

P  
lan

L  
ocal

U  
rbanisme

# Grand'Rivière



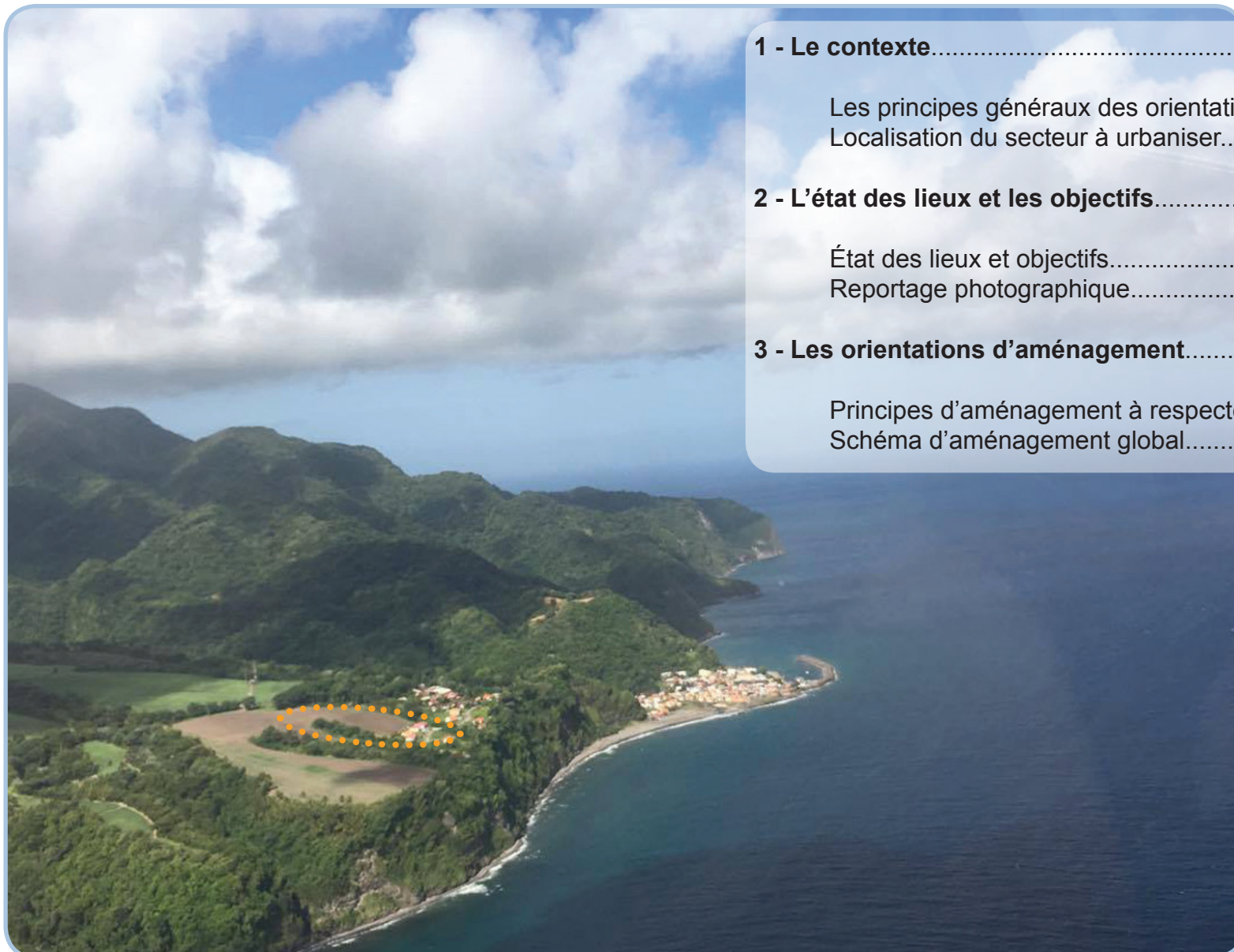
Prescrit le 30 mars 2016  
Arrêté le 01 juin 2018  
Enquête publique du 22 nov. au 24 déc. 2018  
Approuvé le 23 août 2019

4 - ORIENTATION D' AMENAGEMENT  
ET DE PROGRAMMATION (OAP)

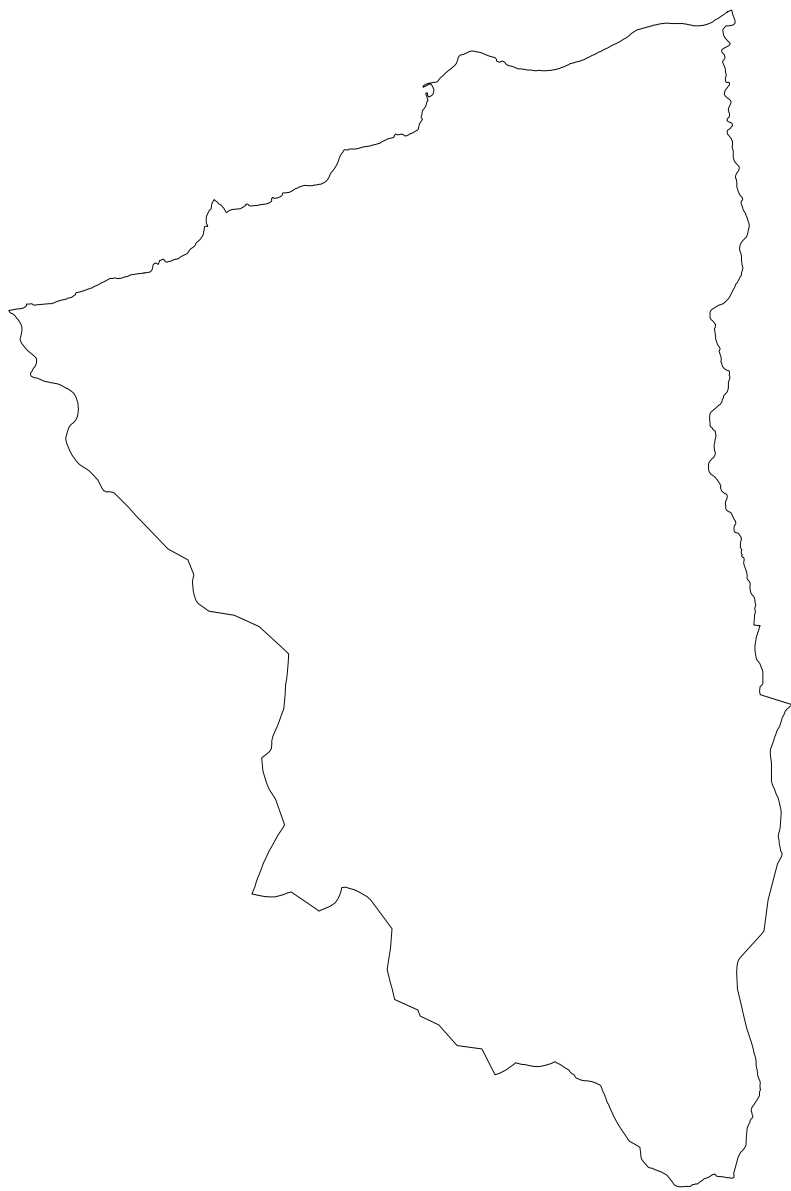
---

# Sommaire

---



<b>1 - Le contexte</b> .....	<b>2</b>
Les principes généraux des orientations d'aménagement.....	<b>3</b>
Localisation du secteur à urbaniser.....	<b>4</b>
<b>2 - L'état des lieux et les objectifs</b> .....	<b>5</b>
État des lieux et objectifs.....	<b>6</b>
Reportage photographique.....	<b>8</b>
<b>3 - Les orientations d'aménagement</b> .....	<b>10</b>
Principes d'aménagement à respecter.....	<b>11</b>
Schéma d'aménagement global.....	<b>13</b>



1

## Le contexte

---

La Loi n°2003-590 Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, modifiant l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, met à la disposition des communes la possibilité de définir, au travers du plan local d'urbanisme, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour :

- mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine,
- lutter contre l'insalubrité,
- permettre le renouvellement urbain,
- assurer le développement de la commune.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et des espaces publics.

En application de l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme, l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées par le plan doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elles sont appliquées en complémentarité des autres pièces réglementaires du plan local d'urbanisme (le règlement et ses documents graphiques).

À travers le présent document, la commune affiche la volonté de maîtriser la composition urbaine, paysagère et sociale d'un futur quartier (zone AU) dans une perspective de développement durable, en imposant des principes d'organisation aux aménageurs publics ou privés.

Pour la commune de Grand'Rivière, un secteur est concerné par la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il s'agit de l'extension du quartier Beauséjour. Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies en cohérence avec les orientations générales du P.A.D.D et s'inscrivent en complémentarité avec le règlement.

Leur présentation ne précise pas d'échéance de réalisation, toutefois un phasage pourra être mis en place en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles.

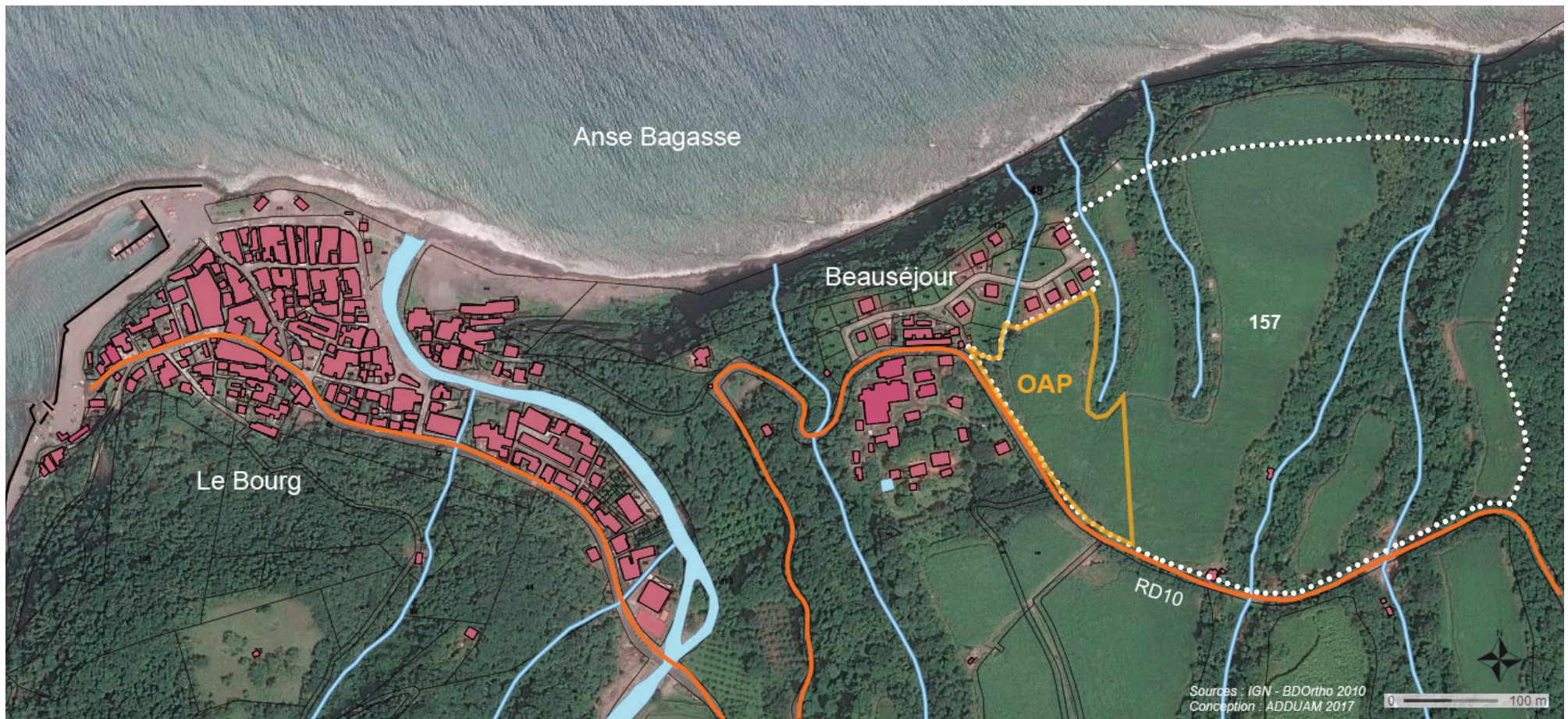
La démarche :

- Une analyse préalable de l'état initial du site et de ses abords a permis de dégager les enjeux du secteur à urbaniser (en terme de fonctionnement, de déplacement, d'environnement, de paysage...).

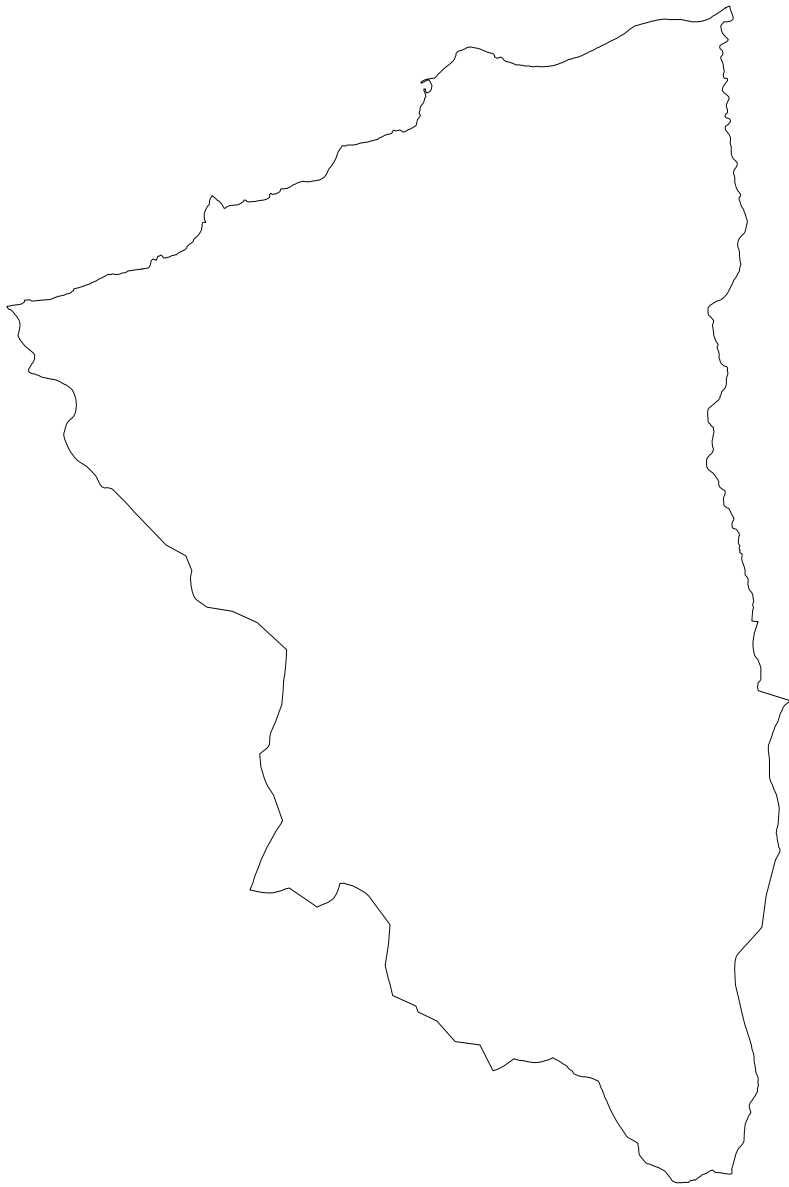
- Une lecture transversale des enjeux a permis de proposer des principes d'aménagement pertinents et adaptés au secteur considéré (morphologie urbaine, traitement des espaces publics, insertion paysagère...).

- Une présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation à travers un schéma de principe permettra d'envisager un projet, sans pour autant figer les aménagements.

Le secteur à urbaniser est situé à l'Est du bourg, sur un petit plateau surplombant l'anse Bagasse à 120 mètres d'altitude. Il s'incrit le long de la RD10, au-dessus du quartier pavillonnaire de Beauséjour et en face l'exploitation agricole historique de l'Habitation Beauséjour. Il porte sur une partie d'une grande parcelle agricole (211 505 m<sup>2</sup>) cadastrée n°157 de la section B.



Le secteur à urbaniser est idéalement situé dans le prolongement du quartier existant de Beauséjour sur un plateau surplombant la côte.



2

## État des lieux et objectifs

---



## La cohérence des limites :

Le secteur vient se caler d'un côté sur la RD10 et de l'autre sur la ravine existante. Il débute au niveau du départ du sentier de randonnée. Il se termine dans la continuité du quartier pavillonnaire Beauséjour.

## Caractéristiques du secteur à urbaniser

### Points faibles / Contraintes

- Terre agricole de bonne productivité,
- Eaux pluviales importantes qui arrivent en amont,
- Pas de réseau d'assainissement collectif,
- Dans le périmètre des 500 mètres du site classé MNH de Beauséjour,
- «Îlot fermé», pas de lien possible avec la voirie du quartier existant,
- Dangerosité de la RD10 pour les piétons (pas de cheminement à l'heure actuelle).

### Points forts/ Atouts

- Situation en hauteur, au niveau du plateau,
- Très larges vues vers l'océan,
- Présence d'arbres remarquables,
- Qualités paysagères du site (contexte de nature, qualité de vue),
- Pente peu prononcée,
- Aléa mouvement de terrain faible,
- Proximité de la route RD10,
- Proximité du chemin de randonnée.

## Objectifs du secteur à urbaniser

La future extension du quartier de Beauséjour est vouée à recevoir de l'habitat à court ou moyen terme, ainsi qu'un équipement à destination des personnes âgées. La surface globale ouverte à l'urbanisation sera de 2 hectares avec une densité minimale attendue de 12 logements/hectare.

Il s'agira de cadrer l'urbanisation du site :

- en proposant une diversification et une mixité des types d'habitat,
- en programmant une résidence à destination des séniors,
- en protégeant le cadre paysager et environnemental,
- en créant une desserte du secteur et des liaisons par des modes doux,
- en mettant en scène un cadre de vie agréable,
- en offrant une entrée de territoire de qualité.



La position du terrain, en haut du plateau, est d'une grande opportunité. Elle offre une large ouverture visuelle vers l'océan.





Les ravines, qui entourent le site et le délimitent, offrent une forte présence végétale.



Des arbres remarquables, mahoganys et cocotiers, le long de la RD10 forment de véritables repères.



L'habitation historique de Beauséjour.



Les bords de route de la RD10 présentent une grande qualité paysagère (belle composition végétale).





Le secteur à urbaniser est occupé par une parcelle cultivée en canne à sucre.



Ouvrage d'art et ravine qui collectent une grande partie de l'eau pluviale. Ravine utilisée par les riverains (jardins potagers et petits escaliers de bois).



La RD10 n'est pas sécurisée pour les piétons.



Petite route dégradée : accès au quartier de Beauséjour depuis la RD10.

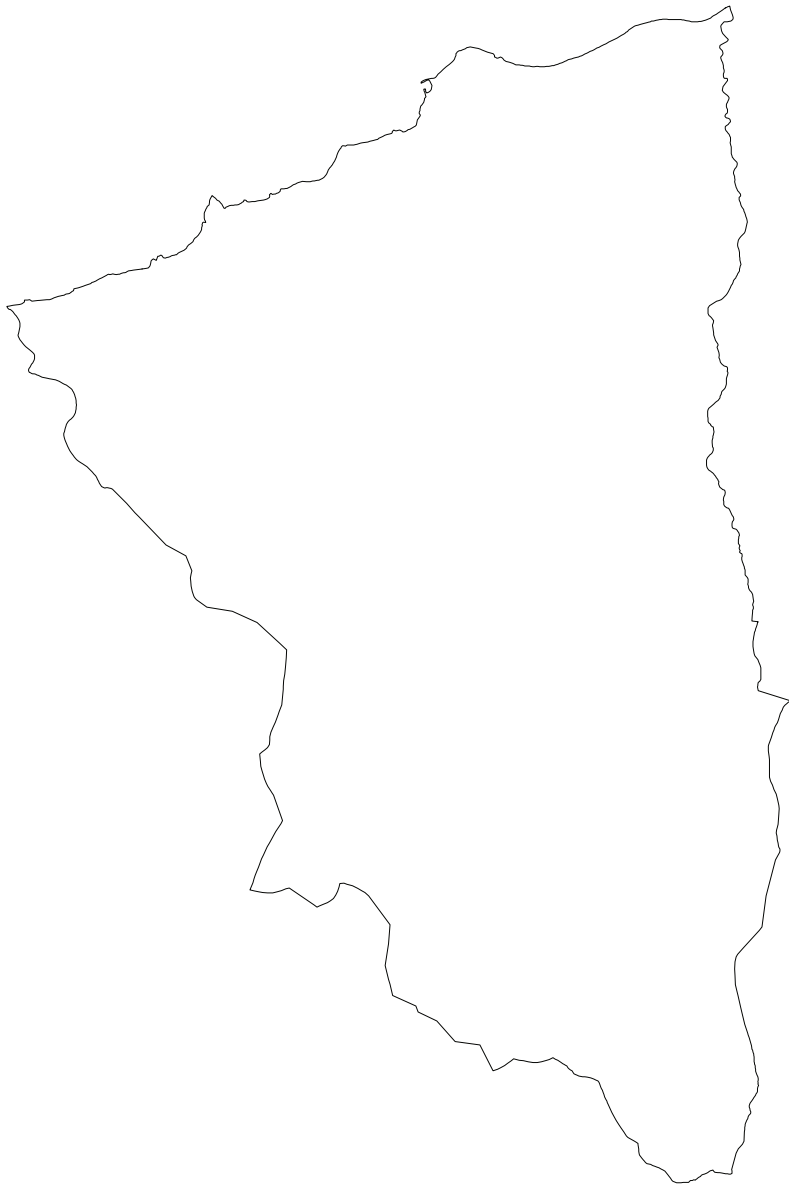


Frange du quartier de Beauséjour. Fonds de parcelles peu profondes avec clôtures transparentes.



Le départ du sentier de randonnée est situé en face l'entrée du site. Stationnement aléatoire.





3

## Les orientations d'aménagement

La conception d'un quartier durable s'appuie sur un certain nombre de principes simples dans une recherche d'insertion urbaine, paysagère et environnementale. En proposant un aménagement paysager de qualité, on pourra créer une unification du quartier, lui donner un caractère paisible.

## Principes d'organisation urbaine

### Offrir de la mixité sociale

L'aménagement sera conçu dans une recherche de mixité sociale intergénérationnelle.

Compte tenu de la qualité du paysage et de la proximité avec l'habitation Beauséjour, un accompagnement de l'ABF est recommandé. L'objectif est d'assurer une réelle diversification de l'offre. De plus, la densification doit permettre de ne pas dénaturer la morphologie du quartier existant.

- 4 parcelles en accession maîtrisée (d'environ 400m<sup>2</sup>) sous la forme d'habitat individuel groupé ;
- 16 parcelles en logement individuel (d'environ 700m<sup>2</sup>) ;
- 1 parcelle accueillant la résidence seniors (pour 15 ménages) sous forme de bungalows avec jardins de 100m<sup>2</sup>.

### Veiller à une implantation judicieuse de l'habitat

Les constructions s'inséreront de façon respectueuse. Il s'agira de prendre en compte les caractéristiques paysagères et environnementales spécifiques du site :

- La topographie du site est en pente douce, les terrassements importants ne sont pas conseillés ;
- L'implantation du bâti préservera les vues sur le grand paysage ;
- Une implantation des constructions favorable à l'aération et l'ensoleillement naturel sera à privilégier ;
- L'orientation des façades sera réalisée selon les alizés.

### Valoriser le cadre de vie

Des lieux de rencontre et d'échanges garantiront un cadre de vie agréable et fonctionnel de telle sorte à favoriser l'accueil et le lien social.

- Création d'un carbet ;
- Création de jardins créoles partagés (les pétitionnaires vérifieront les compatibilités du sol - taux de pollution au chlordécone) avec les productions locales ;

- Création d'un parking paysager mutualisé d'une vingtaine de places à l'entrée du quartier.

## Principes de hiérarchisation du réseau viaire

### Créer une entrée de qualité et sécurisée

L'entrée principale se fera depuis la route départementale RD10, juste après le départ du sentier de randonnée. La mise en scène de l'entrée est assurée par la présence des mahoganys grandes feuilles.

- Sécurisation du carrefour ;
- Système de ralentissement à prévoir et de protection des piétons ;
- Protection et valorisation des grands arbres.

### Concevoir une voie de desserte comme une rue verdoyante

Pour créer un caractère de rue verdoyante, la voirie comprendra une noue plantée centrale, colonne vertébrale du quartier.

- La voirie présentera une circulation en boucle avec une aire de retournement ;
- Le tracé de la nouvelle voie n'est pas imposé, mais illustré de façon courbe pour éviter le caractère rectiligne ;
- L'emprise de la voirie privilégiera le partage de l'espace pour offrir un cheminement de qualité au piéton (zone 20km/heure) ;
- La noue paysagère centrale sera plantée d'essences locales.

### Connecter le quartier par des liaisons douces

Un principe de liaison douce est à mettre en place pour les piétons, ainsi que pour les personnes à mobilité réduite.

- Aménagement d'une liaison parallèlement à la RD10. Ce cheminement reliera le nouveau quartier au quartier existant de Beauséjour ;
- Sécurisation de la traversée de la RD10 pour rejoindre le sentier de randonnée et le circuit des énergies renouvelables situés en face.

## Principes d'aménagement paysager

### Aménager une trame paysagère, préverdissement du quartier

Aménager le quartier selon un principe de préverdissement permettra de donner un cadre esthétique. De plus, cela offrira une ambiance verdoyante pour accueillir au fur et à mesure les habitations.

- Une rue principale plantée ;
- Des noues paysagères, collectrices des eaux pluviales ;
- Des haies composées basses séparant les parcelles ;
- Des lisières végétales délimitant le quartier.

### Offrir un vis-à-vis de qualité avec l'habitation Beauséjour

Côté RD10, il s'agira de développer une façade urbaine qualitative pour respecter l'habitation patrimoniale de Beauséjour. De plus, cela permettra de valoriser l'entrée du territoire de Grand'Rivière.

- Des arbustes d'ornement et à fleurs seront plantés tout le long de la route créant une ambiance gaie et colorée ;
- L'îlot de cocotiers est préservé et fait écho à l'entrée du domaine ;
- Le parking paysager (arbres et arbustes) minimisera l'impact visuel des voitures et offrira de l'ombre.

### Prévoir des franges végétales pour délimiter le quartier

Le soin apporté aux limites du quartier est très important, cela fait partie d'une insertion réussie. Ainsi, la plantation de franges vertes sera réalisée à l'Est et au Nord.

- A l'Est, une haie végétale, arbustive et arborée, assurera une transition douce et naturelle entre espace bâti et espace agricole ;
- Au Nord, une haie végétale arbustive composée offrira une limite et préservera l'intimité des habitations du quartier pavillonnaire existant.

## Principes de prise en compte de l'environnement

### Préserver et valoriser le patrimoine végétal existant

Les éléments de végétation contribuant à l'identité des lieux seront préservés et valorisés. Il s'agit en particulier :

- Des ravines boisées de part et d'autre du quartier, véritables continuités vertes participant à la Trame Verte et Bleue ;
- De grands mahoganys situés en bordure de la RD10 ;
- D'un ensemble de cocotiers à proximité de l'îlot bâti de Case-Nègres.

### Favoriser le maintien de la biodiversité

Les ravines arborées, les îlots boisés et le parc de l'habitation Beauséjour seront reliés par des trames de haies qui participeront à la biodiversité. Elles seront favorables au déplacement de la petite faune locale.

- Les haies sont composées de plusieurs essences végétales ;
- En limite séparative, elles ne dépasseront pas 1,5 m de hauteur pour ne pas couper les vues ; côté rue, elles pourront atteindre 1,80 m de hauteur avec clôtures ajourées.

### Gérer les eaux pluviales / veiller à un assainissement conforme

La récupération des eaux pluviales se fera à la parcelle par les habitants (citernes) et par la création de noues paysagères. Elles collecteront et réguleront les eaux en ralentissant leur écoulement vers les ravines principales.

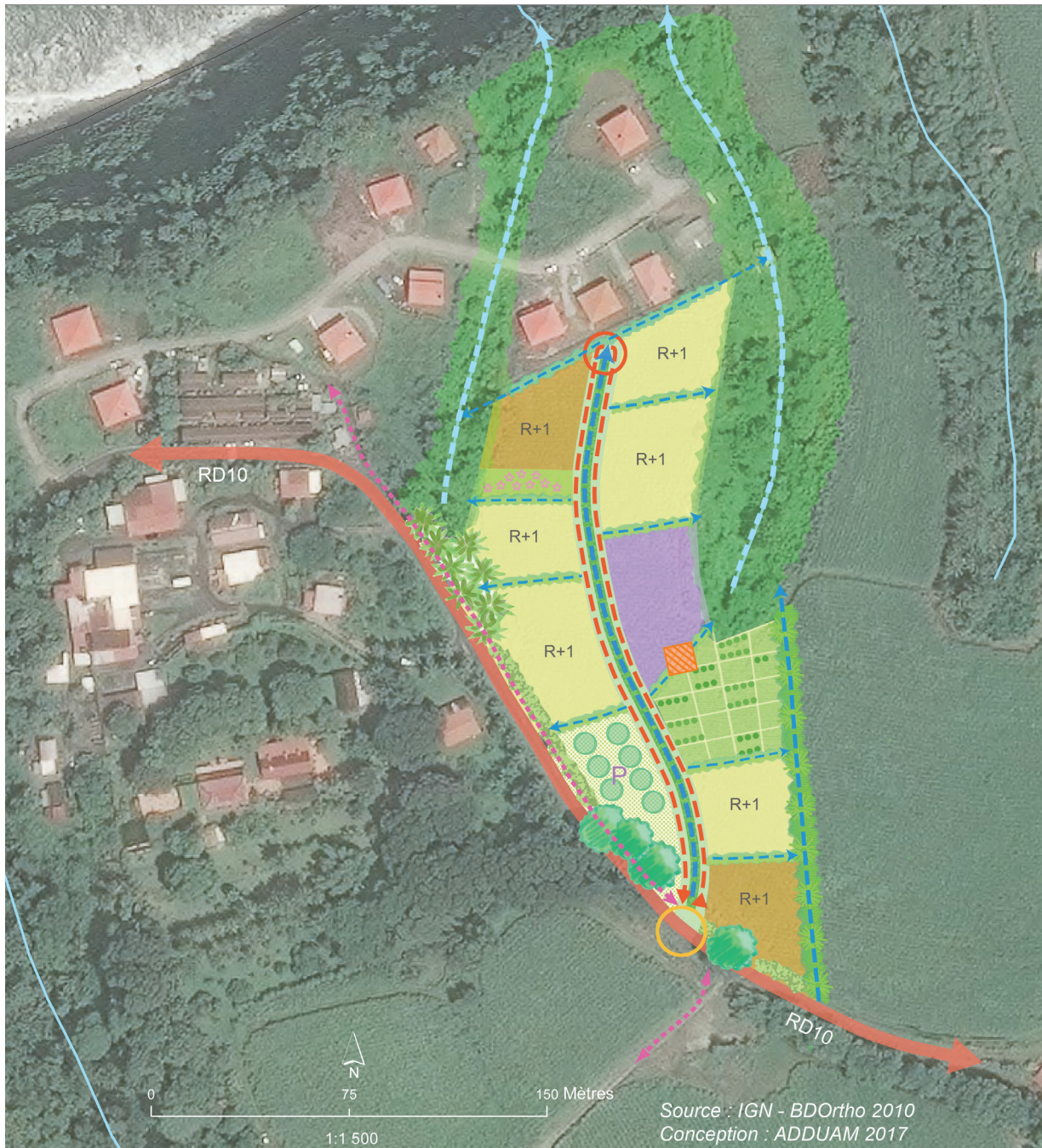
- Selon une orientation Sud-Nord pour les noues paysagères principales ;
- Vers l'Est et l'Ouest par un maillage de noues paysagères secondaires.

Concernant l'assainissement, les constructions devront prévoir des systèmes individuels aux normes en attendant un éventuel développement du réseau collectif sur Beauséjour.




### Limitier l'imperméabilisation des sols

L'imperméabilité des sols sera limitée et l'infiltration de l'eau de pluie sera favorisée.




- Par le choix d'un revêtement perméable pour le parking ;
- Par des surfaces en jardin les plus grandes possibles ;
- Par les noues permettant une infiltration régulée et continue.







## Patrimoine végétal à préserver et à valoriser :

-  Ravines boisées, continuités vertes (Trame Verte)
-  Arbres remarquables, «repères» d'entrée du quartier
-  Îlot de cocotiers, interface de qualité avec la RD10





## Principales affectations à programmer :

-  Accueil d'une résidence seniors
-  R+1 Secteur de logements individuels (assainissement individuel)
-  R+1 Secteur de logements évolutifs sociaux (assainissement individuel)






## Principes de liaisons à créer :

-  Voirie de desserte, emplacement indicatif
-  Aire de retournement
-  Entrée du quartier et traversée sécurisée de la RD10
-  Liaisons piétonnes avec l'extérieur, emplacement indicatif




## Cadre de vie à valoriser :

-  Parking paysager mutualisé
-  Carbet, lieu de rencontre et d'échange
-  Jardins créoles partagés
-  Espace vert avec jeux d'enfants

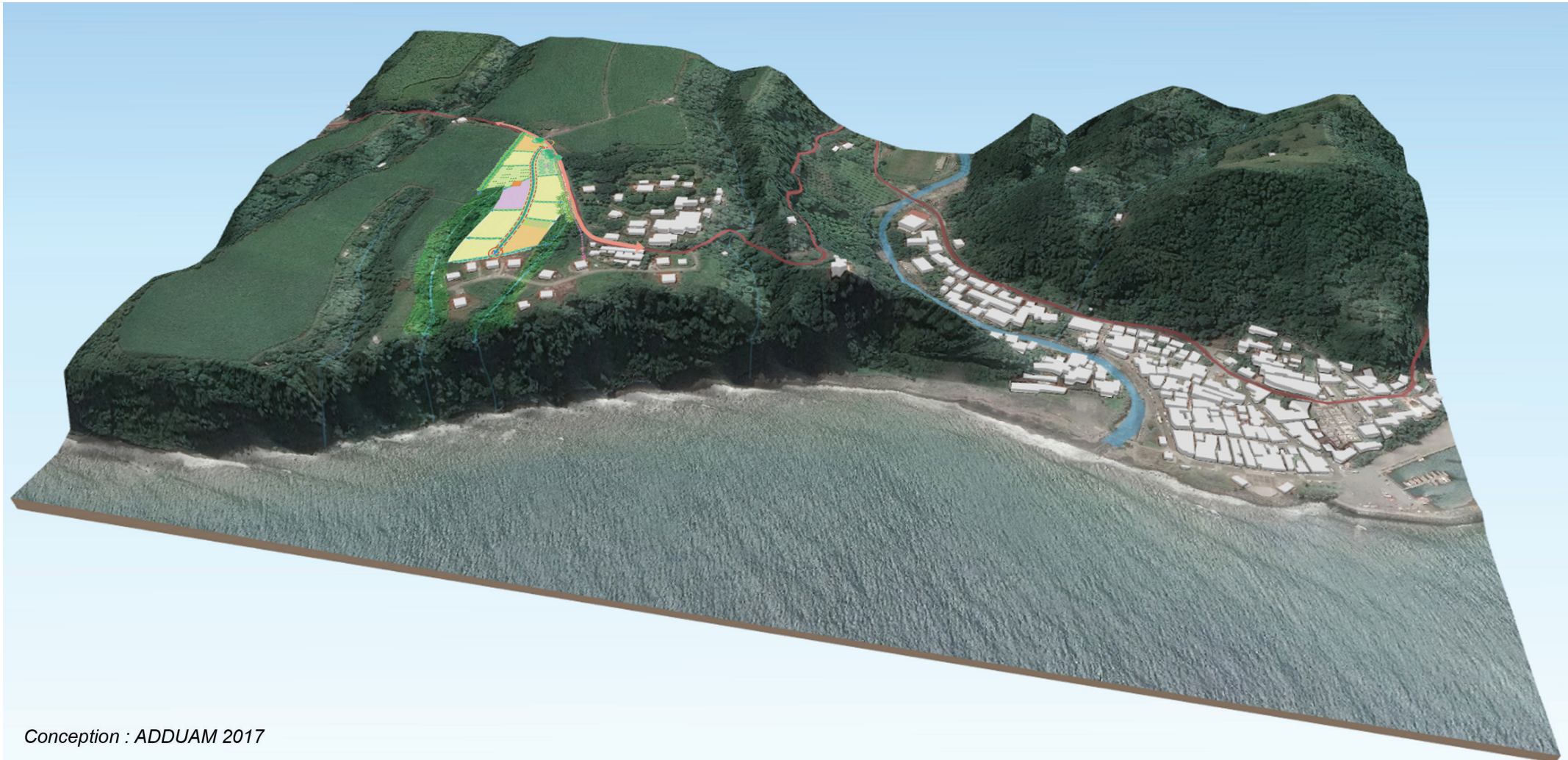
## Trame paysagère structurante à aménager :

-  Noue paysagère, colonne vertébrale du quartier
-  Maillage de haies basses, continuités vertes
-  Talus planté ornemental, interface de qualité avec la RD10
-  Frange végétale haute, séparation avec le quartier existant
-  Lisière paysagère, transition avec l'espace agricole

## Gestion des eaux pluviales

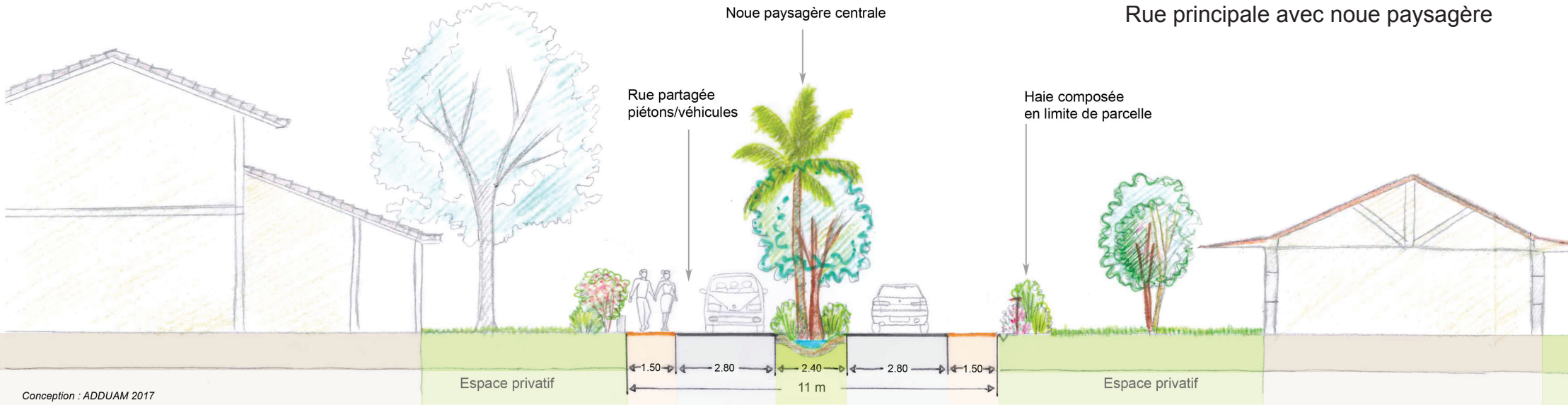
-  Noues paysagères principales
-  Noues paysagères secondaires
-  Lits de ravine

L'insertion du quartier de Beauséjour dans le paysage de Grand'Rivière



Conception : ADDUAM 2017

## Rue principale avec noue paysagère



## Jardins créoles et lisière paysagère

