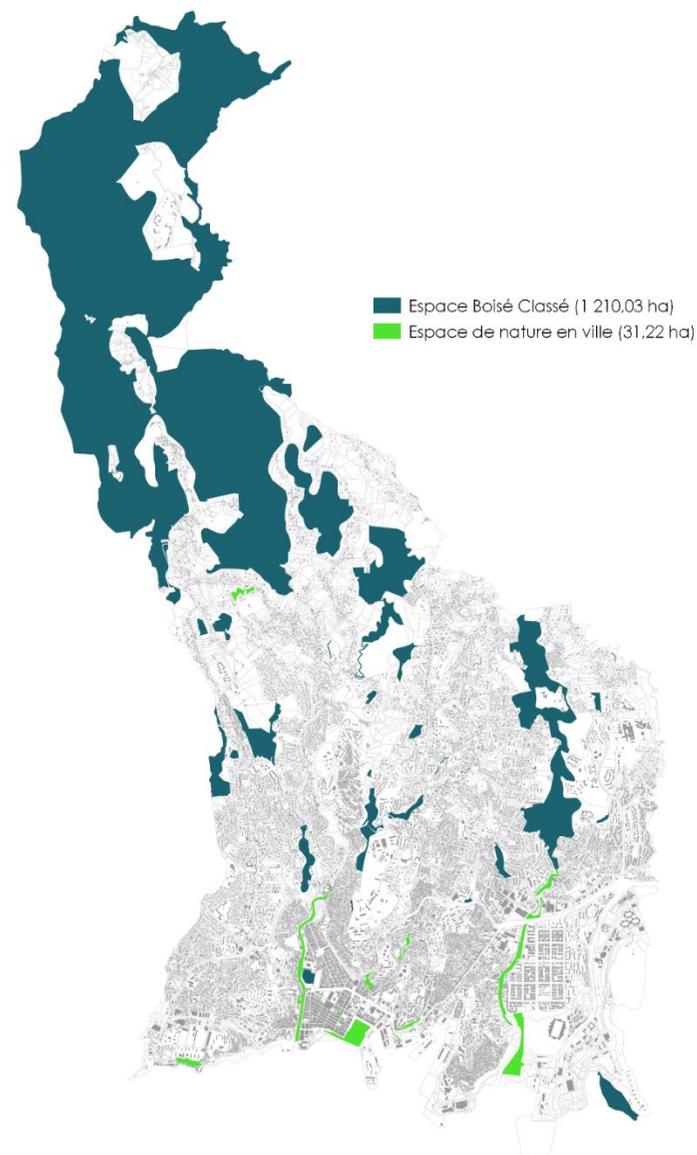
Il faut souligner également que ce dispositif réglementaire (zonage N, EBC) a été particulièrement mobilisé pour protéger la mangrove située au sud-est de la commune, habitat naturel particulièrement fragile et sous pression. La forêt de Montgérald, réservoir de biodiversité enclavé par l'urbanisation sur ses franges, a également bénéficié de cette protection afin d'assurer son intégrité.

En outre, des inscriptions graphiques « espaces de nature en ville » permettent de protéger des espaces végétalisés au sein des zones urbanisées et ainsi maintenir une certaine perméabilité écologique, notamment au niveau des rivières Madame et Monsieur.

Au total, le projet de PLU comporte **1 210,03 ha** d'EBC et **31,22 ha** d'espaces de nature en ville en plus par rapport à l'ancien.

Par ailleurs, le règlement fixe des espaces verts de pleine terre pour chaque zone urbaine, permettant d'imposer un seuil minimal de végétalisation. Ces dispositions sont favorables au développement d'un maillage diffus de la trame verte au sein des zones urbanisées et donc au renforcement de son potentiel d'accueil de la biodiversité. L'effet fragmentant des secteurs urbanisés en sera ainsi réduit.

Enfin, le PLU intègre le souci de la préservation de la biodiversité locale en recommandant l'utilisation d'espèces locales et non invasives. Le projet lutte ainsi contre le développement des espèces exotiques et invasives et favorise la diversité des habitats.



## PAYSAGE ET CADRE DE VIE

### Rappel des enjeux

- La valorisation du patrimoine dans tous les secteurs, notamment par la prise en compte des épannelages et des volumes existants ;
- La préservation des identités spécifiques à chaque quartier, tout en valorisant les connexions et en affirmant les liens entre eux ;
- Le contrôle du mitage et des hauteurs bâties sur les mornes ;
- La requalification des paysages d'entrées de ville et d'infrastructures ;
- La lutte contre le durcissement des limites et une logique d'entre soit ;
- Le renforcement des espaces publics et de la place du piéton pour améliorer la qualité du cadre de vie ;
- Le développement d'espaces publics structurants à l'échelle de la ville et également des petits espaces publics fédérateurs à l'échelle des quartiers ;
- La valorisation de la nature en ville, notamment comme potentiel d'espaces publics et de trame verte urbaine support de biodiversité ;
- Le développement d'une trame verte urbaine par la végétalisation des espaces publics ;
- Le développement d'une trame bleue urbaine par l'ouverture des canaux et cours d'eau au public et l'aménagement de lieux de vie à la fois accueillants et sécurisés pour les populations humaines.

### Les incidences négatives pressenties

Le scénario de développement projeté va induire de nouvelles constructions dont la localisation, la qualité de l'architecture, le gabarit, etc. peuvent dénaturer le paysage du territoire, le déstructurer et le dévaloriser.

Bien que la majorité du développement de Fort-de-France soit effectué au sein de l'enveloppe urbaine, avec un effort de renouvellement urbain important, une partie des nouveaux logements seront construits en extension. Ces projets, s'ils ne sont pas encadrés, peuvent donner lieu à des franges urbaines peu qualitatives où les transitions entre espaces urbains et espaces agricoles et/ou naturels ne sont pas qualitatives. Ces incidences se répercutent souvent sur la qualité des entrées de villes dont les franges urbaines sont un des éléments structurants. Dans ce cas, c'est la première image du territoire perçue par le visiteur qui est dévalorisée et qui rejaillit sur son potentiel d'attractivité.

Par ailleurs, au vu de la topographie de la ville, des projets urbains sont susceptibles de s'implanter dans des secteurs en pente ou sur des lignes de crêtes, ce qui augmente leur visibilité et leur perception. La qualité architecturale et paysagère de ces projets est donc essentielle pour préserver l'harmonie paysagère du territoire de Fort-de-France.

En sus, les nouvelles constructions réalisées en densification par le comblement de dents creuses peuvent réduire les espaces de respiration au sein des tissus urbains et, en particulier dans le centre-ville et les centralités de quartier, modifier les morphologies identitaires locales, à défaut d'intégration maîtrisée.

La commune est également concernée par des enjeux importants de covisibilités avec des monuments historiques. Par exemple l'Eglise du Sacré-Cœur de Balata domine la commune, ainsi chaque modification du tissu urbain est rapidement perceptible depuis les hauteurs. De la même manière, les monuments historiques et bâtiments patrimoniaux situés au sein du centre-ville induisent une sensibilité au regard de l'intégration des

projets qui sont susceptibles de s’implanter à proximité de ce patrimoine, d’autant plus au regard des ambitions fortes de requalification du centre-ville.

### **La prise en compte des incidences dans le PLU**

#### PADD

*Le PADD permet-il la valorisation du patrimoine bâti ?*

Le PADD prend en compte l’importance du patrimoine identitaire bâti et architectural au travers de l’axe 3, Orientation 4 : « Valoriser le patrimoine bâti et l’architecture locale ». Tout cela doit encourager la prise en compte du patrimoine dans les différents aménagements et notamment dans les choix urbanistiques, en vue de ne pas dénaturer l’existant, d’offrir un meilleur cadre de vie et de préserver la spécificité du paysage urbain créole de Fort-de-France. Les incidences du projet de PLU sur le patrimoine bâti seront donc positives.

*Le PADD permet-il le maintien de l’identité de chaque quartier et la valorisation du cadre de vie ?*

Le cadre patrimonial identitaire et la qualité de vie à Fort-de-France apparaissent comme important au regard du PADD qui énonce de nombreuses orientations en ce sens :

- *Préserver durablement les paysages de mornes « verts » de Fort-de-France en maîtrisant l’étalement ;*
- *Garantir la pérennité des points de vues remarquables et des perspectives ;*

- *Mettre en valeur les différentes séquences paysagères du littoral foyalais ;*
- *Prévoir des traitements paysagers qualitatifs, notamment des espaces publics ;*
- *Garantir la qualité des perceptions depuis les axes vitrines de Fort-de-France[...] ;*
- *Préserver l’identité du centre ancien de Fort-de-France ;*
- *Valoriser le patrimoine bâti du centre ancien ;*
- *Retrouver des formes urbaines plus en adéquation avec l’histoire de la ville de Fort-de-France.*

Ces diverses ambitions auront des incidences positives au regard de la préservation et valorisation du paysage en s’assurant de l’insertion paysagère des nouvelles constructions dans le contexte local et de leur cohérence avec l’existant et le patrimoine bâti.

*Le PADD permet-il d’encadrer le développement urbain ?*

Une hausse de la population peut être synonyme d’extension urbaine et de mitage, sensible pour la préservation du paysage. Afin d’éviter ce phénomène et ses impacts sur le paysage, le PADD recentre le développement urbain sur les espaces bâtis existants et limite l’étalement urbain en priorisant les constructions à l’intérieur de l’enveloppe urbaine.

Aussi le PADD met l’accent sur le choix de formes urbaines adaptées à chaque contexte pour assurer l’intégration paysagère des projets. Il énonce également l’ambition de maîtriser les hauteurs du bâti dès lors que le contexte local le nécessite, d’insérer les toits terrasses dans les nouveaux projets de construction et d’assurer l’observation d’un vocabulaire

architectural cohérent avec les codes architecturaux traditionnels et/ou typiques de l'île (Axe 3, Orientation 4 : 4)).

Toutes ces mesures permettront de garantir un cadre de vie qualitatif avec une intégration du patrimoine bâti et naturel.

### OAP

L'impact paysager des projets urbains sera réduit grâce à la formulation de prescriptions relatives à la composition paysagère des secteurs de projet faisant l'objet d'OAP. De plus, 5 OAP sur les 8 se situent en zone urbanisée et visent la densification du tissu urbain, limitant fortement l'impact sur les milieux agro-naturels et favorisant donc par conséquent la préservation des équilibres entre espaces agro-naturels et espaces urbains. Seules les OAP Camp Balata, Mone Coco et Bernus portent un développement en extension sur des milieux agro-naturels.

Des orientations viennent encadrer les futurs projets s'implantant au sein de ces périmètres dans le but d'une intégration paysagère optimale : travailler sur la hauteur des bâtiments et prendre en compte la topographie dans les constructions réalisées pour assurer une accroche qualitative aux tissus urbains, créer des franges végétalisées ou préserver celles déjà existantes afin d'assurer un traitement qualitatif des limites, assurer un traitement paysager renforcé permettant d'offrir aux habitants une ambiance climatique plus clémente, etc.

Toutes les OAP intègrent des objectifs de traitement paysager au sein de leur aménagement, permettant :

- De réduire l'impact visuel des constructions et infrastructures (stationnement, voiries...);

- La conservation d'éléments identitaires du paysage (espaces naturels, ravines, patrimoine bâti...) définis comme « patrimoine à préserver » ;
- L'aspect qualitatif des lieux (espaces publics / collectifs) et entrées de ville... ;
- L'amélioration des espaces de transition espace urbain – espace agro-naturel.

### Zonage et règlement

Le zonage, en identifiant certains secteurs en zone N ou A, assure la protection des grands espaces naturels et forestiers, notamment présents sur les hauteurs, qui fondent le patrimoine naturel et participent à la qualité du paysage et du cadre de vie de Fort-de-France. L'identification en espaces boisés classés (EBC) est également mobilisée au sein du zonage pour protéger ces espaces.

Par ailleurs, le patrimoine fait l'objet d'un repérage spécifique au sein du zonage, auquel sont attachées des prescriptions de préservation (la démolition n'est autorisée qu'en cas de péril) afin de pérenniser les éléments bâtis patrimoniaux marquant l'identité de la commune et assurant la qualité paysagère et l'attractivité du territoire. De plus, les règles associées à ces inscriptions graphiques ont vocation à permettre l'évolution de ce bâti et certaines adaptations de manière à ce qu'il puisse être investi et occupé, et donc éviter qu'il ne tombe en ruine et ne disparaisse au final, par délaissement.

De plus, le point de vue depuis le Sacré Cœur de Balata est également protégé dans le zonage grâce à une inscription graphique interdisant toute construction pouvant fermer la visibilité du paysage de la baie depuis ce site.

Des inscriptions graphiques « Arbres remarquables » et « espaces de nature en ville » sont également identifiés et vont permettre le maintien d'espaces végétalisés et de respiration dans les zones urbanisées, notamment dans les zones denses de la ville basse, qui sont favorables à la qualité du paysage urbain et à l'acceptation de la densité urbaine.

Le règlement, à travers l'article 5 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » renforce les prescriptions visant l'intégration paysagère des nouvelles constructions, et veille à leur qualité en accord avec le paysage urbain et naturel environnant, en réglementant les façades, volumes, matériaux, couleurs... En outre, les coefficients d'espaces verts de pleine terre et les règles de plantation, imposés dans toutes les zones, assureront une végétalisation diffuse du tissu urbain et la qualité de ces espaces. Ces coefficients, plus élevés dans les zones de densité urbaine plus faible, notamment au niveau des quartiers, permettront de maintenir l'ambiance verte caractéristique de ces zones d'habitat.

Dans les zones naturelles et agricoles, le règlement précise aussi que « Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages ». Cela permet de réduire l'impact visuel de ces constructions qui peuvent représenter des points noirs dans le paysage. Le règlement énonce que les matériaux et couleurs des façades doivent s'harmoniser avec le contexte et que les éléments brillants sont interdits, ceci permet de maintenir une cohérence d'ensemble.

En termes de performance énergétique, les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont incités dans le règlement et des préconisations sont émises pour faciliter leur traitement architectural (par exemple, des

capteurs solaires photovoltaïques et les chauffe-eaux solaires intégrés à la conception architecturale de la construction).

## **RISQUES ET NUISANCES**

### **Rappel des enjeux identifiés**

- La gestion de l'urbanisation et la réduction de la vulnérabilité des enjeux dans un contexte de changement climatique ;
- L'adaptation du bâti et des réseaux aux risques naturels ;
- L'anticipation et la maîtrise de l'augmentation de l'imperméabilisation des sols par le développement urbain pour prévenir le risque d'inondation.
- L'évitement du développement urbain linéaire le long des infrastructures de transport qui pourraient s'avérer majeures pour éviter l'exposition aux nuisances sonores dans le cas d'intensification du trafic ;
- L'anticipation des effets du développement du territoire et de l'augmentation du trafic routier, et donc des conséquences sur l'ambiance sonore et la qualité de l'air locale, dans un souci de préservation.

### **Les incidences négatives pressenties**

Le territoire de Fort-de-France est soumis à de multiples risques naturels (inondation, risques littoraux, tsunamis, séismes, etc.). Au regard du développement projeté et l'accueil de population et d'activités associées, le projet de PLU induira l'exposition de nouvelles populations à ces risques naturels. Néanmoins, l'application du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn), encadrera le développement du territoire de manière à réduire au maximum la vulnérabilité de la commune, et permettra finalement, de limiter l'exposition des nouvelles populations aux risques présents sur le territoire.

En outre, les nouvelles opérations d'urbanisation entraîneront une imperméabilisation supplémentaire du sol localement susceptibles d'augmenter le ruissellement, et donc le risque d'inondation associé en cas d'équipements ou de réseaux mal adaptés pour la gestion des eaux pluviales.

Les constructions situées à proximité des cours d'eau et des ravines pourront subir des inondations plus fréquentes ou plus importantes du fait d'un cumul de ruissellement plus important lié aux nouvelles imperméabilisations réalisées en amont, ou du fait des précipitations plus intenses qui peuvent être attendues sous l'effet du dérèglement climatique.

L'objectif affiché dans la seconde orientation du PADD de faire de Fort-de-France une ville attractive est susceptible de s'exprimer à travers l'accueil de nouvelles activités potentiellement dangereuses ou polluantes, pouvant ainsi augmenter le risque technologique (ICPE, activités polluantes...) et donc la possibilité d'un accident mettant en danger la population ou la santé des habitants et/ou induisant une pollution de l'environnement.

Par ailleurs, le développement du territoire induit par le PADD entraînera une augmentation des déplacements, notamment effectués en voiture, du fait de l'augmentation de la population et des usagers, mais également la création de nouveaux pôles générateurs de déplacements traduisant le gain d'attractivité de la commune, notamment du centre-ville. De ce fait, on peut prévoir une augmentation du trafic et donc une intensification des nuisances sonores et des pollutions atmosphériques associées, notamment à proximité des axes structurants. De plus, l'apparition de nouvelles zones de nuisances et de pollutions atmosphériques n'est pas à exclure, en lien avec les nouveaux projets, notamment ceux situés en extension.

## La prise en compte des incidences dans le PLU

### PADD

*Le PADD permet-il de réduire l'exposition de la population aux risques naturels et technologiques ?*

Le PADD met l'accent sur l'intégration des risques dans les choix d'aménagement. En effet, le PADD veille à poursuivre la prise en compte des dispositions des PPRN, PPRT et PGRI dans les projets d'urbanisation. Il proscrit aussi le développement de l'urbanisation au niveau des ravines et de leurs abords afin de préserver ces éléments naturels permettant d'assurer un rôle stratégique dans la prévention des inondations et d'éviter toute nouvelle vulnérabilité. De plus, il encourage la maîtrise de l'érosion marine et des risques de submersion localisés en assurant une protection durable de la mangrove dont le rôle de régulation est reconnu.

En outre, le PADD souhaite privilégier une urbanisation sobre en imperméabilisation afin d'éviter l'intensification des problématiques de ruissellement et de glissement de terrain.

Il affiche également la volonté d'améliorer la connaissance du risque et approfondir les études du risque afin d'orienter le développement urbain en cohérence avec les risques rencontrés par le territoire.

Ainsi le PADD encourage la résilience du territoire face aux risques, ce qui ne peut être que bénéfique.

*Le PADD participe-t-il à la maîtrise des pollutions atmosphériques et à la réduction des nuisances sonores ?*

Le PADD, dans son axe 3, orientation 3 énonce clairement son ambition de limiter l'exposition des ménages aux nuisances sonores et à la pollution de

l'air, notamment en assurant une isolation acoustique du bâti et en préservant des zones de calmes participant à une meilleure prise en compte des éventuels risques sanitaires causés par une dégradation des conditions environnementales. Il ambitionne également de limiter les émissions de polluants atmosphériques et leur concentration en s'appuyant sur le développement des solutions alternatives à l'usage individuel de la voiture et sur la gestion des circulations. L'ensemble de ces orientations pourront garantir un cadre de vie qualitatif et une diminution des risques sanitaires.

#### OAP

Les OAP en extension de l'urbanisation se situent en dehors des zones inconstructibles identifiées au PPRN et PPRT et en dehors des ravines. Les futures populations sont donc protégées à priori des risques les plus significatifs. Plus spécifiquement, l'OAP de Morne Calebasse prévoit le maintien en espace vert non construit de la zone ayant déjà subi un glissement de terrain dans le passé, ce qui permet d'assurer la prévention de ce risque très localisé, et surtout de ne pas augmenter la vulnérabilité de la zone.

Également, toutes les OAP sont éloignées des zones de nuisances situées à proximité des grands axes de circulation, ce qui permet de limiter l'exposition des nouvelles populations à ce risque et donc de préserver leur santé.

Elles prévoient des aménagements en faveur d'une meilleure gestion des eaux pluviales, et permettent donc de limiter le risque d'inondation par ruissellement (maintien/création d'espaces verts perméables). Les espaces publics créés ou réaménagés, ainsi que les espaces de stationnement, seront végétalisés et partiellement perméables, et permettront donc une infiltration naturelle des eaux de pluie et donc une réduction du

ruissellement en amont. D'une manière générale une imperméabilisation des sols minimale est recherchée dans le projet de PLU de Fort-de-France.

Les OAP intègrent également des objectifs de réduction des nuisances sonores et de la pollution atmosphérique afin d'en préserver la population :

- Le développement d'une offre de mobilité plus durable (accompagnement de la desserte TCSP, création et valorisation des cheminements piétons et de liaisons douces...) qui participe à la maîtrise du trafic routier et donc de ses conséquences sonores et atmosphériques ;
- La réduction des nuisances à la source par la transformation du réseau routier et de son environnement (mise en place d'espaces verts et paysagers pour constituer un écran végétal aux nuisances) ;

#### Règlement et zonage

Le règlement du PLU rappelle que le PPRN de Martinique recense les zones exposées à des risques naturels : Inondations, mouvement de terrain, volcanisme, submersion marine, etc. et indique les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde à mettre en œuvre par les collectivités et les particuliers.

Le règlement garantit la prévention des risques tout d'abord par l'observation des dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels de Fort-de-France. En sus, le PPRN est perceptible sur le zonage afin de garantir une lecture aisée et claire du niveau de risque pour les pétitionnaires.

En concertation avec l'Office National des Forêt (ONF) de Martinique, des espaces boisés classés (EBC) ont été conservés et même ajoutés au sein du zonage de Fort-de-France lorsque ceux-ci se situaient sur les secteurs à

risque important du PPRN (zone rouge). Cette identification permet d'assurer la préservation de ces boisements nécessaires au bon maintien des sols et donc à la lutte contre le risque de mouvement de terrain. Finalement, la figuration des EBC au sein du zonage affirme la volonté de la commune de réduire sa vulnérabilité face aux risques et de fait l'exposition éventuelle de ses habitants.

La préservation des mangroves est également un facteur important de réduction du risque d'inondation par la conservation d'un espace tampon entre le littoral et les espaces urbanisés. Au sein du zonage, la conservation de la mangrove située au sud-est de la commune est assurée via un zonage Ns et l'inscription de cette dernière en tant qu'espaces boisés classés (EBC).

De plus, les espaces proches du littoral, notamment au sein des 50 pas géométriques, ne présentent pas de nouvelles zones à urbaniser, ce qui garantit la prévention du risque. Les espaces aujourd'hui non construits situés dans ces espaces ont été identifiés en zone U1 dont la vocation est d'interdire les nouvelles constructions, mais d'autoriser les aménagements nécessaires à la mise en valeur du littoral. Ainsi, la vulnérabilité de ces espaces est maîtrisée, tout en permettant une valorisation à vocation de loisirs pour reconnecter la ville à son littoral.

Enfin, le règlement n'autorise les activités potentiellement dangereuses ou à risque non utile à la mixité fonctionnelle qu'au sein des zones dédiées (zones Ue ou Up). Cela permet d'éviter une proximité trop importante avec les zones d'habitat impliquant une vulnérabilité forte de la population. Ainsi, le règlement n'autorise au sein des zones d'habitat que les activités classées pour la protection de l'environnement qui ne génèrent pas un risque et/ou des nuisances non compatibles avec la destination d'habitation liés au classement et à condition que toutes les dispositions utiles soient mises en

œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant. Cela permet donc la préservation des habitants au regard du risque technologique.

## GESTION DE L'EAU

### **Rappel des enjeux identifiés**

- La protection des captages d'alimentation en eau potable vis-à-vis du risque de pollution et de l'urbanisation ;
- La sécurisation de la ressource en eau par la diversification des ressources ;
- L'adéquation des capacités d'alimentation en eau potable et d'assainissement au regard du développement de la commune ;
- La restauration d'une bonne qualité des cours et masses d'eau, notamment par des actions visant à traiter la problématique de la chlrodécone ;
- La préservation des ravines et de leur frange arborée dans un souci de gestion des crues ;
- La réduction des sources de pollution des cours d'eau par une meilleure gestion de l'assainissement non collectif ;
- L'élaboration d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales pour garantir une meilleure gestion des eaux pluviales et éviter tout dysfonctionnement (inondation, débordement de réseaux...);

### **Les incidences négatives pressenties**

Le projet communal prévoit une augmentation du nombre d'habitants et l'accueil de nouvelles activités artisanales et industrielles. Cela induit une augmentation des consommations d'eau potable entraînant une pression supplémentaire sur la ressource. Selon le scénario retenu, il a été calculé pour Fort-de-France, une consommation de 4 584 457m<sup>3</sup> pour l'année 2030 soit 77 018 m<sup>3</sup> de plus que pour l'année 2018.

Le développement urbain prévu engendrera également une augmentation des quantités d'eaux usées à traiter. Selon le scénario retenu, c'est donc environ 4 380 055m<sup>3</sup> d'eaux usées qui seront produites par les habitants de Fort-de-France en 2030, soit 456 615m<sup>3</sup> en plus que pour l'année 2018. Au vu des objectifs de développement, une adéquation entre la capacité nominale des stations et les charges supplémentaires sera à assurer au fur et à mesure de la prise en charge des nouveaux effluents. Dans le cas contraire le bon fonctionnement des équipements ne sera alors plus garanti, pas plus qu'un traitement satisfaisant des eaux usées. Une pollution des milieux récepteurs est alors envisageable.

De plus les nouveaux projets urbains augmenteront les surfaces imperméabilisées et donc le ruissellement engendré. Ces effluents supplémentaires devront donc être pris en charge convenablement par des dispositifs performants afin d'éviter tout phénomène d'inondation. En cas d'inadéquation entre le ruissellement généré et les capacités des réseaux et dispositifs de gestion en place, des phénomènes de saturation et de débordements sur chaussée pourraient alors apparaître.

### **La prise en compte des incidences dans le PLU**

#### PADD

*Le PADD permet-il la sécurisation de la ressource en eau ?*

En vue d'une hausse de la population, la question de l'approvisionnement et de la sécurisation de l'eau potable est à prévoir. Le PADD prévoit de mettre en adéquation les équipements de production et de distribution d'eau potable au regard des besoins de la population tout en étant vigilant quant au respect de la ressource. Cette orientation illustre la volonté de la commune de participer à la préservation de la ressource en eau en assurant

sa gestion équilibrée et adaptée. Il s'agit donc pour la municipalité de répondre aux besoins de la population, et ce en accord avec les capacités de la ressource locale.

*Le PADD favorise-t-il la maîtrise des impacts environnementaux de l'assainissement des eaux usées ?*

Le projet prévoit un retour à une certaine dynamique d'accueil de population nouvelle sur la commune, ce qui induit la production d'eaux usées supplémentaires qui devront être prises en charge par des équipements collectifs ou individuels performants afin d'éviter tout impact négatif sur l'environnement. Or, le PADD s'engage dans l'objectif d'adapter le dimensionnement des réseaux d'eaux usées et des stations d'épuration en fonction du développement de la ville pour réduire l'impact environnemental des effluents. Par conséquent, en lien avec Odyssi, structure compétente sur ce périmètre, la mise en adéquation des équipements avec la production d'effluents permettra d'éviter tout rejet polluant au milieu et donc de préserver l'environnement de Fort-de-France, mais également la santé de ses habitants.

Par ailleurs, une partie de la commune est soumise à un assainissement individuel. Or, ces dispositifs, s'ils sont trop vétustes, ou mal entretenus, peuvent être la source d'une pollution significative des milieux et de la ressource en eau. Par conséquent, le PADD exprime la volonté de poursuivre et accélérer la mise en conformité de ces dispositifs. Cette orientation participera donc à la lutte contre les pollutions diffuses liées à ces équipements.

*Le PADD favorise-t-il une gestion efficace des eaux pluviales et du ruissellement ?*

Le scénario de développement porté par le PADD prévoit une artificialisation des sols supplémentaire. Bien que limitée à 20ha d'extension seulement, cette dynamique entraînera de nouvelles imperméabilisations, y compris au sein de l'enveloppe urbaine lors des projets de densification, qui sont susceptibles de générer un ruissellement supplémentaire qu'il est nécessaire de maîtriser afin d'éviter le risque d'inondation, voire de mouvement de terrain associé dans certaines zones. Au sein de l'orientation 3, le PADD porte l'ambition de privilégier une urbanisation sobre en imperméabilisation des sols afin d'éviter l'intensification des problèmes de ruissellement et de glissement de terrain. Par conséquent, il agit bien en faveur d'une réduction à la source de cette problématique.

#### OAP

Au sein des OAP dont le secteur est déjà très artificialisé (Centre-ville, Bellevue, Morne Calebasse, Redoute), des zones seront maintenues en pleine terre afin de maîtriser l'imperméabilisation des sols et ainsi favoriser l'infiltration des eaux pluviales et donc la maîtrise du ruissellement à la source.

Au sein des OAP situées en extension urbaine, la gestion des eaux est bien prise en compte avec des aménagements de gestion des eaux pluviales et des aménagements perméables (notamment les parkings). Ensuite la végétalisation des espaces publics et des liaisons modes doux favorisera également l'infiltration des précipitations. Ainsi l'imperméabilisation sera limitée sur les secteurs de projet, permettant de réduire les risques d'inondations.

Enfin, les OAP intègrent des objectifs de récupération des eaux pluviales dans les nouvelles constructions, ce qui limitera la consommation d'eau potable mais contribuera également à la rétention d'une partie des eaux de pluie et donc du ruissellement.

En sus, l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP Bernus est conditionnée par la remise à niveau des réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement. De fait, ces restrictions permettront d'assurer la création d'un réseau de desserte efficace et performant ne portant pas atteinte à l'environnement.

L'OAP Bon Air, garantit quant à elle dans ces orientations un projet ambitieux au niveau de la gestion de la ressource en eau. En effet, le projet entend s'approcher d'une démarche de type AEU® (Approche Environnementale de l'Urbanisme) incitant à la réduction des consommations d'eau potable via des systèmes internes adaptés ou encore à l'amélioration des contrôles des systèmes d'assainissement pour diminuer le volume des rejets d'eaux usées dans les réseaux.

Enfin d'une manière générale, les OAP intègrent toutes des objectifs de végétalisation, que ce soit au niveau des liaisons douces, des espaces publics, de la création d'espaces verts et de jardins. Cette végétalisation favorise l'infiltration in situ de l'eau et diminue par la même occasion le ruissellement.

#### Zonage et règlement

Les captages, ainsi que les périmètres de protection des captages immédiats et rapprochés, présents sur le territoire de la commune, sont protégés par un zonage A ou N limitant la constructibilité en cohérence avec les DUP concernées. La prise en compte de ces périmètres de protection en matière

d'occupation du sol permettra de mieux sécuriser ces captages en évitant l'installation d'activités, et donc en réduisant le risque de pollution accidentelle, pouvant nuire à la qualité de l'eau qui alimente les foyaux.

Le règlement comporte également de nombreuses règles encadrant la gestion de l'eau afin d'assurer une réponse aux besoins et de préserver la ressource et les milieux. Il impose ainsi le raccordement de toutes les constructions à usage d'habitat ou d'activité au réseau d'eau potable. Ainsi il s'agit bien de pouvoir couvrir les besoins générés par les arrivées de nouvelles populations et activités de manière satisfaisante. Le raccordement des constructions au réseau d'assainissement collectif est également obligatoire lorsque celui-ci est disponible. Dans le cas contraire, un système d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur devra être prévu, afin d'éviter toute pollution des milieux. Ces obligations permettent de garantir un traitement efficace et performant des eaux usées, d'éviter tout rejet polluant dans les milieux et la ressource, et donc participent à une préservation durable de la qualité de l'eau sur laquelle se fonde l'alimentation en eau potable de Fort-de-France.

Le zonage, en limitant la consommation de nouveaux espaces agricoles et naturels, et en traduisant la polarisation du développement, participe au maintien d'un maximum d'espaces non artificialisés, permettant à l'échelle globale au cycle de l'eau de s'effectuer de la manière la plus naturelle possible. Cela est particulièrement favorable au bon état quantitatif des masses d'eau qui peuvent alors profiter d'un renouvellement quantitatif plus important. Cela participe également à une plus grande limitation du ruissellement. Par ailleurs, le règlement définit les conditions d'une bonne gestion des eaux pluviales en imposant des mesures de gestion à intégrer au projet, basé largement sur une gestion alternative des eaux pluviales. La

perméabilité des sols est privilégiée ainsi que la récupération des eaux de pluie pour usage domestique ce qui participe à une gestion alternative des eaux pluviales par rétention. Il préconise aussi l'entretien de ces dispositifs pour éviter tout risque sanitaire, notamment au regard du développement potentiel de parasites (moustiques). Le règlement mobilise donc différents leviers de maîtrise du ruissellement et incite à une gestion optimisée des eaux pluviales sur la commune.

## GESTION DES DECHETS

### **Rappel des enjeux identifiés**

- La poursuite de la dynamique de réduction des déchets et d'amélioration du volume du tri sélectif ;
- Le renforcement de la qualité du tri ;
- Le maintien des initiatives en matière d'éco-consommation et des actions de sensibilisation et d'information pour le tri ;
- La poursuite des démarches permettant de diminuer le recours à l'enfouissement des déchets ménagers ;
- Le développement de nouvelles filières de valorisation ou le renforcement des capacités des filières existantes, et plus globalement de l'économie circulaire, pour améliorer la gestion et l'élimination de certains déchets (VHU...) ;
- La poursuite du développement des équipements de collecte locaux (déchetteries...) ;

### **Les incidences négatives prévues**

L'augmentation de la population induite par le scénario de développement retenu à Fort-de-France va s'accompagner d'une diminution de la production de déchets, du fait notamment de la tendance actuellement observée de baisse des ratios de déchets produits par habitant. En effet,

selon les estimations effectuées, 27 007 tonnes d'ordures ménagères seront produites en 2030, soit 2 521 tonnes en moins que pour l'année 2018. Cette diminution de la production de déchets à la source est bénéfique au regard des moindres besoins de traitement, et notamment des moindres besoins d'enfouissement en fin de processus. En revanche, l'augmentation des logements sur la commune, et plus particulièrement la création de nouveaux sites d'extension urbaine, entraînera des besoins supplémentaires pour la collecte, notamment en termes de transports.

De la même manière, l'implantation de nouvelles activités entraînera une augmentation de la production de déchets d'activités spécifiques nécessitant des modes de collecte et de traitement adaptés.

Enfin, les chantiers rendus nécessaires par les dynamiques de développement portés par le PADD induiront une production non négligeable de déchets inertes qui sont généralement difficiles à valoriser.

### **La prise en compte des incidences par le PLU**

*Le PADD permet-il de mettre en place une gestion durable des déchets ?*

Le PADD énonce l'objectif de renforcer la capacité de collecte des déchets, notamment en renforçant l'offre de déchetterie locale au niveau de sites peu équipés aujourd'hui (Volga Plage, Floréal Godissard). Ces actions permettront d'assurer une collecte plus efficace et ainsi d'éviter les dépôts sauvages qui posent problèmes en termes de salubrité et de paysage, mais elles garantiront également un traitement plus adéquat et durable de ces déchets, voire une valorisation matière qui participera au final à la réduction des pressions sur les ressources.

Le PADD souhaite également accroître la sensibilisation du public concernant le tri des déchets. Cette mesure est favorable à l'augmentation

de la performance du tri à la source et donc à assurer un traitement adapté des déchets relevant de la collecte sélective, et à optimiser la valorisation matière de ces déchets, bénéfique au développement d'une économie circulaire plus sobre en ressources.

Enfin, de manière globale, le PADD soutient le développement de la valorisation des déchets, y compris de la valorisation énergétique des déchets (déchets verts, effluents agricoles, etc) qui permet à la fois une gestion durable des déchets mais également de renforcer la production et consommation d'énergie de récupération locale, dans un but de transition énergétique.

### Zonage et règlement

Le règlement prévoit la réalisation de locaux dédiés au stockage des déchets dans les constructions à vocation d'habitat collectif, d'équipement ou d'activité, d'une surface adaptée et aisément accessibles, permettant ainsi de faciliter la collecte des déchets, et surtout le geste de tri, et ainsi de concourir à une valorisation adaptée et maximale des déchets.

De plus, dans la majorité des zones, les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravanning sont interdits. Cette règle permet d'éviter les dépôts sauvages, notamment de produits dangereux ou polluants, susceptibles de générer un risque sanitaire et environnemental.

## TRANSITION ENERGETIQUE

### **Rappel des enjeux identifiés**

- La réduction des consommations d'énergie du bâti existant, notamment le plus ancien et patrimonial, par des actions de rénovation, notamment ciblée en direction des ménages les plus modestes et vulnérables à la précarité énergétique ;
- La maîtrise des consommations énergétiques à la source dans les nouveaux projets par l'optimisation des apports du contexte naturel (bioclimatisme) ;
- La réduction de la dépendance aux énergies fossiles via :
- Le développement de la production d'énergie renouvelables et de récupération locales à l'échelle du bâtiment et dans le cadre de projets collectifs (solaire, méthanisation...) ;
- Le développement de la mobilité alternative par le développement des modes actifs, des transports collectifs et la transition du parc automobile (électrique...) ;

### **Les incidences négatives prévues**

Les dynamiques de développement portées par le PADD induiront la réalisation de nouvelles constructions, notamment pour la réalisation de logements ou d'activités, qui participeront à l'accroissement de la demande énergétique de la commune. De fait, le projet engendrera une augmentation de la demande en énergie fossile, émettrice de gaz à effet de serre, malgré des objectifs de performance énergétique renforcés du fait de l'application des nouvelles réglementations. Cette demande en énergie pourrait par ailleurs être plus importante si des installations de type industriel venaient à s'installer dans les zones d'activités de Fort-de-France.

De plus, l'accueil de nouvelle population et la création potentielle de nouveaux pôles générateurs de déplacement, notamment en lien avec

l'objectif de renforcement de l'attractivité du centre-ville, devrait entraîner une hausse des déplacements, notamment des déplacements individuels motorisés. Selon les estimations, les émissions de GES seraient de l'ordre de 504 006 tonnes d'équivalent CO<sub>2</sub> pour l'année 2030, soit 8 467 tonnes d'équivalent CO<sub>2</sub> en moins que pour l'année 2018. Une grande partie de ces émissions sera due aux transports et notamment aux déplacements automobiles puisqu'ils seront, selon le scénario retenu à l'origine de 54 265 tonnes d'équivalent CO<sub>2</sub> en 2030, soit 3 057 tonnes d'équivalent CO<sub>2</sub> en plus que pour l'année 2018. L'augmentation de trafic induite entraînera aussi une augmentation de la pollution atmosphérique, notamment à proximité des axes structurants et des consommations d'énergies fossiles (carburant).

### **La prise en compte des incidences par le PLU**

#### PADD

*Le PADD permet-il de lutter contre la précarité énergétique des ménages et s'engage-t-il en faveur des performances énergétiques du bâti ?*

Le projet d'aménagement et de développement durable de Fort-de-France, prend acte de la nécessité de lutter contre la précarité énergétique des ménages.

Le PADD concourt à diminuer la consommation énergétique des logements et par conséquent la facture énergétique des ménages en :

- ciblant les opérations d'amélioration énergétique du bâti sur les secteurs anciens, les plus consommateurs en général ;
- réduisant les besoins en énergie du bâti par la capitalisation des apports naturels offerts par le contexte local (bioclimatisme) ;
- encourageant la construction de bâtiments performants et innovants (smart grid, éclairage public...).

Celle-ci devrait également être amoindrie du fait de la volonté de poursuivre l'exploitation de l'énergie solaire et de la valorisation biomasse sur le territoire et de manière globale des énergies renouvelables locales, énergies moins coûteuses que les énergies fossiles.

En sus, le PADD s'engage à développer des aménagements en faveur d'une pratique renforcée des modes actifs (vélo, marche...) afin de les rendre plus attractifs (ambiance, sécurité, confort...). En se positionnant pour une mobilité durable, Fort-de-France tend à réduire la dépendance aux énergies fossiles et à la voiture individuelle au profit de modes de déplacements alternatifs ce qui favorise des déplacements plus sobres en énergie et donc moins coûteux.

De même, les objectifs visant un regain d'attractivité du centre-ville vont permettre un certain rapprochement des zones d'habitat et des activités, qui limitera les distances à parcourir et l'ampleur des déplacements. Aussi, la limitation de la consommation d'espace et donc la faible extension de l'enveloppe urbaine va permettre de réduire l'importance des déplacements, et donc l'impact sur le climat, l'atmosphère et les consommations énergétiques des déplacements. Enfin, la réduction des besoins de déplacement et de leur ampleur va rendre potentiellement plus attractifs les déplacements actifs, plus favorables sur le plan environnemental, mais également de la santé.

*Le PADD permet-il de réduire la consommation d'énergies fossiles via le développement des Energies renouvelables locales ?*

Le PADD s'engage à « Poursuivre l'exploitation des énergies renouvelables locales, notamment à travers le développement de l'énergie solaire et la valorisation biomasse ». Ce choix porté par la commune permettra, de

réduire les consommations d'énergies fossiles sur le territoire et limitera les imports liés.

#### OAP

L'ensemble des OAP intégrées au PLU comporte des aménagements en faveur du renforcement de l'offre et de la pratique des modes doux. Des liaisons douces sont prévues dans chaque aménagement, avec un traitement paysager et végétal incitant à emprunter ces cheminements. Ces orientations participent ainsi à l'augmentation de l'attractivité des déplacements non motorisés, pour des usages quotidiens (utilitaires) et/ou occasionnels (loisirs). Elles permettent aussi d'anticiper le développement d'une offre de transport collectif performante (TCSP). L'objectif étant d'offrir une réelle offre alternative à l'automobile qui permette in fine de mettre en œuvre une mobilité durable sur le territoire afin de réduire les impacts du trafic sur la qualité de l'air et les émissions de gaz à effet de serre et également diminuer la dépendance du territoire aux énergies fossiles.

Les OAP prévoyant des constructions nouvelles projettent par ailleurs d'y intégrer les principes du bioclimatisme : protection solaire renforcée de l'enveloppe du bâtiment, orientation des façades principales face aux vents dominants (Nord-Est), protection solaire des baies vitrées, ventilation naturelle optimale. De cette manière les consommations dans ces bâtiments énergétiquement performants seront réduites. L'utilisation et l'exploitation des énergies renouvelables locales y seront de plus favorisées : installation de chauffe-eau solaire, panneaux photovoltaïques.

La demande en énergie des nouveaux projets sera donc en partie maîtrisée grâce à ces orientations.

### Zonage et règlement

Concernant la transition énergétique, le règlement autorise l'utilisation de matériaux ou de techniques liés aux économies d'énergie, aux énergies renouvelables sous condition d'une bonne intégration paysagère des dispositifs. Il favorise ainsi une plus grande maîtrise de la demande en énergie du bâti de la commune et une moindre dépendance aux énergies fossiles.

De nombreuses prescriptions sont également mises en œuvre pour le rafraîchissement de l'espace public et privé, avec l'intégration de protections solaires sur la façade ouest des habitations, des secteurs ombragés grâce à une végétation de haute tige...

La limitation des zones AU et leur localisation en continuité de l'existant limitera également les besoins en déplacement. La re-polarisation des habitants et activités sur Fort-de-France permettra de limiter les effets de périurbanisation sur les communes voisines et donc de limiter les déplacements associés.

Enfin, le zonage prévoit un secteur spécifique UAS (Urbaine Axe Structurant) particulièrement positionné au niveau du boulevard Bishop desservi par le TCSP. Cette zone comporte des règles visant une reconstitution du tissu urbain, à l'appui d'actions de renouvellement urbain et de densification, qui permettra de bien articuler le développement de la ville avec la desserte en transport collectif. Cela permettra de favoriser un report modal vers le TCSP et donc de réduire l'utilisation de la voiture individuelle.

### SYNTHESE ET CONCLUSION

Le PADD énonce clairement des objectifs de performance environnementale en vue d'un développement durable du territoire foyalais. En effet, conscient des impacts environnementaux des constructions induites par le scénario, il porte des ambitions de préservation des paysages et du patrimoine de Fort-de-France mais également de protection de la Trame Verte et Bleue et de la biodiversité locale, notamment à l'appui d'un objectif de consommation d'espace particulièrement vertueux (moins de 20ha) qui anticipe les objectifs imposés par la loi Climat et Résilience et le Zéro Artificialisation Nette.

Ces objectifs trouvent une traduction au sein des OAP, avec de nombreuses règles confirmant la volonté de projets vertueux avec notamment des orientations favorisant une bonne insertion paysagère, le maintien d'ambiances naturelles ou la création d'espace vert, des traitements qualitatifs des limites, une bonne gestion des eaux pluviales, le respect des principes de bioclimatisme dans les nouvelles constructions, l'incitation à l'exploitation des énergies renouvelables ou encore la mise en place d'éléments favorisant les modes de transport alternatifs à la voiture individuelle. Les OAP viendront de manière générale accompagner un développement qui se veut sobre en termes d'artificialisation.

Concernant le règlement et le zonage associé, l'inscription d'espaces stratégiques et essentiels pour l'environnement et la santé des habitants (Trame Verte et Bleue, paysage, zones de risques...), en zones Agricoles et Naturelles assurera leur préservation. En sus, des prescriptions graphiques ont été définies afin de protéger des éléments du patrimoine bâti et naturel de la commune de Fort-de-France : "espaces boisés classés (EBC)", "espace de nature en ville", "arbres remarquables" et "patrimoine à préserver". Ce

sont ces éléments à valeur tant paysagère qu'écologique qui participent à façonner le paysage du territoire, assurent la mise en valeur du patrimoine et permettent de lutter contre les risques notamment les inondations. Au sein du règlement on peut retrouver des articles qui permettent l'intégration de matériaux renforçant la transition énergétique et l'obligation pour les constructions de se connecter aux réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif. Ces règles soutiennent une transition écologique et énergétique sur le territoire.

## Analyse des incidences du PLU sur les sites Natura 2000

La Martinique n'est pas concernée par le réseau Natura 2000. Aucun site n'est identifié sur l'île.

## Analyse de l'incidence des OAP sur les sites présentant une importance particulière pour l'environnement

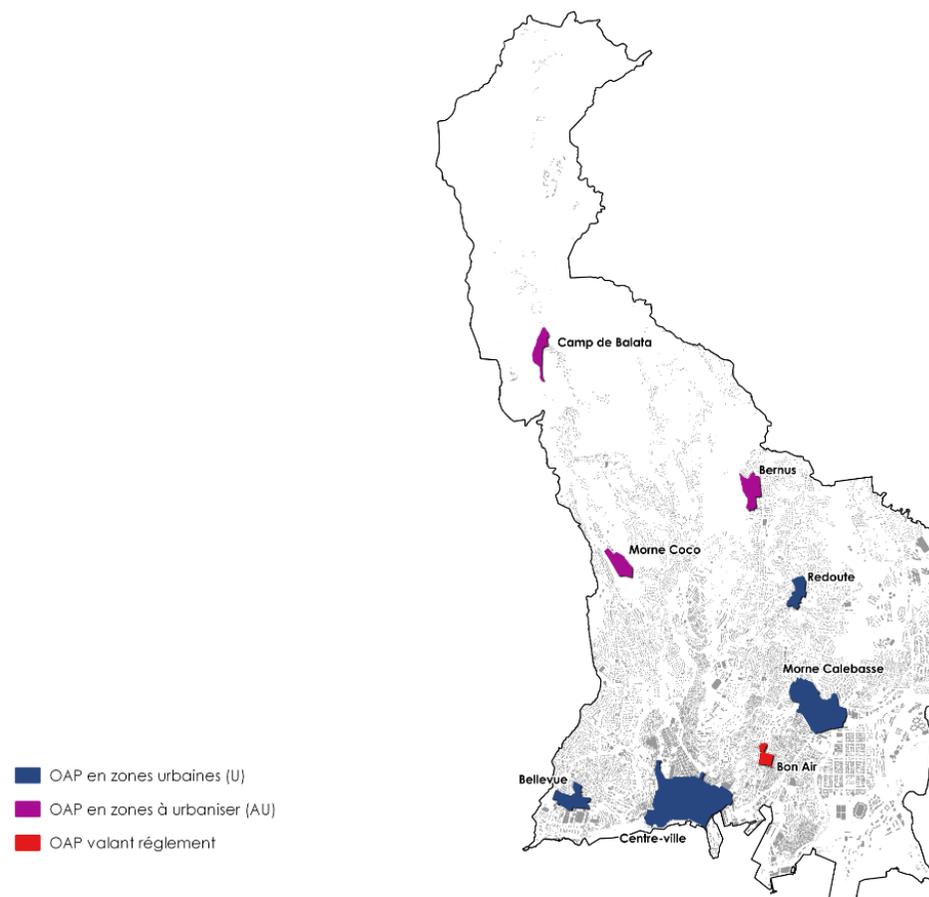
Le PLU de Fort-de-France porte un certain nombre de projets traduisant la volonté des élus de poursuivre leur engagement en faveur d'un développement durable et maîtrisé de leur territoire au cours des 10 prochaines années. Comme tout projet, ils sont susceptibles d'impacter les zones présentant un intérêt particulier pour l'environnement, qu'il s'agisse de zones participant à la Trame Verte et Bleue du territoire, de zones présentant un risque naturel ou technologique ou encore de zones sensibles du point de vue paysager.

8 grands secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été identifiés sur le territoire communal, dont 5 OAP au sein du secteur urbanisé :

- Centre-ville
- Morne Calebasse
- Bellevue
- Redoute
- ZAC de Bon Air

3 OAP en extension urbaine :

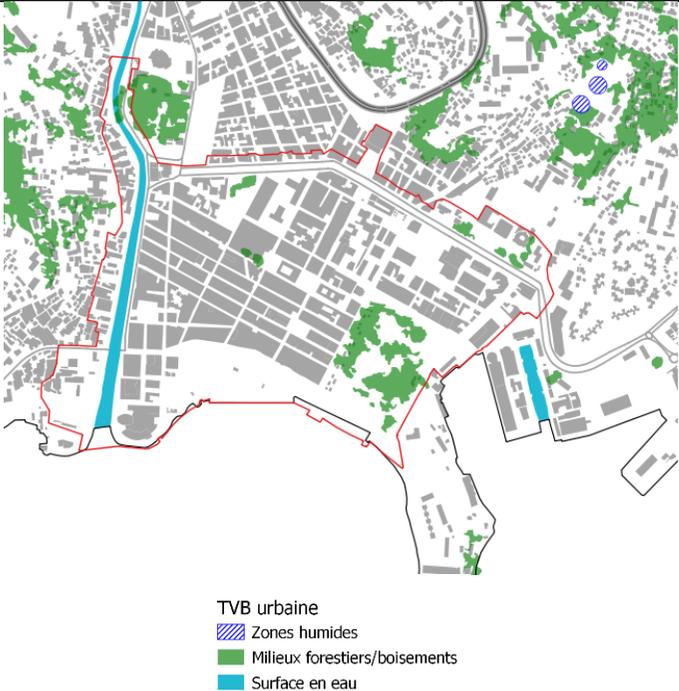
- Bernus
- Morne Coco
- Camp de Balata



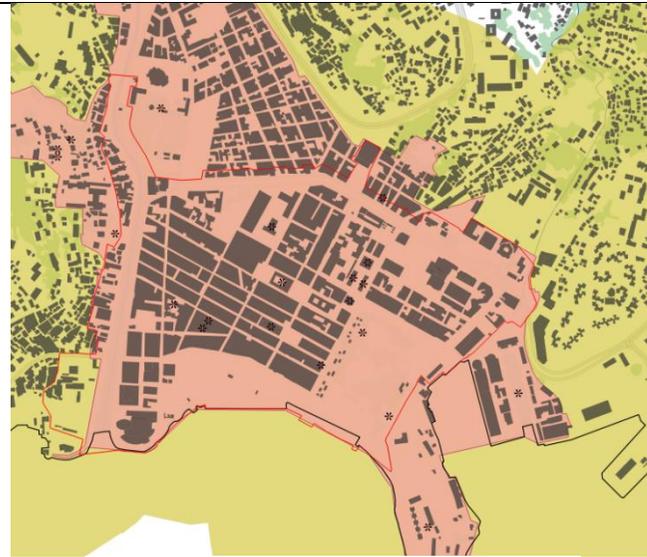
## OAP Centre-ville

### Localisation et état initial du projet

Ce lieu constitue la principale centralité urbaine de Fort-de-France. Les riverains disposent de nombreux équipements et infrastructures malgré une activité commerciale en baisse. D'une superficie de 68.15 hectares, le périmètre de l'OAP Centre-ville, est délimité par la façade maritime au Sud-Est, par la rivière Madame l'Ouest et par le boulevard de Gaulle au Nord.

Thème	Cartes	Etat initial
Trame verte et bleue	 <p>TVB urbaine Zones humides Milieux forestiers/boisements Surface en eau</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Milieu urbanisé et dense avec quelques espaces de nature urbaine (La savane)</li><li>• Un cours d'eau, la rivière Madame</li></ul>

Paysage



Patrimoine

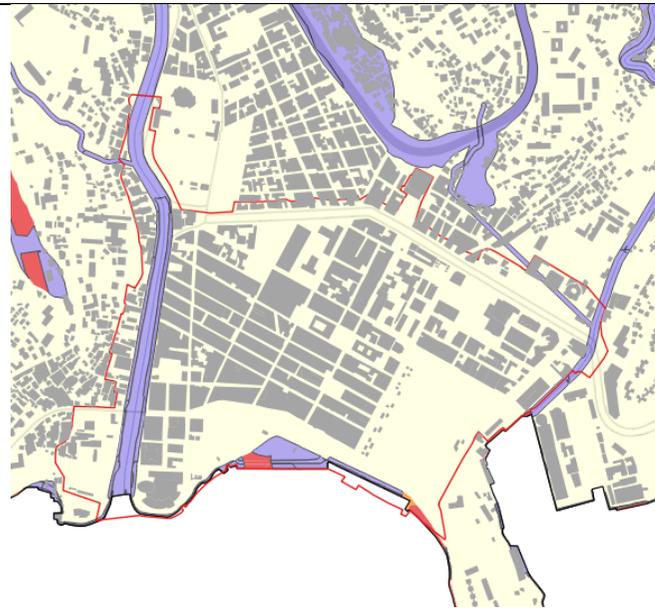
■ Batiment

\* immeuble classé inscrit

■ Périmètre de protection des Monuments Historiques

- Entité paysagère « Le damier régulier »
- Un nombre important de monuments historiques classés et inscrits
- Une forte historicité du site (architecture et matériaux de construction identitaires) qui tend à se banaliser et perdre de son intérêt (entretien, mise aux normes...)
- Une intégration du port à la ville peu qualitative qui passe par le franchissement d'une nappe de stationnement diffuse (gare routières, ...)
- Un BHNS qui crée une rupture (visuelle et franchissement) dont l'aménagement ne permet pas de faire le lien entre le centre-ville et le front côtier

Risques naturels et technologiques



- PPRN
- Application de prescriptions particulières
  - Application de prescriptions et réalisation d'un aménagement global
  - Pas de constructions autorisées sauf exception précisées au règlement
  - Application de prescriptions et réalisation d'une étude de risque
- ICPE

- Un risque fort d'inondation, de tsunami et de mouvements de terrains (liquéfaction des sols)
- PPRN : « Espaces constructibles avec prescriptions »
- Nuisances sonores, pollution de l'air via les principaux axes de transport (D42, Bv du général de Gaulle)

### Description du projet et de ses enjeux

Le projet de l'OAP Centre-ville vise la redynamisation du quartier, conformément au PADD qui souhaite « Réaffirmer le positionnement du centre-ville de Fort-de-France ».

Pour cela un certain nombre d'orientations d'aménagements associées à des enjeux identifiés ont été définies sur le périmètre, parmi lesquelles :

- **Des enjeux d'ouverture du centre-ville sur son environnement et d'adaptation de l'armature urbaine :**
  - Répondre aux attentes des ménages par une stratégie de renouvellement urbain qualitative ;
  - L'épaississement et l'ouverture du centre-ville faubourgs de la Ville basse ;
  - La transformation d'image par l'amélioration du cadre de vie ;
  - L'intensification du fonctionnement urbain comme condition du regain d'attractivité ;
  - La Rivière Madame, un fil de l'eau à renaturer pour créer du lien ;
  - Pour un front de mer aménagé et approprié
- **Des principes d'aménagements structurants :**
  - Réaliser la mutation urbaine qualitative des îlots opérationnels prioritaires ;
  - Apaiser la ville et donner plus de place aux piétons ;
  - Pour un front de mer aménagé et connecté au centre-ville ;
  - Renforcer l'attractivité commerciale en l'articulant avec la valorisation des aménités urbaines et l'animation ;
  - Faire vivre l'identité du centre-ville ;
  - La Rivière Madame, un linéaire à renaturer.

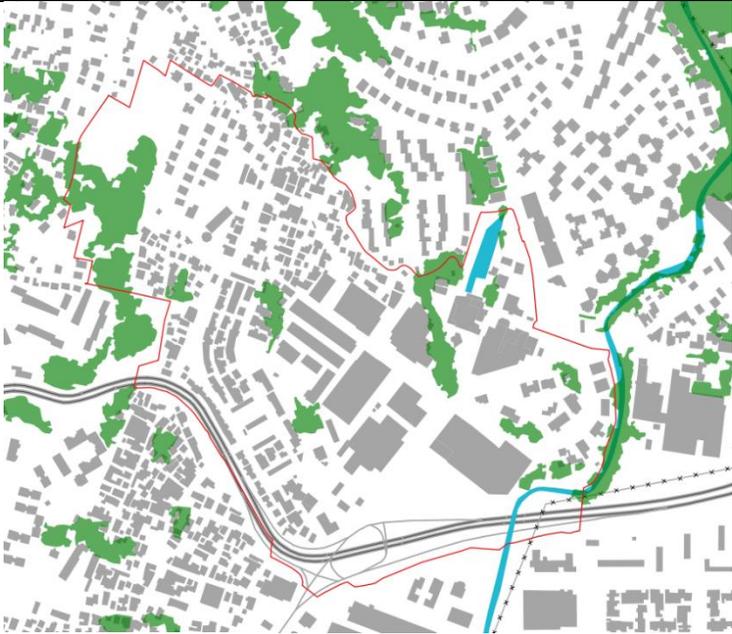
Incidences particulières du projet sur l'environnement et le paysage

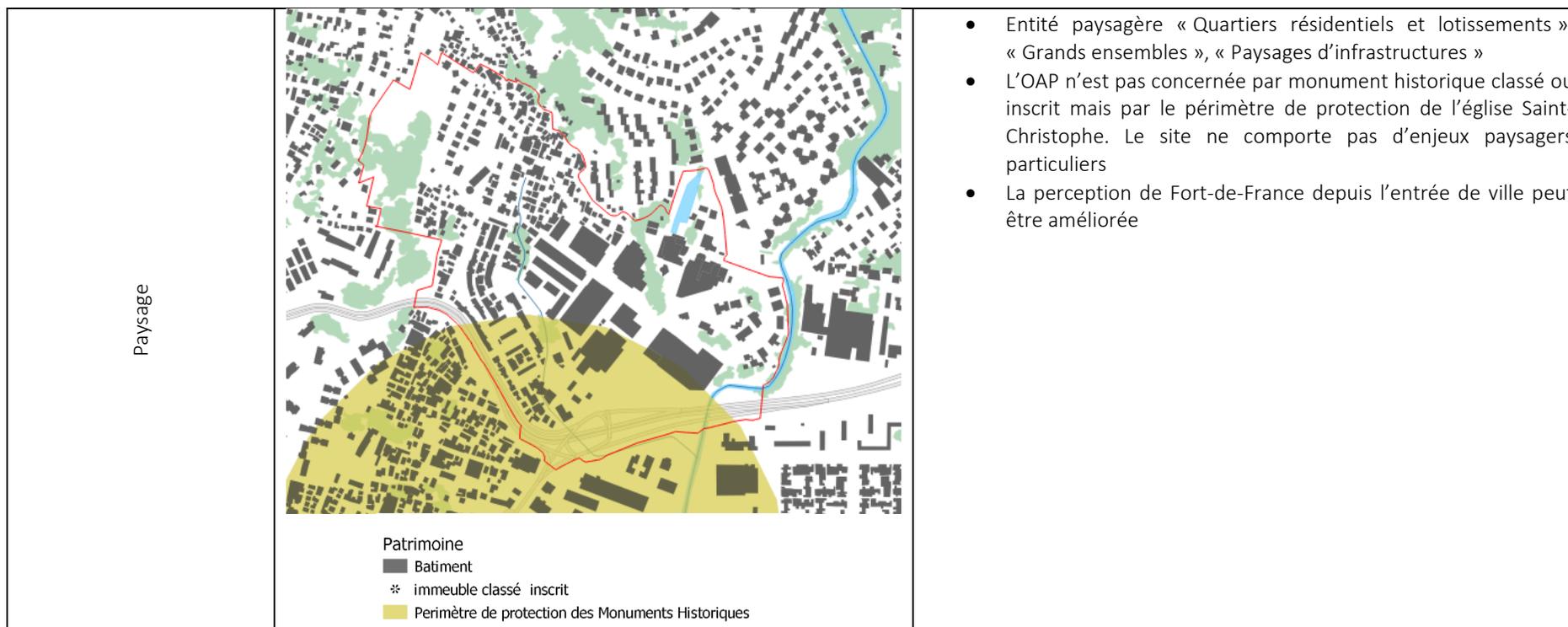
Incidences négatives pressenties du projet	Mesures d'évitement et de réduction définies dans le PLU
<b>Impact paysager aux abords des bâtiments d'intérêt patrimonial à préserver</b>	<p>Insertion urbaine et paysagère des bâtiments (conception d'un habitat nouveau dans le respect des gabarits environnants, renouer entre les usages et la forme architecturale, etc.) de façon à faciliter l'insertion dans le paysage</p> <p>Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti et architectural traditionnel grâce à l'article 5 du règlement « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » renforçant les prescriptions envers l'intégration des nouvelles constructions ainsi qu'un repérage spécifique sur le zonage, auquel est attaché des prescriptions de préservation afin de pérenniser les éléments marquant l'identité de la commune et assurant la qualité paysagère de cet espace</p>
<b>Création de logements en zone inondable</b>	<p>Maintien et création d'espaces verts non imperméabilisés, permettant l'infiltration des eaux</p> <p>Respect des prescriptions du PPR</p>
<b>Artificialisation des sols, augmentation du ruissellement de surface</b>	<p>Délimitation d'une zone tampon de 10 m inconstructible autour des cours d'eau inscrite au règlement, gestion efficace des eaux pluviales inscrite au règlement afin d'éviter les phénomènes d'inondation liés au ruissellement, persévération du caractère végétal des berges du cours d'eau</p>
<b>Incidences positives pressenties du projet</b>	
Renaturation des berges de la rivière Madame pour renforcer la trame verte urbaine	
Aménagement paysager et qualitatif des espaces verts permettant de revaloriser le cadre de vie général et de renforcer la nature en ville	
La mise en valeur de l'identité urbaine et architecturale	
Développement des commerces de proximité (et activité de croisière) pour limiter les besoins de déplacement en voiture individuelle	
Mise en place d'éléments favorisant les modes de transport alternatifs à la voiture individuelle (gestion du stationnement, renforcement des aménagements piétons, TCSP...) et apaisement de certaines rues (Antoine SIGER, Perrinon, etc.) afin de diminuer la prégnance de la voiture au sein de cet espace	

**OAP Morne Calebasse**

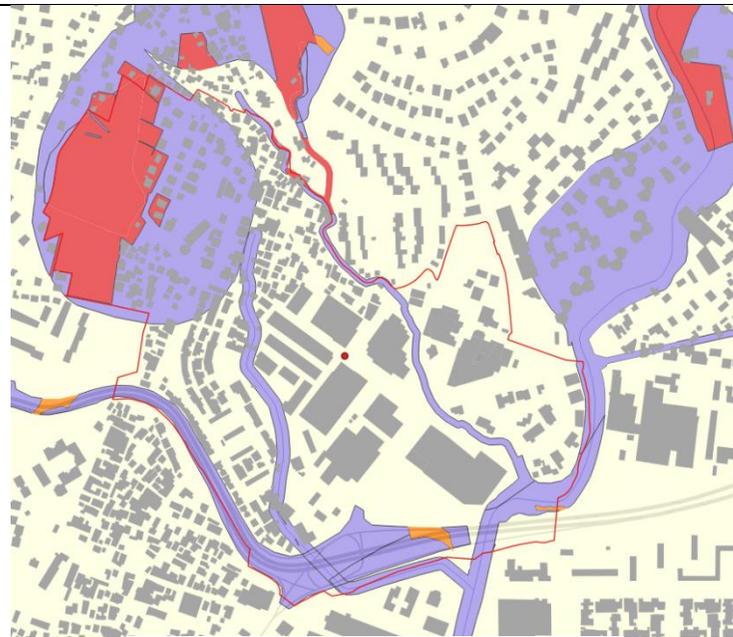
### Localisation et état initial du projet

Le secteur Morne Calebasse correspond à la centralité Dillon identifiée au SCoT. Situé en sortie d'autoroute et à l'entrée du boulevard Bishop (entrée de ville majeure de Fort-de-France), ce secteur est actuellement composé d'une zone commerciale articulée autour d'un hypermarché Carrefour, d'habitat collectifs et de quelques équipements en partie ouest et d'habitats individuels en partie nord.

Thème	Cartes	Etat initial
Trame verte et bleue	 <p>TVB urbaine Zones humides Milieux forestiers/boisements Surface en eau</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Milieu urbanisé et dense de 38.29ha avec quelques espaces de nature</li><li>• Un cours d'eau à l'extrême Est et des espaces verts structurants au Nord-Ouest</li></ul>

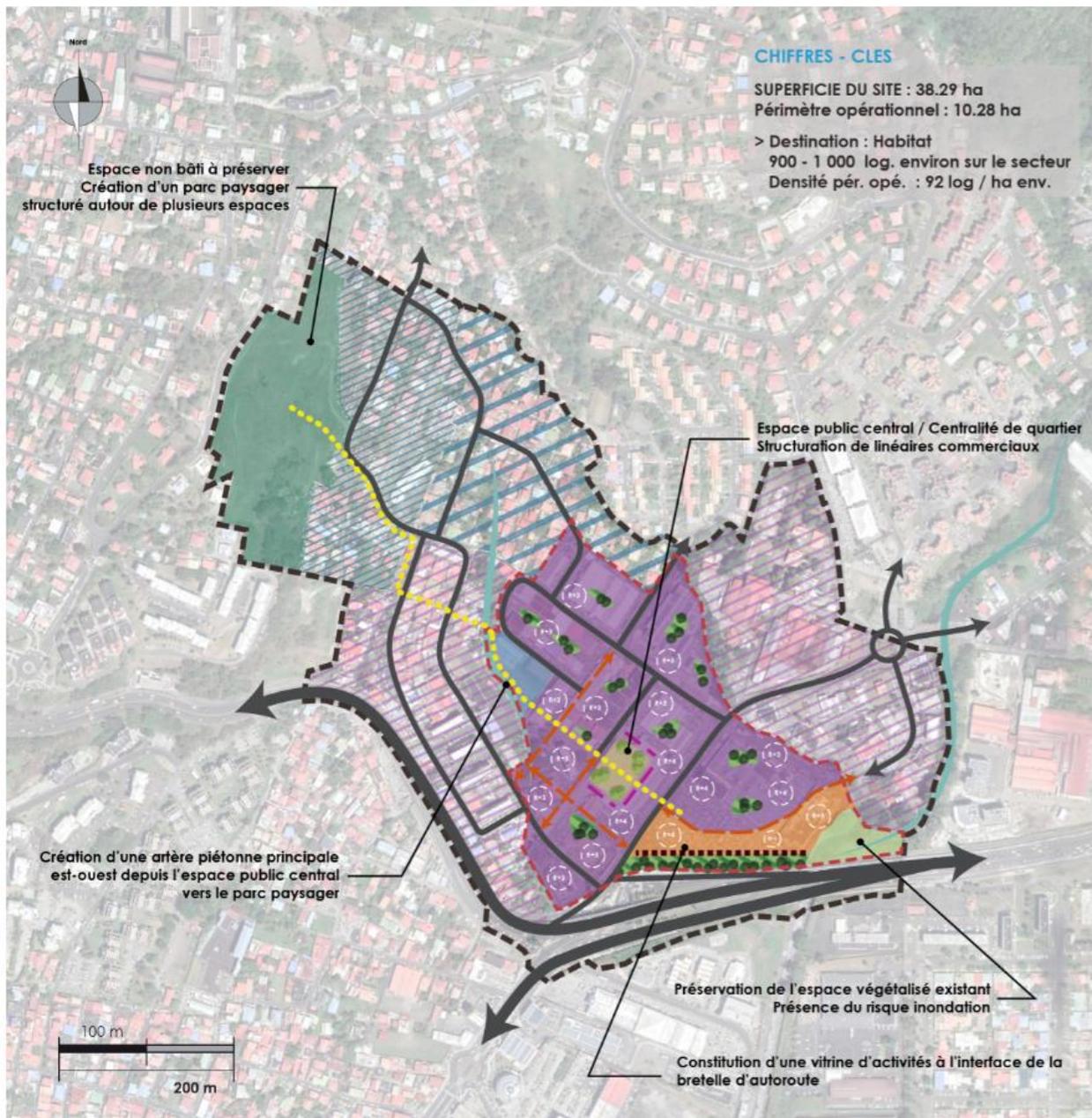


Risques naturels et technologiques



- PPRN
- Application de prescriptions particulières
  - Application de prescriptions et réalisation d'un aménagement global
  - Pas de constructions autorisées sauf exception précisées au règlement
  - Application de prescriptions et réalisation d'une étude de risque
- ICPE

- Un aléa faible à fort de mouvement de terrain sur toute l'OAP
- Un espace interdit de construction au Nord-Ouest de l'OAP
- PPRN : « Espaces constructibles avec prescriptions »
- Nuisances sonores, pollution de l'air via les principaux axes de transport (Autoroute A1)



**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

### Description du projet et de ses enjeux

L'aménagement de Morne Calebasse vise la mutation du centre commercial en quartier urbain durable et la constitution d'une séquence urbaine « vitrine » pour la ville basse. Il répond aux enjeux suivants :

- La mutation du centre commercial en quartier urbain durable ;
- L'optimisation du foncier en sous densité : mutualisation du stationnement, densification verticale, etc ;
- L'évolution des usages et le déploiement de nouvelles fonctions urbaines : habitat / commerces et services ;
- La constitution d'une séquence urbaine "vitrine" pour la ville basse ;
- La redéfinition du partage de la voirie et des espaces libres en accompagnement de la desserte TCSP ;
- L'émergence d'une identité / unité paysagère et urbaine globale : ordonnancement, qualité architecturale, qualification des franges, etc.

### Incidences particulières du projet sur l'environnement et le paysage

Incidences négatives pressenties du projet	Mesures d'évitement et de réduction définies dans le PLU
<b>Impact paysager au sein d'un périmètre de protection d'un monument historique et d'un espace vitrine le long de la rocade.</b>	Insertion urbaine et paysagère des bâtiments (travail sur les hauteurs des constructions avec les hauteurs les plus élevées autour des lieux marquants) de façon à faciliter l'insertion dans le paysage. Traitement paysager des nouvelles voies et des axes existants Le règlement, à travers l'article 5 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » renforce les prescriptions envers l'intégration des nouvelles constructions
<b>Création de logements en zone d'aléas mouvement de terrain.</b>	L'espace ayant fait l'objet de mouvements de terrain restera inconstructible. Cet espace sera un parc paysager
<b>Urbanisation en zone de bruit/Pollution de l'air dû à l'autoroute</b>	Création d'une frange végétalisée en recul par rapport à la bretelle d'autoroute de 25 mètres de large afin de requalifier la perception de Fort-de-France depuis l'autoroute et réduire l'exposition à la pollution de l'air et au bruit Prévoir une isolation acoustique renforcée des logements situés au plus proche de la Rocade, ainsi que des solutions de prévention contre la pollution de l'air de proximité Vocation écologique des espaces en bord de rocade pour créer une zone tampon face au bruit et aux pollutions
<b>Artificialisation des sols, augmentation du ruissellement de surface</b>	Délimitation d'une zone tampon de 10 m inconstructible autour des cours d'eau, gestion et récupération des eaux pluviales inscrite au règlement, persévérance du caractère végétal des berges du cours d'eau Mise en œuvre de la désimperméabilisation partielle du site et végétalisation des espaces libres
<b>Incidences positives pressenties du projet</b>	
Respect du principe de bioclimatisme dans les nouvelles constructions	
Encouragement à l'exploitation des énergies renouvelables	
Aménagement paysager et qualitatif des espaces verts permettant de revaloriser le cadre de vie général et valorisation d'une zone d'aléa mouvement de terrain	
Développement des commerces de proximité pour limiter les besoins de déplacement en voiture individuelle	
Mise en place d'éléments favorisant les modes de transport alternatifs à la voiture individuelle (gestion du stationnement, renforcement des aménagements piétons...)	
Bonne gestion des eaux pluviales par la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluies	

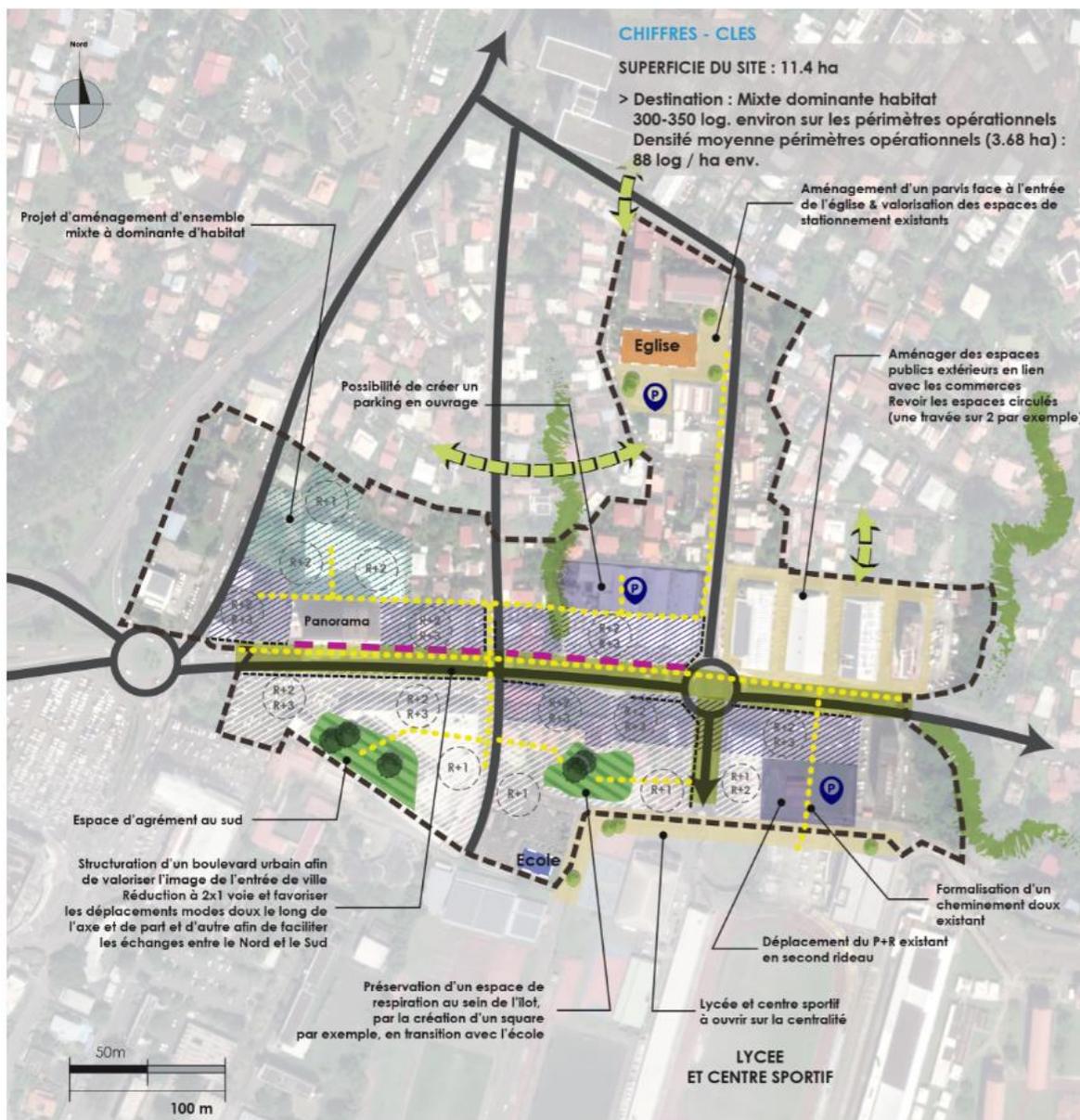
## OAP Bellevue

### Localisation et état initial du projet

Le quartier de Bellevue est situé en entrée ouest de la ville de Fort-de-France le long du Boulevard de la Marne qui sépare aujourd'hui le lycée Bellevue du reste du quartier. Ce quartier comporte une part importante de logements vacants ainsi que des commerces dont l'aménagement est typique des commerces périphériques en zones d'activités.

Thème	Cartes	Etat initial
Trame verte et bleue	 <p data-bbox="504 1021 761 1077">TVB urbaine ■ Milieux forestiers/boisements</p>	<ul data-bbox="1310 515 2056 678" style="list-style-type: none"><li>• Milieu urbanisé et dense de 11.4 ha avec quelques espaces de nature à préserver</li><li>• Une infrastructure linéaire (RD41) qui traverse la zone d'Est en Ouest</li><li>• Une ravine à l'extrême Est de la zone</li></ul>

<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Paysage</p>	 <p>Patrimoine</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Batiment</li> <li>* immeuble classé inscrit</li> <li>■ Perimètre de protection des Monuments Historiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entité paysagère « Les grands ensembles » et « Quartiers résidentiels et lotissements »</li> <li>• L'OAP n'est pas concernée par monument historique classé ou inscrit mais par le périmètre de protection de la villa Montplaisir, dans sa partie Est</li> <li>• Le site ne comporte pas d'enjeux paysagers particuliers</li> </ul>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Risques naturels et technologiques</p>	 <p>PPRN</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Application de prescriptions particulières</li> <li>■ Application de prescriptions et réalisation d'un aménagement global</li> <li>■ Pas de constructions autorisées sauf exception précisées au règlement</li> <li>■ Application de prescriptions et réalisation d'une étude de risque</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une zone épargnée par les risques d'inondation et un aléa faible à moyen de mouvement de terrain sur toute l'OAP.</li> <li>• PPRN : « Espaces constructibles avec prescriptions »</li> <li>• Nuisances sonores, pollution de l'air via les principaux axes de transport (RD41)</li> </ul>



**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

■ 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

### Description du projet et de ses enjeux

Le SCoT ambitionne de faire de ce secteur une centralité de proximité en s'appuyant sur la mixité des fonctions déjà présentes sur le site (commerces, services, lycée, équipements sportifs, habitat...) et de retravailler l'image urbaine de l'entrée de ville le long de cet axe majeur.

Le PADD affiche en cohérence avec le SCoT le projet de structurer Bellevue comme une centralité de proximité via une réorganisation d'ensemble en assurant la densification du tissu urbain et en construisant des ambiances urbaines de centralités secondaires.

Cela passe par les grandes orientations suivantes :

- Intervention sur le bâti existant en densifiant les secteurs de premiers rideaux pour structurer une image d'entrée de ville et les seconds rideaux, en modulant les hauteurs en fonction du contexte urbain ;
- Mixité des fonctions, aujourd'hui peu lisibles sur le secteur en programmant des rez-de-chaussée commerciaux le long du boulevard de la Marne ;
- En repensant les espaces publics et les espaces de stationnement pour assurer une pratique qualitative de la centralité et créer une vraie vie de quartier (déambulations modes doux, lieux de détente et d'agrément, valorisation des espaces extérieurs...);
- Structuration du boulevard urbain en tant qu'entrée de ville qualitative ;
- Requalification du boulevard urbain en matière de déplacements : mail piétonnier, développement des aménagements doux, sécurisation des déplacements et réorganisation du stationnement.
- Traitement paysager des nouveaux aménagements par la végétalisation et la performance énergétique des nouveaux projets.

Incidences particulières du projet sur l'environnement et le paysage

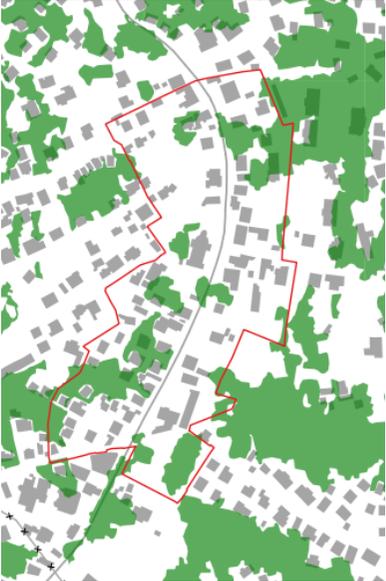
Incidences négatives pressenties du projet	Mesures d'évitement et de réduction définies dans le PLU
<b>Impact paysager au sein d'un périmètre de protection d'un monument historique et d'une entrée de ville.</b>	Insertion urbaine et paysagère des bâtiments (intervention du bâti selon 3 niveaux, gradation des hauteurs par une dégressivité depuis le boulevard urbain vers les espaces en recul) de façon structurer une image d'entrée de ville et de faciliter l'insertion dans le paysage de cette OAP En sus, le règlement, à travers l'article 5 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » renforce les prescriptions envers l'intégration des nouvelles constructions
<b>Urbanisation en zone de bruit/Pollution de l'air dû à la RD41/BV de la marne</b>	Assurer un traitement paysager renforcé du boulevard de la Marne notamment à l'appui de la végétalisation des aménagements modes doux (mail piétons et vélos planté d'une largeur de 7m) permettant d'apporter de la qualité à l'entrée de ville et un confort d'usage Prévoir une isolation acoustique renforcée des logements situés en front de rue au niveau du boulevard de la Marne, ainsi que des solutions de prévention contre la pollution de l'air de proximité
<b>Artificialisation des sols, augmentation du ruissellement de surface</b>	Délimitation d'une zone tampon de 10 m inconstructible autour des cours d'eau, gestion des eaux pluviales, préserver durablement le caractère végétal des berges du cours d'eau
<b>Incidences positives pressenties du projet</b>	
Respect du principe de bioclimatisme dans les nouvelles constructions (protection solaire renforcée de l'enveloppe du bâtiment, orientation des façades principales face aux vents dominants, etc.)	
Encouragement à l'exploitation des énergies renouvelables pour alimenter les constructions	
Aménagement paysager et qualitatif des espaces verts permettant de revaloriser le cadre de vie général. Mise en place d'une perméabilité urbaine.	
Développement des commerces de proximité et des équipements pour limiter les besoins de déplacement en voiture individuelle	
Mise en place d'éléments favorisant les modes de transport alternatifs à la voiture individuelle (gestion du stationnement, renforcement des aménagements piétons...)	
Bonne gestion des eaux pluviales par la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluies fermés (évitant la prolifération des insectes) sur les nouvelles constructions	
Isolation acoustique renforcée des logements situés en front de rue afin de prévenir les nuisances sonores liées au boulevard de la Marne	

## OAP Redoute

### Localisation et état initial du projet

Identifié au SCoT comme une centralité de proximité à conforter, Redoute est un secteur particulier et difficile à faire évoluer du fait de la topographie (organisé le long de la RN 4 située elle-même en ligne de crête).

Comportant actuellement un centre commercial de proximité, une Eglise drainant des flux importants, les fonctions de ce secteur justifient pleinement le rôle de centralité que doit jouer Redoute.

Thème	Cartes	Etat initial
Trame verte et bleue	 <p data-bbox="741 1158 987 1206">TVB urbaine ■ Milieux forestiers/boisements</p>	<ul data-bbox="1312 561 2056 651" style="list-style-type: none"><li>• Milieu urbanisé : Une structure pavillonnaire articulée autour de la RN4 qui traverse la zone du Nord au Sud</li><li>• Une topographie particulière, en ligne de crête</li></ul>

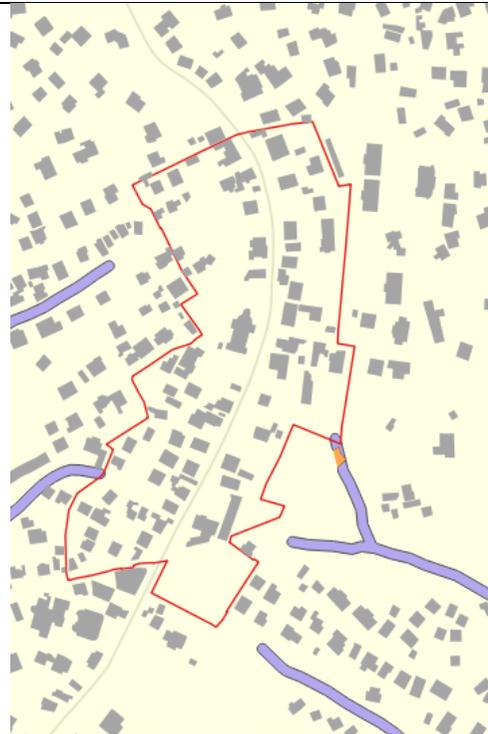
Paysage



Patrimoine  
■ Batiment  
\* immeuble classé inscrit  
■ Perimètre de protection des Monuments Historiques

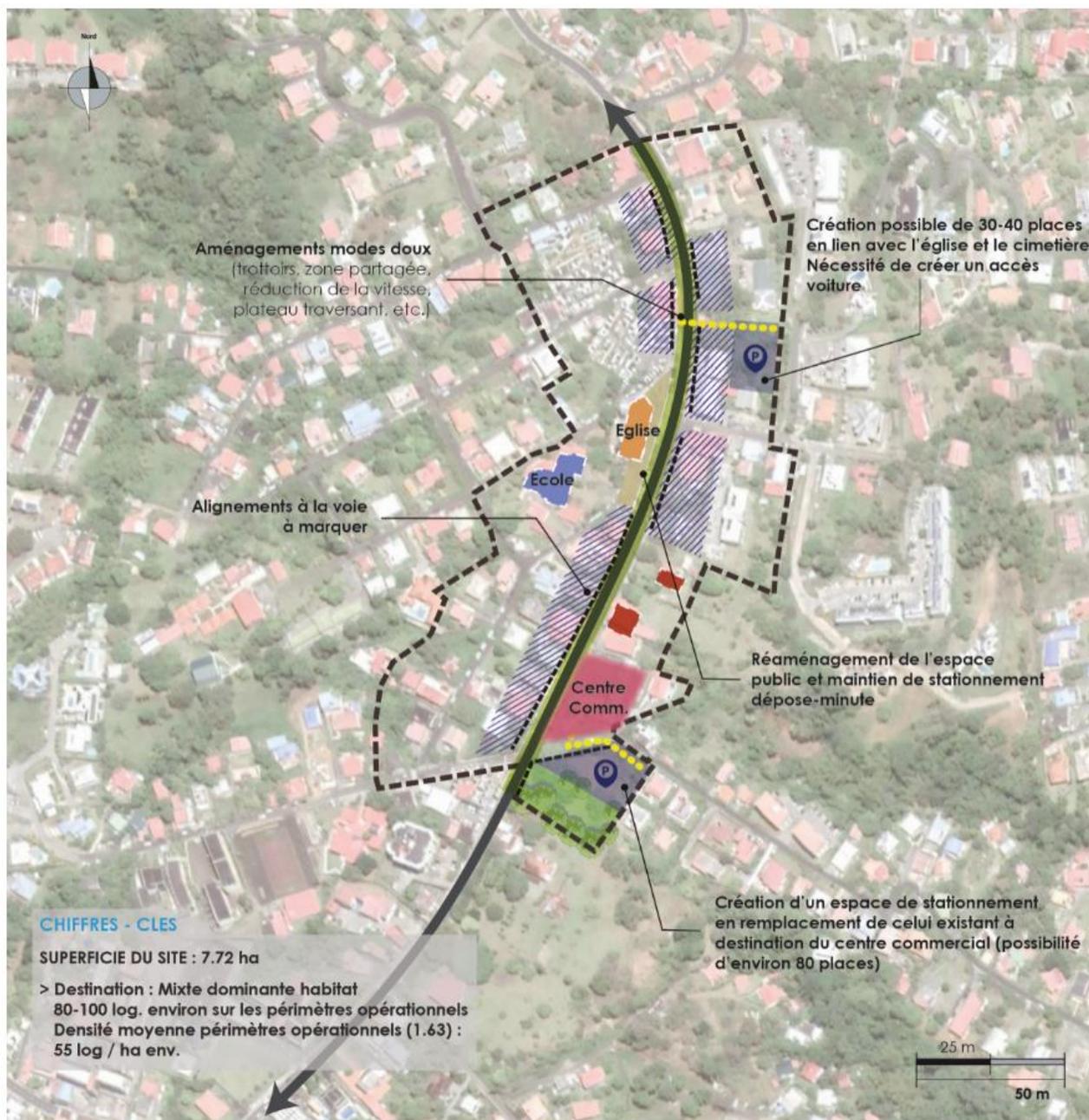
- Entité paysagère « Quartiers résidentiels et lotissements »
- Un monument historique inscrit, l'église Notre dame du Rosaire
- Une interface espace naturel/espace urbanisé au Sud-est

Risques naturels et technologiques



- PPRN
- Application de prescriptions particulières
  - Application de prescriptions et réalisation d'un aménagement global
  - Pas de constructions autorisées sauf exception précisées au règlement
  - Application de prescriptions et réalisation d'une étude de risque

- Une zone épargnée par les risques d'inondation et un aléa faible à moyen de mouvement de terrain sur toute l'OAP
- PPRN : « Espaces constructibles avec prescriptions »
- Des nuisances sonores et sécuritaires (vitesse, traversée non sécurisée) importantes liées à la RN4



#### 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
-  Espace de jardin et frange paysagère à préserver

### Description du projet et de ses enjeux

Il s'agit d'un projet à vocation mixte à dominante d'habitat sur une superficie de 7.72ha avec une densité moyenne de 55 logements par hectares environ.

#### **L'aménagement de Redoute répond aux enjeux suivants :**

- La mise en valeur des entrées du quartier : partage de la voirie, sécurisation des flux, marqueur paysager / signalétique ;
- L'ouverture du centre commercial sur le cœur de quartier ;
- L'évolution des formes urbaines à travers la densification du premier rideau d'urbanisation ;
- L'amélioration des conditions de déplacements piétons entre le centre commercial, le secteur de l'école / église et les espaces résidentiels.

Incidences particulières du projet sur l'environnement et le paysage

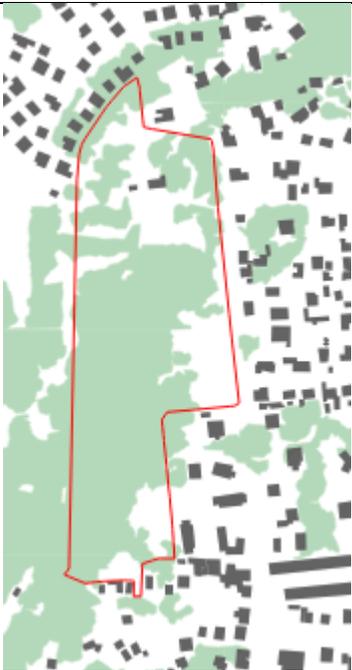
Incidences négatives pressenties du projet	Mesures d'évitement et de réduction définies dans le PLU
<b>Impact paysager au sein d'un périmètre de protection d'un monument historique.</b>	<p>Insertion urbaine et paysagère des bâtiments (structuration de fronts bâtis le long de la voie principale nord-sud) de façon faciliter l'insertion dans le paysage</p> <p>Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti et architectural traditionnel grâce à l'article 5 du règlement « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » renforçant les prescriptions envers l'intégration des nouvelles constructions ainsi qu'un repérage spécifique sur le zonage, auquel est attaché des prescriptions de préservation afin de pérenniser les éléments marquant l'identité de la commune et assurant la qualité paysagère de cet espace</p>
<b>Urbanisation en zone de bruit/Pollution de l'air dû à la RD4.</b>	<p>-Traitement paysager renforcé de la RN4 notamment à l'appui de la végétalisation des aménagements modes doux permettant d'apporter un confort d'usage</p> <p>-Sécurisation et apaisement de la voie traversante nord-sud existante à travers un aménagement de voie en centralité (plateau traversant, sécurisation et priorisation des mobilités douces, plantations le long de l'axe)</p>
<b>Interface espace naturel / espace urbain peu qualitatif au Sud-Est.</b>	Traitement qualitatif de l'interface grâce à un espace de jardin et une frange paysagère à préserver
<b>Artificialisation des sols, augmentation du ruissellement de surface</b>	Délimitation d'une zone tampon de 10 m inconstructible autour des cours d'eau (4m en cas de cours d'eau canalisé), gestion des eaux pluviales, préserver durablement le caractère végétal des berges du cours d'eau
<b>Incidences positives pressenties du projet</b>	
Respect du principe de bioclimatisme dans les nouvelles constructions (protection solaire renforcée de l'enveloppe du bâtiment, orientation des façades principales face aux vents dominants, etc.)	
Encouragement à l'exploitation des énergies renouvelables pour alimenter les constructions	
Mise en place d'éléments favorisant les modes de transport alternatifs à la voiture individuelle (gestion du stationnement, renforcement des aménagements piétons...)	
Bonne gestion des eaux pluviales par la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluies (évitant la prolifération des insectes) sur les nouvelles constructions	

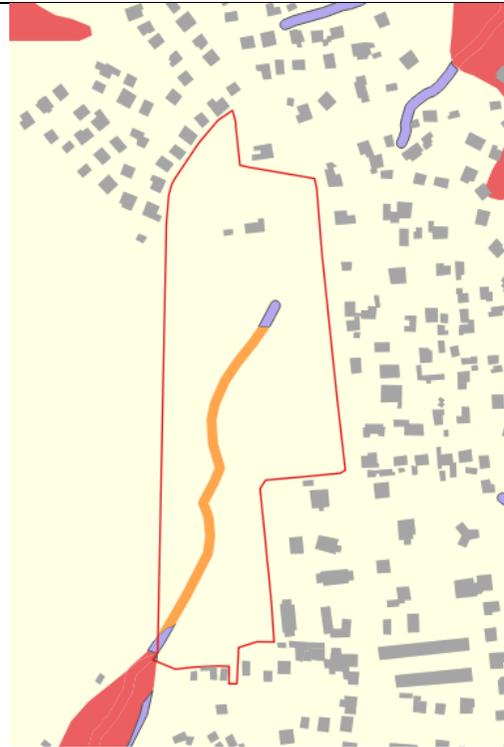
OAP Bernus

### Localisation et état initial du projet

Secteur de 7,25 ha, comprenant au nord des espaces agricoles et au sud des espaces boisés qui nécessiteront un défrichage. Il convient de noter que l'accroche du quartier à la RD47 sera facilitée car un rond-point existe déjà au centre du site, facilitant les accroches à la trame urbaine existante

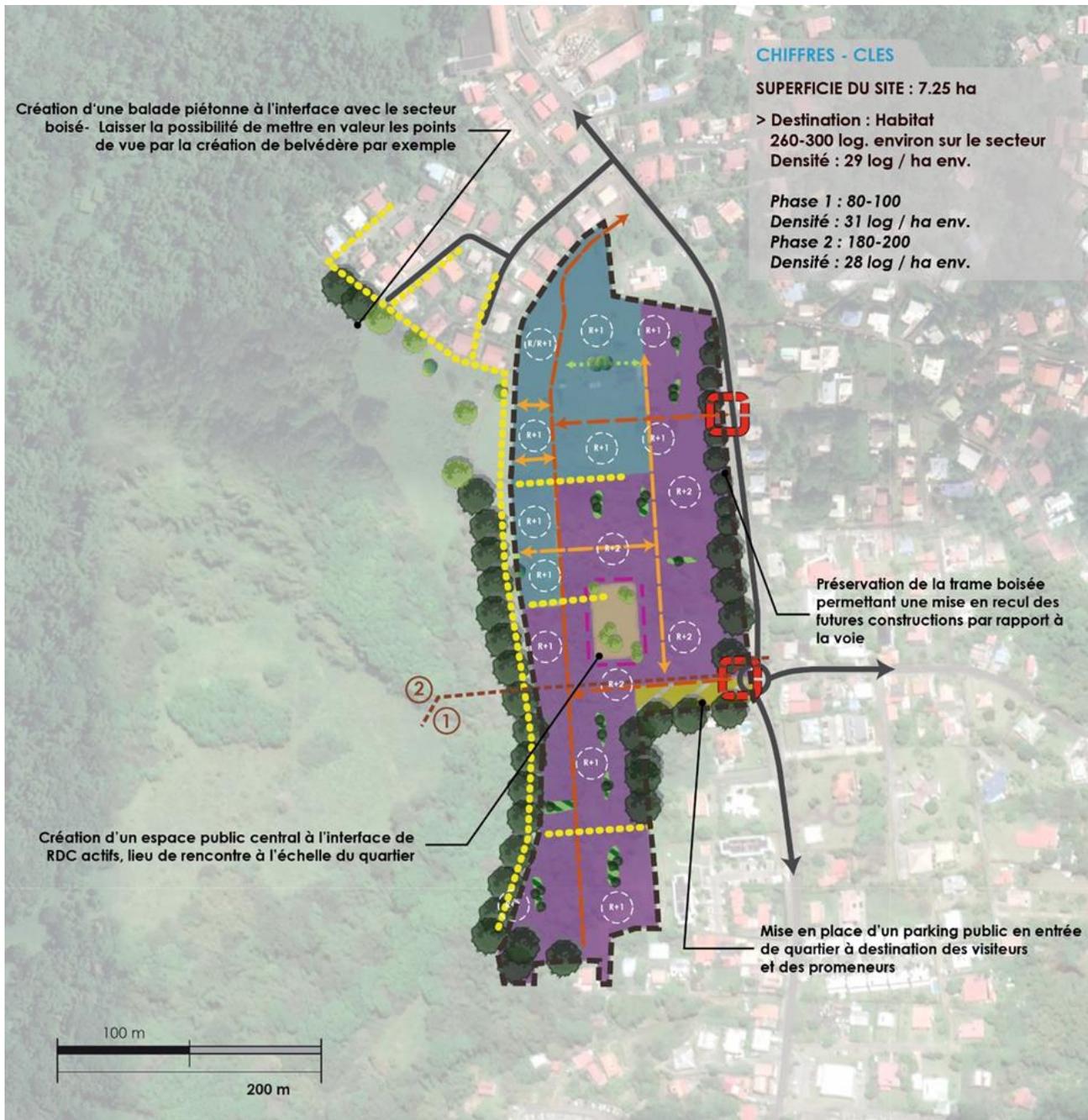
Thème	Cartes	Etat initial
Trame verte et bleue	 <p>TVB urbaine ■ Milieux forestiers/boisements</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Milieux naturels boisés à forte naturalité et espaces cultivés. Non repertoriés comme réservoirs de biodiversité</li><li>• Présence d'une ravine en cœur de site (ruisseau intermittent)</li></ul>

<p>Paysage</p>	 <p>Patrimoine ■ Bâtiment</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entité paysagère « Quartiers résidentiels et lotissements »</li> <li>• Aucun monument historique n'est présent sur le secteur d'OAP</li> <li>• Des enjeux liés aux Interfaces espace urbain / espace naturel à l'Ouest</li> </ul>
----------------	---	--



- PPRN
- Application de prescriptions particulières
  - Application de prescriptions et réalisation d'un aménagement global
  - Pas de constructions autorisées sauf exception précisées au règlement
  - Application de prescriptions et réalisation d'une étude de risque

- Une zone épargnée par les risques d'inondation et un aléa faible à moyen de mouvement de terrain sur toute l'OAP
- PPRN : « Espaces constructibles avec prescriptions »



**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

## Description du projet et de ses enjeux

Secteur identifié au SCoT comme un secteur d'extension urbaine autorisée, Bernus est l'un des derniers secteurs d'extension urbaine possible à Fort-de-France déjà identifié en tant que zone AU dans le PLU de 2008. Accessible par la RD47 et non loin de la centralité de proximité de Redoute, le secteur de Bernus a l'avantage d'être « relativement plat » notamment sur la frange est du site.

Le développement du site de Bernus a pour objectif de répondre aux besoins en logements sur la ville de Fort-de-France, à la nécessité de diversifier l'offre de logement également, afin d'inverser la tendance de déclin démographique et d'accompagner la mixité sociale. **L'aménagement de l'OAP Bernus répond aux enjeux suivants :**

- La création d'espaces publics de qualité,
- L'implantation de commerces de première nécessité,
- La densifier du tissu urbain qui s'inscrit actuellement dans un contexte à dominante pavillonnaire.

Les orientations prévues pour répondre à ces enjeux sont :

- Respecter la structure du tissu urbain originel avoisinant,
- Prévoir des espaces publics et des réseaux de liaisons douces,
- Assurer un traitement paysager de qualité,
- Imposer la mise en place de franges paysagères entre les espaces bâtis et les espaces agricoles et naturels,
- Dimensionner les réseaux et la voirie et la voirie aux besoins évalués de l'ensemble du secteur,
- Etudier l'implantation d'équipements sportifs et de loisirs de quartier,
- Respecter une densité minimale de 20 logements par hectare (hors espaces publics et jardins).

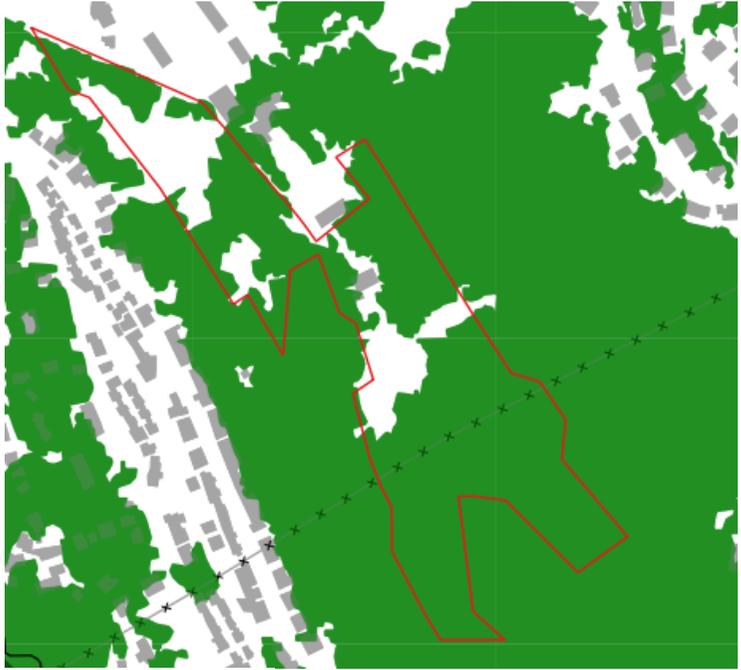
Incidences particulières du projet sur l'environnement et le paysage

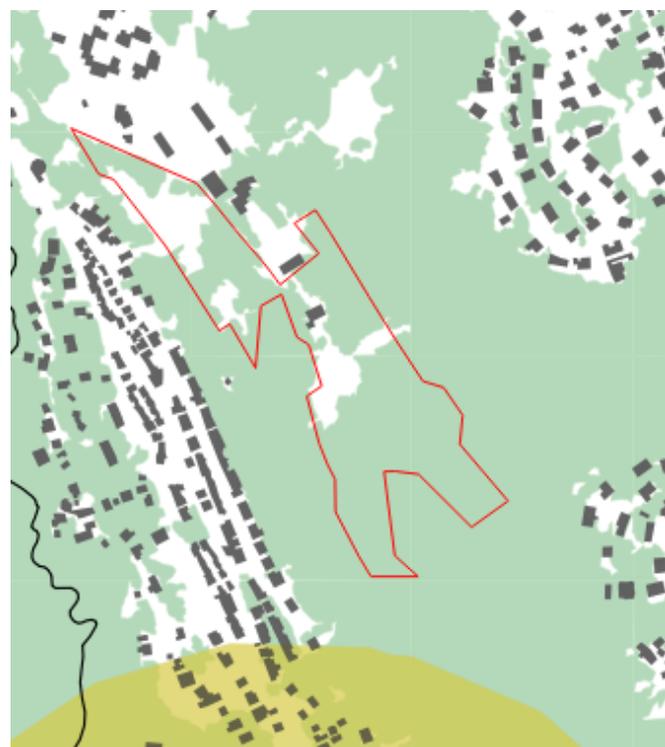
Incidences négatives pressenties du projet	Mesures d'évitement et de réduction définies dans le PLU
<b>Interface espace naturel / espace urbain peu qualitatif à l'Ouest</b>	Traitement qualitatif de l'interface grâce à un espace vert paysager et des arbres (frange) à préserver permettant de maintenir une ambiance naturelle faisant écho au contexte dans lequel s'inscrit le site
<b>Artificialisation des sols, augmentation du ruissellement de surface</b>	Bonne gestion des eaux pluviales par la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluies (dispositifs fermés) et en s'appuyant sur la conservation d'une ravine
<b>Consommation d'espaces naturels au profit de l'urbanisation</b>	Matérialisation de la limite d'urbanisation par une frange tampon végétalisée Densification des logements permettant de limiter la consommation d'espaces naturels Végétalisation renforcée pour maintenir des espaces naturels au sein du site
<b>Dégradation des points de vue</b>	Implantation paysagère de qualité pour les nouvelles constructions (limitation de la hauteur de bâtiments), création d'une balade piétonne en limite ouest laissant la possibilité de mettre en valeur les points de vue par la création de belvédères
<b>Création de besoins concernant l'alimentation en eau potable, l'électricité et le traitement des eaux usées</b>	L'ouverture de la zone à l'urbanisation est conditionnée à la remise à niveau des réseaux (AEP/ EDF/ assainissement)
<b>Incidences positives pressenties du projet</b>	
Respect du principe de bioclimatisme dans les nouvelles constructions (protection solaire renforcée de l'enveloppe du bâtiment, orientation des façades principales face aux vents dominants, etc.)	
Encouragement à l'exploitation des énergies renouvelables	
Mise en place d'éléments favorisant les modes de transport alternatifs à la voiture individuelle (gestion du stationnement, renforcement des aménagements piétons...)	
Valorisation des espaces naturels par des activités de promenade	

## OAP Morne Coco

### Localisation et état initial du projet

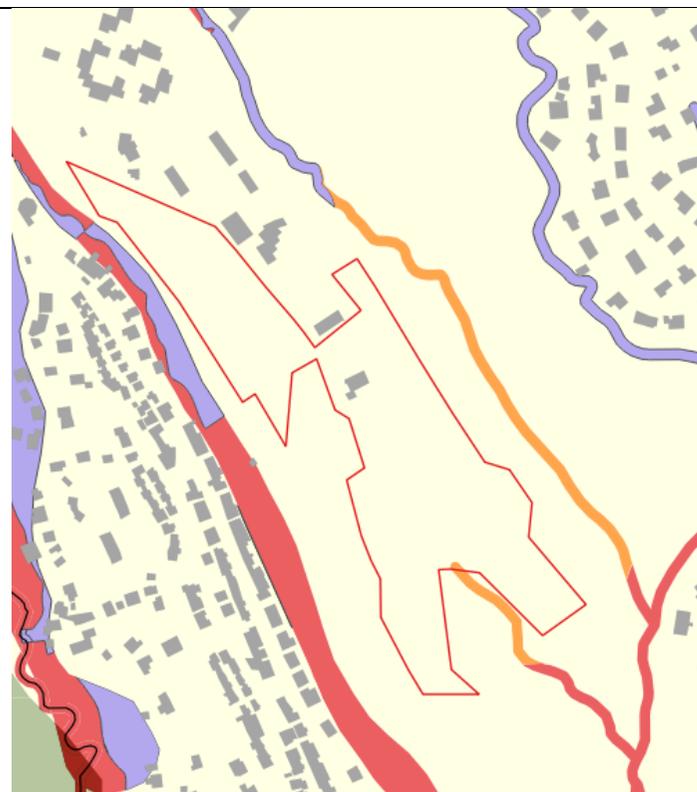
Morne Coco est un secteur boisé de 5,85 ha en promontoire où l'insertion urbaine et paysagère est un enjeu important pour l'aménagement du site. Le projet nécessitera le défrichement d'une partie importante du plateau.

Thème	Cartes	Etat initial
Trame verte et bleue	 <p>TVB urbaine Milieux forestiers/boisements</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Milieux naturels boisés à forte naturalité situés en continuité de l'espace bâti</li><li>• L'OAP est traversée par une ligne électrique d'Est en Ouest</li><li>• Présence d'une ravine au sud du site</li><li>• Un corridor terrestre passe quelques centaines de mètres au Sud</li></ul>



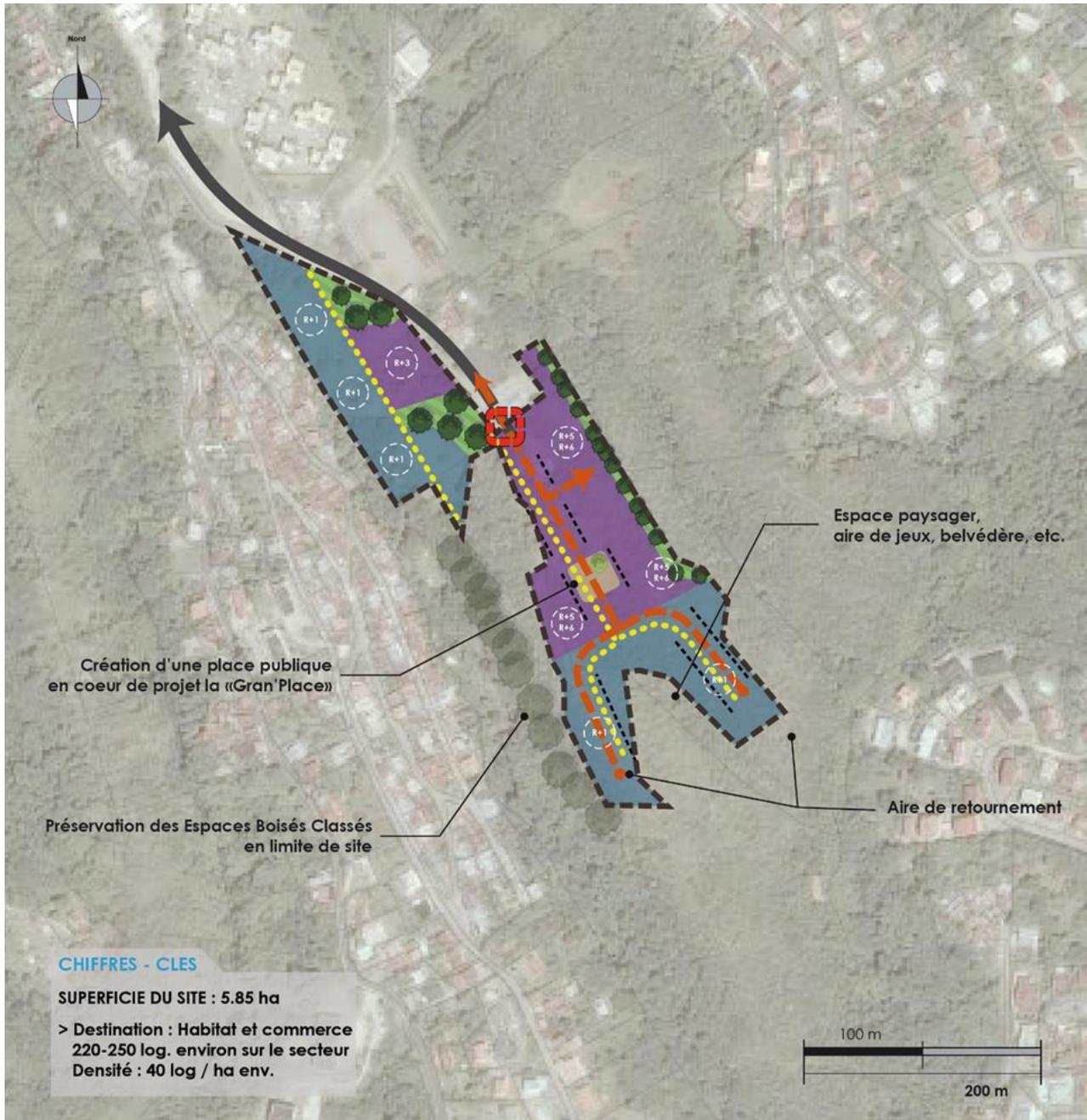
Patrimoine  
■ Batiment  
\* immeuble classé inscrit  
■ Périmètre de protection des Monuments Historiques

- Entité paysagère « Espaces de nature sur les contreforts des pitons du carbet »
- Aucun monument historique n'est présent sur le secteur d'OAP
- Des enjeux liés aux Interfaces espace urbain / espace naturel à l'Est
- Une situation en promontoire avec une topographie marquée



- PPRN
- Application de prescriptions particulières
  - Application de prescriptions et réalisation d'un aménagement global
  - Pas de constructions autorisées sans exception précisées au règlement
  - Application de prescriptions et réalisation d'une étude de risque

- Une zone épargnée par les risques d'inondation et un aléa moyen de mouvement de terrain sur toute l'OAP
- PPRN : « Espaces constructibles avec prescriptions »



**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  
 ■ Individuel pur / 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

### Description du projet et de ses enjeux

Inscrit au SCoT comme un secteur de développement en extension urbaine, le PLU inscrit seulement 8,54ha (contre plus de 20ha inscrits au SCoT) lui permettant de répondre aux problématiques de relogement et aux besoins de résidences seniors. Néanmoins la localisation de Morne Coco nécessite de répondre aux problématiques d'accès aux commerces, services et équipements de proximité d'autant plus si la programmation comprend des résidences seniors (problématique de l'accès aux soins). **L'aménagement de l'OAP Morne Coco répond à ces enjeux par les orientations suivantes :**

- Respecter la structure du tissu urbain originel avoisinant,
- Prévoir des espaces publics et des réseaux de liaisons douces,
- Assurer un traitement paysager de qualité,
- Imposer la mise en place de franges paysagères entre les espaces bâtis et les espaces agricoles et naturels,
- Dimensionner les réseaux et la voirie et la voirie aux besoins évalués de l'ensemble du secteur,
- Etudier l'implantation d'équipements sportifs et de loisirs de quartier,
- Respecter une densité minimale de 20 logements par hectare (hors espaces publics et jardins).

Incidences particulières du projet sur l'environnement et le paysage

Incidences négatives pressenties du projet	Mesures d'évitement et de réduction définies dans le PLU
<b>Interface espace naturel / espace urbain peu qualitatif à l'Est.</b>	Traitement qualitatif de l'interface grâce à un espace vert paysager et des arbres à préserver Les franges est du site seront également végétalisées de manière à assurer une transition de qualité avec le corridor écologique Traitement paysager des nouvelles voies
<b>Artificialisation des sols, augmentation du ruissellement de surface</b>	Bonne gestion des eaux pluviales par la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluies et en s'appuyant sur la présence d'une ravine
<b>Consommation d'espaces naturels au profit de l'urbanisation</b>	Matérialisation de la limite d'urbanisation par une frange tampon végétalisée Densification des logements permettant de limiter la consommation d'espaces naturels Végétalisation renforcée et préservation des EBC en limite de site afin de conserver des éléments supports pour la biodiversité du site
<b>Dégradation des paysages</b>	Implantation paysagère de qualité pour les nouvelles constructions (limitation de la hauteur de bâtiments), création de belvédère
<b>Incidences positives pressenties du projet</b>	
Respect du principe de bioclimatisme dans les nouvelles constructions (protection solaire renforcée de l'enveloppe du bâtiment, orientation des façades principales face aux vents dominants, etc.)	
Encouragement à l'exploitation des énergies renouvelables pour alimenter les constructions	
Bonne gestion des eaux pluviales par la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluies (évitant la prolifération des insectes) sur les nouvelles constructions	
Les cheminements piétons seront réalisés en sol naturel compacté ce qui leur assurera une certaine perméabilité pour l'infiltration des eaux pluviales.	
Les eaux pluviales devront être régulés par des ouvrages de stockage, des bassins à sec, afin de tamponner les effets d'une pluie d'occurrence décennale.	
Création de jardins partagés et des aires de jeux au sein d'un parc public en belvédère au sud du site valorisant les espaces paysagers	

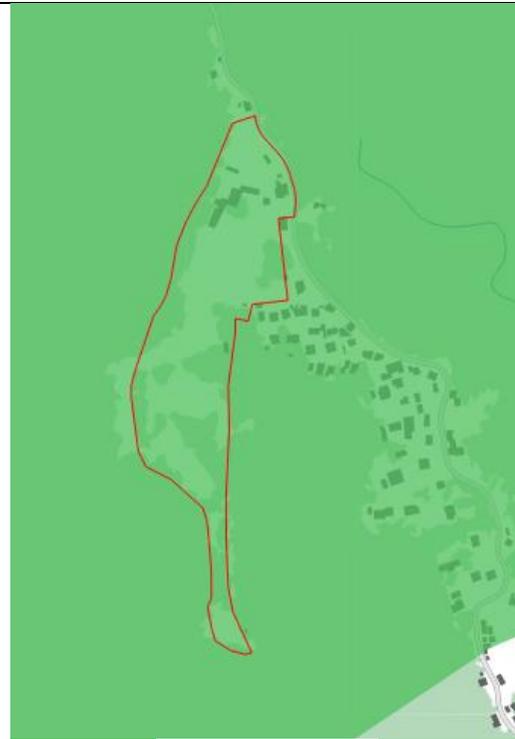
## OAP Camp de Balata

### Localisation et état initial du projet

Situé à une dizaine de kilomètres du centre-ville de Fort-de-France, Camp de Balata est un site naturel d'exception de 7.63 hectares qui a notamment un passé de site thermal.

Thème	Cartes	Etat initial
Trame verte et bleue	 <p>TVB urbaine Milieux forestiers/boisements</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Milieux naturels boisés et ouverts à forte naturalité</li><li>• Situation au sein du <b>PNR de Martinique</b></li><li>• Interface espace naturel / espace urbanisé, à l'Ouest</li><li>• Situation entre la ZNIEFF I « Plateau Concorde » et la ZNIEFF II « Morne césaire morne Coco »</li></ul>

Paysage



Patrimoine  
■ périmètre PNR

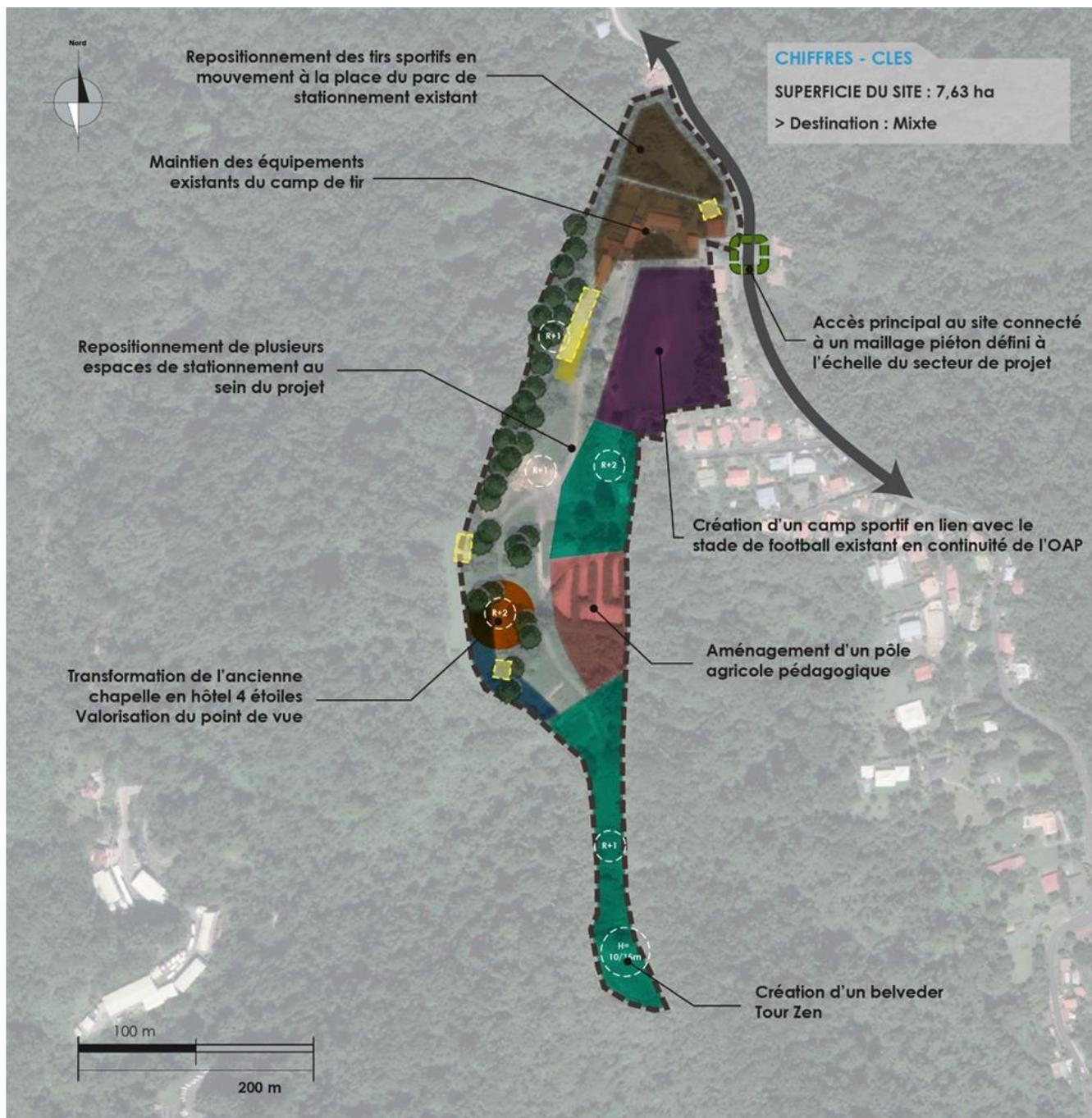
- Entité paysagère « espaces de natures sur les contreforts des pitons du carbet »
- Inclus dans le périmètre du PNR témoignant de la richesse du patrimoine naturelle
- Aucun monument historique n'est présent sur le secteur d'OAP
- Des enjeux liés aux Interfaces espace urbain / espace naturel à l'Ouest

Risques naturels et technologiques



- PPRN
- Application de prescriptions particulières
  - Application de prescriptions et réalisation d'un aménagement global
  - Pas de constructions autorisées sauf exception précisées au règlement
  - Application de prescriptions et réalisation d'une étude de risque

- Une zone épargnée par les risques d'inondation et un aléa faible à fort de mouvement de terrain sur toute l'OAP
- PPRN : « Espaces constructibles avec prescriptions »



### Description du projet et de ses enjeux

Le projet a pour ambition la réhabilitation du Camp de Balata afin de valoriser l'existence de cette ressource exceptionnelle sur la commune.

Pour ce faire, le projet aura vocation à accueillir des activités du domaine de la nature, de l'environnement, du sport et du bien-être, accessibles à toute la population martiniquaise.

Il s'agit de proposer un projet ambitieux en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère à travers la cohérence des activités proposées et l'organisation du site, afin de mettre en valeur un projet singulier à forte valeur ajoutée pour la commune de Fort-de-France.

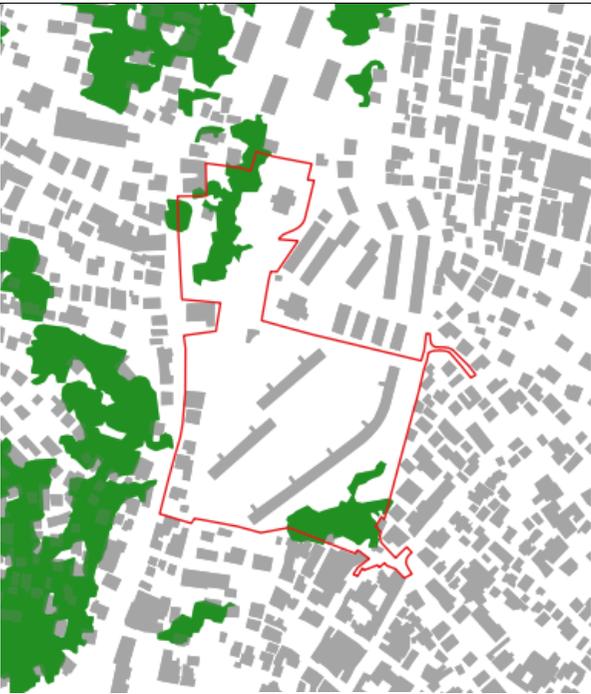
Incidences particulières du projet sur l'environnement et le paysage

Incidences négatives pressenties du projet	Mesures d'évitement et de réduction définies dans le PLU
<b>Impact paysager au sein d'un Parc Naturel Régional</b>	Insertion urbaine des bâtiments (décomposition du site en plusieurs espaces spécifiques) de façon faciliter l'insertion dans le paysage Maintien d'une ambiance naturelle faisant écho au contexte dans lequel s'inscrit le site en assurant une densité végétale importante au sein des espaces libres Valorisation des vues sur les Pitons du Carbet et la baie de Fort-de-France au sein des différents espaces du projet
<b>Consommation d'espaces naturels au profit de l'urbanisation</b>	Matérialisation de la limite d'urbanisation par une frange tampon végétalisée, densification des logements Végétalisation renforcée et conservation des EBC en limite de site
<b>Interface espace naturel / espace urbain peu qualitatif à l'Ouest</b>	Traitement qualitatif de l'interface grâce au maintien d'une frange arborée à l'Ouest
<b>Artificialisation des sols, augmentation du ruissellement de surface</b>	Bonne gestion des eaux pluviales et limitation de l'imperméabilisation du site, en essayant de ne pas l'augmenter au regard de l'état actuel
<b>Incidences positives pressenties du projet</b>	
Respect du principe de bioclimatisme dans les nouvelles constructions (protection solaire renforcée de l'enveloppe du bâtiment, orientation des façades principales face aux vents dominants, etc.)	
Encouragement à l'exploitation des énergies renouvelables pour alimenter les constructions	
Mise en place d'éléments favorisant les modes de transport alternatifs à la voiture individuelle (gestion du stationnement, renforcement des aménagements piétons, bus électrique...)	
Bonne gestion des eaux pluviales par la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluies (dispositifs fermés évitant la prolifération des insectes) sur les nouvelles constructions	

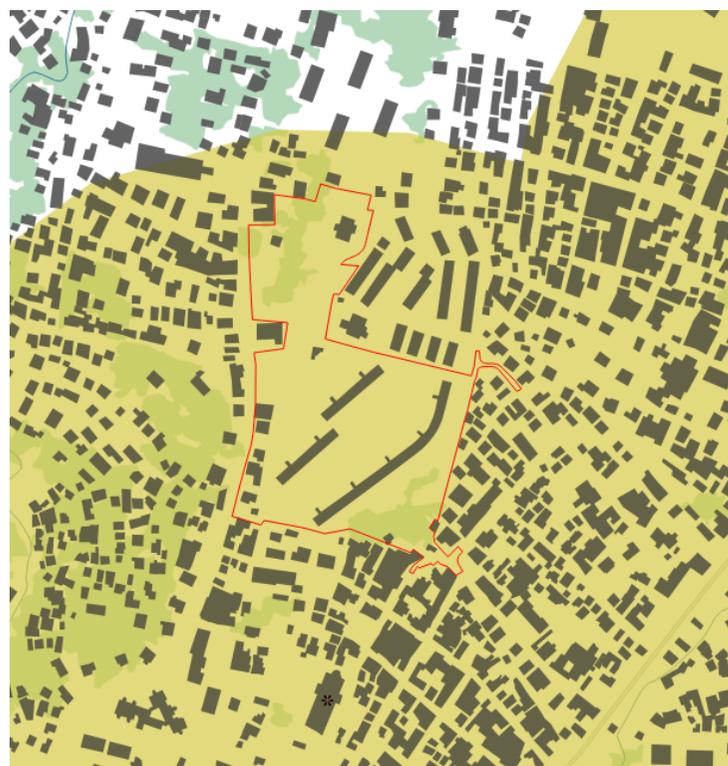
## OAP ZAC de Bon Air

### Localisation et état initial du projet

Le quartier de Bon Air, localisé à proximité du centre -ville, bénéficie d'une localisation géographique favorable. Le projet d'OAP répond à une forte dégradation du secteur depuis sa création il y a une cinquantaine d'années, c'est pourquoi, sur les 4.45ha qui la constitue, l'objectif est d'améliorer la qualité de l'espace public en préservant les composantes végétales et en plaçant dans une position centrale un parc public faisant office de cœur de respiration du quartier. La zone d'étude comprend la totalité de la cité Bon air ainsi qu'un secteur plus au Nord délimité par la route des religieuses et la rue de la Grande famille.

Thème	Cartes	Etat initial
Trame verte et bleue	 <p data-bbox="757 1236 1003 1284">TVB urbaine ■ Milieux forestiers/boisements</p>	<ul data-bbox="1339 534 2056 630" style="list-style-type: none"><li>• Contexte fortement urbain et imperméable pour la faune</li><li>• Présence de boisements au Sud-Est et au Nord-Ouest participant à la perméabilité écologique du continuum urbain</li></ul>

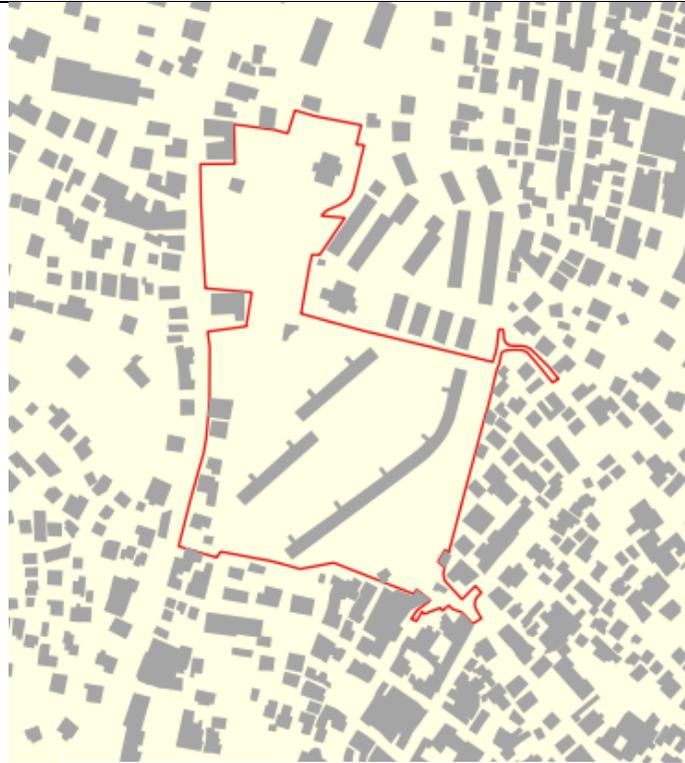
Paysage



Patrimoine  
■ Bâtiment  
\* immeuble classé inscrit  
■ Périmètre de protection des Monuments Historiques

- Située en amont par rapport à ses flancs Est, Ouest et Nord, le quartier subit une covisibilité importante
- Ouverture visuelle sur la baie de Fort-de-France
- Périmètre de protection de 500m induit par la présence de l'Église Sainte Thérèse à 150m au Sud
- Une topographie forte à flanc de coteaux

Risques naturels et technologiques



- PPRN
- Application de prescriptions particulières
  - Application de prescriptions et réalisation d'un aménagement global
  - Pas de constructions autorisées sauf exception précisées au règlement
  - Application de prescriptions et réalisation d'une étude de risque

- Le secteur correspond à une zone à fort enjeu existant du fait de sa densité et du contexte urbain dans lequel il s'intègre
- Il est impacté par un aléa sismique et par un aléa faible à nul de mouvement de terrain. Le zonage du PPRN dans lequel il s'intègre est donc la zone jaune, constructible sous respect des prescriptions relatives au risque sismique

### Description du projet et de ses enjeux

Le projet a vocation à développer un quartier de vie proposant une offre de logements de qualité mais également en apportant aux habitants les équipements, services et commerces pour leurs besoins quotidiens.

L'aménagement de Bon Air répond aux enjeux suivants :

- Réaliser un écoquartier caribéen ;
- Renforcer le lien social et créer de l'emploi ;
- Proposer un espace ouvert sur le centre du quartier et la ville ;
- Être économe en énergie et en ressources ;
- Garantir une synergie entre les acteurs ;
- Redynamiser un quartier aujourd'hui en perte de vitesse et dégradé ;
- Revaloriser l'image du quartier de Bon Air ;
- Créer des connexions avec les quartiers en continuité afin de lutter contre son enclavement ;
- Renouveler et diversifier l'offre de logements (mixité sociale et générationnelle) ;

Les principes urbains fondateurs sont listés ci-dessous :

- Un phasage cohérent, simplifiant l'intervention ;
- Une utilisation optimale des qualités naturelles du site ;
- Une insertion optimale dans le site ;
- Un maillage viaire amélioré ;
- Une architecture contemporaine utilisant au mieux les atouts du site ;
- Des équipements structurants et mutualisés ;
- Des espaces paysagers qualitatifs jouant avec les reliefs ;
- Un projet sous-tendu par les principes de développement durable.

Incidences particulières du projet sur l'environnement et le paysage

Incidences négatives pressenties du projet	Mesures d'évitement et de réduction définies dans le PLU
Impact paysager à proximité d'un bâtiment d'intérêt patrimonial à préserver, notamment par la taille imposante des constructions prévues (R+12, R+10 et R+8 à l'Ouest du secteur)	Garantir des dispositions relatives à l'aspect des constructions : une topographie forte à prendre en compte au sein du projet, nécessité de formes adaptés avec un enjeu fort sur les hauteurs ou encore des matériaux de qualité, des transitions à travailler et des espaces publics et/ou végétalisés à intégrer dans le projet.
Consommation d'espaces de nature en ville au profit de l'urbanisation, en particulier au niveau du bosquet au Sud-Est et des arbres au Nord-Ouest.	Détermination de coefficient d'espaces de pleine terre minimum Dispositions relatives à la végétalisation des toitures et des clôtures
<b>Incidences positives pressenties du projet</b>	
Aménagement d'un cœur végétalisé qualitatif permettant de valoriser et d'apaiser le cadre de vie	
Nouvelles constructions disposant d'aménagements favorisant les modes actifs	
Intégration de systèmes de chauffe-eau solaires sur toute nouvelle construction	
Respect du principe de bioclimatisme dans les nouvelles constructions (protection solaire renforcée de l'enveloppe du bâtiment, orientation des façades principales face aux vents dominants, etc.)	
Gestion des déchets via des containers qui pourraient être semi-enterrés et associés aux stationnements souterrains	
Encouragement à la sobriété énergétique, le projet essaiera de tendre vers des bâtiments passifs voir à énergie positive et la limitation du recours à l'éclairage électrique sera également au cœur des préoccupations	
Mise en place d'éléments favorisant les modes de transport alternatifs à la voiture individuelle (gestion du stationnement, renforcement des aménagements piétons, bus électrique...)	
Démarche de type AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) : <ul style="list-style-type: none"> <li>– Limitation des zones imperméables en faveur de la rétention et l'infiltration des eaux pluviales, bâtiments équipés de dispositifs de stockage d'eaux pluviales</li> <li>– Réduction des volumes d'eaux usées par un meilleur contrôle et une diminution des volumes de rejets dans les réseaux</li> <li>– Incitation à la réduction des consommations d'eau potable (stockage d'eau potable en toiture, etc.)</li> </ul>	

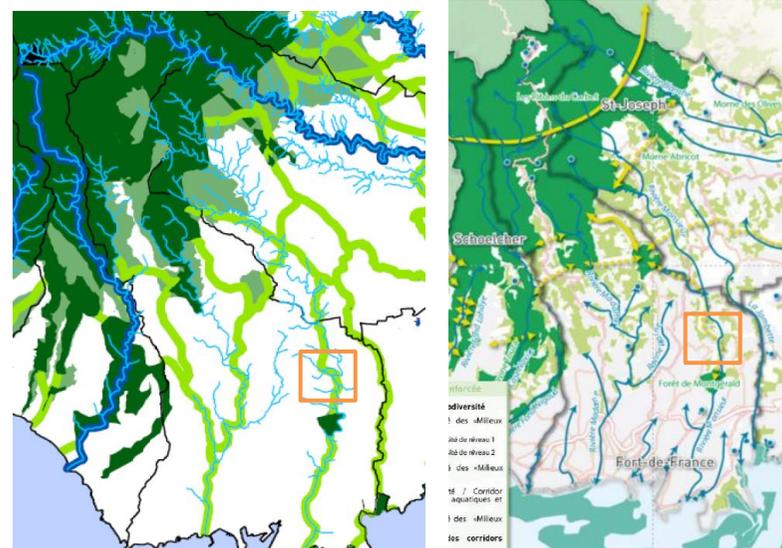
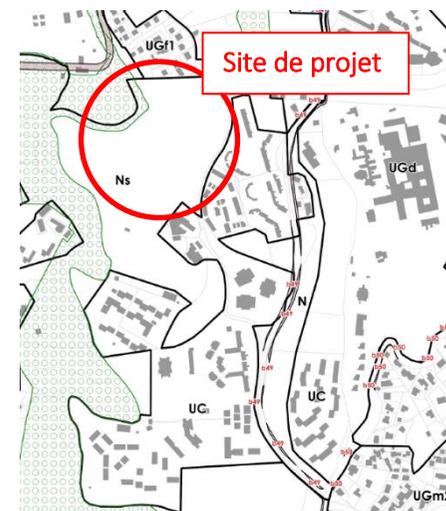
## Etude du site de projet de La Meynard

Un site d'urbanisation nouvelle a été étudié dans le cadre du PLU de Fort-de-France, sur le site de La Meynard. L'objectif était d'y développer un projet mixte sur 12ha à terme, intégrant un EHPAD/maison de retraite/résidence sénior, ainsi que des logements étudiants en lien avec l'Université de médecine. Le projet devait intégrer une protection de la forêt située en proximité immédiate et une route de désenclavement puisque la situation est d'ores et déjà problématique sur le secteur. Des espaces de loisirs importants étaient également prévus dans la zone car c'est une lacune observée actuellement.

Toutefois, plusieurs points ont conduit la municipalité à ne pas retenir ce projet dans le PLU :

- Le projet entraîne une consommation d'espace trop importante par rapport à ce qu'autorise le PADD ainsi que la Loi Climat et Résilience ;
- Le site est localisé dans un corridor du SRCE et du SCoT, ce qui a justifié un classement du secteur en zone Naturelle Stricte ;
- Il présente des problèmes d'accessibilité et de réseaux importants ;
- Le site n'est pas identifié au SCOT.

**Au regard de ces contraintes, et notamment pour une prise en compte optimale des considérations environnementales, la Ville de Fort-de-France a décidé de ne pas ouvrir ce site à l'urbanisation.**



Cartes TVB du SRCE (à gauche) et du SCoT (à droite)

## Articulation avec les documents d'urbanisme, plans et programmes supérieurs

### Contexte réglementaire

Au titre de l'évaluation environnementale, le PLUi doit décrire « l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'Environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ». La notion de compatibilité implique une non-contrariété avec les normes supérieures alors que la notion de prise en compte signifie « ne pas ignorer ni s'éloigner des objectifs des normes supérieures ».

Dans le cas présent, les documents cadres en vigueur à considérer dans le PLU de Fort-de-France sont les suivants :

Documents, plans et programmes identifiés comme devant être compatibles avec le PLU de Fort-de-France	Documents, plans et programmes identifiés comme devant être pris en compte dans le PLU de Fort-de-France
<ul style="list-style-type: none"><li>• La Loi Littoral / DPM et 50 Pas Géométriques ;</li><li>• La Loi Montagne ;</li><li>• Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer</li><li>• Le SCoT de la CACEM approuvé le 16 novembre 2016 ;</li><li>• Le PLH de la CACEM approuvé le 13 février 2019 ;</li><li>• Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.</li></ul> <p>Le SCoT intégrateur de la CACEM prend déjà en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) ;</li><li>• La Charte du Parc Naturel Régional de Martinique (PNRM) ;</li><li>• Le Plan Régional de Gestion des Risques Inondations (PGRI) ;</li><li>• Document Stratégique du Bassin Maritime ;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Le PCAET</li></ul> <p>Le SCoT intégrateur de la CACEM prend déjà en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ;</li><li>• Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) ;</li><li>• Le Schéma Régional de Développement de l'Aquaculture Marine (SRDAM) ;</li><li>• Le Schéma Régional des Carrières (SRC)</li></ul>

## La Loi Littoral

La loi n°86-2 du 3 Janvier 1986, dite loi littoral affiche dans son article 1er « La nécessité d'une politique spécifique d'aménagement de protection et de mise en valeur du littoral ». Cette loi consacre une double évolution. Si le littoral a fait l'objet de multiples législations particulières au cours des temps et bien souvent au gré des circonstances, il n'existait aucune législation tendant à appréhender de façon globale les diverses questions qui se posent à cet espace tant maritime que terrestre. Par ailleurs, s'il existait depuis les années 70 une politique d'ensemble et une doctrine relative à l'aménagement et à la protection du littoral, celle-ci était interne à l'administration et n'avait pas été approuvée par le législateur. La loi Littoral a donc permis de répondre à un vide législatif visant à préserver et organiser le développement du littoral français.

L'urbanisme n'est concerné directement que par 9 des 42 articles de cette loi mais celle-ci est opposable aussi bien aux documents d'urbanisme qu'aux divers modes d'occupation du sol.

L'application actuelle de la Loi Littoral s'avère néanmoins plus subtile que lors de son entrée en vigueur ; la multiplication des jurisprudences, l'existence de circulaires et son interprétation à plusieurs échelles, que le PLU doit valider et, le cas échéant, compléter, imposent de développer une approche justificative didactique et détaillée.

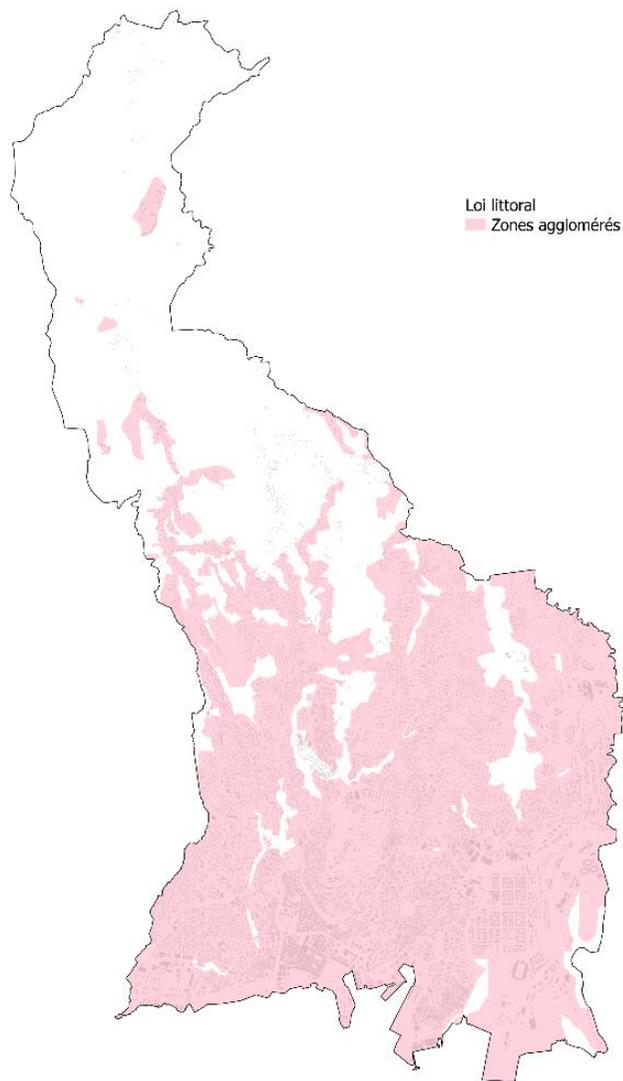
Le territoire de Fort de France en raison de sa façade maritime est concerné par la loi Littoral. Le SCoT offre une première approche de l'application de la loi Littoral, mais cette approche doit être à nouveau analysée à l'aune du PLU.

## CONFORMITE PAR RAPPORT A L'ANCIEN ARTICLE L146-4 (NOUVEAUX L121-10 A L121-20) DU CODE DE L'URBANISME - CONTINUITÉ ET EXTENSION LIMITEE DE L'URBANISATION

### **Prise en compte des différents espaces agglomérés**

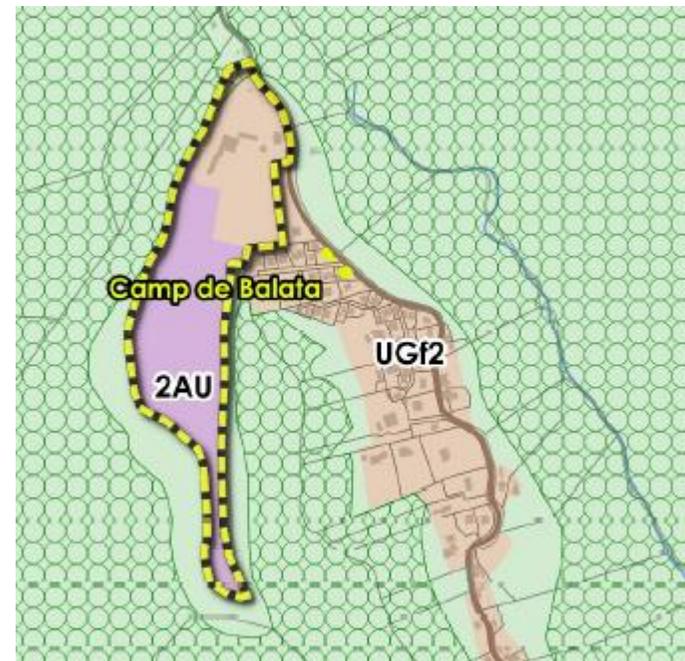
Conformément à l'article L.146-4 I, « l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».

Une carte des zones agglomérés a alors été réalisée afin de prendre en compte les espaces urbanisés denses et continus mais également le diffus composé d'espaces qui par leur taille et leur densité, doivent être pris en compte comme espaces agglomérés. Ces agglomérations et ces espaces urbanisés ont donc été classés en zones U/AU.



### Respect des extensions de l'urbanisation en continuité des agglomérations

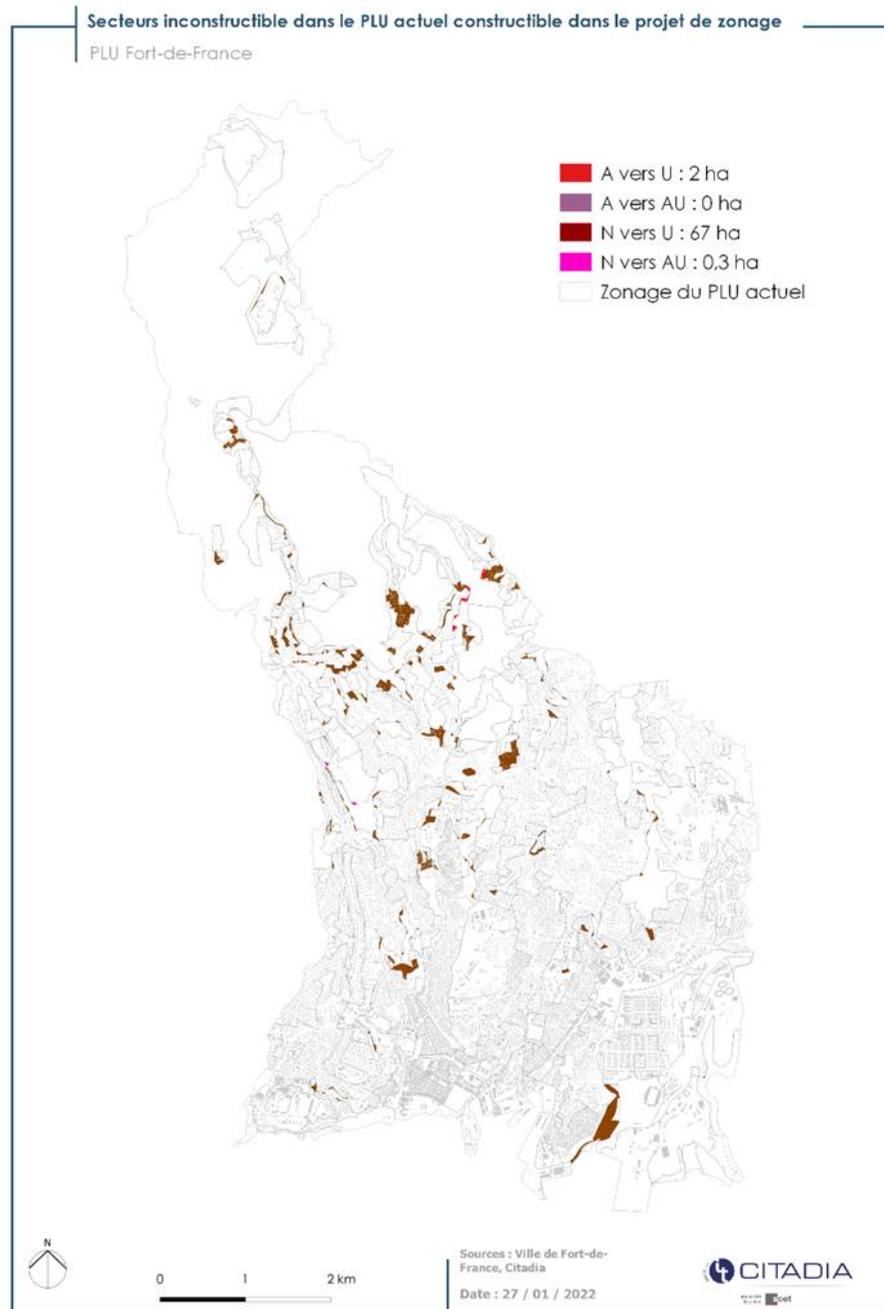
Seule 1 zone 2AU est identifiée au sein du zonage de Fort de France. Cette zone entièrement comprise dans l'OAP Camp de Balata se situe dans la continuité de l'agglomération de Fort-de-France.



### Maîtrise des limites des autres entités urbaines

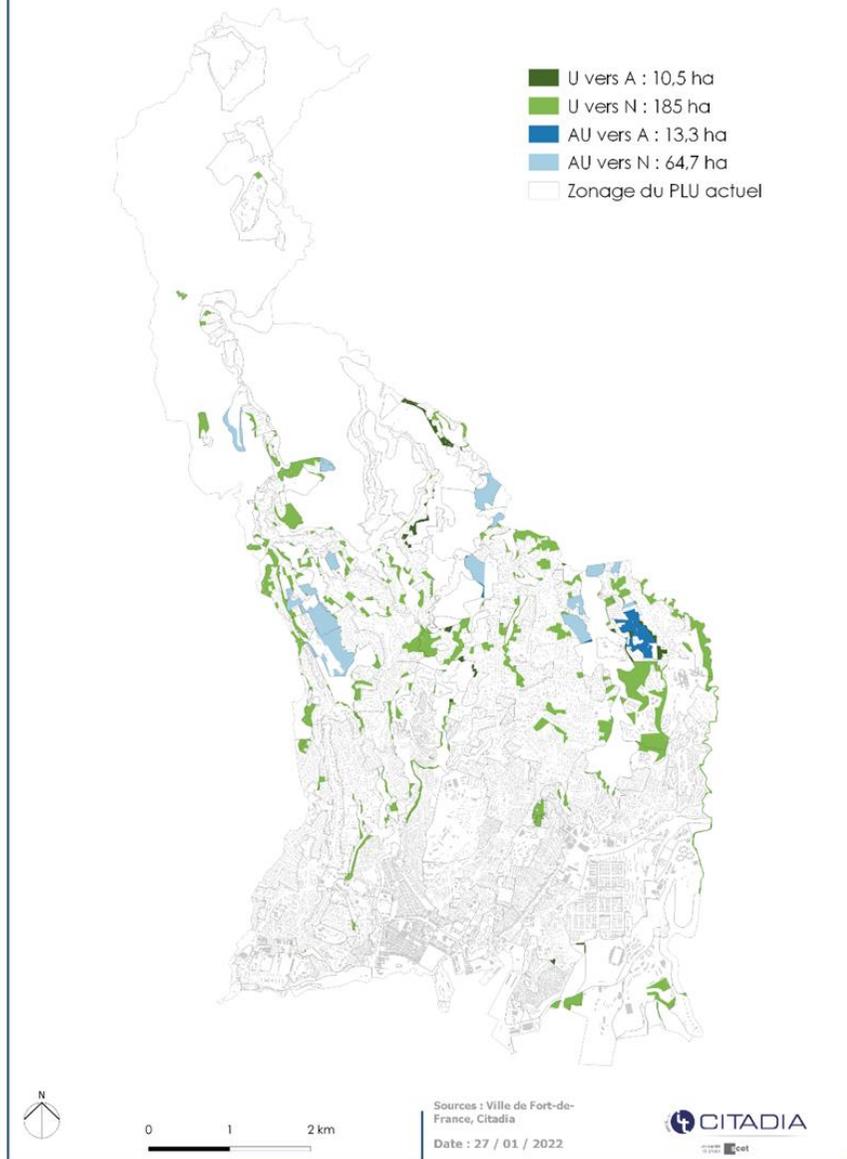
Aucune extension urbaine n'a été opérée autour des autres entités urbaines de la commune ne pouvant être considérées comme des agglomérations au titre de la Loi Littoral. Il convient toutefois de souligner que des adaptations mineures ont été apportées aux limites de ces espaces afin d'obtenir des limites d'urbanisation plus logique.

Certaines zones classées en zone U ou AU ont ainsi été reclassées en zone A ou N, et inversement, afin d'éviter l'effet « dentelle » du zonage. A l'échelle du PLU, il faut cependant souligner la réduction globale des zones constructibles par rapport au PLU en vigueur (2 509,35 ha inscrits en zone U et 107,406 ha en zone AU dans le PLU en vigueur contre 2 363,82 ha en zone U et 18,12 ha en zone AU dans le projet de PLU).



## Secteurs constructible dans le PLU actuel inconstructible dans le projet de zonage

PLU Fort-de-France



## Respect de la bande des 100 m

La Loi littoral prévoit que toute construction nouvelle située en dehors des espaces urbanisés et présente dans une bande de 100m depuis la limite haute du rivage est interdite. Au sein du PLU de Fort-de-France seule une zone est comprise dans la bande des 100m, néanmoins cet espace fait l'objet d'un zonage spécial UL garantissant le respect du caractère, de l'intérêt du littoral, la conservation des paysages naturels et des perspectives monumentales.



En sus, afin de préserver la bande littorale des 100m, le projet de PLU à reclasser 3 zones U en zone N ou Ns assurant au regard du règlement associé une protection plus importante.



### Respect du caractère limité des extensions dans les espaces proches du rivage – extensions de l’urbanisation

Conformément à l’ancien article L. 146-4 II, « l’extension limitée de l’urbanisation des espaces proches du rivage (...) doit être justifiée et motivée, dans le PLU, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l’accueil d’activités économiques exigeant la proximité immédiate de l’eau.

Aucune extension ne se situe dans les espaces proches du rivage.

### CONFORMITE PAR RAPPORT L’ANCIEN L146-2 (NOUVEAUX L.121-21 ET L121-22) DU CODE DE L’URBANISME - COUPURES D’URBANISATION

Les coupures d’urbanisation sont définies par le double fait qu’elles séparent des espaces urbanisés et qu’elles présentent des caractéristiques naturelles et/ou agricoles. Elle peut néanmoins être délimitée sur des espaces où existent certaines formes d’urbanisation mais qui, dans un rapport de proportionnalité, ne remettent pas en cause les caractéristiques naturelles ou agricoles dominantes de l’espace.

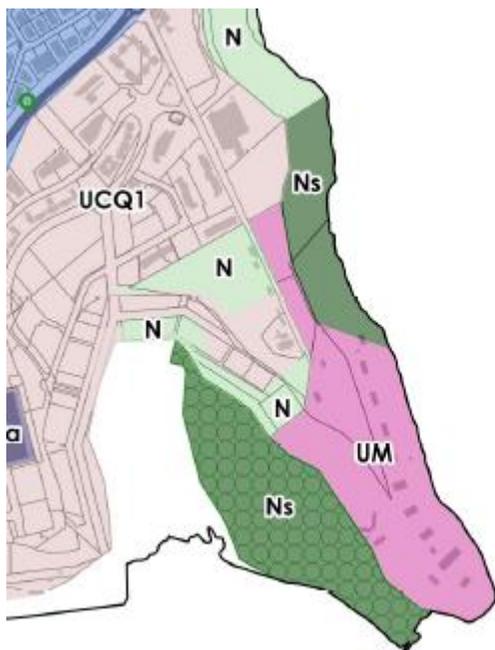
Les coupures d’urbanisation doivent également répondre à des critères généraux :

- L’homogénéité physique ;
- L’autonomie de fonctionnement ;
- L’étendue suffisante pour permettre sa gestion et assurer sa pérennité.

De plus, des espaces trop restreints, en partie urbanisés, n’ont généralement pas vocation à être reconnus comme coupure d’urbanisation.

C'est le cas sur Fort-de-France. Au vu des critères cités ci-dessus, aucune coupure d'urbanisation n'a été identifiée sur Fort-de-France.

Il convient néanmoins de souligner que la mangrove située au sud-est de la commune et traversant des espaces Um, bien que ne pouvant être considérées comme de véritables coupures d'urbanisation, font l'objet d'un classement en zone naturelle (Ns).



Illustrations des protections de la mangrove

### **CONFORMITE PAR RAPPORT A L'ANCIEN L.146-2 (NOUVEAUX L121-21 ET L121-22) DU CODE DE L'URBANISME - CAPACITES D'ACCUEIL**

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser conformément à l'article L. 146-2 du Code de l'urbanisme, le PLU doit tenir compte :

- De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L.146-6, c'est-à-dire les espaces terrestres et marins remarquables de la commune ;
- De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
- Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

En l'occurrence, les espaces naturels de la commune présentant un caractère potentiellement remarquable, au sens de la Loi Littoral, correspondent aux espaces disposant d'une sensibilité écologique reconnue. Ces espaces remarquables font l'objet d'un classement en zone Ns au plan de zonage du PLU. Les constructions et aménagements y sont limités, sauf aménagements légers nécessaires à la fréquentation du site. Les autres espaces sont soit classés en zone naturelle, soit en zone agricole, car comportant des constructions existantes ou étant en culture, dans lesquelles la constructibilité est limitée. Les zones agricoles ont également fait l'objet d'une forte protection.

De fait, les zones agricoles et les zones naturelles voient leurs superficies augmenter : 114,963 ha inscrits en zone A et 1671,82 ha en zone N dans le

PLU en vigueur contre 187,84 ha en zone A et 1 803,81 ha en zone N dans le projet de PLU.

Le développement urbain porté par le PLU ne s'effectue donc pas au détriment de la préservation des espaces agricoles et naturels de la commune. Cette croissance démographique et urbaine demeure néanmoins importante, compte tenu de l'enjeu de production de logements auquel est soumis la commune : le PLU permet de produire environ 5250 nouveaux logements.

Cette croissance est permise par une double politique de renouvellement urbain et de projets urbains via les 8 OAP. Aucune urbanisation nouvelle à destination de production d'habitat n'est à souligner le long du littoral à l'exception de la zone UL précédemment citée.

Les réseaux seront également pris en compte pour répondre aux besoins des nouveaux habitants. Le PLU prévoit une clarification des dispositions réglementaires applicables à l'assainissement des eaux usées. A ce titre, le règlement, dans le cadre des modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones, prévoit que toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement ou si cela n'est pas possible disposer d'un système d'assainissement non collectif conforme.

Concernant la prévention des conséquences de l'imperméabilisation des sols sur les écoulements des eaux, le règlement du PLU prévoit des dispositions spécifiques concernant le traitement des eaux pluviales en imposant la réalisation de dispositifs de rétention des eaux.

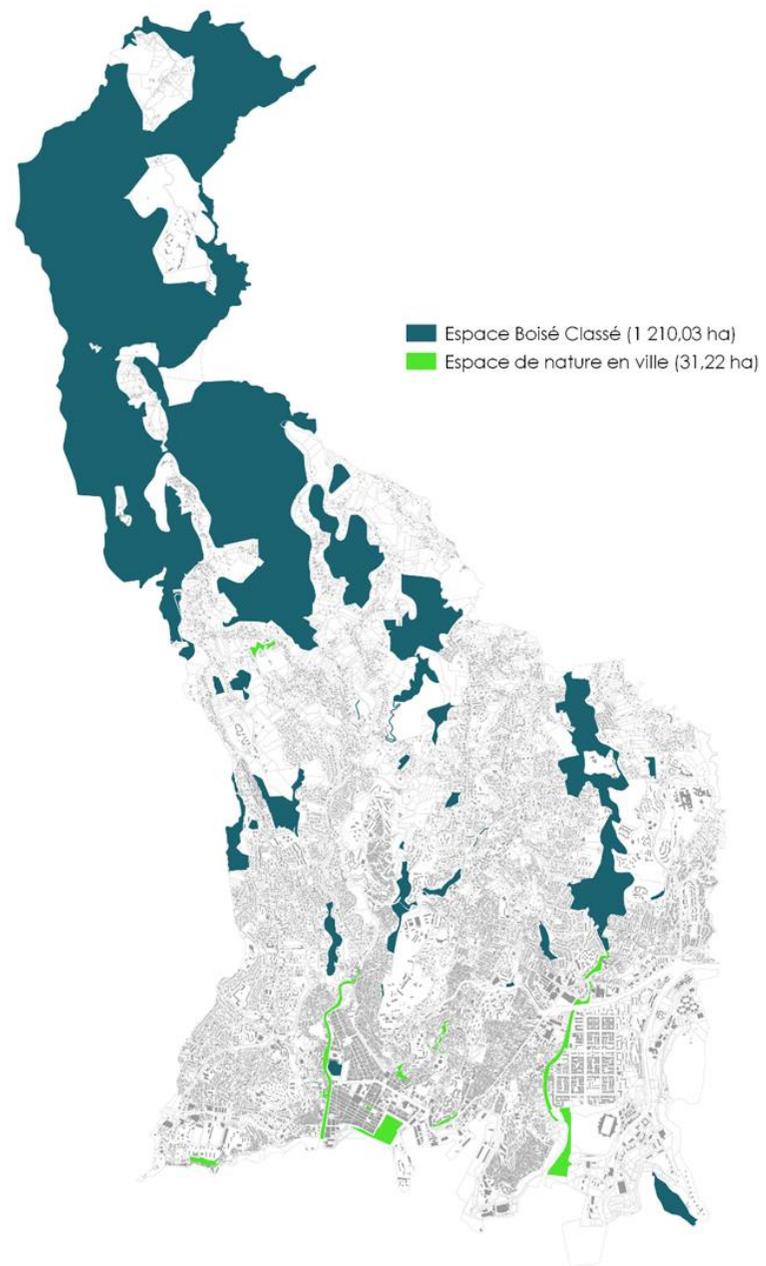
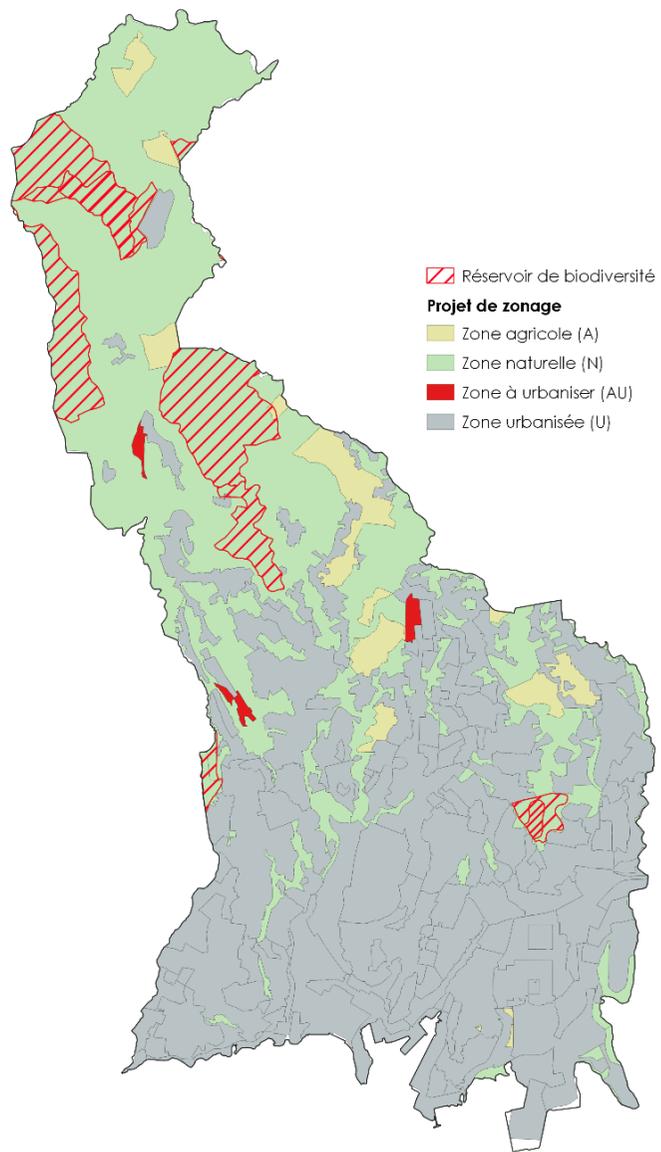
## **CONFORMITE PAR RAPPORT A L'ANCIEN ARTICLE L146-6 (NOUVEAUX L121-23 A L121-27 ET L121-50) DU CODE DE L'URBANISME - ESPACES REMARQUABLES ET ESPACES BOISES SIGNIFICATIFS**

### **Protection des espaces naturels remarquables**

Un travail d'identification des espaces remarquables sur la commune a été entrepris. Les espaces naturels particulièrement sensibles ou fragiles nécessitant une protection forte au regard de l'aménagement ont été protégés par un zonage Ns, les espaces naturels un peu moins sensibles ou fragiles au regard de l'aménagement mais justifiant de richesse écologique ont été classés en N et enfin les espaces ouverts à vocation agricoles sont préservés grâce à un zonage N. Le règlement associé à chaque des zones permet d'assurer leur protection.

### **Protection des espaces boisés significatif**

Le PLU doit classer en EBC les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune. Pour cela, en concertation avec l'Office National des Forêt (ONF) de Martinique, tous les espaces boisés classés (EBC) ont été conservés et certains ont même été ajoutés au sein du zonage de Fort-de-France lorsque ceux-ci se situaient sur les secteurs à risque important du PPRN (zone rouge), la mangrove située au sud-est de la commune a également été repérée en EBC. On retrouve désormais 1 210,03 ha d'EBC en plus par rapport à l'ancien PLU. Les EBC recouvrent ainsi l'ensemble des boisements significatifs de la commune, identifiés par ailleurs par le SCoT en tant que réservoirs de biodiversité. Les quelques secteurs non classés correspondent à des espaces verts situés au sein d'espaces urbanisés (jardins, petits parcs, etc.) qui sont toutefois protégés par une inscription graphique "Espace de nature en ville".



## La Loi Montagne

Fort de France est soumis à la fois à la loi montagne et à la fois à la loi littorale. De fait, le PLU doit respecter des principes suivants :

- Les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières seront à préserver et le PLU devra comporter des dispositions propres pour préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel en zone montagne. A ce titre le PLU a reclassé des secteurs en zones agricoles et naturelles. Des EBC ont été maintenus et une zone Ns a été créée afin de protéger strictement certains secteurs. ;
- La partie du territoire concernée par l'application de la loi Montagne est classée en zones Agricoles et Naturelle. A ce titre le PLU permet une préservation de ce type d'activité et ces espaces.
- L'urbanisation devra se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de construction traditionnelles ou d'habitations existants. Aucun nouveau secteur en zone AU n'existe en discontinuité de l'existant. Des zones N ont été classées en zone U, mais il s'agissait de zones N constructibles. Par ailleurs les zones U sont strictement calées sur des secteurs déjà bâti et comprenant plus de 5 constructions respectant de fait la loi montagne.
- Le développement touristique, et en particulier, la création d'une unité touristique nouvelle (UTN) devra prendre en compte les communautés d'intérêt des collectivités locales concernées et contribuer à l'équilibre des activités économiques et de loisirs. Le projet de Camp BALATA faisant l'objet d'une OAP est constitutif d'une UTN. Ce projet qui se développe sur un ancien terrain militaire déjà urbanisé sur les hauteurs de Fort-de-France vise à

valoriser ce secteur de projet et les bâtiments patrimoniaux. Il s'agit d'une UTN locale puisque le projet vise le développement d'environ 7 000m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la création de logements et de chambres, la création d'un spa, d'un espace de restauration. Cette UTN vise à répondre au PADD par la création d'une offre touristique attractive. L'UTN sera validé par un avis conforme en CDNPS.

## Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM)

Approuvé en 1998, le Schéma d'Aménagement Régional de la Martinique fixe les grandes orientations de la politique d'aménagement régional en déterminant les espaces à protéger, à mettre en valeur ainsi que les secteurs de développement urbain et économique préférentiels. Le schéma détermine notamment la destination générale des différentes parties du territoire, l'implantation des grands équipements d'infrastructures et de transport, la localisation préférentielle des grandes activités industrielles, portuaires, des extensions urbaines, etc. L'objectif du SAR de 1998 visait à mettre en œuvre les conditions du rééquilibrage du développement régional au profit des espaces nord et sud de la Martinique (rattrapage de l'emploi, relance de la construction de logement, rééquilibrage de l'offre commerciale et de l'armature d'équipements, etc.).

Commune littorale, Fort-de-France est concernée par le Schéma de Mise en Valeur de la Mer qui a été intégré dans le SAR et approuvé par décret le 23 décembre 1998. Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer est un outil privilégié de gestion du littoral et est à ce titre rappelé dans la Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable du Territoire (25 juin 1999). Le SMVM a la même valeur juridique qu'une directive territoriale d'aménagement (DTA) et est directement opposable aux permis de construire.

À la suite du bilan et de l'évaluation réalisés en 2008, la révision du document a été actée par délibération le 3 mai 2011. Le projet de SAR en cours de révision n'est pas directement opposable aux documents d'urbanisme en cours d'élaboration. Le PLU de Fort-de-France prend

néanmoins en compte les grands principes et orientations du document pour anticiper son entrée en vigueur à venir.

	<b>Orientations fondamentales du SMVM</b>	<b>Compatibilité du PLU de Fort-de-France</b>
<b>L'aménagement du territoire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faire du logement l'outil d'une urbanisation durable</li> <li>• Offrir aux usagers des alternatives crédibles au transport individuel</li> <li>• Harmoniser une programmation réaliste sur le territoire, en veillant à prévenir l'apparition de situations d'habitat insalubre</li> </ul>	<p>En matière d'aménagement du territoire, le PADD traduit l'ambition des élus d'œuvrer en faveur de l'équilibre entre les espaces urbains, à urbaniser, agricoles et naturels et de concilier le développement du territoire et préservation de ses sensibilités environnementales, patrimoniales et paysagères.</p> <p>Le scénario de développement démographique et résidentiel retenu par les élus "Maintenir la population de 2016" s'inscrit dans cette logique d'aménagement équilibré et maîtrisé au cours des 10 prochaines années, en permettant une gestion économe des espaces agricoles et naturels et une limitation de la consommation d'espaces au regard de la dynamique d'urbanisation observée au cours des 10 dernières années.</p> <p>Le PADD ambitionne par ailleurs de répondre aux besoins de mobilité par le développement de la multimodalité, en étudiant la faisabilité de nouveaux modes de transport alternatifs à la voiture individuelle et innovants. De même, il souhaite encourager des aménagements adaptés en repensant les mobilités du quotidien tant au sein des centralités qu'à l'échelle de la commune et en articulant l'urbanisation et le développement de la ville autour des transports en commun existants et futurs. Il prévoit également de développer un maillage d'aménagements à destination des modes doux entre les différents espaces publics au sein des quartiers, mais également entre les différents quartiers de la ville.</p> <p>En matière de politique d'habitat, le PADD ainsi que le scénario de développement ambitionnent une stratégie foncière ambitieuse pour engager la réhabilitation des logements vacants, orientation traduite notamment dans les OAP de centralités. Une intervention réaliste sur le parc de logements vacants pour tendre à terme vers une stabilisation, puis une diminution, du phénomène aujourd'hui en cours d'accélération. Cette ambition vise à répondre aux objectifs de remise sur le marché de logements, de revitalisation des centralités et de réponse aux enjeux de précarité énergétique.</p> <p>Ces différentes orientations stratégiques sont par ailleurs territorialisées sous forme de principes d'aménagement au sein des 8 OAP du PLU.</p>
<b>Le développement économique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'impulsion du développement de filières économiques d'excellence : tourisme, nautisme, Technologies de l'information et de la Communication (TIC), agro-transformation, énergies renouvelables, valorisation de la biodiversité</li> </ul>	<p>Le projet de développement économique porté par les élus dans le cadre du projet de PLU de Fort-de-France s'appuie sur plusieurs orientations visant à développer dans une logique de rééquilibrage au sein de la commune, en s'appuyant sur une offre d'accueil adaptée aux besoins des entreprises et à la diversité des filières locales.</p> <p>Le PADD ambitionne tout d'abord de mettre en œuvre une stratégie de développement économique durable et ouverte à l'international en accompagnant les mutations nécessaires</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le renforcement de la cohésion sociale et territoriale</li> <li>• La valorisation du capital humain</li> </ul>	<p>aux activités portuaires tout en préservant la baie des impacts trop lourds sur l'environnement et de requalifier les emprises portuaires pour améliorer les espaces d'arrivée touristique. En sus, des zones agricoles ont été ajoutés par rapport au PLU en vigueur et permettront donc à la commune de valoriser et diversifier l'agriculture afin de limiter la dépendance alimentaire du territoire.</p>
<p><b>L'excellence environnementale</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger les espaces naturels et valoriser la biodiversité</li> <li>• Valoriser les paysages martiniquais</li> <li>• Instaurer une Trame Verte et Bleue comme outil d'aménagement du territoire afin d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques</li> <li>• Mettre en œuvre une gestion raisonnée des ressources</li> <li>• Réduire la dépendance énergétique</li> <li>• Mettre en œuvre une gestion préventive des risques majeurs</li> </ul>	<p>Le PADD dans l'orientation 2 de son axe 3 s'engage à la préservation de la TVB, "le patrimoine bien commun de tous" et assure "la protection des réservoirs de biodiversité". Il met au cœur de ses préoccupations la Trame Verte et Bleue en visant une urbanisation sobre en artificialisation qui dans ce sens permettra de maintenir durablement les continuités écologiques locales. Enfin, il souhaite renforcer la TVB urbaine notamment grâce à l'orientation 1,2) de l'axe 2 "Redonner place à la nature en ville de Fort-de-France" ambitionnant la création de jardins créoles la renaturalisation des berges des rivières Madame et Monsieur, etc.</p> <p>Dans son axe 3 orientation 4 "la valorisation des paysages : un patrimoine identitaire préservé" le PADD vise à garantir un développement urbain respectueux de la topographie foyaleise notamment en maîtrisant l'étalement urbain ou encore en intégrant les projets au sein de leur environnement. Il insiste aussi sur la préservation d'une interface littorale de qualité en mettant en avant préservant la mangrove et en planifiant des traitements paysagers qualitatifs notamment des espaces publics. Le PADD ne s'arrête pas là puisqu'il souhaite maintenir les principaux vecteurs de découverte (itinéraires de randonnées, qualité des perceptions, etc.) et également construire une image urbaine qualitative et caribéenne s'appuyant sur l'identité du centre ancien de Fort-de-France et de la richesse patrimoniale propre à la commune. Le PADD prône ainsi la préservation et la valorisation des paysages martiniquais.</p> <p>Le PADD affirme l'ambition de mettre en adéquation les équipements de production et de distribution d'eau potable au regard des besoins de la population tout en étant vigilant quant au respect de la ressource. Cette orientation illustre la volonté de la commune de participer à une gestion raisonnée de la ressource en eau.</p> <p>Afin de réduire la dépendance énergétique, le PADD met l'accent sur la poursuite de l'exploitation des énergies renouvelables locales.</p> <p>Enfin, le PADD met en œuvre une gestion préventive des risques majeurs notamment en prenant en compte les dispositions existantes des PPRN, PPRT et PGRI dans les projets d'aménagement et à compléter ses connaissances des risques sur son territoire. Il proscrie également le développement de l'urbanisation au niveau des ravines et de leurs abords et souhaite privilégier une urbanisation sobre en imperméabilisation des sols afin d'éviter</p>

		l'intensification des problèmes d'inondations. Puis, via son orientation 3:2 de l'axe 3, il montre clairement son ambition de limiter l'exposition des ménages aux nuisances sonores notamment en assurant une isolation acoustique du bâti et en préservant des zones calmes.
<b>La valorisation de la mer et du littoral</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger les écosystèmes littoraux en anticipant les conséquences du changement climatique</li> <li>• Accompagner le développement de l'exploitation des ressources maritimes, en valorisant la Zone Economique Exclusive française</li> <li>• Développer les infrastructures portuaires</li> <li>• Lutter contre l'érosion marine</li> <li>• Encourager le développement de la filière nautique par des équipements appropriés et diversifiés en fonction des usages</li> </ul>	<p>Le PADD veille à "poursuivre la valorisation des sites d'intérêt écologique majeur du territoire foyalais" dont la mangrove située au sud-est de la commune. De fait, des leviers sont levés pour protéger et valoriser cet écosystème littoral. La mangrove est ainsi protégée par un classement spécifique : Ns, autorisant seulement, sous condition les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.</p> <p>Le PADD vise également à "maîtriser l'érosion marine et les risques de submersion marine localisés" via la protection durable de la mangrove. "</p> <p>Enfin, comme développé dans la partie sur la loi littorale, le développement projeté n'aura pas lieu dans les espaces proches du littoral sauf pour un espace, mais qui est, de fait classé en UL garantissant une prise en compte accrue des enjeux liés à la mer et au littoral.</p>

Le projet de PLU est donc compatible avec les orientations fondamentales du SMVM

## Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la CACEM

Le Schéma de Cohérence Territorial de l'Agglomération du Centre de la Martinique, approuvé le 16 décembre 2016, est un document de planification territoriale, stratégique et concerté qui permet aux communes de Fort-de-France, Schoelcher, Lamentin et Saint-Joseph de définir les grandes orientations de développement de la CACEM pour les 15 prochaines années à venir.

Le rapport de présentation s'attache à justifier la compatibilité du PLU au SCoT à travers la pièce opposable du Document d'Orientations et d'Objectifs qui s'attache à décliner de façon précise les outils à mettre en œuvre pour permettre la concrétisation des ambitions formulées dans le PADD. Ces outils s'apprécient à différentes échelles du projet et doivent

particulièrement trouver réponse au sein des documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux.

Le DOO s'organise autour des quatre grands axes suivants :

- Un environnement d'exception protégé ;
- Une urbanisation structurée autour de centralités agréables et accessibles ;
- Un développement urbain économe, respectueux du projet agricole et des paysages ;
- Un capital touristique et paysager mis en valeur.

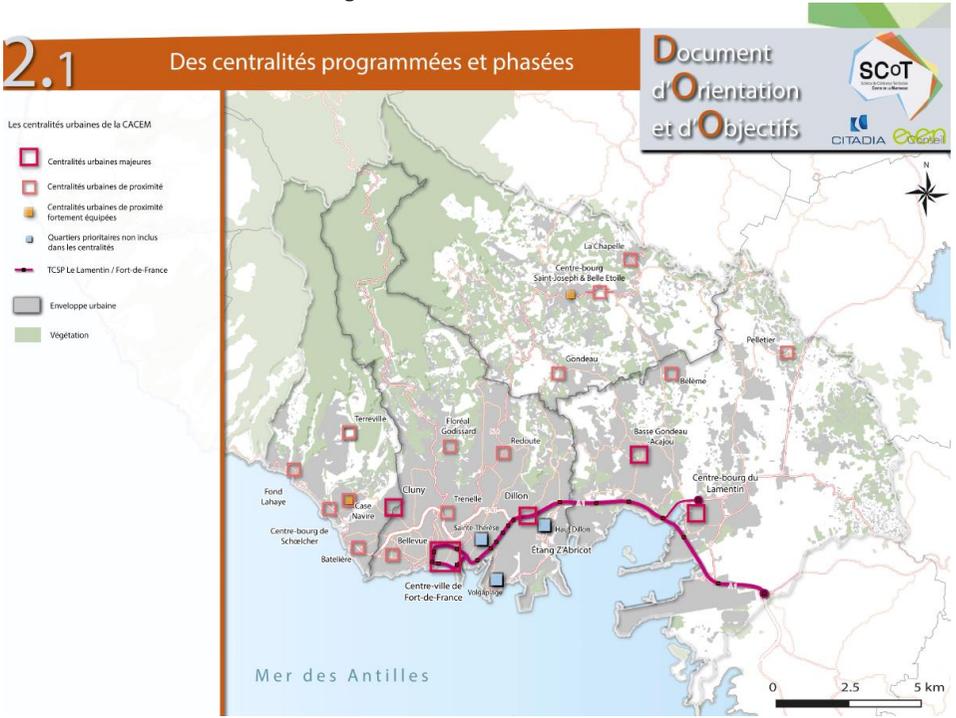
	Orientations fondamentales du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT de la CACEM	Compatibilité du PLU de Fort-de-France
1.1 Une trame verte et bleue renforcée	<p>Objectif 1 : une sauvegarde des réservoirs de biodiversité</p> <p>Objectif 2 : la restauration de corridors écologiques fonctionnels</p> <p>Objectif 3 : des espaces relais de nature préservés et développés</p>	<p><b>Le PADD</b> met au cœur de ses préoccupations la Trame Verte et Bleue en proposant des mesures visant à réduire les impacts de l'urbanisation sur cette dernière. En effet, l'axe 3 prévoit dans son orientation 2 "une préservation nécessaire de la TVB, le patrimoine bien commun de tous" et d'"assurer la protection des réservoirs de biodiversité". D'autre part, le PADD ambitionne une urbanisation sobre en artificialisation qui dans ce sens permettra de maintenir durablement les continuités écologiques locales. Enfin, il souhaite renforcer la TVB urbaine notamment grâce à l'orientation 1,2) de l'axe 2 "Redonner place à la nature en ville de Fort-de-France" ambitionnant la création de jardins créoles la renaturation des berges des rivières Madame et Monsieur, etc.</p>



		<p>En premier lieu, <b>le zonage</b> répertorie des espaces agricoles et naturels en zone A et N afin de contraindre et conditionner fortement les possibilités d’urbanisation dans le but de préserver ce patrimoine naturel et notamment les réservoirs de biodiversité situés sur les hauteurs de la ville. Plus encore, le règlement dispose d’un zonage spécifique (Ns) visant la protection des secteurs naturels à protéger pour la qualité des sites, des paysages ou encore l’intérêt écologique des milieux naturels. La protection de ces espaces est donc assurée via la proscription de toute urbanisation autre que des aménagements légers à condition que « leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ». Le zonage du projet de PLU est vertueux et ambitieux puisqu’il reclasse finalement 72, 87 ha à l’agriculture et 131,99ha aux espaces naturels et réduit ainsi 89,28 ha en zone AU par rapport à l’ancien PLU. De plus, le règlement intègre des inscriptions graphiques : espaces classés boisés (EBC), arbres remarquable et espace de nature en ville qui assurent la préservation ou la conservation des espaces remarquables et coupures naturelles entre les entités urbanisés.</p>
<p>1.2 Une empreinte énergie – carbone faible</p>	<p>Objectif 1 : limiter l’impact énergétique et carbone du bâti par la réhabilitation et la construction durable Objectif 2 : assurer une production d’énergie renouvelable optimale</p>	<p><b>Le PADD</b> s’engage dans la lutte contre la précarité énergétique des ménages en ciblant les opérations d’amélioration énergétique du bâti sur les secteurs anciens, en réduisant les besoins en énergie du bâti par la capitalisation des différents apports naturels offerts par le contexte local et en encourageant la construction de bâtiments performants et promouvoir les technologies innovantes (smart grid, éclairage public, ...) afin de diminuer les consommations énergétiques des logements. Il met également l’accent sur la réduction des consommations d’énergies fossiles du territoire en “poursuivant l’exploitation des énergies renouvelables locales”.</p> <p><b>Les OAP</b> prévoient d’intégrer, au sein des nouvelles constructions, les principes du bioclimatisme et l’exploitation des énergies renouvelables afin d’assurer des bâtiments énergétiquement performants.</p> <p><b>Le règlement</b> de Fort-de-France a un rôle dans la transition énergétique puisqu’il autorise l’utilisation de matériaux ou de techniques liés aux économies d’énergie, aux énergies renouvelables au regard d’une bonne intégration paysagère.</p>

<p>1.3 Des capacités environnementales suffisantes pour répondre aux dynamiques d'aménagement</p>	<p>Objectif 1 : poursuivre les efforts en matière de sécurisation de l'approvisionnement en eau potable</p> <p>Objectif 2 : structurer une politique globale et intercommunale en matière d'assainissement et de gestion des eaux pluviales</p>	<p><b>Le PADD</b> prévoit de mettre en adéquation les équipements de production et de distribution d'eau potable au regard des besoins de la population tout en étant vigilant quant au respect de la ressource. Cette orientation illustre la volonté de la commune de participer à la préservation de la ressource en eau en assurant sa gestion équilibrée et adaptée. Au niveau de l'assainissement, le PADD s'engage à adapter le dimensionnement des réseaux d'eaux usées et des stations d'épuration en fonction du développement de la ville et exprime la volonté de poursuivre et accélérer la mise en conformité des dispositifs d'assainissement individuel pour éviter tout rejet polluant au milieu et donc préserver l'environnement de Fort-de-France, mais également la santé de ses habitants.</p> <p>Au sein <b>des OAP</b> situées en extension urbaine, la gestion des eaux est bien prise en compte avec des aménagements de gestion des eaux pluviales et des aménagements perméables permettant de réduire la consommation d'eau potable et de lutter contre les risques liés au ruissellement. L'urbanisation de l'OAP Bernus est conditionnée par la remise à niveau des réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement nécessaire afin de garantir une gestion de l'eau efficace et performante ne portant pas atteinte à l'environnement. L'OAP Bon Air, garantit quant à elle, dans ces orientations un projet ambitieux au niveau de la gestion de la ressource en eau puisqu'il respecte une démarche de type AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme). Enfin, toutes les OAP intègrent des objectifs de végétalisation favorisant l'infiltration in situ de l'eau et diminue par la même occasion le ruissellement.</p> <p><b>Le zonage</b> de certains secteurs en A ou N limite les nouvelles constructions et participe donc au maintien d'espace non artificialisés permettant une meilleure infiltration des eaux pluviales. En sus, les captages du territoire et leur périmètre immédiat et rapproché sont protégés par un zonage A ou N permettant leur sécurisation et empêchant l'installation de constructions pouvant nuire à la qualité de l'eau du territoire. Enfin le règlement comporte de nombreuses règles encadrant la gestion en eau : raccordement de toutes les constructions au réseau d'eau potable, raccordement de toutes les constructions au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci est disponible, sinon un système d'assainissement non collectif conforme est obligatoire. Ces règles permettent d'assurer de couvrir les besoins en eau potable et de garantir un traitement efficace et performant des eaux usées dans le rejet de polluants dans les milieux.</p>
---	---	---

	<p>Objectif 3 : promouvoir une gestion exemplaire des déchets, limitant les impacts sur les ressources et les paysages</p>	<p>Concernant la gestion des déchets, <b>le PADD</b> vise à renforcer la capacité de collecte des déchets notamment en renforçant l'offre de déchetterie locale. Cette ambition permettra une collecte plus efficace et la réduction des dépôts sauvages qui posent des problèmes en termes de salubrité et de paysage, mais elle assurera également un traitement plus adéquat et durable de ces déchets. Le PADD dans cette même dynamique, souhaite accroître la sensibilisation du public tout en soutenant le développement de la valorisation des déchets permettant de mettre en place une gestion durable des déchets.</p> <p>Au sein des OAP, seule l'OAP « ZAC de Bon Air » mentionne l'intégration d'espaces spécifiques à destination des containers afin de limiter les nuisances qu'ils peuvent générer.</p> <p>Enfin, le <b>règlement</b> prévoit la réalisation de locaux dédiés au stockage des déchets pour certaines constructions permettant ainsi de faciliter la collecte des déchets, et surtout le geste de tri, et ainsi de concourir à une valorisation adaptée et maximale des déchets. Il interdit également, dans la majorité des zones, les dépôts sauvages, notamment de produits dangereux ou polluants susceptibles de générer un risque sanitaire et environnemental sur le territoire.</p>
<p>1.4 Une population sécurisée face aux risques et nuisances</p>		<p>Afin de sécuriser la population face aux risques et nuisances, <b>le PADD</b> veille tout d'abord à prendre en compte les dispositions existantes des PPRN, PPRT et PGRI dans les projets d'aménagement et à compléter ses connaissances des risques sur son territoire. Il proscriit également le développement de l'urbanisation au niveau des ravines et de leurs abords et souhaite privilégier une urbanisation sobre en imperméabilisation des sols afin d'éviter l'intensification des problèmes d'inondations. Enfin, via son orientation 3:2 de l'axe 3, il montre clairement son ambition de limiter l'exposition des ménages aux nuisances sonores notamment en assurant une isolation acoustique du bâti et en préservant des zones calmes.</p> <p><b>Les OAP</b> situées en extension de l'urbanisation se situent en dehors des zones inconstructibles identifiées au PPRN et PPRT. De plus, toutes les OAP sont éloignées des zones de nuisances sonores permettant de limiter l'exposition de nouvelles populations. Elles prévoient de nombreux aménagements (création d'espaces verts, aires de stationnement recherchées perméables, etc.) en faveur d'une meilleure gestion des eaux pluviales et permettent donc de limiter le risque inondation. Les OAP intègrent également des objectifs de réduction des nuisances sonores : développement d'une offre de mobilité plus durable, mise en place d'espaces verts paysagers pour constituer un écran végétal aux nuisances.</p> <p><b>Le règlement</b> garantit la prévention des risques puisque l'imposition au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de Fort-de-France au PLU engendre un zonage spécifique intégré</p>

		<p>aux prescriptions à l'urbanisation en fonction du degré de risque, le zonage du PPRN est également perceptible sur le zonage. En sus, des espaces boisés classés (EBC) essentiels au bon maintien des sols ont été identifiés, leur conservation permettra de lutter contre les risques inondations et mouvements de terrain sur le territoire.</p>
<p>2.1 Des centralités programmées et phasées</p>	<p>Objectif 1 : structurer des centralités urbaines attractives et de qualité</p> <p>Le SCoT définit sur la commune de Fort-de-France :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des centralités urbaines majeures : le centre-ville à affirmer, la centralité d'Etang Z'Abriocot à développer et les centralités de Cluny et de Dillon à renouveler.</li> <li>• Des centralités de proximité : Redoute, Trenelle, Bellevue et Floréal à structurer.</li> </ul>	<p>Centralité du centre-ville : environ 1 000 logements ;          Centralité Dillon / Morne Calebasse : entre 900 à 1 000 logements ;          Centralité de Bellevue : entre 300 à 350 logements ;          Centralité de Redoute : entre 80 à 100 logements ;          Soit au total entre 2 680 et 2 950 logements au sein des centralités.</p>  <p><b>2.1 Des centralités programmées et phasées</b></p> <p>Document d'Orientation et d'Objectifs</p> <p>SCoT de la CACEM</p> <p>CITADIA OSM</p> <p>Les centralités urbaines de la CACEM</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Centralités urbaines majeures</li> <li>Centralités urbaines de proximité</li> <li>Centralités urbaines de proximité fortement équipées</li> <li>Quartiers prioritaires non inclus dans les centralités</li> <li>TCSF Le Lamentin / Fort-de-France</li> <li>Enveloppe urbaine</li> <li>Végétation</li> </ul> <p>Mer des Antilles</p> <p>0 2.5 5 km</p> <p>Carte du DOO du SCoT de la CACEM</p> <p>Au sein du PADD du PLU de Fort-de-France, différents objectifs visant à structurer des centralités urbaines attractives et de qualité ont été intégrés : ambitions en matière de renouvellement</p>

	<p>urbain, mixité des fonctions, réaffirmation de centralités comme lieux de vie, dynamisation des centralités relais, amélioration de la qualité des déplacements, espaces publics structurants...</p> <p><b>Au sein des OAP</b> : chaque secteur de centralité identifié au sein du PLU fait l'objet d'une OAP visant à structurer le secteur, à savoir sur les centralités de la ville-basse, Bellevue, Redoute et Morne Calebasse. Les OAP traduisent, en phase projet, les ambitions du PADD portées sur les centralités.</p> <p><b>Au sein du zonage</b> : les secteurs de centralités sont identifiés par un zonage spécifique permettant de mettre en œuvre les ambitions du PADD : UVB pour la ville basse et UCQ pour les centralités de quartier.</p> <p><b>Déclinaison des ambitions au sein des centralités :</b></p> <p><u>La centralité du centre-ville de Fort-de-France</u> fait l'objet d'un projet Action Cœur de Ville retranscrit dans le PLU, à la fois à travers des ambitions fortes au sein du PADD, à la fois au sein de la traduction réglementaire.</p> <p>A travers l'OAP, la réflexion sur le centre-ville fait l'objet d'un projet d'ensemble et évite de fait l'urbanisation au coup par coup. Les orientations encadrent l'évolution et la mutation du centre-ville, de manière raisonnée, pour répondre aux différents enjeux d'évolution urbaine (pacification du centre-ville), de besoins sociaux (diversification des formes d'habitat) et de mutations du tissu (un parc de logements vieillissant), tout en affirmant la cohérence du développement avec les caractéristiques urbaines et patrimoniales du cœur historique.</p> <p>La centralité du centre-ville fait également l'objet d'une zone spécifique, UVB, au sein du zonage.</p> <p><u>La ZAC d'Etang Z'Abricot</u> n'a pas été identifiée comme centralité à développer au sein du PLU car le travail a déjà été réalisé au sein du projet de ZAC aujourd'hui construit. Le règlement permet néanmoins de mettre en œuvre la finalisation de la ZAC.</p> <p><u>La centralité de proximité de Cluny</u> : le cœur de la centralité de Cluny est situé sur la commune de Schoelcher, la ville de Fort-de-France intègre plutôt la partie résidentielle. Le secteur de Cluny pourra muter sur Fort-de-France une fois que le cœur situé à Schoelcher aura amorcé sa requalification. Une OAP sera réalisée dans un temps plus long que celui du PLU actuel.</p> <p><u>Le secteur de Morne Calebasse</u> correspond à la centralité Dillon identifiée au SCoT en tant que centralité urbaine majeure de la CACEM.</p> <p>Situé en sortie d'autoroute et à l'entrée du boulevard Bishop (entrée de ville majeure de Fort-de-France), le secteur de Morne Calebasse est actuellement composé d'une zone commerciale</p>
--	--

	<p>articulée autour d'un hypermarché Carrefour, d'habitat collectifs et de quelques équipements en partie ouest et d'habitats individuels en partie nord.</p> <p>La réflexion sur le secteur de Morne Calebasse fait l'objet d'un projet d'ensemble et évite de fait l'urbanisation au coup par coup. Les orientations encadrent l'évolution et la mutation du secteur, de manière raisonnée, pour répondre aux différents enjeux de diversification des fonctions du quartier (habitat, équipements et commerces et services de proximité), et de mutations du tissu (au regard d'un caractère aujourd'hui monofonctionnel), tout en travaillant la qualité de vie du secteur et son insertion dans un environnement contraint (notamment du fait de la proximité de l'autoroute).</p> <p><u>Le secteur de Redoute</u> est identifié en tant que centralité de proximité à conforter au SCoT. L'évolution de la centralité est traduite à la fois à travers des ambitions fortes au sein du PADD, à la fois au sein de la traduction règlementaire.</p> <p>L'OAP a pour objectif de traduire le projet de renforcement et de structuration de la centralité de Redoute en ayant une approche transversale des ambitions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Structurer la centralité par une densification des premiers rideaux, le réaménagement des espaces publics (notamment le parvis de l'église) et par la démolition/reconstruction du centre commercial pour l'ouvrir à la centralité ;</li> <li>• Réorganiser le stationnement aujourd'hui problématique et la sécurisation des déplacements pour permettre les déambulations modes doux à travers la création de liaisons piétonnes ;</li> <li>• Assurer le traitement paysager des nouveaux aménagements par la végétalisation et la performance énergétique des nouveaux projets.</li> </ul> <p>La centralité de Redoute est également classée en UCQ au sein du zonage.</p> <p><u>La centralité de proximité de Trenelle</u> : le quartier de Trenelle constitue aujourd'hui un secteur sur densifié, avec des densités existantes qui sont déjà bien supérieures au SCoT.</p> <p>Le diagnostic du PLU indique que le quartier de Trenelle fait l'objet de densités comprises entre 40 et 70 logements par hectare et dispose d'un tissu urbain déjà très constitué alors que le SCoT identifie une moyenne de 35 à 45 logements par hectare en moyenne au sein des centralités de proximité.</p> <p>L'enjeu du PLU est de conforter la procédure de Résorption de l'Habitat Insalubre relancée courant 2017 à travers des règles qui viennent limiter la densité sur le secteur (au sein de la zone UAutoconstruction). Les enjeux pressentis de la RHI sont une dédensification du quartier, le maintien du tissu commercial et de services de proximité, la poursuite du désenclavement routier et l'amélioration de la perméabilité globale, la réhabilitation du cadre bâti existant et la</p>
--	---

		<p>maîtrise du phénomène de division de logements. La zone UAutoconstruction permet la mutation envisagée dans le cadre de cette RHI.</p> <p><u>La centralité de Floréal</u> : le quartier de Floréal-Godissard dispose lui aussi d'un tissu urbain aujourd'hui déjà très constitué qui concentre un nombre d'habitants particulièrement important et dans lequel l'objectif du PLU est plutôt de limiter la densité de ce secteur. Le diagnostic du PLU indique que le quartier de Floréal fait l'objet de densités de plus ou moins 50 logements par hectare et dispose d'un tissu urbain déjà très constitué alors que le SCoT identifie une moyenne de 35 à 45 logements par hectare en moyenne au sein des centralités de proximité. Le secteur de Floréal est un quartier complexe, qui fait l'objet de problématiques urbaines et sociales importantes. L'absence de procédure NPNRU indique la complexité d'une mutation de la trame urbaine de ce secteur à court terme. C'est pourquoi il n'a pas été identifié en centralité dans le temps du PLU.</p>
	<p>Objectif 2 : favoriser la diversification et le renouvellement de l'offre en logements</p>	<p>Les centralités fixent des objectifs en matière de production de logements sociaux :</p> <p><b>Sur la centralité du centre-ville</b> : l'objectif est de limiter la construction de logements sociaux pour favoriser le développement d'une mixité sociale sur un quartier aujourd'hui très fourni en logements sociaux. C'est pourquoi le règlement prévoit un maximum de 20% de LLS au sein de la zone UVB2 et un maximum de 40% de LLS au sein des zones UVB1 et UVB3 pour toutes les opérations de plus de 50 logements.</p> <p><b>Sur la centralité de Bellevue</b> : 25% minimum de LLS en second rideau et 30% en premier rideau ;</p> <p><b>Sur la centralité de Morne Calebasse</b> : 30 à 35% minimum de LLS.</p> <p><b>Sur la centralité de Redoute</b> : 25% minimum de LLS.</p> <p>=&gt; Au sein des zones UCQ : les constructions neuves de plus de 10 logements et les réhabilitations de constructions de programmes de plus de 10 logements : 30% minimum de LLS.</p> <p>Le règlement fixe des objectifs en matière de production de logements sociaux au sein des zones résidentielles :</p> <p>Au sein de la zone UG, les opérations de plus de 12 logements en construction neuve doivent prévoir 25% minimum de LLS.</p> <p>Tout programme de réhabilitation de plus de 6 logements doit prévoir 25% minimum de LLS.</p> <p>Au sein des zones UAS : 25% minimum de LLS pour tout programme de plus de 10 logements.</p> <p>Au sein des zones UC, l'objectif est de limiter la construction de logements sociaux pour favoriser la mixité sociale : 20% maximum de LLS pour toute opération de plus de 50 logements.</p>

		<p>Le règlement et les OAP fixent des objectifs en matière de production de logements sociaux au sein des zones de développement en extension :</p> <p>Zone de Bernus : 25 à 30% minimum de LLS.</p> <p>Zone de Morne Coco : 25 à 30% minimum de LLS.</p>
	<p>Objectif 3 : réinvestir les logements vacants et les quartiers d'habitat dégradés</p>	<p>Le PADD ainsi que le scénario de développement ambitionnent une stratégie foncière ambitieuse pour engager la réhabilitation des logements vacants, orientation traduite notamment dans les OAP de centralités.</p> <p><b>Une intervention réaliste sur le parc de logements vacants</b> pour tendre à terme vers une stabilisation, puis une diminution, du phénomène aujourd'hui en cours d'accélération. Cette ambition vise à répondre aux objectifs de remise sur le marché de logements, de revitalisation des centralités et de réponse aux enjeux de précarité énergétique.</p> <p>Si la résorption de la vacance est un levier essentiel pour le territoire, elle est aussi une dynamique difficile à mettre en œuvre. Elle constitue un réel enjeu pour la revitalisation du centre-ville de Fort-de-France, mais également des centralités de quartier.</p> <p>Le projet Action Cœur de Ville traduit notamment ces objectifs de résorption des logements vacants sur le centre-ville de Fort-de-France. Il identifie des îlots prioritaires de requalification et prévoit des opérations d'acquisitions-rénovations des logements vacants et dégradés.</p> <p>La commune a mis en place des OAP, notamment sur le centre-ville et les centralités de Redoute et de Bellevue pour traiter la problématique de la vacance sur ces secteurs ou elle est particulièrement impactante.</p> <p>La limitation des secteurs d'extension contribue à une future résorption des logements vacants et privilégiant le renouvellement urbain à la construction neuve.</p>
	<p>Objectif 4 : développer la mixité des fonctions urbaines et favoriser les pratiques de proximité</p>	<p>Le PADD, tout comme la traduction réglementaire du PLU de Fort-de-France s'attachent à définir des secteurs de centralités (OAP en zone U) qui jouent le rôle de polarités de proximité. Les secteurs de Redoute, Bellevue et de Morne Calebasse sont ciblés pour jouer le rôle de centralités secondaires de la commune.</p> <p>Le rôle de centre-ville est lui aussi conforté, en tant que polarité majeure de la ville de Fort-de-France et de la Martinique, ainsi qu'en tant que lieu de vie de proximité (logements, commerces, équipements culturels, activités non nuisantes, tourisme...).</p>
<p>2,2 Des mobilités organisées pour</p>	<p>Objectif 1 : organiser la multimodalité et intensifier le fonctionnement urbain en s'appuyant sur la desserte TCSP.</p>	<p>Le PADD ambitionne de répondre aux besoins de mobilité par le développement de la multimodalité, en étudiant la faisabilité de nouveaux modes de transport alternatifs à la voiture individuelle et innovants.</p>

des déplacements facilités		Au sein de la traduction règlementaire, la zone UAS1 (Boulevard Bishop) prévoit une restructuration de l'axe et le développement de nouveaux logements autour de la desserte du TCSP.
	Objectif 2 : développer le transport maritime en s'appuyant sur des pôles d'échanges structurés	Le PADD ambitionne de mettre en œuvre une stratégie de développement économique durable et ouverte à l'international en accompagnant les mutations nécessaires aux activités portuaires tout en préservant la baie des impacts trop lourds sur l'environnement et de requalifier les emprises portuaires pour améliorer les espaces d'arrivée touristique. Une zone UP a été créée au sein de la traduction règlementaire. Il s'agit des secteurs caractérisés par des terrains affectés aux installations portuaires, de plaisance et aux activités qui leur sont liées. L'objectif est de conserver les fonctionnalités 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.
	Objectif 3 : organiser les déplacements de courtes distances en favorisant le développement des liaisons douces	Le PADD ambitionne de répondre aux besoins de mobilité par des aménagements adaptés en repensant les mobilités du quotidien tant au sein des centralités qu'à l'échelle de la commune et en articulant l'urbanisation et le développement de la ville autour des transports en commun existants et futurs. Il prévoit également de développer un maillage d'aménagements à destination des modes doux entre les différents espaces publics au sein des quartiers, mais également entre les différents quartiers de la ville. Par ailleurs l'ensemble des OAP portent des ambitions en matière de développement des modes doux et notamment au sein de l'OAP centre-ville ou un projet de requalification des voies est prévue ou encore au sein de l'OAP de Bernus avec l'aménagement d'un espace de promenade faisant la transition entre les espaces naturels et les espaces urbanisés.
2,3 Un développement économique hiérarchisé et sur la voie de la durabilité	Objectif 1 : hiérarchiser les zones d'activités et réduire les phénomènes de concurrence entre les centralités	Le PADD ambitionne de donner une vocation dominante aux zones d'activités pour que les aménagements réalisés répondent aux besoins des activités et puissent être adaptés aux flux générés, mais également pour limiter la concurrence entre les zones ainsi qu'avec les centralités. Au sein de la traduction règlementaire, la partie de la zone d'activité de Jambette située sur Fort-de-France est classée en Uea, zone à vocation économique d'artisanat, dans laquelle sont autorisées : - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ; - Les industries ; - Les entrepôts. L'objectif de ces destinations est de ne pas autoriser les activités commerciales afin de ne pas créer de concurrence avec les secteurs de centralité.
	Objectif 2 : positionner le territoire sur des filières porteuses d'emploi et de rayonnement économique	Le PADD du PLU de Fort-de-France affirme l'ambition de mettre en œuvre une stratégie de développement économique durable et ouverte à l'international en :

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- permettant l'aménagement de locaux d'activités de taille modeste et connectés dans les secteurs de centralités ;</li> <li>- mettant en place un pool de coworking et de pépinière d'entreprise au sein du centre-ville de Fort-de-France tourné vers des entreprises innovantes dans le but de les accompagner dans leur création ;</li> <li>- confortant la zone de Kerlys comme pôle tertiaire majeur ;</li> <li>- accompagnant les mutations nécessaires aux activités portuaires tout en préservant la baie des impacts trop lourds sur l'environnement ;</li> </ul> <p>Le PADD du PLU de Fort-de-France affirme la volonté de conforter la zone de Kerlys comme pôle tertiaire majeur.</p> <p>La zone d'activité de Kerlys est classée en UEm, zone d'économie mixte au sein du zonage et encadre les types d'activités pouvant s'implanter par une limitation des surfaces de plancher (notamment des industries et des entrepôts).</p> <p>La tour Lumina est classée en zone UVB1 appartenant à la ville-basse.</p>
	<p>Objectif 3 : engager la requalification des zones d'activités existantes afin d'adapter les aménagements aux besoins des activités présentes et de limiter leur impact sur l'environnement</p>	<p>Le règlement des zones UE vise à assurer l'optimisation des zones d'activités et par la même leur requalification. De plus l'OAP Bellevue et Morne Calebasse envisage de requalifier les entrées de ville de Fort de France (Boulevard de la Marne et autoroute A1 en réinvestissant le tissu urbain et en faisant muter ces zones commerciales en espace de centralité.</p>
<p>3.1 Une urbanisation des secteurs périphériques maîtrisée au profit des centralités du territoire</p>	<p>Objectif 1 : limiter la consommation d'espaces au profit du renouvellement urbain</p>	<p>Entre 2009 et 2019, le développement de l'urbanisation a entraîné une consommation totale de 68ha, dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>80% à vocation dominante d'habitat, soit 55ha</b> sur la période ;</li> <li>• <b>20% pour le développement économique, commercial, les infrastructures et équipements, soit 13ha.</b></li> </ul> <p>Sur les 68ha consommés par l'urbanisation entre 2009 et 2019 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Les constructions en dents creuses</b> (hors opérations de renouvellement urbain et remise sur le marché de logements vacants) représentent <b>58ha</b>, soit 85% du développement urbain depuis 10 ans ;</li> <li>• <b>les opérations en extension de l'urbanisation représentent un total de 10ha</b>, soit 15% du développement foyalais depuis 2009.</li> </ul> <p>La dynamique d'urbanisation en dents creuses a été particulièrement importante pour le <b>développement résidentiel réalisé en première couronne (95%) et au sein de la ville basse (72%)</b>. Les réalisations en matière de développement économique ont été en grande majorité au sein de la <b>ville basse</b>, en dents creuses (Kerlys, Lumina) et en extension de l'urbanisation (commercialisation de la ZAC Etang z'Abriots).</p>

		Le bilan foncier témoigne donc d'une <b>diminution du rythme d'artificialisation des espaces agricoles et naturels au cours des 10 dernières années</b> et d'un rééquilibrage progressif du développement au profit des espaces urbanisés.
	Objectif 2 : planifier l'ouverture à l'urbanisation	Le Projet de PLU a fait le choix de limiter la consommation d'espaces à 18ha dont 15ha à vocation d'habitat. Les espaces ciblés sont inscrits au SCoT et étaient déjà des zones AU dans l'ancien PLU. Il s'agit des zones de morne Coco et de Bernus qui ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'une fois les problèmes de réseaux résolus.
3.2 Une urbanisation intégrée à son environnement	Objectif 1 : faciliter une lecture claire du paysage du territoire adaptant l'implantation de l'urbanisation aux spécificités paysagères, géomorphologiques et environnementales	<p>Le PADD souhaite recentrer le développement urbain sur les espaces bâtis existant et limiter l'étalement urbain, prioriser les constructions à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et limiter les extensions. En sus, le PADD met l'accent sur le choix des formes urbaines prochainement utilisés lors du développement urbain de la ville. Celui-ci souhaite limiter les hauteurs, insérer les toits terrasses dans les nouveaux projets de construction et se baser sur des codes architecturaux traditionnels et qualitatifs (Axe 3, Orientation 4 : 4)).</p> <p>En complément, le règlement, à travers l'article 5 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » renforce les prescriptions envers l'intégration des nouvelles constructions, et veille à la qualité des nouvelles constructions, extensions ou modifications en accord avec le paysage urbain et naturel environnant en réglementant les façades, volumes, matériaux, couleurs...</p> <p>Au sein des OAP des règles viennent encadrer les futurs projets s'implantant au sein des espaces d'extension dans le but d'une intégration paysagère optimale en cohérence avec l'environnement permettant d'offrir aux habitants un cadre de vie plus qualitatif.</p>
	Objectif 2 : permettre des transitions douces entre l'urbain et les espaces naturels	<p>Toutes les OAP affirme la volonté d'améliorer les espaces de transitions espace urbain- est agro-naturel notamment grâce à la création ou la préservation de franges végétalisées assurant un traitement qualitatif et doux des limites.</p> <p>Au sein du règlement il est précisé que « Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages ». Cela permet de réduire l'impact visuel de ces ouvrages qui peuvent représenter des points noirs dans le paysage et de fait permettre des transitions douces entre les espaces urbains et naturels.</p>
3.3 des espaces agricoles durablement	Objectif 1 : préserver les espaces agricoles qui doivent être considérés comme un outil de travail	Les espaces agricoles de Fort-de-France correspondent au nord de la commune aujourd'hui majoritairement forestier et préservé de l'urbanisation.

préservés permettant la mise en place d'un projet agricole diversifié	ayant une fonction économique et non pas comme une réserve foncière.	Ces secteurs sont classés en zone Naturelle, Naturelle Stricte ou, si urbanisés, sont classés en zone de faible densité (UGf). Des prescriptions graphiques de protection viennent renforcer la préservation des sites naturels.
	Objectif 2 : valoriser et diversifier l'agriculture pour limiter la dépendance alimentaire du territoire communautaire	En concertation avec la Chambre d'Agriculture, des zones Agricoles ont été identifiées au sein du projet de PLU de la commune de Fort-de-France. Ce projet est bien plus vertueux et ambitieux pour le secteur agricole puisque le projet reclasse 72,87 hectares à l'agriculture par rapport au PLU actuel. Ces surfaces permettront donc à la commune de valoriser et diversifier l'agriculture afin de limiter la dépendance alimentaire du territoire.
4.1 Un rayonnement touristique et culturel fort	Objectif 1 : permettre la réalisation d'équipements structurels fédérateurs	La ville de Fort-de-France perd des habitants. Elle dispose déjà des équipements suffisants au regard de sa population.
	Objectif 2 : développer des espaces de loisirs, sportifs et culturels	Le PADD affirme l'ambition de favoriser l'accueil d'un cinéma au sein du centre-ville de Fort-de-France pour jouer le rôle de locomotive commerciale.
4.2 Un socle paysager exceptionnel en lien fort avec l'agglomération	Objectif 1 : valoriser les sites d'exception de la CACEM	<p>Fort-de-France est concerné pour la pointe Simon et la pointe des Sables. Le PADD intègre l'objectif de préserver une interface littorale de qualité. Il indique notamment vouloir prévoir des traitements paysagers qualitatifs, notamment des espaces publics, le long de la frange littorale des différents quartiers de Fort-de-France afin de favoriser la réappropriation de cet espace par les foyalais.</p> <p>Le PADD affirme la volonté de mettre en œuvre le plan de référence du front de mer permettant de reconstruire le lien entre le centre-ville et le front-de-mer. Il prévoit pour cela et localise des zones de priorité piétonne et la végétalisation des continuités piétonnes. Il porte également l'ambition de préserver une interface littorale de qualité par la mise en valeur des différentes séquences paysagères du littoral foyalais (préservation de la mangrove, traitement paysagers, espaces publics qualitatifs pour concourir à la réappropriation de cet espace).</p> <p>Au sein de la traduction réglementaire, les rives du littoral, notamment à l'ouest de la commune de Fort-de-France, qui sont les rives non urbanisées et en friche de la commune, sont classées en zone UL au sein du zonage. L'objectif de la zone est de permettre la requalification du littoral, pour aller vers une préservation du site et une valorisation touristique et de loisirs en continuité avec le centre-ville de Fort-de-France.</p>

	<p>Objectif 2 : permettre la découverte des richesses paysagères de la CACEM</p>	<p>Les espaces emblématiques (Pitons du carbet, forêt de Montgérald) sont identifiés comme des espaces de réservoirs de biodiversité, et sont donc classés en zones N et N strictes, parfois associés à des EBC.</p> <p>Les sites touristiques naturels sont préservés par un classement en zone N ou Ns. Les fronts de mer font l'objet de proposition de traitement afin de les valoriser en tant qu'espace public et pour leur attractivité touristique.</p> <p>Une OAP sur le camp de Balata traduit un projet de revalorisation touristique du camp de balata et valoriser cette ressource exceptionnelle de la commune.</p> <p>Le centre-ville de Fort-de-France, à travers le règlement de la zone UVB et l'OAP Ville-Basse, fait l'objet d'une prise en compte, d'une préservation et d'une mise en valeur du patrimoine.</p> <p>La route paysage identifiée sur FDF est celle de Balata et traverse les réservoirs forestiers du nord de la commune classés en zone N permettant de limiter voire interdire les nouvelles constructions. Le point de vue depuis le Sacré Cœur de Balata est protégé dans le zonage grâce à une inscription graphique interdisant toute construction.</p> <p>Le PADD identifie également des points de vue complémentaires à protéger. Enfin, la majorité des points de vue identifiés sont dans le tissu urbain constitué dont les différentes morphologies urbaines ne devraient pas être modifiées de manière à impacter les points de vue.</p>
<p>4.3 Une image attractive et dynamique</p>	<p>Objectif 1 : mettre en valeur le patrimoine bâti et culturel</p>	<p>La ville possède un patrimoine bâti et culturel identitaire qu'il convient de conserver et mettre en valeur. Le PADD prend en compte l'importance du patrimoine identitaire bâti et architectural (Axe 3, Orientation 4 : 4) « Valoriser le patrimoine bâti et l'architecture locale ». Tout cela doit encourager la prise en compte du patrimoine dans les différents aménagements et notamment dans les choix urbanistiques, en vue de ne pas dénaturer l'existant et d'offrir un meilleur cadre de vie.</p> <p>Toutes les OAP vise également à conserver les éléments identitaires du paysages (espaces naturels, ravines, patrimoine bâti, etc.) défini comme "patrimoine à préserver" dans le zonage. En effet, le patrimoine bâti et culturel fait l'objet d'un repérage spécifique au sein du zonage, auquel sont attachées des prescriptions de préservation afin de pérenniser les éléments marquant l'identité de la commune et assurant la qualité paysagère et l'attractivité du territoire.</p>
	<p>Objectif 2 : requalifier les axes vitrines et entrées du territoire</p>	<p>La zone UAS a pour objectif de restructurer l'architecture du Boulevard Bishop en réglementant notamment les hauteurs, les implantations par rapport aux voies et le traitement des façades.</p> <p>L'OAP de Bellevue intègre des prescriptions pour structurer le boulevard urbain par la création d'un linéaire bâti de part et d'autre du boulevard afin de créer une entrée de ville qualitative.</p>

		L'OAP de Redoute prévoit la structuration de fronts bâtis le long de la voie principale nord-sud en marquant l'alignement des constructions et la création d'un plateau traversant de la voie sur la centralité.
--	--	--

## Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH de la Communauté d'Agglomération du Centre de la Martinique a été approuvé par délibération le 13 février 2019. Il concerne aussi bien le parc public que privé, la gestion du parc existant que les constructions nouvelles. Ce PLH a été approuvé pour la période 2019-2024.

Au sein de ce PLH, il est important de noter que Fort de France fait partie des communes SRU du territoire. Les objectifs de logements sociaux du PLH ont été négociés avec l'Etat dans une nécessité de définir des objectifs atteignables et intégrables aux documents de planification (dans le cadre du rapport de compatibilité entre le PLH et le PLU), mais cela ne remet pas en cause les objectifs SRU auxquelles la commune est soumise.

Objectifs stratégiques du PLH					Articulation du PLU de Fort-de-France avec le PLH
Répartition globale des objectifs de production pour la commune de Fort-de-France					
	Objectif de production/an		Objectif de production de logements sociaux	Objectif de production de logements privés	Objectif de remise sur le marché de logements vacants <i>(par sur la production globale)</i>
	Fourchette « basse »	Fourchette « haute »			
Fort-de-France	400	450	120 à 135 (30%)	280 à 315 (70%)	60 à 67 (15%)
Objectif SRU pour la commune de Fort-de-France					
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">Fort de France 120 à 135 logements sociaux/an</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">LLTS : 30%</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">LLS : 35%</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">PLS : 35%</div>					
<p>Les élus de Fort-de-France se sont positionnés sur un scénario à horizon 2032, en portant l'objectif de retrouver un regain démographique sur le territoire. Ce scénario de développement sur 12 ans prévoit la création de 5 250 logements neufs qui sont répartis dans le PLU de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 750 logements en renouvellement urbain et en densification :</li> <li>• 480 à 550 logements en extension du tissu urbain</li> </ul> <p>Le PADD prévoit à la fois d'adapter la typologie de logements proposée sur le territoire, notamment pour répondre aux populations vieillissantes, mais également de travailler sur l'offre de logements sociaux dans un souci de mixité.</p> <p>En matière de mixité sociale, le règlement et les OAP prévoit des obligations de construction de logements sociaux afin de développer la mixité des logements.</p>					

<p>Engager une stratégie globale de lutte contre la vacance et privilégier le renouvellement urbain</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ La PLU porte l'ambition de remise sur le marché de logements, de revitalisation des centralités et de réponse aux enjeux de précarité énergétique. Le projet Action Cœur de Ville couplé au NPNRU sur ce secteur traduit notamment ces objectifs de résorption des logements vacants sur le centre-ville de Fort-de-France. Il identifie des îlots prioritaires de requalification et prévoit des opérations d'acquisitions-rénovations des logements vacants et dégradés. La résorption des logements vacants est également traduite à travers les projets d'OAP sur les secteurs de centralité de la commune. <u>Point méthodologique sur la résorption des logements vacants – différence entre le net et le brut</u> : Le scénario fil de l'eau indique une augmentation des logements vacants importante à l'horizon 2030 (22% du parc), avec un taux d'évolution annuel moyen de +2,3%. Sans intervention sur le parc de logements existant et au regard du scénario de développement choisit, il y aurait 2 700 logements vacants supplémentaires.</li> <li>⇒ 4 OAP en zone U traduisent l'ambition d'intervention sur le tissu urbain existant, répondant notamment aux enjeux de renouvellement urbain.</li> <li>⇒ L'estimation à horizon 2030 prévoit le maintien d'un renouvellement du parc, avec la remise sur le marché de 120 logements par an en moyenne. Ce phénomène est lié notamment à un enjeu de démolitions de secteurs particulièrement denses à travers des opérations de renouvellement urbain (Secteur de Bellevue, centre-ville, secteurs d'habitat spontané...).</li> <li>⇒ Un scénario de développement qui prévoit un nombre de logements représentant 90% de la construction en renouvellement urbain du scénario de développement.</li> </ul>
<p>Organiser un développement concerté et qualitatif de l'habitat sur la CACEM</p>	<p>Le PADD porte une stratégie foncière et immobilière, qui ambitionne à la fois la réhabilitation d'une partie des logements vacants, le renouvellement urbain au sein des centralités (notamment le centre-ville, mais également les centralités principales de la commune) et la finalisation des projets urbains structurants de la commune. Il s'agit également d'accompagner l'évolution et la mutation des quartiers existants, propres à la commune de Fort-de-France, notamment les quartiers d'habitat auto-construits et les quartiers en politique de la ville.</p>

<p>Améliorer les conditions d'habitat du parc privé pour les ménages de la CACEM</p>	<p>Le PADD porte en effet un développement résidentiel équilibré et cohérent à l'échelle de la commune grâce à différentes mesures. D'une part, un développement résidentiel polarisé, cohérent avec la structuration de la commune et des disponibilités foncières est favorisé. D'autre part, une diversification des formes urbaines est pensée à travers le développement d'opérations mixtes sur la commune en termes de taille et de typologies de logements.</p> <p>Le réinvestissement du parc existant est pensé dans le PADD notamment au travers de la réhabilitation et la rénovation énergétique des logements</p>
<p>Accompagner plus fortement les publics présentant un besoin en logement ou hébergement spécifique</p>	<p>Le PLU prend en compte les besoins dits spécifiques en favorisant la diversification du parc de logements et le développement de produits spécifiques et innovants, en réponse aux besoins diversifiés au cours de la vie.</p>

## Les indicateurs de suivi

L'analyse de la mise en œuvre effective du PLU de Fort-de-France, dans le temps et dans l'espace s'appuie sur la sélection d'une grille d'indicateurs précis et cohérents, permettant de suivre les tendances poursuivies par les objectifs PADD. Le suivi-évaluation de la mise en œuvre du PLU est défini au titre de l'article R.151-3-6 du code de l'urbanisme.

*« Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :*

*6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ; »*

La liste ci-après reprend des indicateurs sélectionnés au regard de leur simplicité de mise en œuvre, et de leur propension à établir un lien de causalité direct entre le PLU et un phénomène observé.

Un indicateur est une donnée quantitative ou qualitative qui permet de caractériser une situation évolutive, une action ou les conséquences d'une action (l'état des milieux, l'avancement de l'urbanisation, l'évolution de la population, etc.), de façon à les évaluer et à les comparer à leur état d'origine (« Etat 0 ») entre différentes dates.

- Le **type d'indicateur mobilisé** : indicateur quantitatif ou qualitatif, indicateur d'état ou d'évolution ;
- **L'échelle de suivi** de l'indicateur la plus pertinente au regard des orientations du PADD ;
- La source des données et **les partenaires** susceptibles d'être associés au suivi du PLU ;
- **« L'état 0 »**, correspondant aux constats issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement du PLU ;
- La **périodicité de suivi** indicative et la temporalité des objectifs du PLU.

## 1. Une nouvelle attractivité pour les foyalais

### ORIENTATION 1 – UN POLE DE VIE CONFORTE QUI S’APPUIE SUR UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE AU SERVICE DE LA COHESION SOCIALE

Indicateurs	Etat 0	Date de la donnée état 0	Mode de calcul	Fréquence de collecte	Source
<b>Nombre d'habitants</b>	78 126 habitants	2018	Nombre	Annuel	INSEE
<b>Taux d'évolution annuel moyen de la population</b>	-1,48%/an	Entre 2013 et 2018	Indicateur d'évolution	Annuel	INSEE
<b>Evolution annuelle du solde naturel</b>	+0,2%/an	Entre 2013 et 2018	Indicateur d'évolution	Annuel	INSEE
<b>Evolution annuelle du solde migratoire</b>	-1,7%/an	Entre 2013 et 2018	Indicateur d'évolution	Annuel	INSEE
<b>Part des moins de 20 ans</b>	23%	2018	Part	Annuel	INSEE
<b>Part des plus de 60 ans</b>	27%	2018	Part	Annuel	INSEE
<b>Indice de jeunesse</b>	0.84	2018	Indice	Annuel	INSEE
<b>Nombre de personnes par ménage</b>	2,03 personnes par ménage	2018	Nombre	Annuel	INSEE
<b>Part des petits logements sur la commune (T1 à T3)</b>	52% des logements sont composés de maximum de 3 pièces	2018	Part	Annuel	INSEE
<b>Part des petits ménages (ménages d'une personne et couples sans enfants)</b>	54% de petits ménages	2018	Part	Annuel	INSEE
<b>Part de logements vacants</b>	18%	2018	Part	Annuel	INSEE
<b>Part des résidences secondaires</b>	2%	2018	Part	Annuel	INSEE
<b>Nombre de logements locatifs sociaux</b>	11 706	2020	Nombre	Annuel	RPLS
<b>Part des logements locatifs sociaux</b>	31% des résidences principales	2020	Part	Annuel	RPLS

<b>Parc total de logements</b>	46 976 logements	2018	Nombre	Annuel	Sitadel
<b>Taux d'évolution du parc de logements</b>	+0,6%	Entre 2008 et 2018	Indicateur d'évolution	Annuel	Sitadel
<b>Production annuelle de logements</b>	573 logements	2018	Nombre	Annuel	Sitadel
<b>Nombre de logements collectifs</b>	466	2018	Nombre	Annuel	Sitadel

**ORIENTATION 2 – LA MODERNISATION DES CONDITIONS D'ACCUEIL DE L'ACTIVITE ET LA DIVERSIFICATION DU TISSU ECONOMIQUE : UN TERRITOIRE INNOVANT, ATTRACTIF ET COMPETITIF**

Indicateurs	Etat 0	Date de la donnée état 0	Mode de calcul	Fréquence de collecte	Source
<b>Nombre d'emplois</b>	42 712 emplois	2018	Nombre	Annuel	INSEE
<b>Evolution du nombre d'emplois</b>	-3%	Entre 2013 et 2018	Indicateur d'évolution	Annuel	INSEE
<b>Indice de concentration de l'emploi</b>	1,58	2018	Indice	Annuel	INSEE
<b>Répartition entre sphère présenteielle et sphère productive</b>	87% d'emplois dans la sphère présenteielle 13% d'emplois dans la sphère productive	2018	Part	Annuel	INSEE
<b>Taux de chômage</b>	23,8%	2018	Part	Annuel	INSEE
<b>Surfaces des locaux d'activités commencés</b>	23 670m <sup>2</sup>	2015	Superficie	Annuel	INSEE
<b>Nombre de zones d'activités économiques</b>	11 zones d'activités recouvrant près de 100 ha		Nombre	Annuel	Commune
<b>Surfaces disponibles au sein des zones d'activités</b>	17,8 hectares		Surface	Annuel	Traitement SIG
<b>Nombre de touristiques accueilli</b>	1 041 139 touristes	2017		Annuel	CMT
<b>Part des emplois dans le secteur agricole</b>	0,3% d'agricultures exploitants	2014	Part	Bilan à mi-pârcours	INSEE

### ORIENTATION 3 – UNE VILLE ACTIVE QUI S'INSCRIT DANS UN DEVELOPPEMENT DURABLE ET LA TRANSITION ECOLOGIQUE

Indicateurs	Etat 0	Date de la donnée état 0	Mode de calcul	Fréquence de collecte	Source
Part des imports dans la consommation énergétique	92.1%	2015	Sans objet	Annuelle	OMEGA
Part des énergies fossiles dans la consommation d'énergie	92.8 %	2015	Sans objet	Annuelle	OMEGA
Part des EnR dans la consommation d'énergie	7.2 %	2015	Sans objet	Annuelle	OMEGA
Puissance raccordée à la centrale thermique de Pointe des Carrières	147 MW	2014	Sans objet	Annuelle	OMEGA
Puissance raccordée l'Unité de Traitement et de Valorisation des Déchets de la CACEM	4.8 MW	2014	Sans objet	Annuelle	OMEGA
Puissance photovoltaïque installée	De 5 000 à 8 000 KWc	2014	Sans objet	Annuelle	OMEGA
Part du secteur des transports dans les émissions de GES	38.4%	2015	Sans objet	Annuelle	OMEGA
Part du secteur tertiaire dans la consommation d'énergie	47.9%	2015	Sans objet	Annuelle	OMEGA
Part du secteur résidentiel dans la consommation d'énergie	43.2%	2015	Sans objet	Annuelle	OMEGA
Part des logements construits avant la première réglementation thermique (1974)	36%	2013	Sans objet	Annuelle	INSEE
Émissions de GES par habitant à l'échelle de la Martinique	5,6 tonnes CO2/an	2015	Sans objet	Annuelle	OMEGA
Part des résidences principales équipées de chauffe-eau solaire	16.1%	2016	Sans objet	Annuelle	INSEE
Taux de raccordement à l'assainissement collectif	40 %	2013	Sans objet	Annuelle	ODYSSI
Part des réseaux d'assainissement collectif en mauvais état	70%	2013	Sans objet	Annuelle	CACEM
Taux moyen de renouvellement des réseaux de collecte des eaux usées	0.87	2015	Sans objet	Annuelle	ODYSSI

Taux moyen de renouvellement des réseaux d'eau potable	0.74	2015	Sans objet	Annuelle	ODYSSI
Rendement du réseau d'eau potable	60 %	2014	Sans objet	Annuelle	ODYSSI
Volumes annuels d'eau potable consommés	11 652 355 m <sup>3</sup>	2015	Sans objet	Annuelle	ODYSSI
Volumes annuels d'eau potable produits	13 409 316 m <sup>3</sup>	2015	Sans objet	Annuelle	ODYSSI
Etat des pertes	41 m <sup>3</sup> /km/j	2014	Sans objet	Annuelle	ODYSSI
Part des masses d'eau / cours d'eau caractéristiques de très bonne qualité écologique (sans chlordécone) à l'échelle de la Martinique	15)	2014	Sans objet	Annuelle	ODE
Par des masses d'eau / cours d'eau caractéristiques de bon état chimique à l'échelle de la Martinique	80%	2014	Sans objet	Annuelle	ODE
Indice d'avancement de la protection de la ressource en eau à l'échelle de la Martinique	60	2015	Sans objet	Annuelle	ODYSSI
Taux d'équipements d'assainissement non collectif non conforme	86.57%	2013	Sans objet	Annuelle	ODYSSI
Ratio par habitant d'ordures produites, toutes catégories confondues	473 kg/hab/an	2012	Sans objet	Annuelle	CACEM
Tonnage des déchets issu des déchèteries collecté à l'échelle du CACEM	19 608 tonnes	2012	Sans objet	Annuelle	CACEM
Ratio par habitant de déchets issus <del>issu</del> des déchèteries	49 kg/hab/an	2012	Sans objet	Annuelle	CACEM
Tonnage de déchets non dangereux exportés en vue d'une valorisation	11 000 tonnes	2012	Sans objet	Annuelle	CACEM

## Un espace de vie renouvelé pour les foyais

### ORIENTATION 1 – LA REAPPROPRIATION DES ESPACES DE VIE A TOUTES LES ECHELLES : UN CADRE DE VIE AMELIORE ET UN TERRITOIRE PRATIQUE

Indicateurs	Etat 0	Date de la donnée état 0	Mode de calcul	Fréquence de collecte	Source
<b>Superficie des espaces boisés au sein de l'enveloppe urbaine</b>	820 ha	2017	Traitement SIG-	Annuel-	Commune de Fort-de-France
<b>Linéaires de berges naturalisés</b>	0ha	2021	Compilation des projets	Triennale	Commune de Fort-de-France

### ORIENTATION 2 – LA PROMOTION D'UNE MIXITE FONCTIONNELLE A TRAVERS DES PROJETS INNOVANTS : UNE ECONOMIE DE PROXIMITE ET DES EQUIPEMENTS QUI PORTENT LA REDYNAMISATION DE FORT-DE-FRANCE

Indicateurs	Etat 0	Date de la donnée état 0	Mode de calcul	Fréquence de collecte	Source
<b>Nombre d'écoles élémentaires sur la commune</b>	52 écoles élémentaires	2017	Nombre	Bilan à mi-pârcours	Commune de Fort-de-France
<b>Nombre d'élèves scolarisés</b>	Environ 7000 élèves au sein des 43 écoles publiques	2017/2018	Nombre	Bilan à mi-pârcours	Commune de Fort-de-France
<b>Répartition communale des projets commerciaux autorisés en CDAC entre Fort-de-France, le Lamentin et Schoelcher</b>	11% sur la commune de Fort-de-France	2010/2013	Part	Bilan à mi-pârcours	DAC de la CACEM
<b>Part des locaux vacants sur le centre-ville de Fort-de-France</b>	21% des locaux	2017	Part	Bilan à mi-pârcours	Commune de Fort-de-France

### ORIENTATION 3 – REPONDRE AUX BESOINS DE MOBILITE PAR DES AMENAGEMENTS ADAPTES

Indicateurs	Etat 0	Date de la donnée état 0	Mode de calcul	Fréquence de collecte	Source
<b>Nombre et part d'actifs travaillant dans leur commune de résidence</b>	18 970, soit 36% des flux	2018	Indicateur d'évolution	Bilan mi-parcours	INSEE
<b>Part modale des déplacements domicile travail</b>	79% en voiture 12% en transports en commun 4% à pied 2% en vélo 2% autres modes	2018	Indicateur d'évolution	Bilan mi-parcours	INSEE
<b>Nombre de déplacements par jours en moyenne</b>	3,4 déplacements par jour en moyenne	2014	Nombre	Bilan mi-parcours	Enquête Ménages Déplacements de la Martinique
<b>Part des déplacements (tous motifs confondus) qui s'effectuent en voiture</b>	83% des déplacements sont réalisés en voiture	2014	Part	Bilan mi-parcours	Enquête Ménages Déplacements de la Martinique
<b>Mobilité moyenne en transports en communs urbains</b>	0,48 par jours et par personne	2014	Moyenne	Bilan mi-parcours	Enquête Ménages Déplacements de la Martinique
<b>Taux d'occupation des véhicules à l'échelle de la CACEM</b>	1,4 à l'échelle de la CACEM	2014	Taux	Bilan mi-parcours	Enquête Ménages Déplacements de la Martinique
<b>Places de stationnements payantes au sein du centre-ville de Fort-de-France</b>	2 308 places		Nombre	Bilan mi-parcours	ADUAM
<b>Places de stationnement gratuites au sein du centre-ville de Fort-de-France</b>	74 places		Nombre	Bilan mi-parcours	ADUAM
<b>Nombre de lignes de bus sur la commune de Fort-de-France</b>	35 lignes		Nombre	Bilan mi-parcours	Réseau Mozaik

<b>Nombre de déplacements moyens par jour et par personne sur le secteur centre et sud-est de Fort-de-France</b>	0,884 pour le secteur centre et 0,882 pour le secteur sud-est		Nombre	Bilan mi-parcours	Enquête Ménages Déplacements de la Martinique
--	---	--	--------	-------------------	---

## Un patrimoine préservé à transmettre aux foyaux

### ORIENTATION 1 – UNE GESTION ECONOMIQUE DU SOL ET UNE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN REAFFIRMES

Indicateurs	Etat 0	Date de la donnée état 0	Mode de calcul	Fréquence de collecte	Source
<b>Consommation d'espaces totale sur la commune de Fort-de-France</b>	68 hectares consommés entre 2009 et 2019 55 hectares à vocation d'habitat 13 hectares à vocation d'activités	2019	Indicateur d'évolution	Bilan mi-parcours	Recensement et localisation des autorisations d'urbanisme (PC, PA ...)
<b>Consommation d'espaces en comblement des dents creuses</b>	58 hectares des constructions réalisées en dents creuses	2019	Indicateur d'évolution	Bilan mi-parcours	Recensement et localisation des autorisations d'urbanisme (PC, PA ...)
<b>Consommation d'espaces en extension de l'enveloppe urbaine</b>	10 hectares des constructions réalisées en extension	2019	Indicateur d'évolution	Bilan mi-parcours	Recensement et localisation des autorisations d'urbanisme (PC, PA ...)
<b>Consommation d'espaces sur le secteur littoral au sud de la rocade</b>	16 hectares consommés, dont 13 hectares en dents creuses et 3 hectares en extension de l'enveloppe urbaine	2019	Indicateur d'évolution	Bilan mi-parcours	Fichiers fonciers Majic
<b>Consommation d'espaces sur la première couronne</b>	28 hectares, dont 26 hectares en dents creuses et 2 hectares en extension	2019	Indicateur d'évolution	Bilan mi-parcours	Fichiers fonciers Majic

<b>Consommation d'espaces sur la deuxième couronne</b>	21 hectares, dont 17 hectares en dents creuses et 4 hectares en extension	2019	Indicateur d'évolution	Bilan mi-parcours	Fichiers fonciers Majic
<b>Consommation d'espaces sur la troisième couronne</b>	4 hectares, dont 1 hectare en dents creuses et 3 hectares en extension	2019	Indicateur d'évolution	Bilan mi-parcours	Fichiers fonciers Majic
<b>Surface bâtie</b>	1 925 hectares	2019	Surface	Bilan mi-parcours	Fichiers fonciers Majic
<b>Evolution de la surface bâtie</b>	+61 ha entre 2009 et 2019	2019	Superficie d'évolution	Bilan mi-parcours	Fichiers fonciers Majic
<b>Evolution annuelle de la surface bâtie</b>	6,1/ha par an entre 2009 et 2019	2019	Surface	Bilan mi-parcours	Fichiers fonciers Majic
<b>Composition du territoire foyalais</b>	61% d'espaces urbanisés 34% d'espaces naturels et forestiers 5% d'espaces agricoles	2019	Part	Bilan mi-parcours	IGN
<b>Densité brute dans les centralités urbaines</b>	38 logements par hectares	2019	Part	Bilan mi-parcours	Fichiers fonciers Majic

## ORIENTATION 2 – UNE PRESERVATION NECESSAIRE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE, SUPPORT D'UN PATRIMOINE NATUREL RICHE ET RECONNU

Indicateurs	Etat 0	Date de la donnée état 0	Mode de calcul	Fréquence de collecte	Source
<b>Etat de l'eau de la rivière Madame au regard de l'état écologique</b>	Médiocre	2013	Sans objet	-	Agence de l'Eau
<b>Etat de l'eau de la rivière Madame au regard de l'état chimique</b>	Bon	2013	Sans objet	-	Agence de l'Eau

<b>Etat de l'eau de la rivière Monsieur au regard de l'état écologique</b>	Médiocre	2013	Sans objet	-	Agence de l'Eau
<b>Etat de l'eau de la rivière Monsieur au regard de l'état chimique</b>	Bon	2013	Sans objet	-	Agence de l'Eau
<b>Etat de l'eau de la rivière Blanche au regard de l'état écologique</b>	Très bon	2013	Sans objet	-	Agence de l'Eau
<b>Etat de l'eau de la rivière Blanche au regard de l'état chimique</b>	Bon	2013	Sans objet	-	Agence de l'Eau
<b>Etat de la masse d'eau côtière Nord Baie de Fort-de-France au regard de l'état chimique</b>	Mauvais	2013	Sans objet	-	Agence de l'Eau
<b>Etat de la masse d'eau côtière Nord Baie de Fort-de-France au regard de l'état écologique</b>	Mauvais	2013	Sans objet	-	Agence de l'Eau
<b>Etat de la masse d'eau souterraine du Centre au regard de l'état quantitatif</b>	Bon	2013	Sans objet	-	Agence de l'Eau
<b>Etat de la masse d'eau souterraine du Centre au regard de l'état chimique</b>	Mauvais	2013	Sans objet	-	Agence de l'Eau
<b>Etat de la masse d'eau souterraine Nord Caraïbes au regard de l'état quantitatif</b>	Bon	2013	Sans objet	-	Agence de l'Eau
<b>Etat de la masse d'eau souterraine Nord Caraïbes au regard de l'état chimique</b>	Bon	2013	Sans objet	-	Agence de l'Eau
<b>Nombre de nouvelles constructions en zone A et N</b>	-	2014	-	Bilan mi-parcours	Commune de Fort-de-France

### ORIENTATION 3 – L'INTEGRATION DES RISQUES DANS LES CHOIX D'AMENAGEMENT POUR FAIRE DE FORT-DE-FRANCE UN TERRITOIRE RESILIENT

Indicateurs	Etat 0	Date de la donnée état 0	Mode de calcul	Fréquence de collecte	Source
Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle	13	2017	Sans objet	Bilan mi-parcours	Services de l'Etat
Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle liés aux inondations	9	2017	Sans objet	Bilan mi-parcours	Services de l'Etat
Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle liés aux phénomènes tropicaux (ouragan, onde)	1	2017	Sans objet	Bilan mi-parcours	Services de l'Etat
Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle liés aux mouvements de terrain (dont séisme)	3	2017	Sans objet	Bilan mi-parcours	Services de l'Etat
Nombre de nouvelles constructions implantées dans une zone d'aléa	-	-	-	Bilan mi-parcours	Commune de Fort-de-France
Nombre d'ICPE sur la commune	16	2017	Sans objet	Annuelle	Services de l'Etat
Nombre d'installation classée SEVESO	1	2017	Sans objet	Annuelle	Services de l'Etat
Nombre de sites et de sols pollués (BASOL)	10	2017	Sans objet	Annuelle	BASOL
Nombre de sites et de sols potentiellement pollués (BASIAS)	156	2017	Sans objet	Annuelle	BASIAS
Nombre de nouvelles constructions implantées dans une zone de bruit	-	-	-	Bilan mi-parcours	Commune de Chaponost

#### ORIENTATION 4 – LA VALORISATION DES PAYSAGES : UN PATRIMOINE IDENTITAIRE PRESERVE

Indicateurs	Etat 0	Date de la donnée état 0	Mode de calcul	Fréquence de collecte	Source
Reportage et suivi photographique de l'évolution de chaque point de vue remarquable	-	-	Sans objet	3 ans	Commune de Fort-de-France
Nombre de motifs paysagers / bâtis remarquables protégés au titre de la trame paysagère (L151-19) ayant été démolis	-	-	Sans objet	6 ans	Commune de Fort-de-France