MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1
2 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PLU

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Fort-de-France

Modification simplifiée n°1
approuvée le ...

ADDUAM
AGENCE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT DE MARTINIQUE

Préambule p.4
OAP sectorielles p.6
OAP centre-ville p.10
OAP Morne Calebasse p.17
OAP Bellevue p.21
OAP Redoute p.25
OAP Bernus p.28
OAP Morne Coco p.33
OAP Camp de Balata p.36
OAP valant règlement p.42
OAP Bon Air p.44
OAP Trame verte et bleue P 50





PRÉAMBULE

Articulation PADD / OAP

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), projet de territoire à horizon 2030, est la clé de voute du Plan Local d'Urbanisme de Fort-de-France.
Il fixe les orientations en matière d'aménagement du territoire et de développement durable qui se déclinent ensuite dans les différentes pièces règlementaires, notamment au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le PADD met en évidence 3 grands axes stratégiques pour porter le développement de la ville :

- *Créer les conditions d'une nouvelle attractivité pour les foyalais ;*
- *Construire un espace de vie renouvelé pour le bien-être des foyalais ;*
- *Valoriser un patrimoine préservé à transmettre aux foyalais.*

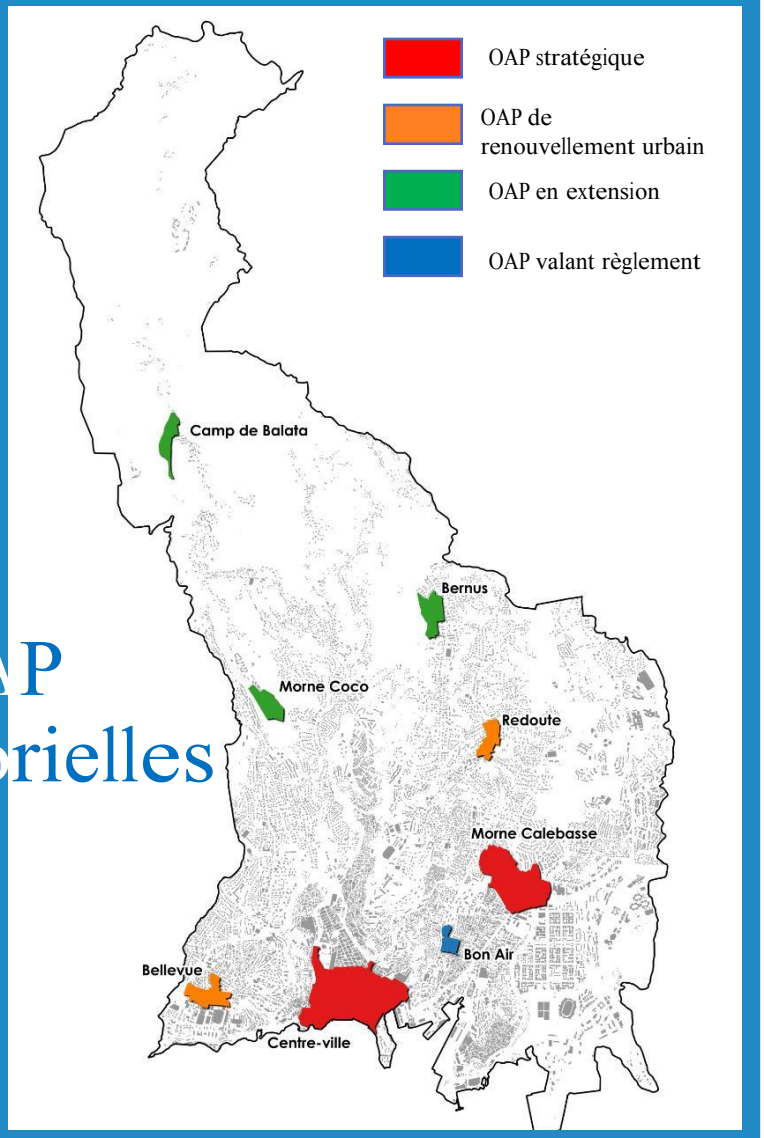
Les OAP vont traduire les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sur les secteurs stratégiques de la commune et à différents degrés de précision. L'objectif étant de mettre en forme la stratégie et la vision des élus sur le territoire. Ce travail d'élaboration des OAP retranscrit le PADD et constitue le préalable à la traduction règlementaire du zonage et du règlement.

Les OAP sont encadrées par les articles L. 151-6 à L 151-7-2.





1. OAP sectorielles



Article L.151-6 :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Conformément aux articles R151-6 à R151-8 du code de l'urbanisme :

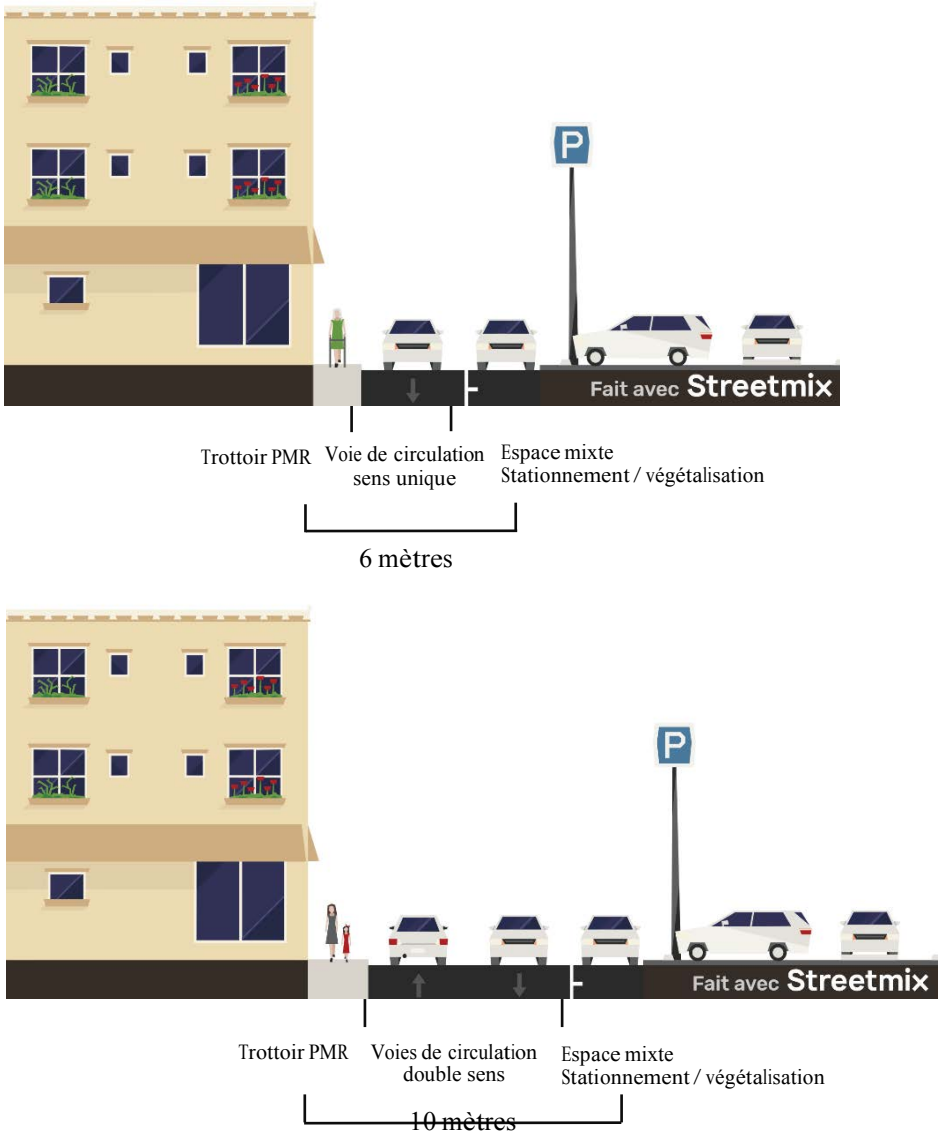
Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R151-19.

Les Orientations d'aménagement et de Programmation viennent en complément du règlement sur des secteurs à enjeux de la commune afin d'encadrer leur développement.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES VOIRIES NOUVELLES



*Coupe schématique d'implantation voirie de 50 à 200m **
Source : Citadia Conseil

Les nouvelles voiries ayant une longueur comprise entre 50 et 200 mètres, devront :

- avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées sur la ou les unités foncières desservies ;
- être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements piétons ;
- comprendre du stationnement sur voie ;
- avoir une largeur minimale de 6m pour les voies à sens unique et 10m pour les voies à double sens.

Afin d'améliorer le confort des piétons et l'aspect paysager des nouvelles voiries, il sera possible d'élargir les trottoirs et/ou espaces plantés. Par ailleurs, l'implantation de bandes plantées de part et d'autre de la chaussée est encouragée.

*coupes schématiques d'implantation à valeurs illustratives. La répartition des différents usages au sein du profil pourra évoluer selon le projet retenu.

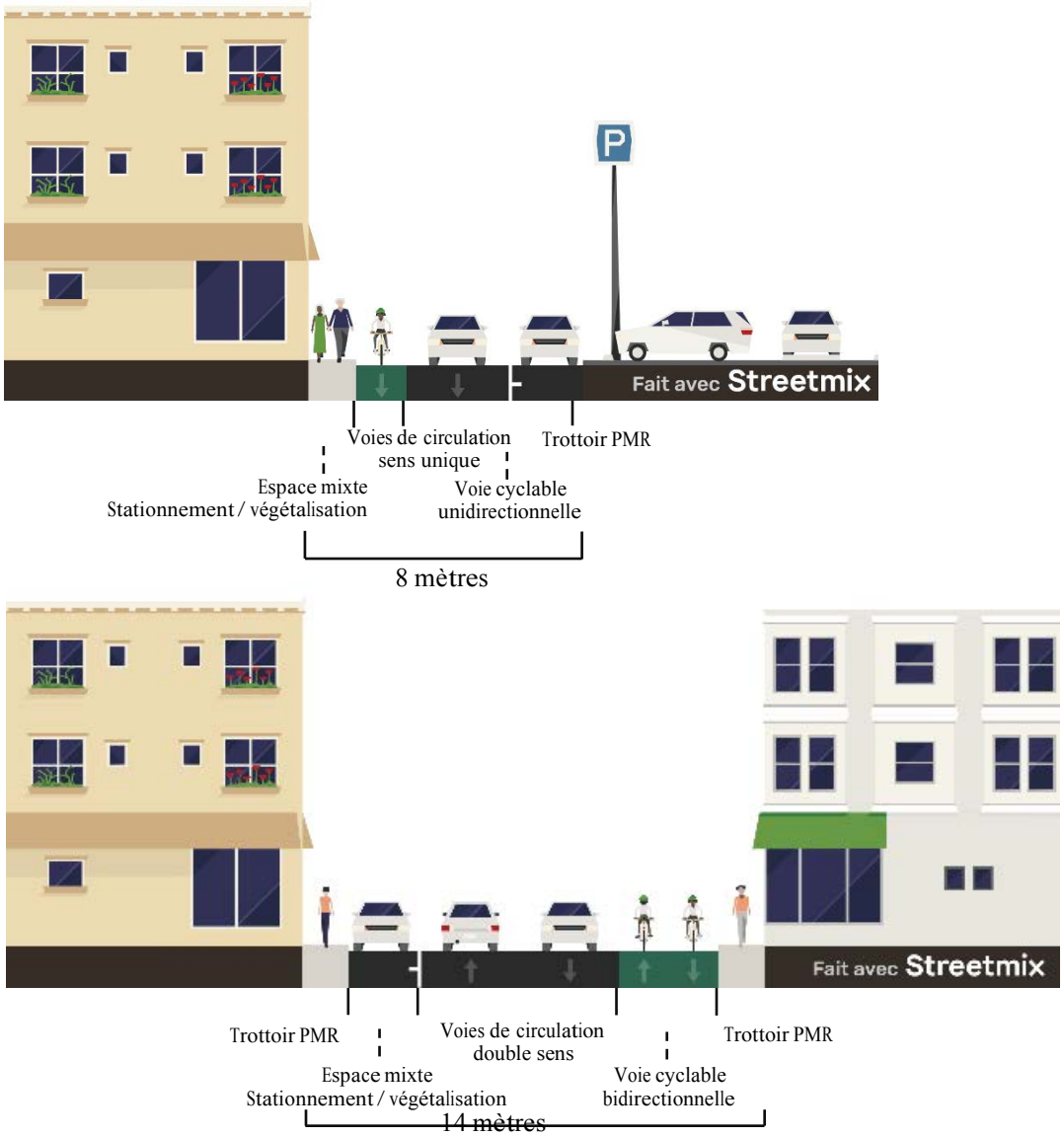
PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES VOIRIES NOUVELLES

Les nouvelles voiries ayant une longueur supérieure ou égale à 200m, devront :

- avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées sur la ou les unités foncières desservies ;
- être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos...) ;
- être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain ;
- comprendre du stationnement sur voie ;
- avoir une largeur minimale de 8m pour les voies à sens unique et 14 mètres pour les voies à double sens.

Elles seront donc majoritairement paysagées.

Afin d'améliorer le confort des piétons et l'aspect paysager des nouvelles voiries, il sera possible d'élargir les trottoirs et/ou espaces plantés. Par ailleurs, l'implantation de bandes plantées de part et d'autre de la chaussée est encouragée.



*Coupe schématique d'implantation voirie >200m **
Source : Citadia Conseil

*coupes schématiques d'implantation à valeurs illustratives. La répartition des différents usages au sein du profil pourra évoluer selon le projet retenu.

OAP CENTRE VILLE

- Carte d'identité du centre ville

Le Centre-Ville de Fort de France c'est :

- Une surface de 136 ha ;
- Une densité de 1 866 habs/km² ;
- Une population en légère progression 2 000 habitants environ (+400 habs depuis 1999) soit moins de 3% de la population communale contre plus de 10% à la fin des années 1960 ;
- Une fréquentation allant de 60 000 à 100 000 usagers par jours, qui pose la question des charges de centralités ;
- Une population confrontée à des difficultés sociales et économiques :
  - Revenu médian par habitant : 682 euros ;
  - 28,6% d'indice de chômage grimpant à 36;6% chez les moins de 25 ans ;
- Une activité commerciale à la baisse :
  - Plus de 900 commerces recensés ;
  - Un taux de vacance commerciale estimé à 29% (300 cellules environ) ;





- Un parc de logement exigeant une forte mobilisation de rénovation et réduction de la vacance
  - Parc de logement total : 4 989 ;
  - Logements vacants : 1 127 ;
- Un nombre important de monuments (31 monuments historiques, soit près du tiers des monuments historiques recensés en Martinique).

Une trame urbaine à repenser pour une amélioration du cadre de vie support d'un dynamisme et d'une attractivité retrouvée

1. Une richesse patrimoniale qui reste à valoriser

- 21 constructions labellisées « Patrimoine du XX^{ème} » et plus de 20 monuments classées ;
- 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…).





2. Une prédominance de la voiture qui influe sur l'appropriation et la géométrie des espaces

- Un aménagement stationné qui donne une place centrale à l'usage de la voiture (hors la rue de la République, toutes les rues sont stationnées et circulées) ;
- Des trottoirs peu larges et hauts qui marquent des effets de seuils (congestion, problématiques d'accessibilité pour les PMR et les personnes fragiles) qui n'incitent pas à la promenade et ne permettent pas d'affirmer actuellement des circuits piétonniers (de promenades et marchands) ;
- Un jalonnement rendu difficile par un manque de visibilité et de confort piétonnier accentué par des conflits d'usage entre les modes.





3. Un centre-ville peu ouvert sur sa façade maritime

- Une intégration du port à la ville peu qualitative qui passe par le franchissement d'une nappe de stationnement diffuse (gare routières, …) ;
- Un BHNS, bien que participant à la requalification de l'espace, qui crée une rupture (visuelle et franchissement.




4. Des éléments urbains peu connectés

- Des polarités existantes (Savane, cathédrale, marché couvert, centre commercial Perrinon, rue Schoelcher) renfermées sur elle-même, qui ont des difficultés à communiquer les unes avec les autres. Besoin d'une mise en cohérence globale.



5. Des entrées de villes banalisées

- Un caractère routier et passant qui participe à la banalisation du paysage urbain (boulevard de Gaulle) ;
- Des entrées de villes peu qualitatives et peu attractives ne jouant pas leur rôle d'invitation à y entrer.



6. La rivière Madame, un linéaire à ouvrir sur son environnement

- Un effet peu qualitatif lié à son caractère d'exutoire ;
- Une infrastructure dédiée à l'écoulement des eaux de pluie ;
- Une absence d'aménagements qualitatifs des berges ;
- Un manque d'identification culturel et de visibilité sur la rivière.

7. Un front de mer artificialisé

- Un trait de côte peu accessible (absence de porosité et besoin de création d'un chemin piétonnier continu) ;
- Un caractère routier et passant qui participe à la banalisation du paysage côtier ;
- Des équipements sur site à réhabiliter et mettre en cohérence avec l'offre à l'échelle de la ville ;
- Des espaces publics peu confortables.

OAP CENTRE VILLE

Des enjeux d'ouverture du centre-ville , de renouvellement urbain et d'adaptation de l'armature urbaine

Répondre aux attentes des ménages par une stratégie de renouvellement urbain qualitative

- Axer la stratégie d'habitat sur la diversification sociale et fonctionnelle ;
- Attirer de nouvelles catégories de population (jeunes ménages, séniors, étudiants,...) ;
- Promouvoir des produits immobiliers répondant aux aspirations résidentielles ;
- Relancer et cibler le recyclage foncier : 4 îlots opérationnels prioritaires (Sévère, Dib-Notte, Cazotte et Gueydon) ;
- Poursuivre le recyclage immobilier de l'habitat dégradé via les outils d'amélioration de l'habitat (OPAH-RU) et de restauration immobilière (ORI).

L'épaississement et l'ouverture du centre-ville aux faubourgs de la Ville basse :

- l'intégration des périmètres de projets en frange à la dynamique de la centralité ;
- la valorisation des interfaces avec la façade maritime et le tracé du TCSP.

La transformation d'image par l'amélioration du cadre de vie

- La mise en valeur du patrimoine urbain et architectural ;
- La restauration de la nature en ville et la poursuite de la piétonnisation ;
- Le réinvestissement et la mise en réseau des espaces publics et la création ou la requalification de parvis devant les monuments ;
- La qualité, la complémentarité et la cohérence des investissements privés, innovants et attractifs ;
- La réduction de la place de la voiture via la requalification de certaines voies ou la réduction du stationnement pour une ambiance apaisée et agréable.

L'intensification du fonctionnement urbain comme condition du regain d'attractivité :

- L'intervention sur le bâti existant : réinvestissement des logements vacants / réhabilitation, démolitions / reconstructions ;
- L'accompagnement qualitatif de la densité ;
- Le soutien à la dynamique commerciale et touristique.

La Rivière Madame, un fil de l'eau à renaturer pour créer du lien :

- L'intégration de la rivière Madame comme épine dorsale d'un système de parc (lieu de promenade et de détente) ;
- La rivière comme lien entre la partie historique de la ville et les quartiers auto construits ;
- La valorisation écologique de la rivière pour renforcer la trame verte urbaine ;
- L'accroche à intensifier avec le marché aux poissons de Fort-de-France ;
- La valorisation des interfaces avec la façade maritime et les franges du centre-ville bâti.

Pour un front de mer aménagé et approprié :

- La qualité des espaces publics pour un espace de promenade attractif ;
- Intensifier les trames de circulations piétonnes ;
- Le soutien à la dynamique commerciale et touristique (par le lien à créer avec l'activité de croisière) ;
- L'agrandissement et la réhabilitation du centre nautique O2 ;
- La création d'une polarité complémentaire qui se positionne en continuité du centre-ville historique ;
- L'implantation d'une végétation qualitative pour un espace public moins minéral et un confort d'usage.

OAP CENTRE VILLE

- Principes d'aménagement

Réaliser la mutation urbaine qualitative des îlots opérationnels prioritaires

- Concevoir un habitat nouveau dans le respect des gabarits environnants ;
- Renouer entre les usages et la forme architecturale, son organisation interne et sur sa relation avec les autres constructions ;
- Favoriser, lorsque cela est possible, la porosité des îlots (cœurs d'îlots végétalisés, venelles) ;
- Privilégier la sobriété énergétique des constructions via des dispositifs de ventilation naturelle et de rafraichissement passif.

Apaiser la ville et donner plus de place au piéton

- Apaiser les rues Antoine SIGER, Perrinon et Garnier Pages sur la portion République/Isambert permettant de relier la Savane à la rivière Madame et valorisant les rues à thèmes ;
- Apaiser la circulation au profit des piétons (réduction de l'emprise de la chaussée au bénéfice des trottoirs) dans les rues adjacentes aux îlots opérationnels prioritaires ;
- Aménager une place traversante et végétalisée devant le Grand marché sur la rue Isambert ;
- Finaliser l'aménagement de la place Fabien Véronique via un projet qualitatif sur l'îlot gendarmerie ;
- Concevoir/envisager un traitement plus urbain du Bd Général de Gaulle permettant de faciliter les traversées nord-sud pour les piétons en afin de créer du lien avec les quartiers au nord ;
- Saisir chaque opportunité de renforcer la végétalisation du tissu urbain, notamment à l'occasion des projets de requalification des espaces publics, ou de valorisation des friches urbaines et dents creuses ;

- Eviter les phénomènes d'inondation liés au ruissellement en évitant toute imperméabilisation superflue, et en garantissant une gestion efficace des eaux pluviales ;

Pour un front de mer aménagé et connecté au centre-ville

- 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;
- Renforcer l'attractivité du littoral pour attirer la population locale et touristique en développant des lieux de vie animés (terrasses, restaurants, galeries marchandes), des lieux d'accueil touristiques (hébergement, informations,...) et des espaces de loisirs ;
- Porter un projet de réinvestissement de l'îlot « Savon » situé entre le centre ville et la pointe Simon permettant de créer une vitrine qualitative au sud en lien avec la pointe Simon et le centre-ville afin de constituer une façade urbaine qualitative avec gradation des hauteurs pour assurer une transition douce et lisible ;
- Anticiper l'implantation du téléphérique urbain qui pourrait arriver dans le périmètre du secteur Centre-Ville, connectant ainsi le centre ville au Fort Tartenson et de Desclieux

OAP CENTRE VILLE

- Principes d'aménagement

Renforcer l'attractivité commerciale en l'articulant avec la valorisation des aménités urbaines et l'animation

- Resserrer, densifier le cœur marchand autour de quelques axes apaisés ou piétons ;
- Répondre aux besoins des habitants du secteur en proposant une offre de proximité adaptée ;
- Constituer des pôles générateurs de flux à proximité des grands équipements (nouveau marché aux poissons et marché aux légumes, grand marché couvert) pour favoriser le parcours marchand.

Faire vivre le centre-ville

- Proscrire les projets de très grande hauteur qui déstructurent le tissu traditionnel dans la partie centre-ville et encadrer ces projets dans l'ilot situé entre la pointe Simon et l'avenue Ernest Desproges ;
- Protéger le patrimoine reconnu et identitaire (maisons créoles notamment) au sein du secteur défini par des tirets rouges dans le schéma..

La Rivière Madame, un linéaire à renaturer

- Réduire fortement la place du stationnement sur la rive gauche de la rivière Madame (Boulevard Allegre) ;
- Aménager des espaces de promenade et de détente au sein d'une ambiance naturelle renforcée ;
- Requalifier la passerelle et la fontaine Gueydon via sa remise en eau ;
- Connecter le parc Aimé Césaire à la rivière Madame.



PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

- R+1 — Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Ilots urbains dégradés à requalifier et îlots opérationnels prioritaires du NPNRU
- Secteurs à restructurer
- Secteurs de projet
- Espace public à créer
- Façades commerciales à créer

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Voies existantes
- Voie à requalifier
- Réaménagement du boulevard de Gaulle
- Voie piétonne existante
- Plateau traversant
- Localisation envisagée pour du stationneme
- Plateforme multimodal de Centre Ville

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Espace vert paysager à conforter
- Espace vert paysager à créer
- Patrimoine à préserver
- Préservation des caractéristiques identitaires du centre-ville

Fort-de-France // Ville basse

OAP MORNE CALLEBASSE

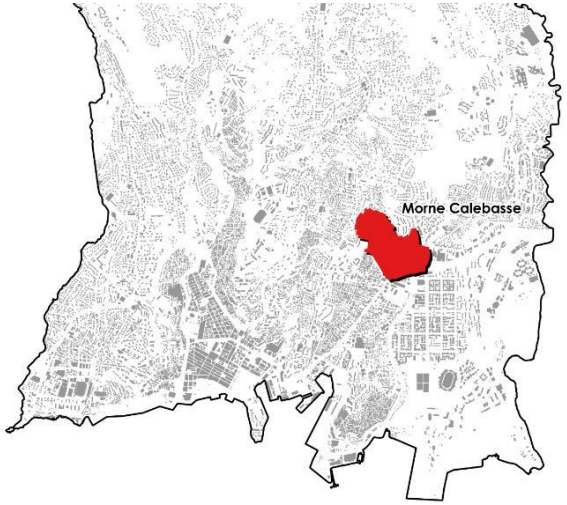
- Contexte / Enjeux – Objectifs

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.

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 secteur 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 devra 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.
  - L'évolution des usages et le déploiement de nouvelles fonctions urbaines : habitat / commerce 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 espaces de frange, etc.







OAP MORNE CALLEBASSE

- Principes d'aménagement

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a été concerné en 2010 par un glissement de terrain en partie nord du quartier. Ce secteur est préservé de toute urbanisation et doit permettre d'être aménagé en 1 parc paysager de qualité mettant en valeur le belvédère et les vues sur Fort-de-France et la baie.

Le quartier accolé à cet espace est un secteur bâti préservé où la densification n'est pas permise et la végétalisation doit être favorisée. En effet ces logements sont situés sur de fortes pentes et il convient de ne pas accentuer le risque de glissement de terrain.

A l'est de la rue Bois Brilé, les secteurs résidentiels pourront évoluer et faire l'objet d'une densification maîtrisée. Les autres secteurs résidentiels existants ne font pas l'objet de prescriptions ou recommandations.

L'ambition de cette OAP résulte dans le fait de créer une véritable centralité de quartier qui doit passer par :

- La mutation des bâtiments commerciaux de plain-pied en immeubles mixtes (R+3/R+4) à dominante résidentielle ;
- La création d'une place publique autour de laquelle le cœur commerçant du quartier pourra se développer (inscription de rez-de-chaussée commerciaux) ;
- La création d'équipements en complément de l'école et de la plaine sportive existante.

Prévoir l'implantation de logements sociaux :

- Sur les îlots 3 et 4, chaque opération devra comporter entre 35 et 40% de logements sociaux ;
- Sur les îlots 1, 6, 7 et 8, chaque opération devra comporter entre 30 et 35 % de logements sociaux.

Il est recommandé d'aménager le site via des aménagements d'ensemble par îlot.

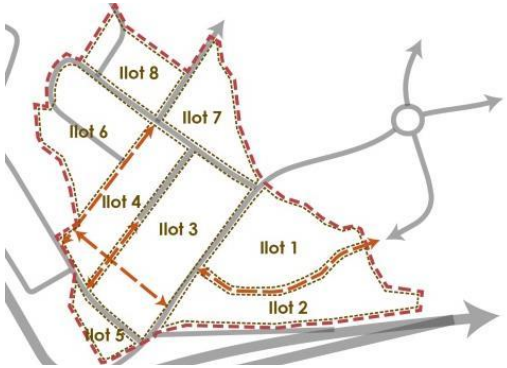


Schéma du découpage potentiel des lots

Au sud le long de l'autoroute, sur les îlots 2 et 5, une vitrine d'activités (tertiaire ou petites activités en complément de Kerlys) sera réalisée et permettra de faire le tampon avec les espaces résidentiels pour limiter les nuisances sonores impactant les habitants. De plus, l'espace végétalisé existant en limite et qui est soumis à un risque inondation sera qualifié mais maintenu en espace vert.

Insertion urbaine, architecturale et paysagère

Créer 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.

Créer des cœurs végétalisés à l'échelle des futurs lots et ilots pour préserver des espaces de respiration et limiter la sur-imperméabilisation des sols.

Travailler sur les hauteurs des constructions avec les hauteurs les plus élevées autour des lieux marquants (espace public de centralité, vitrine d'activité...).

Mobilités et déplacements

Créer une artère piétonne principale en site propre est-ouest passant au cœur de l'espace public central et reliant le parc paysager pour développer les mobilités douces au sein du quartier ;

Travailler sur un raccordement interne des voies de circulation en cohérence avec le projet ce qui nécessite la création de voirie supplémentaires pour finaliser le maillage viaire du quartier et éviter les impasses.

Qualité environnementale

Mettre en œuvre la désimperméabilisation partielle du site lors de la transition du centre commercial vers de l'habitat collectif et assurer la végétalisation des espaces libres créés ;

Protéger les abords des ravines en maintenant leur caractère naturel ;

Assurer un traitement paysager des nouvelles voies et des axes existants ;

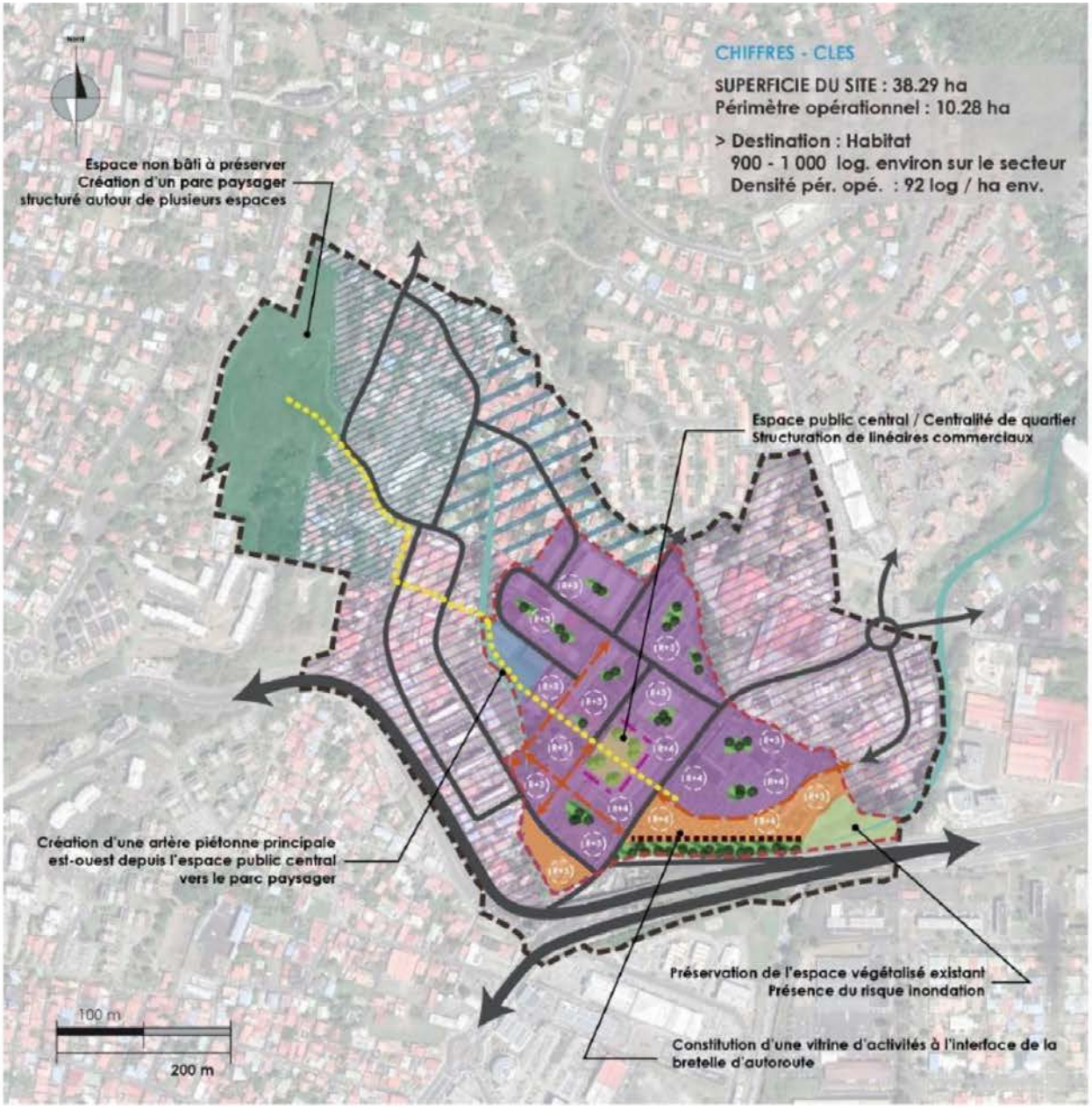
Développer une végétation au niveau de l'espace central et de l'artère piétonne capable d'offrir une ambiance climatique plus clémente, et un ombrage plus important favorable à la déambulation, à l'aide de plantation d'arbres de haute tige par exemple ;

Observer les principes du bioclimatisme au sein des nouvelles constructions : 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, etc...

Prévoir le recours aux énergies renouvelables locales notamment solaires, pour alimenter les constructions ;

Intégrer la récupération des eaux pluviales par des dispositifs fermés (évitant la prolifération des insectes) sur les nouvelles constructions ;

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 ;



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 /Activités commerciales
- Espace public à créer

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

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

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Espace vert paysager à conforter
- Espace vert paysager

Fort-de-France // Morne Callebasse

OAP BELLEVUE

- Contexte / Enjeux – Objectifs

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.

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 (AXE 1 : Une nouvelle attractivité pour le territoire foyalais).

Afin de mener à bien la transition du quartier et de son tissu urbain, l'objectif est de prioriser une restructuration du quartier le long du boulevard de la Marne et le long de la rue Franz Fanon.

Ces nouveaux aménagements devront permettre de développer des espaces publics de qualité afin de reconnecter le nord et le sud du Boulevard de la Marne en faisant place aux mobilités actives (Axe 2 du PADD : Un espace de vie renouvelé pour les foyalais).Ils doivent également permettre de renforcer la qualité de cette entrée de ville.

Enfin les nouvelles constructions devront comprendre une part de 30% de logements sociaux pour répondre aux besoins de toutes les populations et atteindre une part de 25 à 30% de logements sociaux à l'horizon du PLU (Axe 1 du PADD : Une nouvelle attractivité pour le territoire foyalais).







OAP BELLEVUE

- Principes d'aménagement

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

Intervenir sur le bâti existant selon trois niveaux :

➢ Des secteurs de premier rideau à densifier à destination d'habitat avec des hauteurs en R+2 / R+3 permettant de structurer une image d'entrée de ville tout en assurant l'articulation avec les quartiers pavillonnaires situés en second ou troisième rideau. Chaque opération devra comporter au moins 30% de logements sociaux ;

➢ Des secteurs de second rideau en mutation à densifier également avec des hauteurs en R+1 et R+2 s'intégrant dans le contexte urbain existant. Intégrer une part de logements sociaux supérieure à 25% par opération ;

➢ Des secteurs de mutation à plus long terme au sud du boulevard de la Marne sur lesquels l'extension ou la réhabilitation des activités existantes est interdite pour ne pas obérer la mutation future. Chaque opération devra comporter au moins 30% de logements sociaux ;

➢ La densité moyenne devra être d'environ 88 logements par hectare à l'échelle de ces trois niveaux d'intervention.

➢ Créer des cellules commerciale en rez-de-chaussée d'immeuble le long du boulevard de la Marne.

Créer une trame d'espaces publics variables selon la localisation et les besoins par :

➢ L'aménagement d'un espace public au nord du périmètre autour de l'église visant donner de la place à un parvis planté comportant du mobilier urbain et intégrant quelques places de stationnement à l'arrière de l'Eglise ;

➢ La valorisation des espaces extérieurs liés aux commerces en partie est du quartier en supprimant la grande majorité du stationnement (des stationnements minutes et des places handicapées pourront être conservées). Un espace de stationnement mutualisé de l'autre côté de l'avenue Franz Fanon sera réalisé ;

➢ La création sur l'actuel boulevard de la Marne d'un mail piétons et vélos planté d'une largeur de 7 m minimum le long des futurs bâtiments situés à l'alignement comportant des façades commerciales ;

➢ La création d'un espace public permettant de faire le lien entre le secteur d'étude au sud et le lycée / centre sportif existants en limite ;

Créer des espaces de respiration non bâtis au sein des ilots potentiellement mutables afin de répondre aux besoins des futurs habitants en leur offrant des lieux de détente et d'agrément.

Insertion urbaine, architecturale et paysagère

Structurer le boulevard urbain par la création d'un linéaire bâti de part et d'autre afin de donner au boulevard une image d'entrée de ville qualitative. Ce linéaire pourra être interrompu au niveau de l'ancienne ravine en façade sud du Boulevard de la Marne ;

Intégrer une gradation des hauteurs par une dégressivité depuis le boulevard urbain vers les espaces en recul pour assurer une accroche qualitative aux tissus urbains préservés.

Mobilités et déplacements

Requalifier le boulevard urbain comportant un mail piétonnier planté en façade nord, une voie dédiée au bus et un trottoir planté en façade sud de 2m de large minimum grâce à une réduction des circulations se traduisant par le passage à 2x1 voie et la suppression du terre plein central ;

Développer les aménagements doux le long du boulevard urbain et faciliter les traversées nord-sud du boulevard pour créer du lien avec les quartiers environnants ;

Réaménager l'avenue Franz Fanon pour sécuriser les mobilités douces ;

Gérer le stationnement par la création d'un parking au nord d'une centaine de places et le déplacement du P+R au sud en second rideau.

Qualité environnementale

Maintenir la coupure verte structurante à l'est du site ;

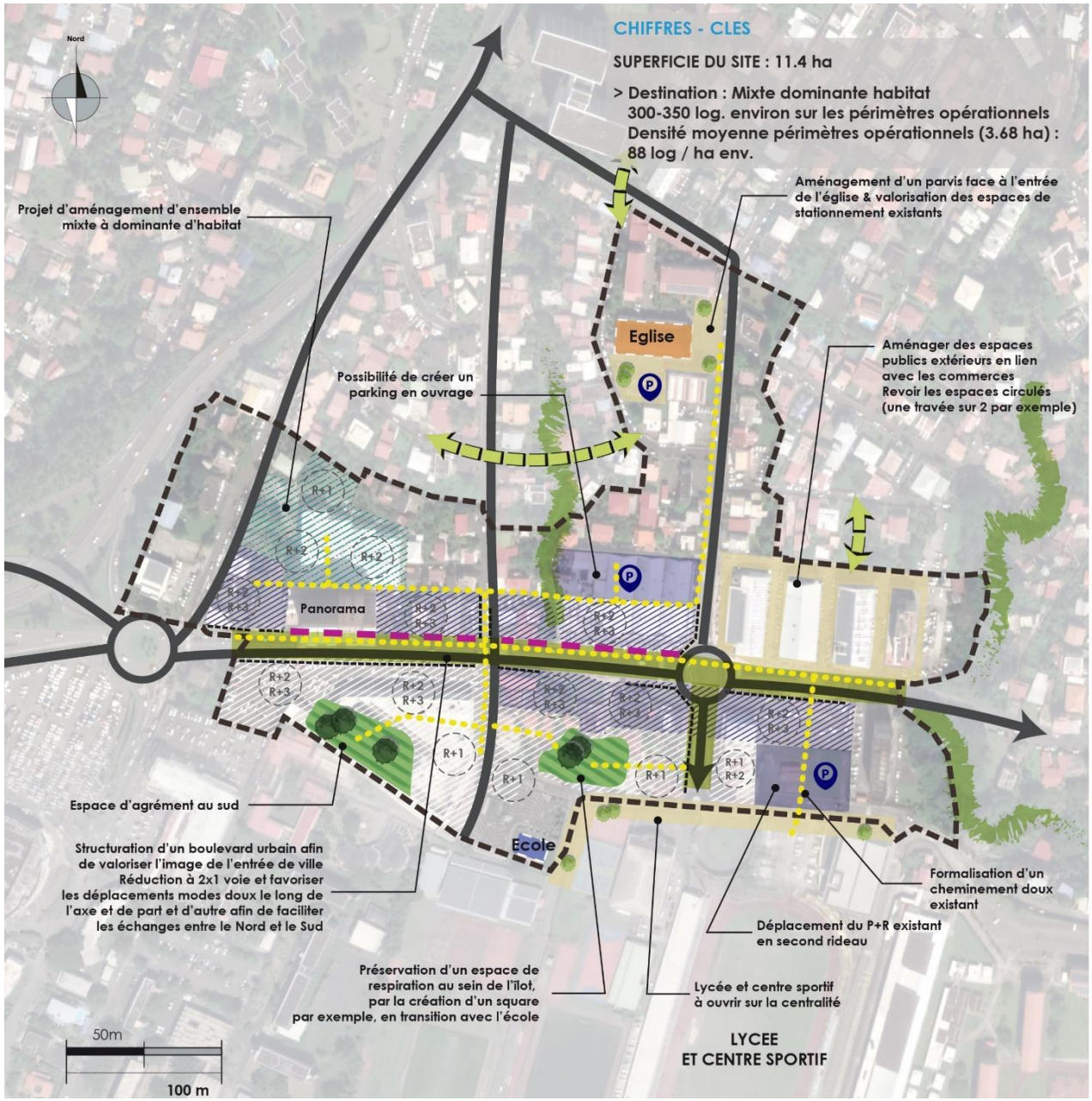
Assurer un traitement paysager renforcé du boulevard de la Marne notamment à l'appui de la végétalisation des aménagements modes doux permettant d'apporter de la qualité à l'entrée de ville et un confort d'usage ;

Observer les principes du bioclimatisme au sein des nouvelles constructions : 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, etc...

Prévoir le recours aux énergies renouvelables locales notamment solaires, pour alimenter les constructions ;

Intégrer la récupération des eaux pluviales par des dispositifs fermés (évitant la prolifération des insectes) sur les nouvelles constructions ;

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 ;



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

OAP REDOUTE

- Contexte / Enjeux – Objectifs

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 entrainent des nuisances sonores et sécuritaires (vitesse, traversée non sécurisée) importantes.

Au regard de ces constats, les enjeux pour la mutation de Redoute sont :

- 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.









OAP REDOUTE

- Principes d'aménagement

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

Identification de secteurs de mutation en premier rideau ayant vocation à se densifier pour accueillir de l'habitat via la création d'immeubles en R+1/R+3.

Respecter une densité moyenne d'environ 55 logements par hectare sur les périmètres opérationnels à densifier.

Tous les projets devront prévoir au minimum 25% de logements sociaux.

Réaménagement de l'espace public devant l'église afin de donner plus de place aux usagers par :

- une réduction du stationnement mais un maintien de places de stationnement dépose-minute et stationnement handicapé ;
- La suppression de la clôture donnant sur la RN4.

Démolition/reconstruction du centre commercial pour créer des immeubles mixtes intégrant des logements, construits autour d'un espace public ouvert sur la RN4. Le parc de stationnement est relocalisé de l'autre côté de la rue François Rustal.

Insertion urbaine, architecturale et paysagère

Structuration de fronts bâtis le long de la voie principale nord-sud en marquant l'alignement

Mobilités et déplacements

Gestion de la problématique du stationnement par la création de deux espaces dédiés permettant de compenser la suppression des stationnements de l'église et du centre commercial :

- un au nord en lien avec l'église et le cimetière offrant une capacité de 30 à 40 place et directement accessible par une liaison piétonne dédiée ;
- un au sud en remplacement de celui existant sur le centre commercial d'une capacité d'environ 80 places.

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).

Création de liaisons piétonnes entre les équipements / commerces et les futurs parcs de stationnement afin de rendre confortable le report des usagers.

Qualité environnementale

Assurer un traitement paysager renforcé de la RN4 notamment à l'appui de la végétalisation des aménagements modes doux permettant d'apporter un confort d'usage ;

Observer les principes du bioclimatisme au sein des nouvelles constructions : 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, etc...

Prévoir le recours aux énergies renouvelables locales notamment solaires, pour alimenter les constructions ;

Intégrer la récupération des eaux pluviales par des dispositifs fermés (évitant la prolifération des insectes) sur les nouvelles constructions ;

Assurer l'intégration de plantations, notamment de hautes tiges, au niveau des espaces de stationnement ;



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

Fort-de-France // Redoute

OAP BERNUS

- Contexte / Enjeux – Objectifs

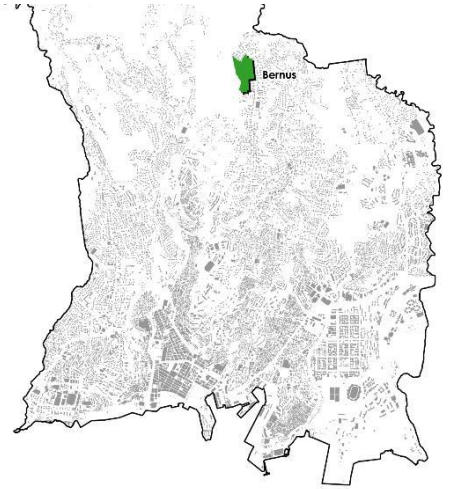
Secteur identifié au SCoT comme un secteur d'extension urbaine autorisée, Bernus est l'un des derniers secteurs d'extension urbaine possible à Fort de France déjà identifié en tant que zone AU dans le PLU de 2007. Accessible par la RD47 et non loin de la centralité de proximité de Redoute, le secteur de Bernus a l'avantage d'être « relativement plat » notamment sur la frange est du site.

Secteur de plus de 10ha, le site comprend au nord des espaces agricoles et au sud des espaces boisés qui nécessiteront un défrichement pour assurer le développement du projet d'aménagement. Enfin il convient de noter que l'accroche du quartier à la RD47 sera facilité 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 Callebasse, 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.







OAP BERNUS

- Principes d'aménagement

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

Assurer une mixité des formes urbaines avec du petit collectif / intermédiaire et de l'individuel groupé (avec regroupement de trois ou quatre maisons maximum) ou pur (maisons créole) en respectant la répartition suivante : 70% d'intermédiaire ou de collectif et 30% individuel pur ou groupé ;

Respecter une densité moyenne de 29 logements/ha sur l'ensemble du site ;

En moyenne sur chacune des phases, prévoir une part de logements sociaux comprise entre 25 et 30% ;

Créer un espace de centralité de quartier en cœur de site autour d'une place et d'un square public ;

Prévoir des rez-de-chaussée d'activités au sein de l'espace de centralité de quartier (place structurante) en permettant la création de terrasses.

Aménager le quartier à travers 2 opérations d'aménagement d'ensemble :

- Phase 1 : au sud de 3 ha permettant de créer entre 80 et 100 logements (31 logements/ha)
- Phase 2 : au nord de 4,25 ha permettant de créer entre 180 et 200 logements (28 logements/ha)

Insertion urbaine, architecturale et paysagère

Prendre en compte la topographie dans les constructions réalisées en épousant la pente (bâtiment en escalier notamment). Les stationnements devront donc s'intégrer en semi-enterré pour les logements intermédiaires et les collectifs.

La hauteur des bâtiments sera comprise entre R+1 et R+2 et devra épouser la topographie.

Autour de la centralité les bâtiments auront une hauteur de R+2 pour marquer cet espace et le structurer.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 45% de la superficie de l'unité foncière.

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.

Mobilités et déplacements

L'OAP comprendra deux accès principaux dont un se raccordant au rond-point existant.

Les bouclages seront au maximum recherchés pour éviter les voies en impasse.

Créer un parking destiné aux visiteurs en entrée de site sur environ 1 000 m² afin de prendre en compte des problématiques de stationnement.

Aménager une balade piétonne en limite ouest de secteur au contact de la frange boisée avec des connexions vers les espaces naturels et connectée aux quartiers voisins.

Permettre la connexion entre le maillage viaire du site avec les voies routières qui desservent le lotissement existant au nord du quartier, pour créer un débouché secondaire.

Qualité environnementale

L'ouverture de la zone à l'urbanisation est conditionnée à la remise à niveau des réseaux (AEP / EDF / assainissement...) de manière à ne générer aucun risque environnemental ou sanitaire ;

Assurer un traitement paysager des nouvelles voies et du parking public entrée de site ;

Développer une végétation au niveau de l'espace central et des liaisons douces internes capable d'offrir une ambiance climatique plus clémente, et un ombrage plus important favorable à la déambulation, à l'aide de plantation d'arbres de haute tige par exemple ;

Maintenir une ambiance naturelle faisant écho au contexte dans lequel s'inscrit le site en maintenant des cœurs d'ilots et des espaces libres densément végétalisés et donc présentant une faible imperméabilisation des sols ;

Observer les principes du bioclimatisme au sein des nouvelles constructions : 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, etc...

Prévoir le recours aux énergies renouvelables locales notamment solaires, pour alimenter les constructions. Les toitures seront optimisées (orientation, inclinaison) pour l'exploitation de l'énergie photovoltaïque. Les places de parking pourront être équipées en ombrières pour faciliter l'implantation de projets solaires. La conception des projets alentours veillera par conséquent à éviter les ombres portées sur ces projets ;

Les espaces de stationnement pourront prévoir des pré-équipements pour bornes de recharges et des emplacements réservés pour les véhicules électriques.

Intégrer la récupération des eaux pluviales par des dispositifs fermés (évitant la prolifération des insectes) sur les nouvelles constructions ;

S'appuyer sur la présence d'une ravine en cœur de site et sur la topographie du site pour mettre en œuvre une gestion adaptée des eaux pluviales ;

Le caractère naturel de la ravine et de ses abords sera maintenu afin de prendre en compte le risque identifié dans le PPRN ;

BENCHMARK



La Fabrique d'Allumettes 3 – Saint-Leu / La Réunion
30 logements (2009)



Les réservoirs de Stella – Saint-Leu / La Réunion
Source : http://www.epf-reunion.com/



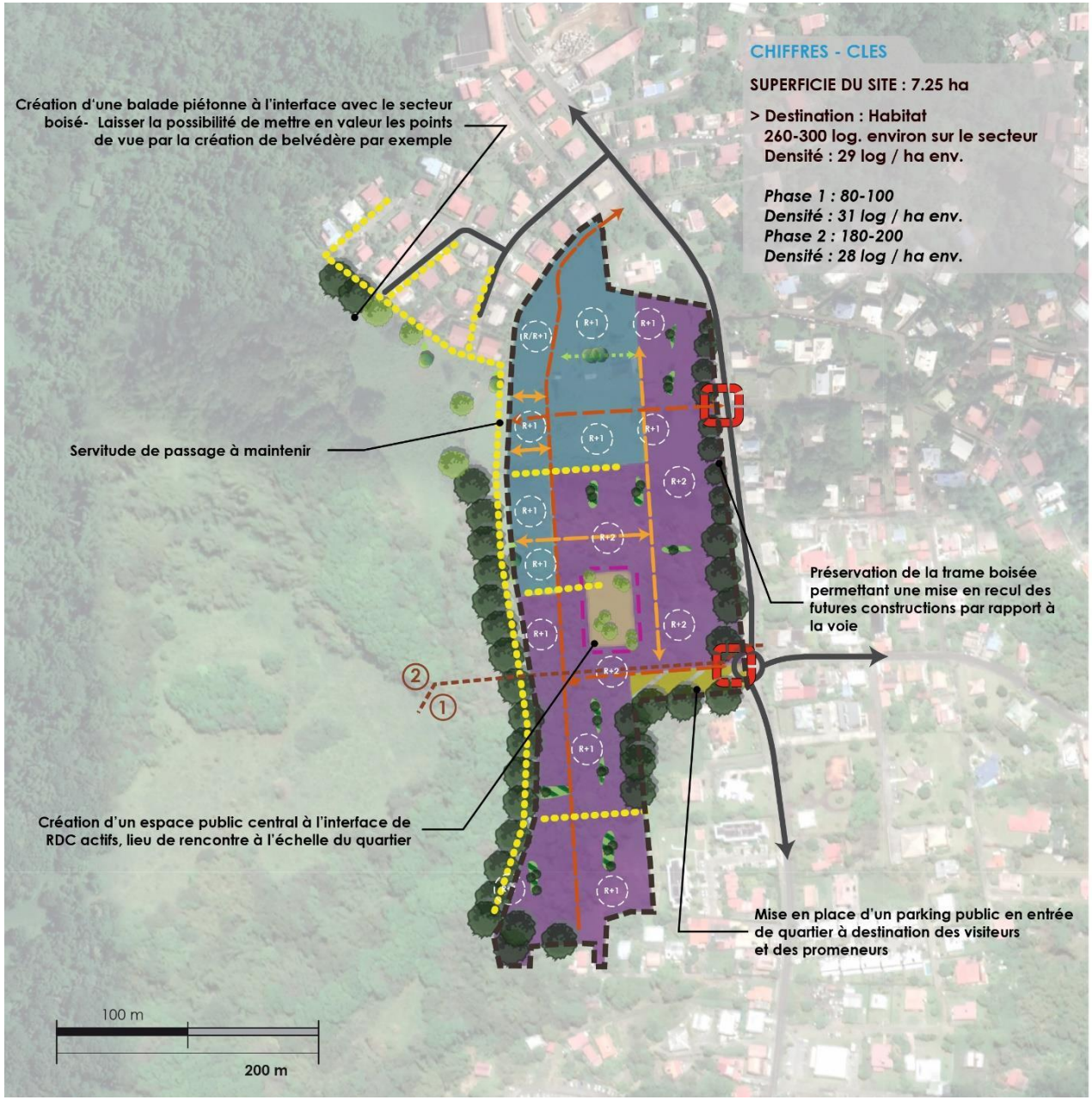
ZAC Beauséjour – Sainte-Marie / La Réunion
Source : https://www.construction21.org



Indigo – Saint-Leu / La Réunion
Source : https://www.alainbocquee.com/



Ilots des Marines – Logements collectifs et RDC actifs – Le Port / La Réunion
Source : https://www.leureunion.fr/projets



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

Fort-de-France // Bernus

OAP MORNE COCO

- Contexte / Enjeux – Objectifs

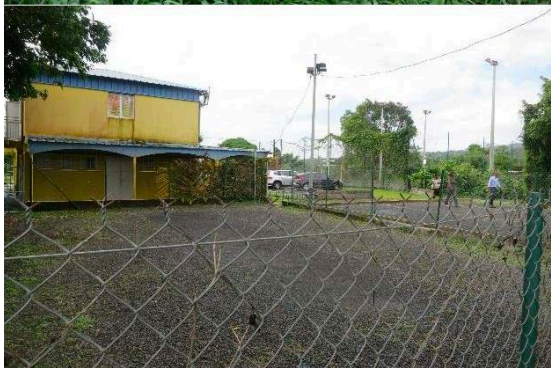
Morne Coco est unsecteur en promontoire où l'insertion urbaine et paysagère est un enjeu extrêmement important pour l'aménagement du site. Inscrit au SCoT comme un secteur de développement en extension urbaine, le PLU inscrit seulement 8,54ha (contre plus de 20ha inscrits au SCoT) lui permettant de répondre aux problématiques de relogement et aux besoins de résidences séniors. 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 séniors (problématique de l'accès aux soins).

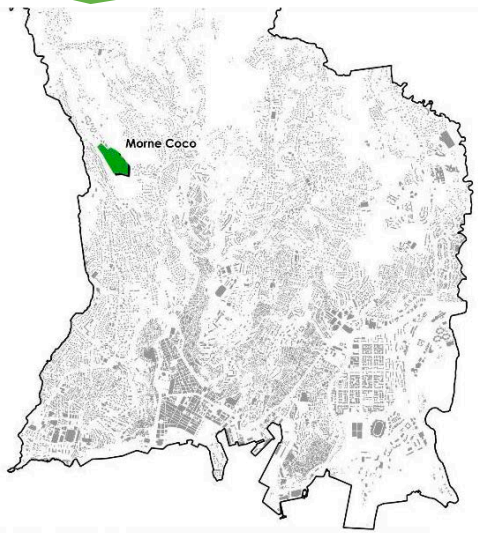
L'aménagement du site nécessitera le défrichement d'une partie importante du plateau.

.











OAP MORNE COCO

- Principes d'aménagement

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

Développer un quartier à vocation résidentielle présentant une mixité des formes urbaines : collectif/intermédiaire et habitat individuel groupé ;

Prévoir une part de logements sociaux comprise entre 25 et 35% ;

Créer un espace public central, la « Gran'Place » au sud du site ;

Prévoir des cellules commerciales, en réponse aux besoins de proximité le long de la « Gran'Place ».

Insertion urbaine, architecturale et paysagère

Proposer un programme de qualité sur le plan de l'insertion des gabarits dans l'environnement naturel et bâti ;

Préserver la frange boisée sur toute la limite ouest ;

Maintenir des espaces paysagers non bâtis au sein des différents îlots afin de maintenir une trame verte dans le projet, en continuité des espaces naturels qui remontent de la ravine ;

Structurer le projet bâti le long des voies créées de part et d'autre de l'aire de jeux et des jardins partagés.

Mobilités et déplacements

Création d'une voirie principale nord-sud dédoublée sur la partie sud et qui comprend des aires de retournement en partie sud.

Qualité environnementale

Assurer un traitement paysager des nouvelles voies ;

Développer une végétation au niveau de la Gran'place capable d'offrir une ambiance climatique plus clémente, et un ombrage plus important favorable à la déambulation, à l'aide de plantation d'arbres de haute tige par exemple ;

Maintenir une ambiance naturelle faisant écho au contexte dans lequel s'inscrit le site en maintenant des cœurs d'ilots et des espaces libres densément végétalisés et donc présentant une faible imperméabilisation des sols ;

Les franges est du site seront également végétalisées de manière à assurer une transition de qualité avec le corridor écologique ;

Observer les principes du bioclimatisme au sein des nouvelles constructions : 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, etc...

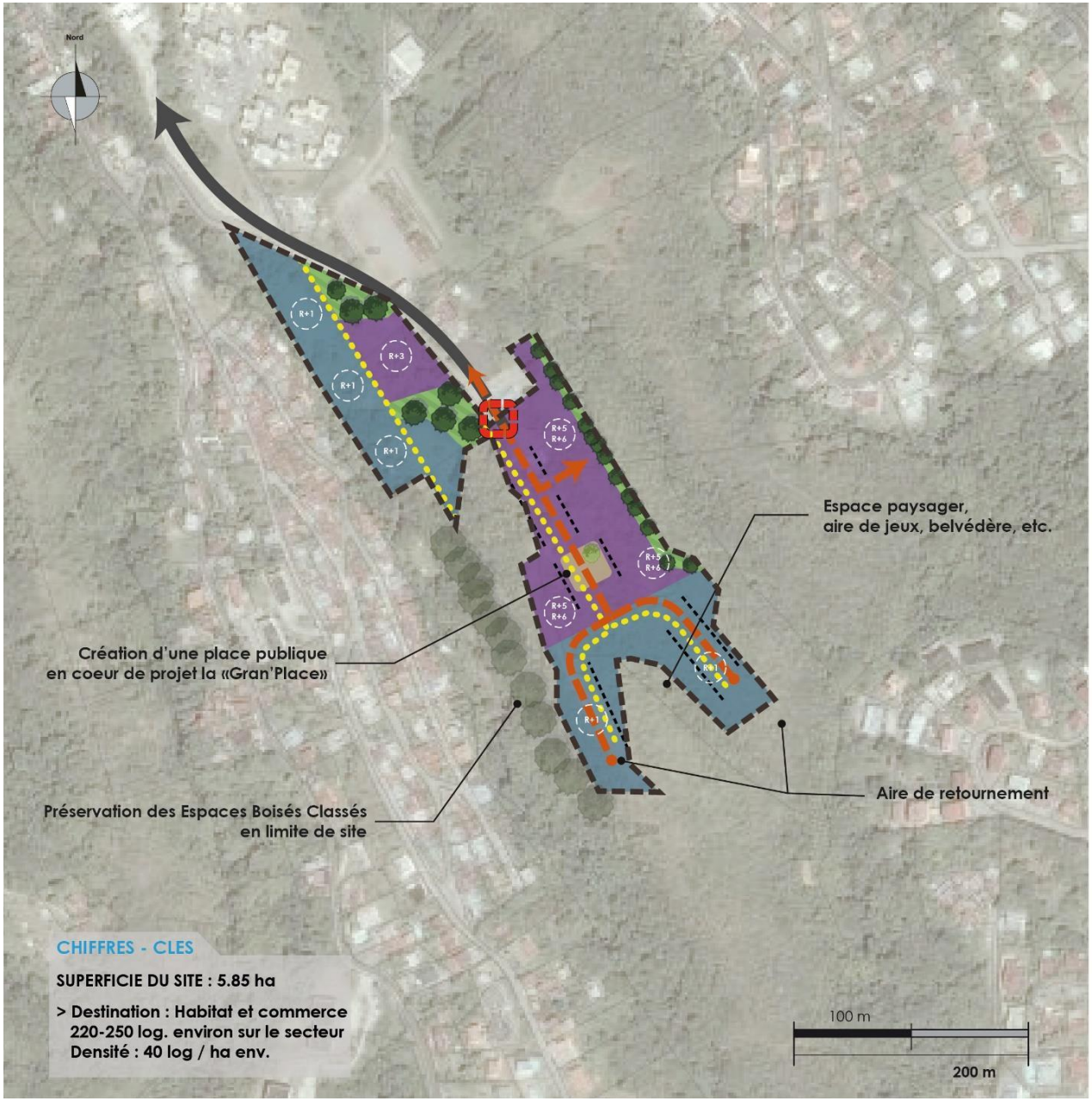
Prévoir le recours aux énergies renouvelables locales notamment solaires, pour alimenter les constructions. Les toitures seront optimisées (orientation, inclinaison) pour l'exploitation de l'énergie photovoltaïque. Les places de parking pourront être équipées en ombrières pour faciliter l'implantation de projets solaires. La conception des projets alentours veillera par conséquent à éviter les ombres portées sur ces projets ;

Les espaces de stationnement pourront prévoir des pré-équipements pour bornes de recharges et des emplacements réservés pour les véhicules électriques.

Intégrer la récupération des eaux pluviales par des dispositifs fermés (évitant la prolifération des insectes) sur les nouvelles constructions ;

S'appuyer sur la présence d'une ravine au sud du site et sur la topographie pour mettre en œuvre une gestion adaptée des eaux pluviales ;

Le caractère naturel de la ravine et de ses abords sera maintenu afin de prendre en compte le risque identifié dans le PPRN ;



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

Fort-de-France // Morne Coco

OAP CAMP DE BALATA

- Contexte / Enjeux – Objectifs

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 5 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.







Source photos : Dossier de candidature AMI / LCPLP





OAP CAMP DE BALATA

- Principes d'aménagement

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

Conservation des installations des activités existantes en entrée de site : centre de tir de lacon et maison du gardien ;

Réaménagement de la zone permettant la conservation des activités existantes et l'embellissement de l'entrée ;

Une décomposition du site en plusieurs espaces :

- La Villa Flore : premier espace public depuis le parking. Il est prévu la réhabilitation de la bâtisse existante, afin d'y créer un espace modulaire pouvant accueillir les évènements suivants : boutique éphémère d'artisans, marchés itinérants (et ateliers), marchés ponctuels de petits producteurs, L'ex chapelle accueillera un espace de restauration et un musée dédié à l'art précolombien;
- Le Camp sportif : le stade de foot existant est le point de départ de cet espace. Il est prévu la réhabilitation du stade existant (hors OAP) et la création des équipements suivants : deux terrains de futsal, deux terrains de sports polyvalents couverts, un stand de tir, 6 terrains de pétanques, un bâtiment de rééducation fonctionnelle, un bâtiment dédié aux médecines douces et à l'allergologie. Ces équipements seront à destination des amateurs mais aussi des sportifs de haut niveau ;
- Bains et remise en forme : deux secteurs distincts seront développés : un centre thermal de 2 000m² et un spa de 1 500m²;
- Hôtel 4 étoiles: situé face à la forêt et les Pitons du Carbet, la réhabilitation de l'ancienne chapelle permettra l'installation de cet hôtel;
- Résidence thermale: Une résidence thermale, de niveau R+2, accueillera 35 appartements et complètera l'offre de bien-être et de santé.
- Le Village Zen : implanté dans l'espace le plus reculé au bord du plateau, le village zen se composera de 25 écologes intégrés dans leur environnement et d'un belvédère Tour Zen, intégrant un point d'information Faune Flore, un espace yoga, et une zone d'activités wellness, avec une vue panoramique sur les Pitons du Carbet et la baie de Fort-de-France.
- Parcours éducatif : il consiste en la mise en avant de cultures exemplaires dans leurs démarches de réalisation dans les domaines de la santé, le bien être et les productions agricoles durables. Il permettra une sensibilisation des visiteurs à la préservation de l'environnement et au développement durable ;

Insertion urbaine, architecturale et paysagère

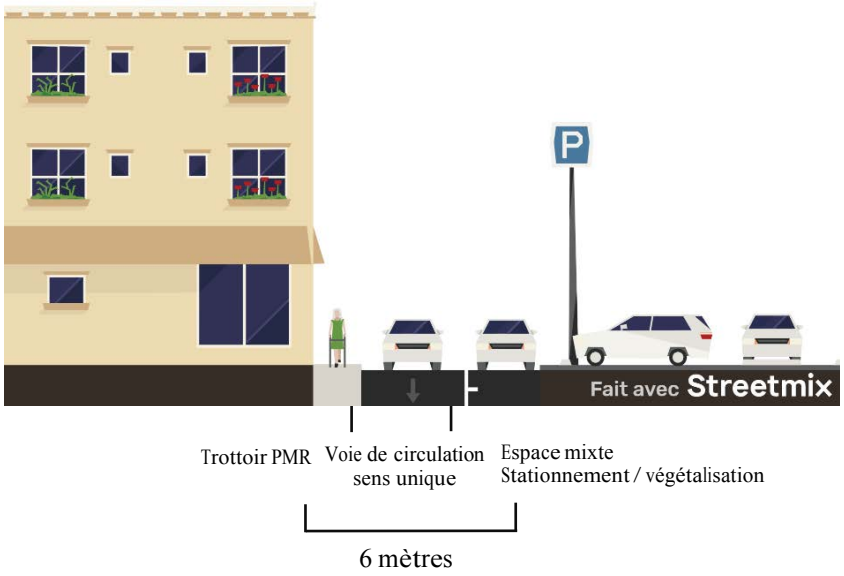
Ambition forte d'insertion des bâtiments à créer afin de préserver le caractère naturel du site et d'être en accord avec la philosophie générale du projet ;

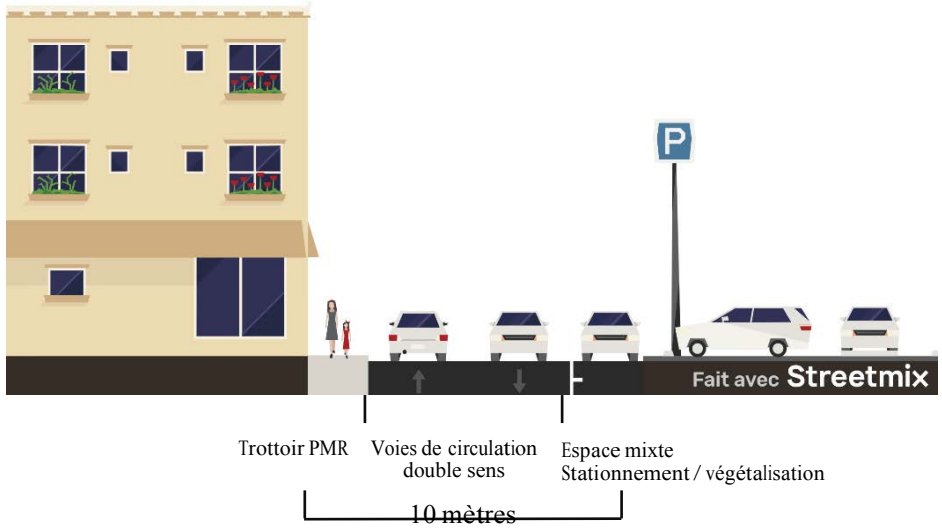
Valoriser les vues sur les Pitons du Carbet et la baie de Fort-de-France au sein des différents espaces du projet.

Mobilités et déplacements

Création d'un parking nécessaire à l'exploitation des futures activités du camp de Balata ; Création d'un maillage piéton sur l'ensemble du parc ; Possibilité d'accès au parc par des moyens de transports décarbonés : un bus électrique assurera notamment des rotations depuis le parking vers les différents espaces afin de permettre notamment le déplacement des Personnes à Mobilité Réduite.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES VOIRIES NOUVELLES





*Coupe schématique d'implantation voirie de 50 à 200m **
Source : Citadia Conseil

Les nouvelles voiries ayant une longueur comprise entre 50 et 200 mètres, devront :

- avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées sur la ou les unités foncières desservies ;
- être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements piétons ;
- comprendre du stationnement sur voie ;
- avoir une largeur minimale de 6m pour les voies à sens unique et 10m pour les voies à double sens.

Afin d'améliorer le confort des piétons et l'aspect paysager des nouvelles voiries, il sera possible d'élargir les trottoirs et/ou espaces plantés. Par ailleurs, l'implantation de bandes plantées de part et d'autre de la chaussée est encouragée.

*coupes schématiques d'implantation à valeurs illustratives. La répartition des différents usages au sein du profil pourra évoluer selon le projet retenu.

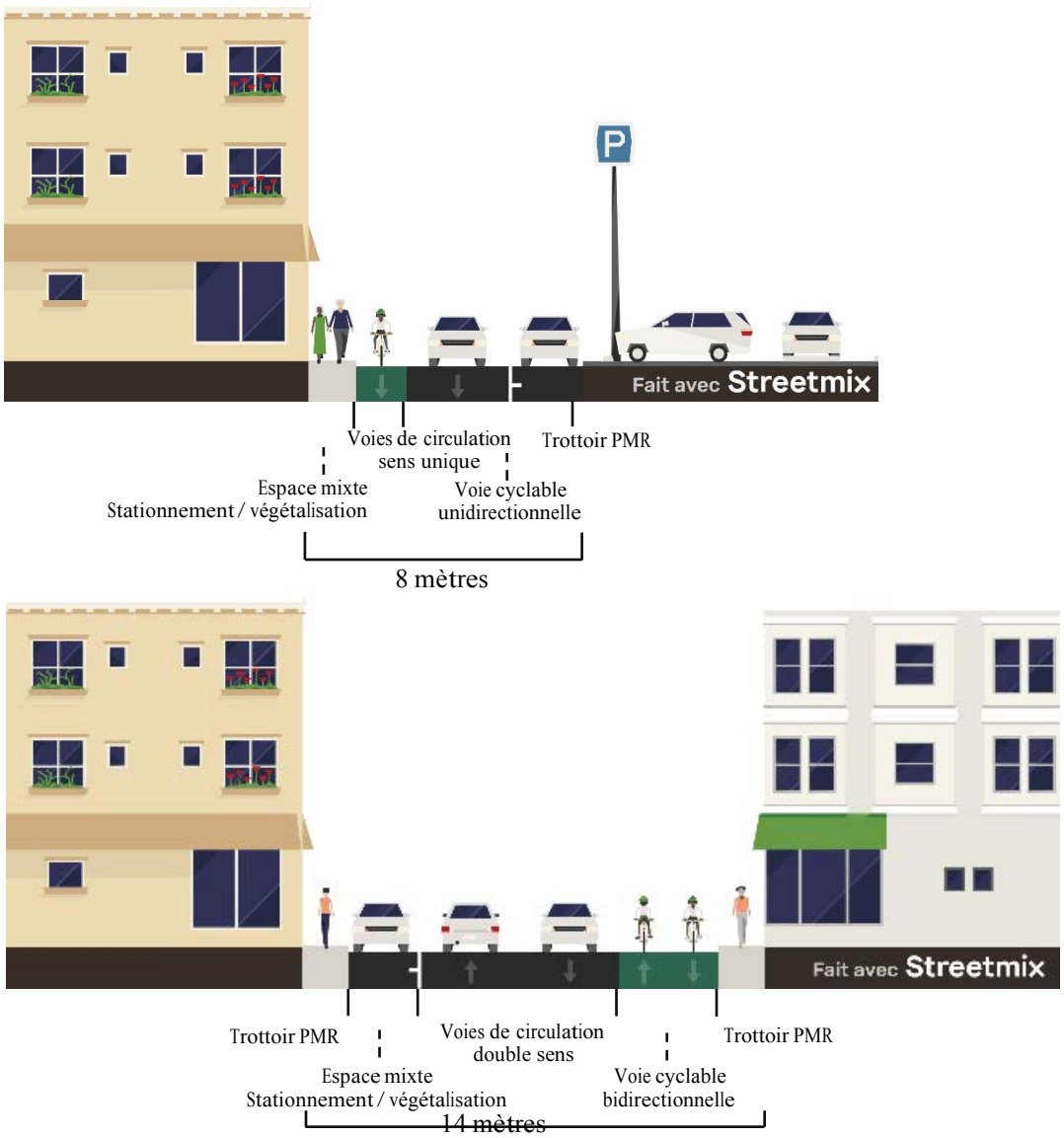
PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES VOIRIES NOUVELLES

Les nouvelles voiries ayant une longueur supérieure ou égale à 200m, devront :

- avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées sur la ou les unités foncières desservies ;
- être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos...) ;
- être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain ;
- comprendre du stationnement sur voie ;
- avoir une largeur minimale de 8m pour les voies à sens unique et 14 mètres pour les voies à double sens.

Elles seront donc majoritairement paysagées.

Afin d'améliorer le confort des piétons et l'aspect paysager des nouvelles voiries, il sera possible d'élargir les trottoirs et/ou espaces plantés. Par ailleurs, l'implantation de bandes plantées de part et d'autre de la chaussée est encouragée.



*Coupe schématique d'implantation voirie >200m **

Source : Citadia Conseil

*coupes schématiques d'implantation à valeurs illustratives. La répartition des différents usages au sein du profil pourra évoluer selon le projet retenu.

- Principes d'aménagement

Qualité environnementale et prévention des risques

Assurer un traitement paysager du parking public situé en entrée de site ;

Maintenir une ambiance naturelle faisant écho au contexte dans lequel s'inscrit le site en assurant une densité végétale importante au sein des espaces libres et donc en maintenant une faible imperméabilisation des sols ;

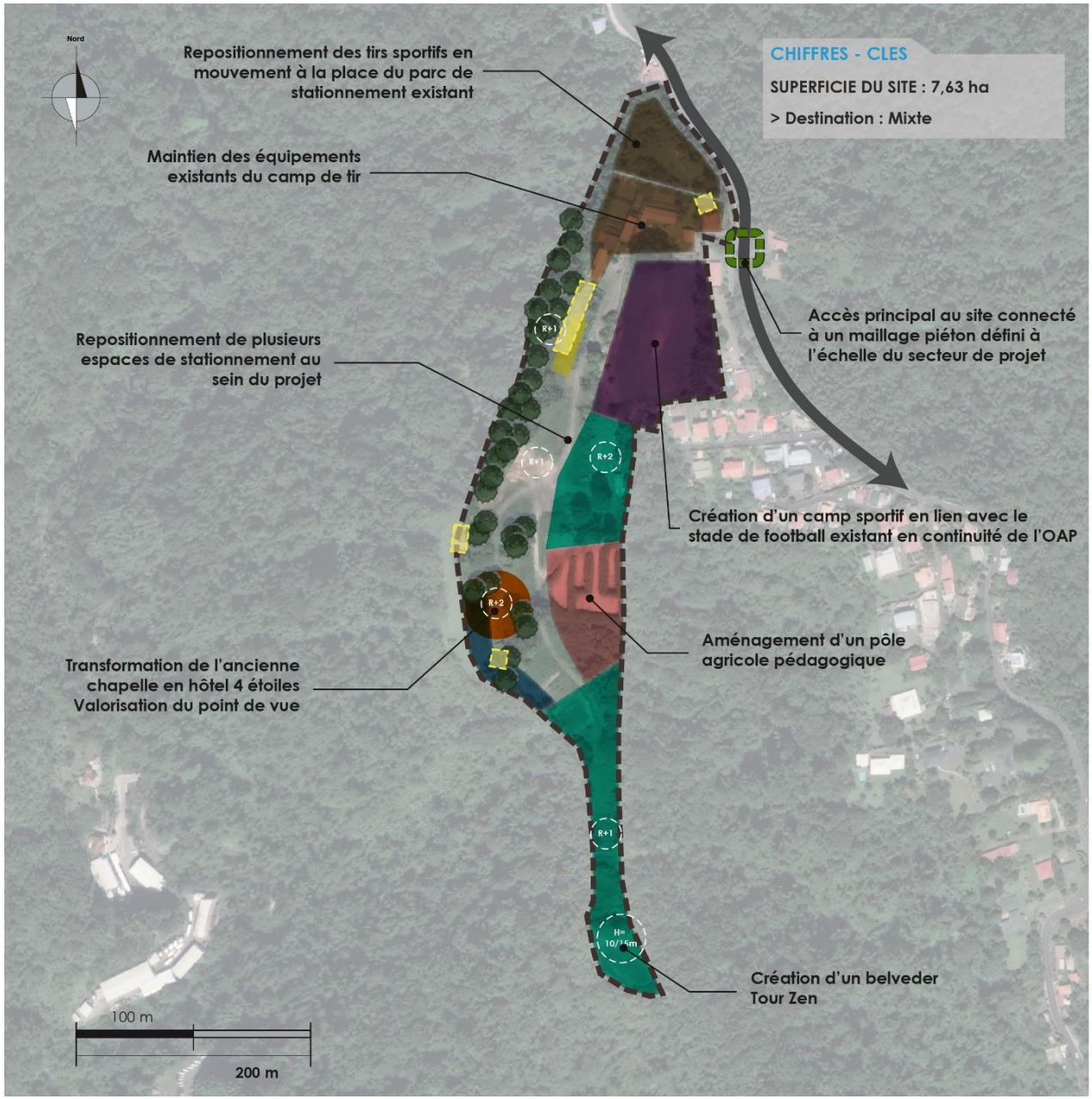
Limiter l'imperméabilisation du site, en essayant de ne pas l'augmenter au regard de l'état actuel ;

Observer les principes du bioclimatisme au sein des nouvelles constructions : 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, etc...

Prévoir le recours aux énergies renouvelables locales notamment solaires, pour alimenter les constructions. Les toitures seront optimisées (orientation, inclinaison) pour l'exploitation de l'énergie photovoltaïque. Les places de parking pourront être équipées en ombrières pour faciliter l'implantation de projets solaires. La conception des projets alentours veillera par conséquent à éviter les ombres portées sur ces projets ;

Les espaces de stationnement pourront prévoir des pré-équipements pour bornes de recharges et des emplacements réservés pour les véhicules électriques.

Intégrer la récupération des eaux pluviales par des dispositifs fermés (évitant la prolifération des insectes) sur les nouvelles constructions ;



PERIMETRE ET LIMITES

Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

R+1 — Hauteur maximum autorisée

Bâtiment existant d'intéret patrimonial à valoriser

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Village Zen
- Village Flore
- Bains / remise en forme
- Hôtel
- Camp sportif
- Parcours éducatif
- Aménagements liés au camp de tir

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès modes doux et modes de transport décarbonés

Voies existantes

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Arbres existants à préserver

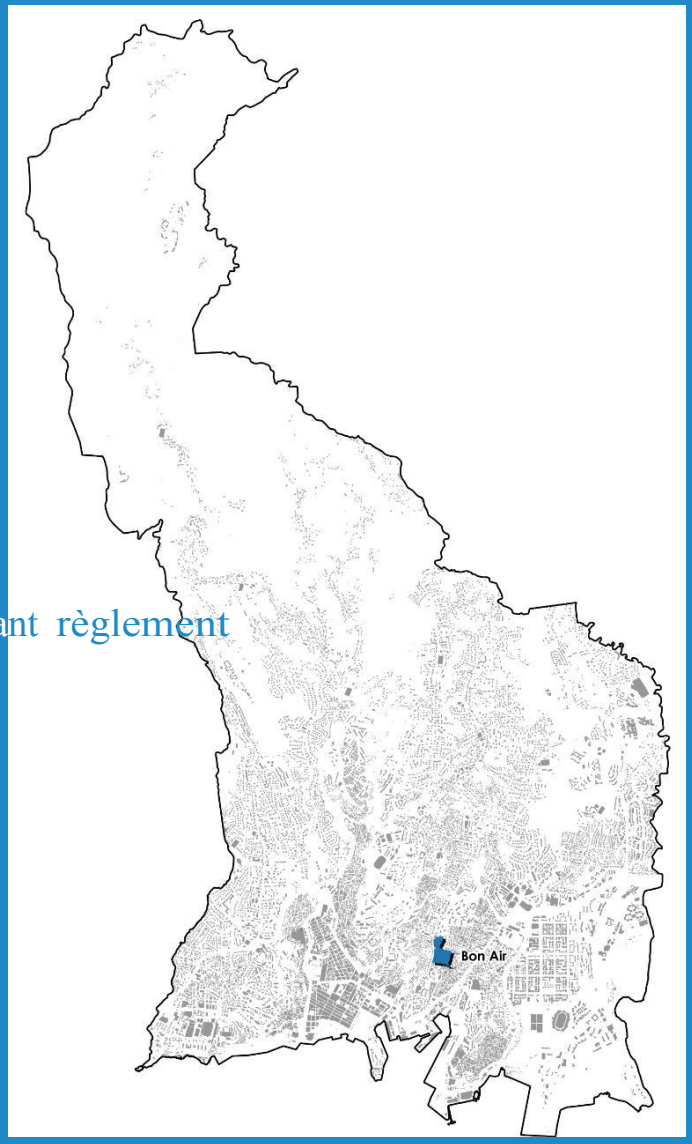
Fort-de-France // Camp de Balata







2. OAP valant règlement



Dans le cadre de projets complexes, l'article R151-8 du code de l'urbanisme peut être appliqué afin de définir de manière plus précise les OAP, en complément du zonage et du règlement.

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur:

- *La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- *La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- *La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- *Les besoins en matière de stationnement ;*
- *La desserte par les transports en commun ;*
- *La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur ».

OAP BON AIR

- Contexte du secteur d'étude

L'Eco-quartier Bon Air bénéficie d'une localisation géographique avantageuse, 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 a été construit afin de reloger les habitants de Morne Pichevin s'est fortement dégradé depuis sa création dans les années soixante.

Le projet sur ce secteur est né de la nécessité de démolir la copropriété dégardée de Bon Air composée de trois bâtiments afin d'y engager un projet de reconstruction dans le cadre d'un périmètre élargi défini par la « ZAC Bon Air Ecoquartier Caribéen ».

- Enjeux et objectifs

- Ecologiques, en construisant avec le climat et en économisant les ressources ;
- Urbains, en créant un espace ouvert sur le centre du quartier et sur la ville ;
- Socio-économiques en renforçant le lien social et en créant de l'emploi ;
- Systémique en faisant participer les habitants et en mettant en synergie les acteurs.

- Principes urbains fondateurs

- une topographie maîtrisée
- Des espaces publics structurants
- Un stationnement intégré
- Un végétal vecteur de confort et de biodiversité
- Un maillage viaire adapté
- Un éclairage urbain de proximité

OAP BON AIR

- La mixité fonctionnelle et sociale

Programmation de logements et d' équ ipements
Le projet a vocation à développer un quartier de vie proposant une offre de logements de qualité et apportant aux habitants les équipements, services et commerces qui répondent à leurs besoins quotidiens. Pour se faire, il se compose de :

- 400 à 500 logements au sein d'habitat de type collectif ;
- Un équipement central ;
- Des rez-de-chaussée commerciaux ouverts sur une esplanade centrale.

Des espaces publics structurants

Trois espaces publics, aux fonctions et usages différents et complémentaires, structurent le projet :

1. La percée jardin : elle est constituée d'un espace public en cœur de projet se prolongeant dans une diagonale nord-ouest/sud-est ;
2. Une grande esplanade : se situant sur la partie haute du site, elle s'organise sur un axe nord/sud. Elle donne à voir les commerces et activités présentes en lien avec les transports en commun ;
3. La traverse active : elle permet de connecter les différents équipements qu'ils soient culturels, ludiques ou sportifs, afin de créer du lien au sein du quartier et avec les quartiers voisins.

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une topographie forte à intégrer au projet
Etant positionné à flanc de coteau, l'aménagement prévu intègrera les contraintes topographiques qui en découleront. En effet, l'implantation des constructions devra s'adapter à ces éléments. Les liaisons piétonnes doivent également être aménagées afin de répondre aux réglementations d'accessibilité.
Pour autant, cette localisation offre des panoramas et des points de vue sur la baie de Fort-de-France qui participe à l'attractivité du secteur.

L ' imp lantation des bâtiments
La topographie du site est une composante du projet qui modèle l'implantation future des bâtiments. Les alignements sont structurés principalement par l'esplanade. Au nord du secteur, c'est la route des Religieuses qui joue sur les implantations. Pour autant, des percées visuelles et des failles permettent de conserver des ouvertures et des espaces de respiration.
Un travail architectural doit être réalisé afin de garantir la qualité du projet par des formes adaptées avec un enjeu fort sur les hauteurs, des matériaux de qualité, etc.

La gestion des limites entre espaces publics et privés
Les transitions sont travaillées afin d'offrir un confort d'usage aux piétons, notamment par le développement de surfaces transparentes et actives en rez-de-chaussée. Les espaces publics et/ou végétalisés sont pensés dans le prolongement des espaces privés de jardins, cours d'immeubles, etc.

NB : Le cahier de cession foncière fixe les clauses constructives, via le Cahier des Prescr

Le végétal vecteur de confort et de biodiversité

Les espaces végétalisés tiennent une place prépondérante au sein du projet. De différents types, ils s'adaptent à l'ensemble du projet :

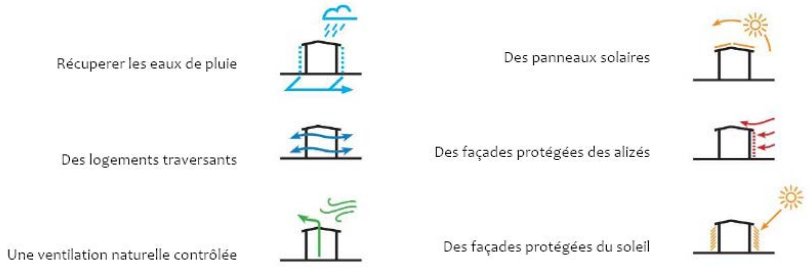
1. Le cœur végétalisé : planté d'essences diversifiées, ce vaste parc public est un élément fort du projet ;
2. L'esplanade : cet espace public accompagne les déambulations par un mail de feuillus persistants ;
3. Les rues transversales créées sont structurées par des arbres nourriciers ou florifères ;
4. La végétalisation de la route des Religieuses est accompagnée de coulisses vertes ;
5. La frange est végétalisée par des plantes basses.

La végétalisation a vocation à intégrer ce projet dans son site élargi à l'interface avec le grand paysage. Elle joue autant un rôle esthétique que de biodiversité. L'espace entre les bâtiments est végétalisé afin de préserver une continuité avec les espaces structurants comme le parc public. Il est le support des déplacements des piétons.

- La qualité environnementale et la prévention des risques

Des logements bioclimatiques

Le projet doit assurer une densité relativement importante tout en assurant sa bonne intégration en surplomb du quartier Sainte-Thérèse. Ce dernier est composé de bâtiments de faible hauteur laissant peu de places aux espaces publics alors que la transition au nord se fait avec des formes urbaines de type habitat collectif. Afin de garantir une bonne intégration, le projet d'aménagement intègre une gradation dans les épannelages et des implantations bâties en cohérence avec l'existant.



Principes de bâtiments bioclimatiques caribéen
Source : Dossier de réalisation de la ZAC Bon Air, décembre 2017

La gestion des déchets

Des espaces spécifiques à destination des containers sont prévus afin de limiter les nuisances qu'ils peuvent générer. En conséquence, ils pourraient être semi-enterrés et associés aux stationnements souterrains. Ils seront situés de préférence à proximité du trajet des récoltes.

L'ensoleillement

L'implantation des bâtiments doit être pensée en fonction de l'ensoleillement et de la ventilation naturelle.

La gestion des eaux

Le projet doit intégrer une démarche de type AEU® (Approche Environnementale de l'Urbanisme). Les orientations en matière environnementale sont donc fortes.

- Eaux pluviales : il s'agit de limiter les zones imperméables et de favoriser la rétention et l'infiltration des eaux pluviales. La capacité d'absorption permise par la création d'un parc public végétalisé permet de limiter les rejets dans les réseaux existants et à créer. De plus, les bâtiments seront équipés de stockage d'eau pluviale en toiture par une réutilisation dans un double réseau pour les sanitaires et les espaces verts.
- Eaux usées : l'ambition est de réduire les volumes par un meilleur contrôle et une diminution des volumes de rejets dans les réseaux.
- Eau potable : La conception des bâtiments et des appartements incitera à la réduction des consommations en proposant des systèmes internes adaptés.

La gestion énergétique

L'implantation et la conception des bâtiments devront répondre aux enjeux de sobriété énergétique. Les bâtiments bénéficieront d'une aération traversante afin de limiter l'utilisation de la climatisation. Le projet essayera de tendre vers des bâtiments passifs voire à énergie positive. Prévoir le recours aux énergies renouvelables locales notamment solaires, pour alimenter les constructions. Les toitures seront optimisées (orientation, inclinaison) pour l'exploitation de l'énergie photovoltaïque. Les places de parking seront équipées en ombrières pour faciliter l'implantation de bornes de rechargement. La conception des projets alentours veillera à éviter les ombres portées sur ces projets ;

Les espaces de stationnement extérieurs prévoiront des pré-équipements pour bornes de recharges et des emplacements réservés pour les véhicules électriques.

La qualité de l'éclairage sera également au cœur des préoccupations afin de minimiser le recours à l'énergie carbonée.

- La desserte des terrains par les voies et réseaux

L'objectif est de créer des liaisons Est-Ouest par :

1. Une trame viaire recomposée pour connecter le quartier Sainte-Thérèse et la route des Religieuses par des voiries transversales ;
2. Un traitement particulier des carrefours de connexion à la route des religieuses et au quartier Sainte-Thérèse pour constituer des portes d'entrée du quartier ;
3. Un aménagement d'ensemble mettant en perspective l'orientation des bâtiments et l'axe de circulation principale afin de créer des échappées visuelles.

- La desserte par les transports en commun

Le réseau de transports en commun se différencie en deux entités :

- Un itinéraire rapide : il se situe sur la route des Religieuses et dessert le quartier au sud du projet de la SIMAR.
- Un itinéraire local : il permet de desservir le cœur du quartier avec une station implantée sur l'esplanade à proximité des commerces et services et de l'équipement public. Une liaison est/ouest permettra de connecter le quartier au BHNS.

De plus, des liaisons douces viendront compléter le réseau viaire.

- Les besoins en matière de stationnement

L'espace extérieur est libéré au maximum du stationnement. En conséquence, le stationnement sera intégré au bâtiment en rez-de-chaussée, en semi-enterré, adossé à la pente ou en enterré.
Le stationnement privé représente entre 400 et 500 places et le stationnement public se réparti sur une centaine de places.



PERIMETRE ET LIMITES

Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

R+1 — Hauteur maximum autorisée

Principe d'orientation du bâti

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Collectif

Equipements

Espace public

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès tous modes

Voies existantes

Principe de voie à créer

Principe de liaison douce

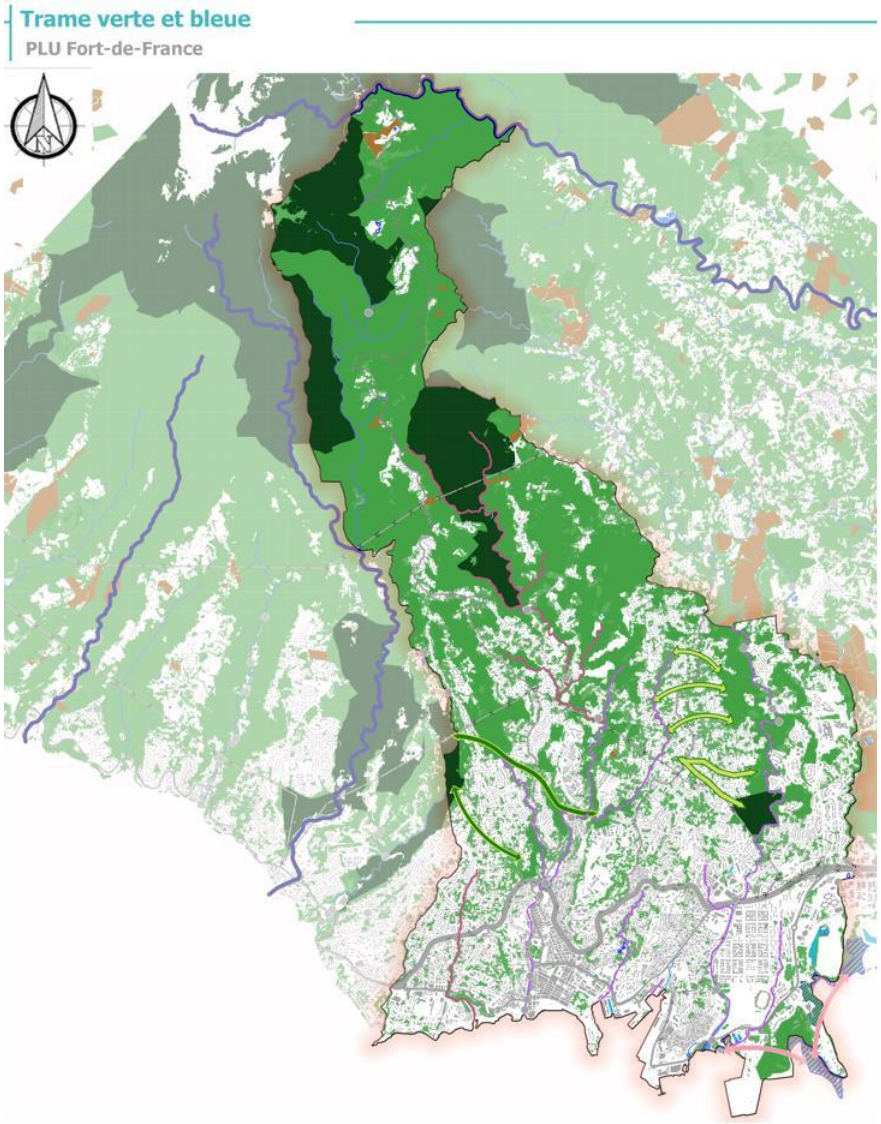
Ligne de bus principale

Ligne de bus secondaire
Existante
A créer

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Espace vert paysager public

Fort de France // Bon Air



3. OAP Trame Verte et Bleue

OAP THÉMATIQUE TVB

CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

A l'instar du territoire insulaire dans lequel il s'inscrit, Fort-de-France bénéficie d'écosystèmes riches et diversifiés qui sont pourtant de plus en plus fragilisés par le mitage urbain et les pollutions d'origines anthropiques, nécessitant ainsi des résolutions fortes et une réappropriation de ce patrimoine par les foyalais.

OBJECTIFS DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION TRAME VERTE ET BLEUE

Pour renforcer la protection de la Trame Verte et Bleue, c'est à travers une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique que la commune définit les actions de préservation et restauration. Au-delà des enjeux de préservation des grands espaces, il s'agit dans l'OAP de travailler à l'échelle des espaces urbanisés et de leurs interfaces avec les rivières (Madame, Monsieur) ainsi que les interfaces avec la forêt, où la pénétration de la nature en ville constitue un véritable enjeu. Les grands objectifs affichés visent ainsi à :

PRESERVER LES ELEMENTS STRUCTURANTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE FOYALAISE

➢ Protéger les réservoirs de biodiversité en limitant la constructibilité.

➢ Préserver le réservoir de biodiversité de la forêt de Montgérald et le corridor qui le connecte aux espaces naturels au Nord.

➢ Préserver la Mangrove de toute urbanisation nouvelle du fait de son rôle stratégique dans la gestion de l'eau et de la préservation des milieux aquatiques et de la biodiversité qu'elle comporte.

➢ Protéger les corridors Nord/Sud, notamment constitués par les ravines, liens essentiels entre les hauteurs et le littoral, en limitant l'artificialisation de leurs abords. Les structures végétales aux abords des cours d'eau sont protégées. De même, il est important de maintenir autant que possible les corridors Est/ Ouest en maîtrisant la densification des zones urbaines situées dans ces secteurs pour conserver des espaces relais en pas japonais.

➢ Valoriser les rivières Madame et Monsieur, en envisageant notamment leur renaturation, afin qu'elles puissent jouer un véritable rôle de corridor structurant en milieu urbain.

➢ Préserver le continuum des espaces agricoles et naturels en y limitant strictement l'urbanisation et en réduisant fortement l'étalement urbain afin de préserver la fonctionnalité globale du réseau écologique. Dans une bande de 30 mètres à compter des limites forestières, le caractère naturel devra être préservé.

➢ Le comblement des mares et étangs ainsi que toute occupation du sol susceptibles de compromettre leurs fonctionnalités écologiques sont proscrites. Les structures végétales aux abords de ces éléments sont protégées

- MAINTENIR LA PERMEABILITE ECOLOGIQUE DU TISSU URBAIN EXISTANT VOIRE LA DEVELOPPER

➢ Protéger les espaces verts publics structurants (Savane, Parc Aimé Césaire...) et en développer de nouveaux (Projet d'aménagement de la Rivière Madame, Parc Desclieux...).



➢ Maintenir un équilibre entre densification et perméabilité écologique. Dès que possible l'emprise au sol des constructions permettra de conserver des espaces libres traités par le végétal.

➢ Végétaliser l'espace public pour créer un maillage favorable à la perméabilité écologique de la ville. Favoriser notamment les revêtements perméables des espaces publics et des parkings, qui doivent également être plantés.

➢ Mettre en place une végétalisation, sous forme d'alignement d'arbres dès que l'aménagement ou le réaménagement d'une rue le permet, notamment sur les axes dont la piétonnisation est envisagée. Des strates arbustives peuvent également être utilisées si la plantation d'arbres n'est pas possible.

➢ Préserver et valoriser les espaces verts privés (jardins) qui participent pleinement à l'intégration de la nature en ville, à son potentiel écologique et participant à la valorisation du patrimoine urbain.

➢ Rechercher à désimperméabiliser les sols,, notamment dans les opérations de renouvellement urbain et de réaménagement d'espaces publics, avec un objectif d'être plus perméable que la situation initiale.

- INTEGRER LA BIODIVERSITE DANS LES PROJETS D'AMENAGEMENT

➢ Repérer les arbres et la végétation structurante sur le terrain à l'état initial, et chercher à les maintenir au maximum dans la conception du projet.

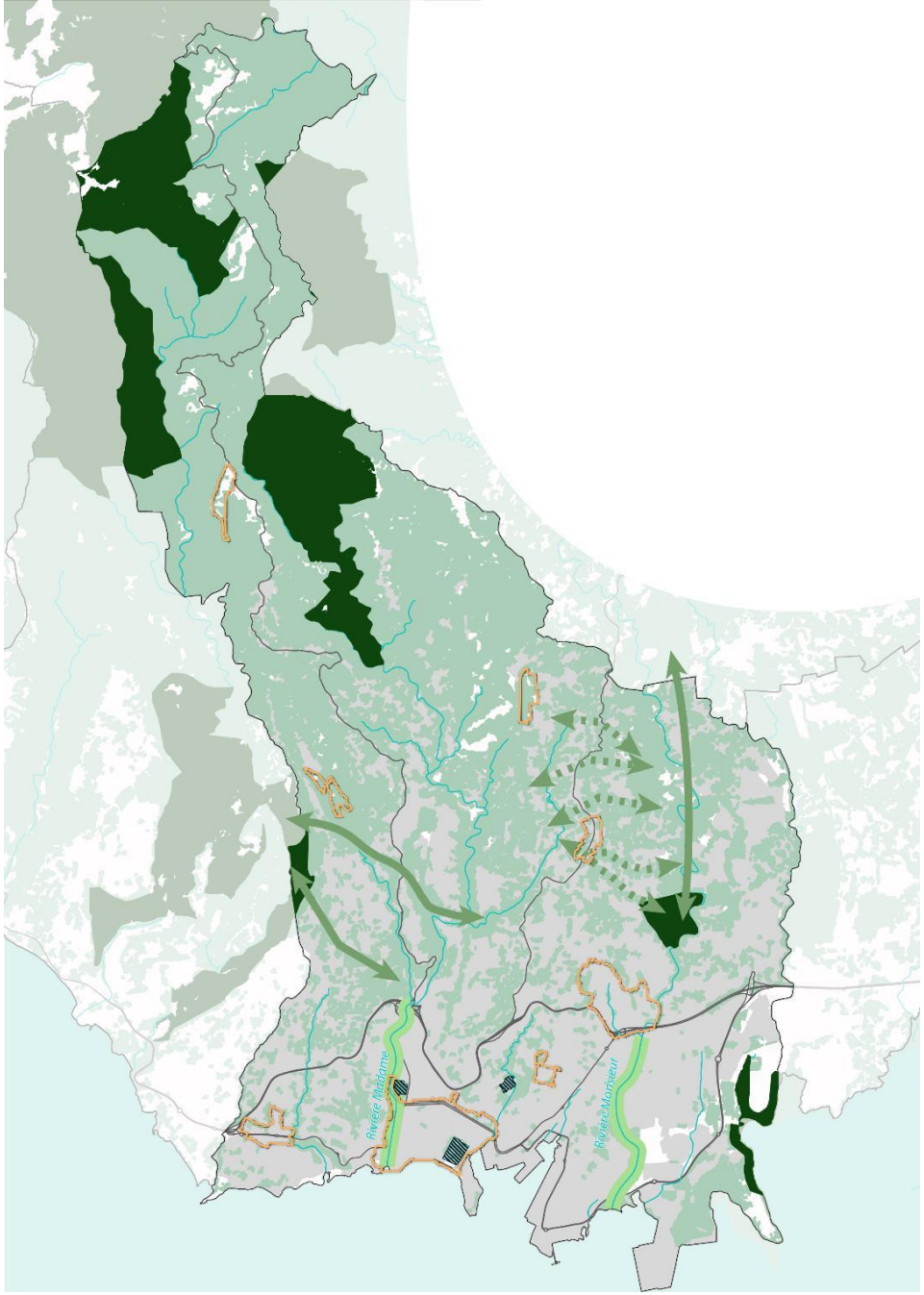
➢ Les toitures terrasses des bâtiments supérieurs à 500 m² d'emprise au sol à vocation tertiaire, commercial, industriel et artisanal doivent être végétalisées, à moins qu'une valorisation énergétique soit effectuée.

➢ Les projets en extension devront intégrer une frange paysagère, avec une composante arborée autant que possible. Cette frange devra être assez fournie pour jouer le rôle de lisière écologique.

➢ Favoriser la diversité des essences et l'emploi d'espèces locales non envahissantes, et planter des essences qui constituent l'identité du lieu afin d'obtenir une diversité végétale selon les secteurs.

➢ Eviter de morceler les aménagements paysagers et végétalisés au sein d'un même projet, préférer leur conception d'un seul tenant, et faire particulièrement attention aux effets cloisonnant des clôtures (préférer des clôtures perméables de type grilles, et végétalisées).

OAP THÉMATIQUE TVB



Une préservation nécessaire de la Trame Verte et Bleue: le patrimoine écologique comme bien commun de tous

- *Protéger les réservoirs de biodiversité*
- *Préserver la perméabilité écologique du territoire à l'appui du continuum agricole et naturel*
- *Renforcer la trame verte urbaine*
- *Protéger les espaces verts publics structurants et en aménager de nouveaux*
- *Protéger les corridors existants pour maintenir une continuité écologique*
- *Renforcer les corridors transversaux*
- *Préserver les ravines afin qu'elles remplissent pleinement leurs rôles de corridor*
- *Conforter le rôle de corridor des rivières Madame et Monsieur*
- *Intégrer la biodiversité dans les projets d'aménagement*

