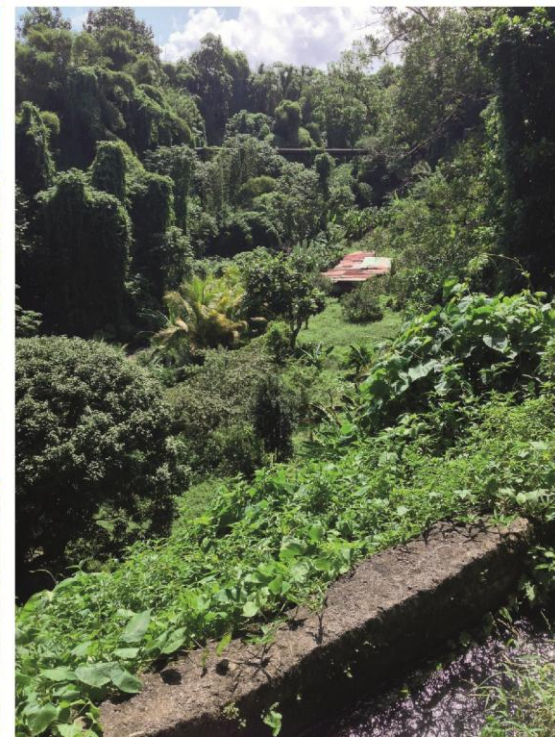




PLU approuvé par le conseil municipal juillet 2016

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation



Introduction

Les orientations du PADD portent des enjeux qui méritent d'être développées et précisées au titre d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les OAP de Basse-Pointe se déclinent en trois familles :

- Les OAP patrimoniales
- L'OAP sur la préservation paysagère du quartier Démare
- Les OAP sur les sites de projet

Les OAP patrimoniales

Trois OAP ont été définies sur des secteurs à forte connotation patrimoniale :

- le Leyritz,
- Gradis
- Pécoul.

Les orientations définies portent de manière transversale sur la préservation des parcs paysagers de ces trois habitations, et sur la protection des éléments de patrimoine bâti.

❖ Le Leyritz

Le Leyritz est une habitation datant du 17^{ème} siècle, et est surtout connue car elle a été longtemps un hôtel prestigieux de Basse-Pointe. Le site, aujourd'hui à l'abandon, a été racheté pour être réhabilité. Il faut porter une attention particulière à ce site patrimonial important. Il a donc été décidé de réaliser une OAP spécifique sur ce secteur.

Il s'agit d'une part d'identifier les éléments remarquables :

- Les bâtiments et ensembles de bâtiments à conserver et à restaurer : maison de maître, rue Case Nègres...
- Les éléments de paysage remarquables à protéger : alignements d'arbres, ru et ses abords, parc paysager
-

D'autre part, il a été proposé le découpage du site en trois entités, dont les possibilités d'évolution sont différentes :

- Une entité à fort caractère historique patrimonial à préserver
- Une entité d'équipements hôteliers à conforter
- Une entité pouvant accueillir un potentiel projet de développement touristique et culturel, en lien avec Aimé Césaire



❖ Gradis

Il s'agit d'une ancienne habitation sucrière du 18^{ème} siècle. Le pont de Gradis, qui relie l'habitation au quartier Eyma, permettait le transport de la canne avec une locomotive à vapeur. Ce site présente un caractère particulier, car il est relié à l'histoire d'Aimé Césaire qui, étant jeune, habitait à Eyma et empruntait le pont de Gradis et le canal de dérivation pour se rendre dans le bourg.

L'OAP insiste sur la préservation du patrimoine bâti et paysager de cette habitation, mais étend son champ d'action jusqu'au quartier Eyma, en insistant sur la liaison entre ces deux sites.

Un certain nombre d'éléments de patrimoine bâti sont identifiés comme éléments à protéger (maison d'habitation, canal, pont...), de même que l'ensemble paysager de l'habitation. Par ailleurs, le site offre des vues remarquables vers la Pelée et la mer qui doivent être préservées.

Il est proposé d'aménager le sentier vers le quartier Eyma où se situe l'emplacement de la maison d'Aimé Césaire, sous forme d'un parcours ouvert au public, et empruntant le pont de Gradis. Cette orientation s'inscrit pleinement dans le cadre du PADD et plus particulièrement du schéma de développement touristique.

L'habitation Gradis se situe en haut de Fond Boug et à proximité de Haut du Bourg. La RD10 étant menacée, à cause de l'effondrement de la falaise, il a été envisagé dans le PADD de créer une voie de déviation du bourg, qui passerait par Gradis. Cette voie, prévue sur le court terme, devra respecter le cadre paysager de l'habitation, afin de ne pas nuire à la qualité du site.



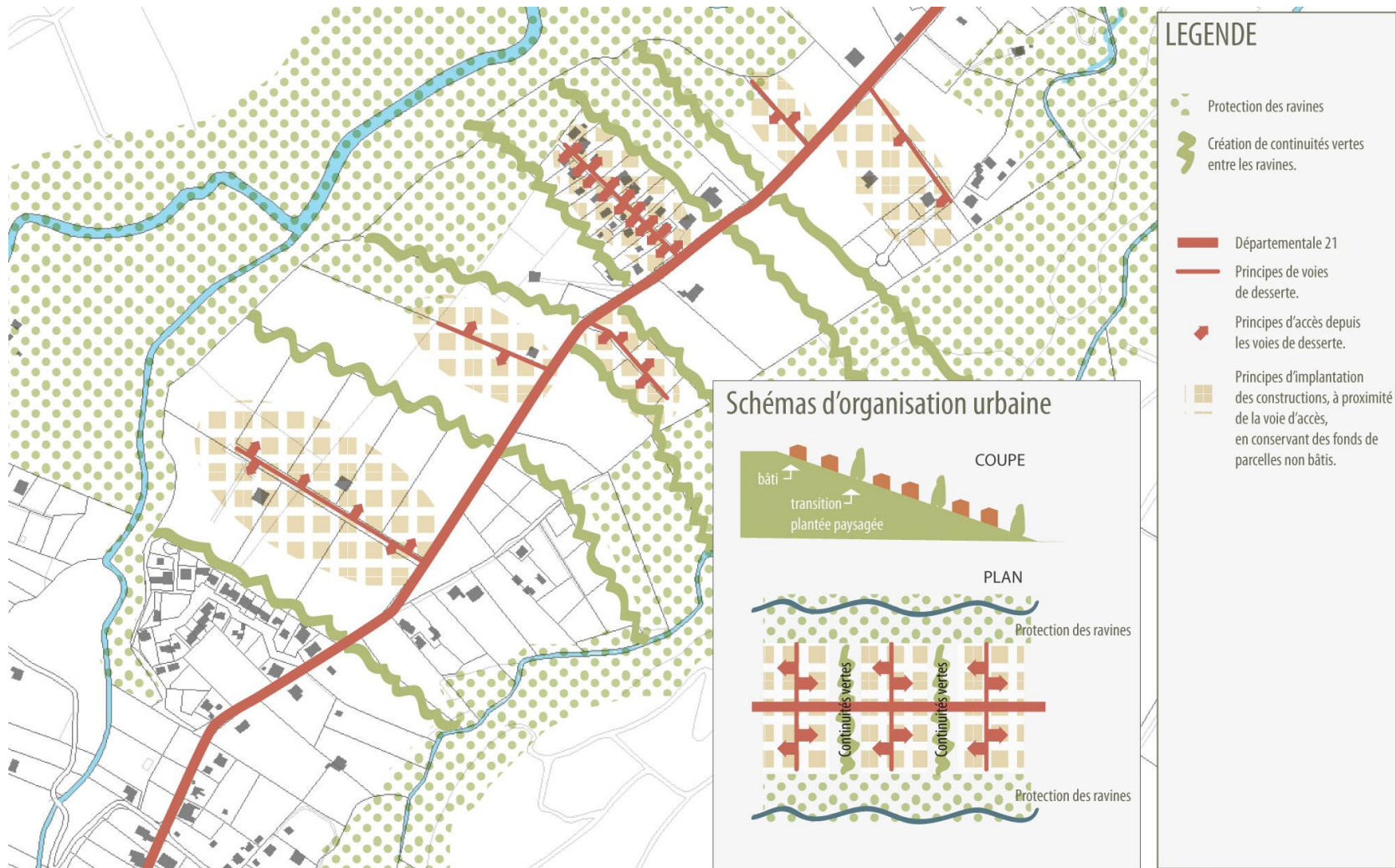
❖ Pécoul

L'habitation étant identifiée au titre des Monuments Historiques, cette OAP vient en complément de cette protection. En effet, elle s'attache aussi bien à la préservation du patrimoine bâti que paysager. Elle identifie notamment les alignements d'arbres à protéger et les perspectives à conserver.



L'OAP sur la préservation paysagère du quartier Démare

Cette orientation a été définie afin d'encadrer les constructions sur une partie du quartier Démare, qui présente une qualité paysagère remarquable. L'objectif est de conserver de grands espaces de transition paysagée entre les constructions, et de préserver des continuités vertes entre les ravines encadrant le secteur.



Les OAP sur les sites de projet

❖ Hackaert

Ce secteur d'urbanisation future permettra d'une part de contribuer à la réponse aux besoins en logements de la population actuelle et future, et d'autre part d'offrir de créer nouveaux logements pour remplacer ceux actuellement menacés par l'érosion et l'effondrement de la falaise. Le secteur est divisé en deux entités : une partie qui accueillera un petit programme de logements sociaux au sud, et l'autre partie au nord, qui accueillera un programme mixte de logements comportant à minima 25% de logements sociaux.

La création d'une nouvelle voirie de desserte avec un accès direct sur la RD 10 va permettre de mieux relier et désenclaver le quartier au sud-est.

Ce secteur a aussi vocation à accueillir un cimetière paysager, qui viendra remplacer à terme l'actuel cimetière menacé lui aussi par l'effondrement de la falaise.

Enfin, le site étant à proximité d'un espace agricole, une transition paysagée entre l'urbanisation future et les espaces agricoles devra être réalisée.



❖ Eyma

Ce secteur d'urbanisation future se situe en entrée de ville, et est destiné à accueillir un nouveau quartier mixte, comprenant des logements (dont au moins 50% de logements sociaux), un groupe scolaire, une résidence seniors et un EHPAD.

Le groupe scolaire créé est un regroupement des trois écoles actuelles, ce qui en fait un équipement important dans la vie de la commune.

Le programme de logements proposera des logements collectifs, semi-collectifs et individuels afin d'assurer la diversification des formes urbaines et la mixité sociale sur le quartier.

Ce secteur devra donc être bien relié aux quartiers environnants, aussi bien en termes routiers qu'en termes de circulations douces. Il est prévu la création de liaisons douces sécurisées vers Eyma et Tapis Vert (zone 30). De même, des principes de liaisons routières avec Eyma, et le principe d'un accès direct sur la RN1 sont définis.

Une voie interne principale desservira les équipements et une voie secondaire assurera la desserte du programme de logements. L'ensemble des nouvelles constructions fonctionnant par rapport aux voies internes, leur adressage se fera sur ces voies. L'intégration des zones de stationnement des logements devra être bien étudiée pour éviter les grandes surfaces continues et mono spécifiques le long de la voirie. Elles devront être plantées par des arbres de haute tige.

Le site étant en entrée de ville, l'architecture des bâtiments devra être bien réfléchie et soignée, afin de créer un véritable marqueur de l'entrée de ville à l'angle du terrain formé par la RN1 et la RD21.

La création d'une transition paysagère avec l'espace agricole au sud devra permettre de limiter l'impact paysager de ce nouveau quartier.

La lisière végétale le long de la RN1 et de la départementale sera maintenue en ne conservant que les beaux sujets avec des percées visuelles vers le nouveau secteur et ses équipements.

