



*Ville de Fort-de-France*

**COMMUNE DE FORT-DE-FRANCE**



# RÈGLEMENT

**FORT  
DE  
FRANCE**



# REGLEMENT

## ZONE UVB1 : ZAC POINTE-SIMON

Les modifications apportées à la ZAC portent sur quatre articles :

- La volumétrie du projet
- L'emprise au sol
- L'aspect des constructions : les toitures
- Stationnement - 0,5 logements seniors et étudiants

### - A – LA VOLUMETRIE DU PROJET

#### Avant : PLU 18 juillet2023 (article UVB4)

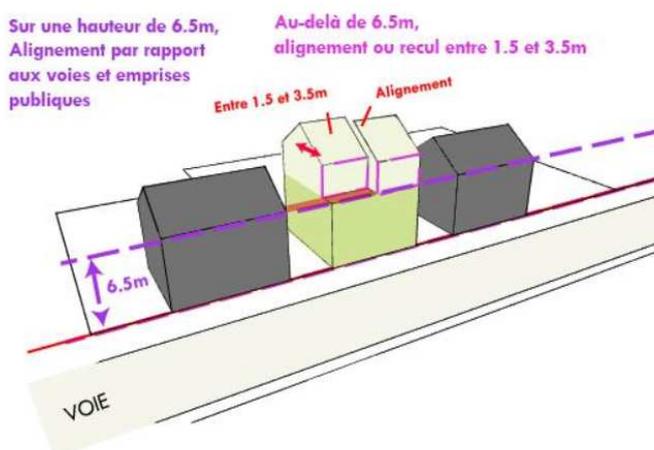
##### ARTICLE UVB4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

###### 1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

###### *Règle générale au sein du secteur UVB1 :*

Sur une hauteur maximale de 6,5 mètres les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur.

Au-delà des 6,5 mètres de hauteur, les constructions peuvent être implantés à l'alignement ou en appliquant un ou des reculs entre 1,5 et 3,5m.



## Après : article UVB4

### ARTICLE UVB4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

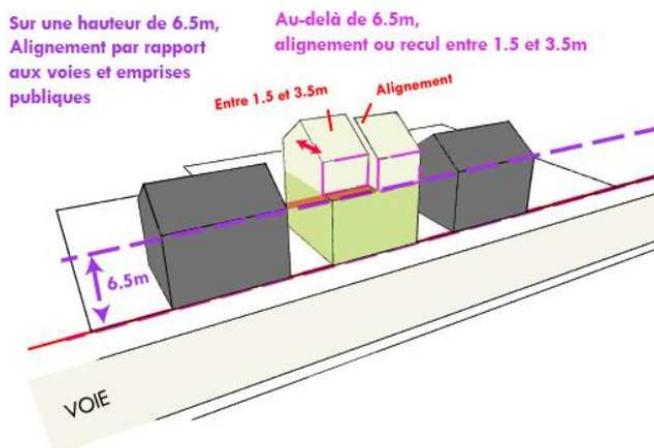
#### 1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

##### *Règle générale au sein du secteur*

##### **UVB1 :**

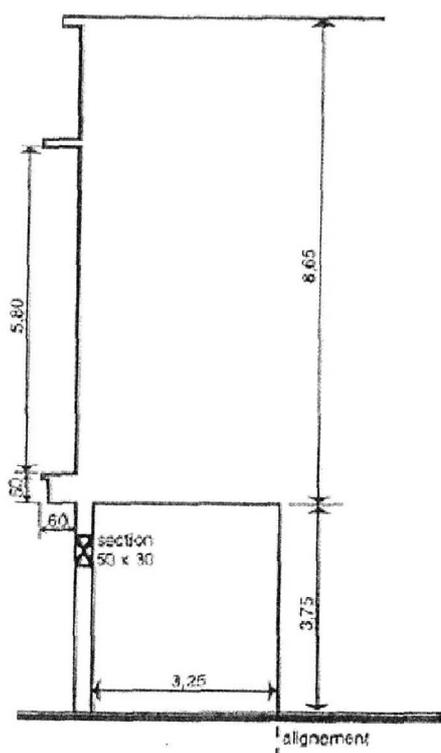
Sur une hauteur maximale de 6,5 mètres les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur.

Au-delà des 6,5 mètres de hauteur, les constructions peuvent être implantés à l'alignement ou en appliquant un ou des reculs entre 1,5 et 3,5m.



Les bâtiments sont soumis à la servitude d'architecture de création de galerie telle que définie graphiquement sur la coupe ci-après.

#### **Schéma**



**Pour les opérations de plus de 50 logements :**

**Sur une hauteur maximale de 4 mètres, les constructions doivent être implantées à l'alignement futur ou actuel.**

**Au delà des 4 mètres, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en appliquant un recul de 1,5 m à 3,5 m pour les opérations de plus de 50 logements.**

## B – L'EMPRISE AU SOL

### **Avant :**

#### 4/ Emprise au sol

Dans le cas d'une unité foncière inférieure ou égale à 300m<sup>2</sup> : 90% d'emprise au sol maximum

Dans le cas d'une unité foncière supérieure à 300m<sup>2</sup> : 80% d'emprise au sol maximum

### **Après :**

#### **1. Champ d'application :**

Les dispositions de cet article s'appliquent à :

- Toutes les unités foncières situées dans la zone UVB1

#### **2. Règles générales d'emprise au sol :**

- **Unité foncière inférieure ou égal à 300 m<sup>2</sup>** : L'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 90 % de la superficie totale de l'unité foncière.
- **Unité foncière supérieure à 300 m<sup>2</sup>** : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie totale de l'unité foncière.

#### **3. Règles spécifiques pour les opérations de plus de 50 logements:**

Pour opération de plus de 50 logements, il est autorisé :

- **Création d'un socle bâti au rez-de-chaussée (RDC)** : Les constructions peuvent occuper l'ensemble des parcelles au niveau du rez-de-chaussée, formant un socle continu sur toute la surface de l'unité foncière du RDC.
- **Déport de l'emprise au niveau R+1** : Les emprises et espaces verts imposés doivent être réalisés au RDC ou reportés au niveau R+1, permettant la création de jardins suspendus, terrasses végétalisées ou autres aménagements paysagers au-dessus du socle bâti.

- **Maintien des espaces verts** : Les aménagements au niveau R+1 doivent prévoir un minimum de 30% de la surface en espaces végétalisés pour compenser l'emprise au sol du RDC.

#### 4. Conditions d'implantation et intégration paysagère :

- Les socles bâtis doivent s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain. Une frange de commerce viendra animer les RDC de façade sur rue.
- Les aménagements au R+1 doivent être pensés pour favoriser la biodiversité et la gestion durable des eaux pluviales. Les projets devront intégrer des systèmes de gestion des eaux pluviales (toitures végétalisées) au niveau des aménagements en R+1 pour compenser l'emprise au sol accrue en RDC.

#### 5. Non-applicabilité aux infrastructures d'utilité publique :

Les dispositions spécifiques de la zone UVB<sub>1</sub> ne s'appliquent pas aux infrastructures d'utilité publique telles que les équipements publics, les installations de réseaux (eau, électricité, télécommunications), et autres constructions à vocation de service public.

## C – L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS : LA TOITURE

### **Avant**

#### 3.3 Toitures

##### **Toiture à pente :**

##### **Nombre de pans :**

La toiture des constructions principales (hors annexes) doit comporter au moins 2 pans. Le nombre de pans de toit peut être limité dans l'intérêt de la simplification et de l'allègement de la composition des façades.

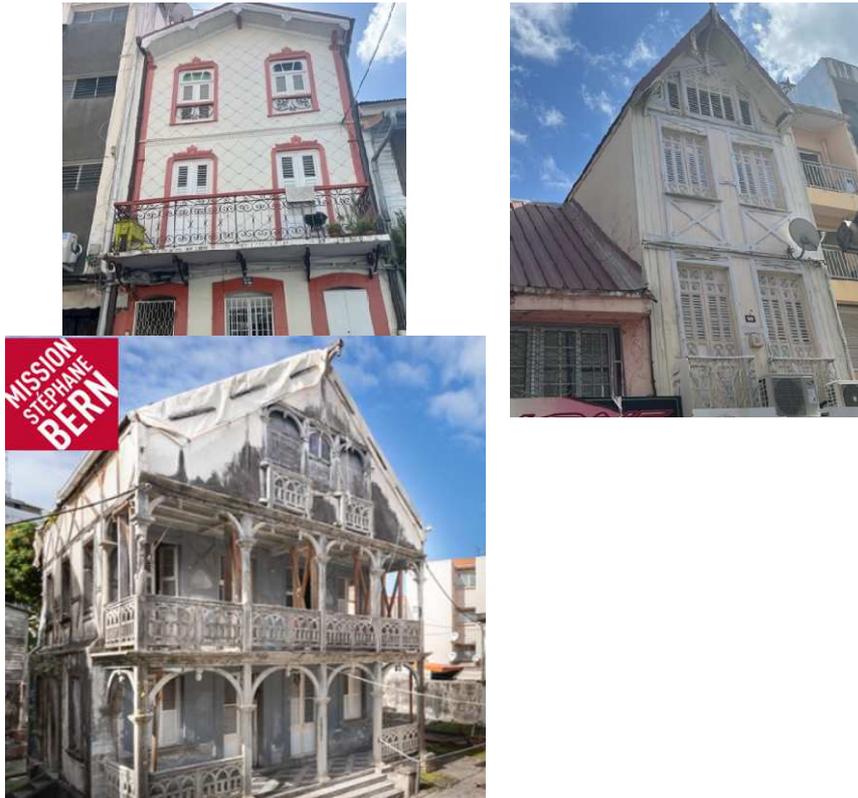
Les toitures à deux pans devront être privilégiées.

La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes peut être constituée d'un seul pan.

Le faîtage principal doit être parallèle à la voie.

### **Après :**

Pour toutes les parcelles dont la largeur excède 9m , le faîtage principal doit être parallèle à la voie.



## D – LES PLACES DE STATIONNEMENT

### **Avant :**

Pour les logements sociaux aidés : 1 place de stationnement par logement.

### **Après :**

Résidences séniors et étudiants : le nombre de places de stationnement à prévoir est de 0.5 place par logement ou chambre.

## **ZONE UGM1 : REALISATION DE LOGEMENTS EVOLUTIFS SOCIAUX DANS LE PERIMETRE DE LA RHI TOMPEUSE**

**Relogement et réorganisation des activités des occupants sans titre du site.**

### **Article UG3 : Mixité sociale et fonctionnelle**

**Avant :** Les opérations de plus de 6 logements sociaux doivent comprendre au moins deux catégories différentes de logements (LLTS, LLS, PLS, PLSA)

**Après** : Les opérations de plus de 6 logements sociaux en zone UGd, doivent comprendre au moins deux catégories différentes de logements (LLTS, LLS, PLS, PLSA).

Et les opérations de plus de 20 logements sociaux en zone UGm1 et UGm2, doivent comprendre au moins deux catégories différentes de logements (LLTS, LLS, PLS, PLSA).

### **MODIFICATION DU PLU POUR LA REALISATION DE PROJET ECONOMIQUE ET PLURIDISCIPLINAIRE – ZONE UGm1**

Article UG1 : Destinations et sous-destinations

**Avant** : Commerces et activités de service : autorisé sous condition

En UGd et UGm1 dans une limite de 250 m<sup>2</sup> de sdp

En UGm2, UGf1 et UGf2 dans une limite de 150 m<sup>2</sup> de sdp

**Après** : Commerces et activités de service : autorisé sous condition

En UGd dans une limite de 250 m<sup>2</sup> de sdp

En UGm1 dans une limite de 500m<sup>2</sup> de sdp

En UGm2, UGf1 et UGf2 dans une limite de 150 m<sup>2</sup> de sdp