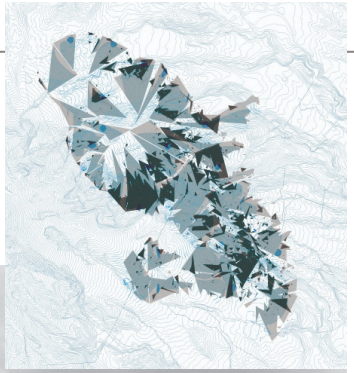
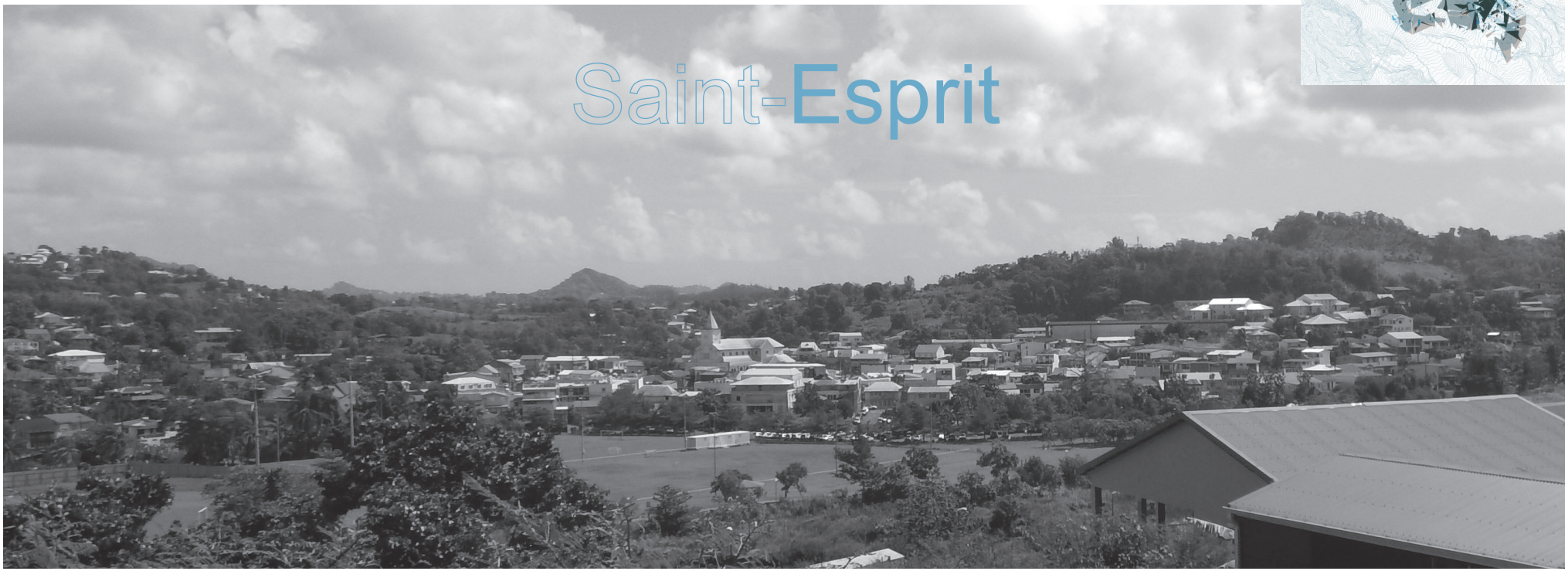
PLU

Plan Local d'Urbanisme



Saint-Esprit



Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

AGENCE DE DÉVELOPEMENT DURABLE
D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT DE MARTINIQUE
3 rue Schoelcher - 97200 FORT-DE-FRANCE
Tel. 05.96.71.79.77 - Fax : 05.96.72.59.27 - E-MAIL : aduam@aduam.com

Prescrit le 20 Novembre 2014
Arrêté le.....
Approuvé le .....

VILLE DU SAINT-ESPRIT

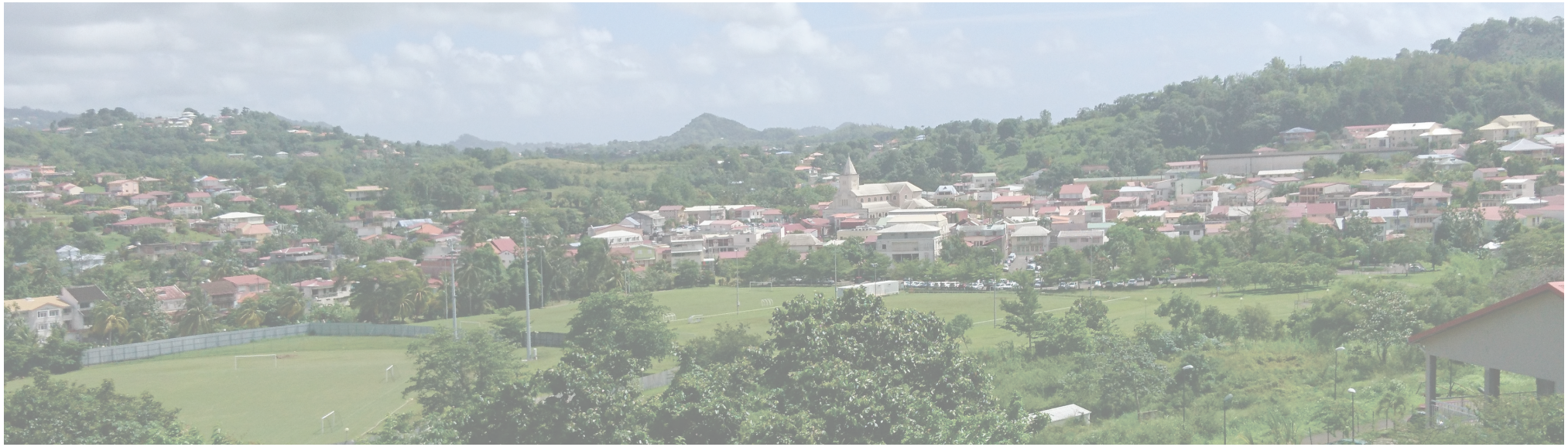
Sommaire

1 - Le contexte.....

Les principes généraux des orientations d'aménagement.....
Localisation des secteur à urbaniser.....

2 - Les orientations d'aménagement.....

Quartier Dieuzède.....
Quartier David.....
Route Morne Degras.....
Quartier Gueydon.....
Quartier Avenir.....



Les principes généraux des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les communes ont 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. Elles sont obligatoires dans le cas de zones à ouvrir à l'urbanisation.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, 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.

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 du Saint-Esprit, cinq secteurs sont concernés par la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. 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 réglement.

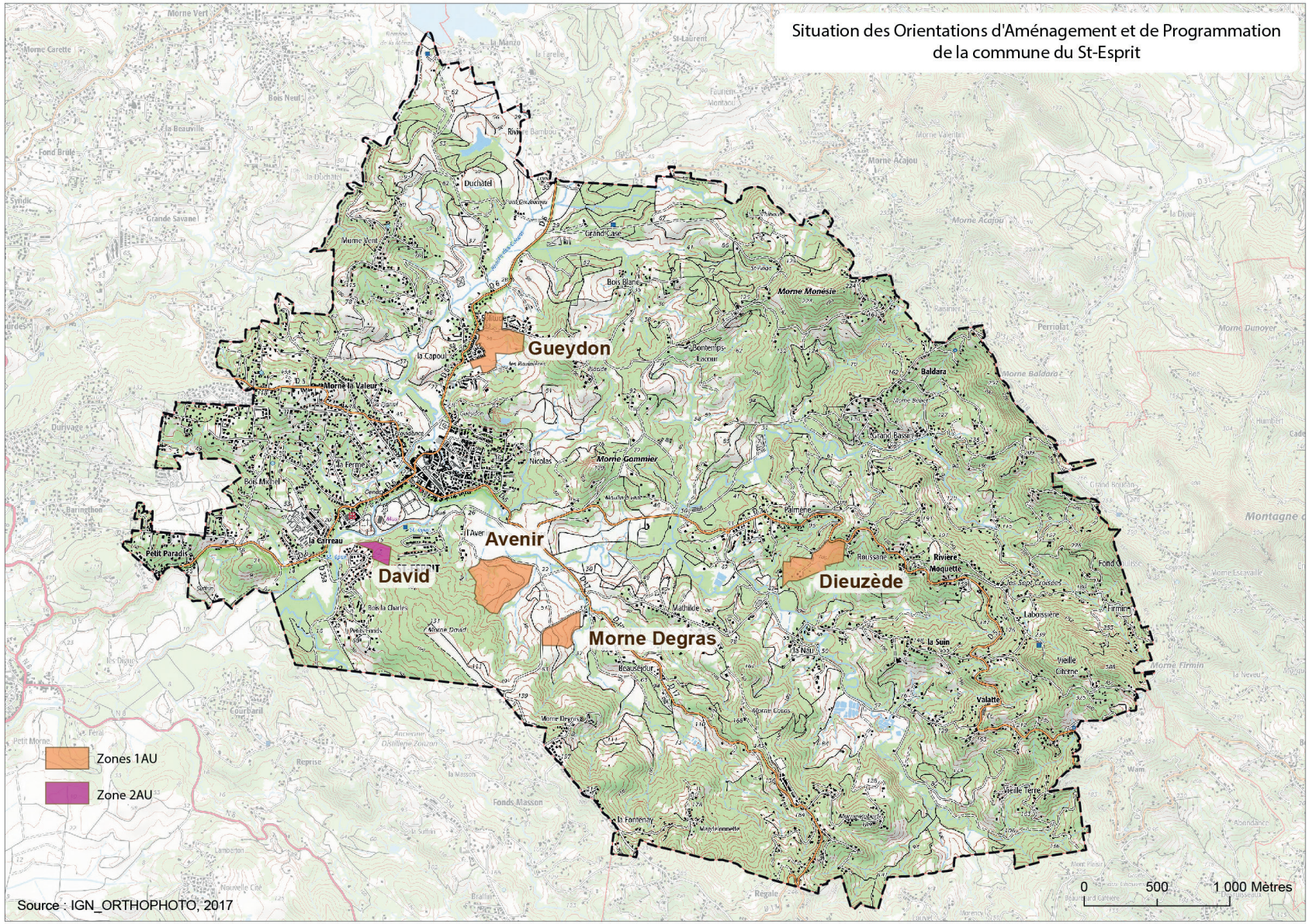
Leur présentation ne précise pas d'échéance de réalisation, toutefois un phasage pourra être mis en place en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles.

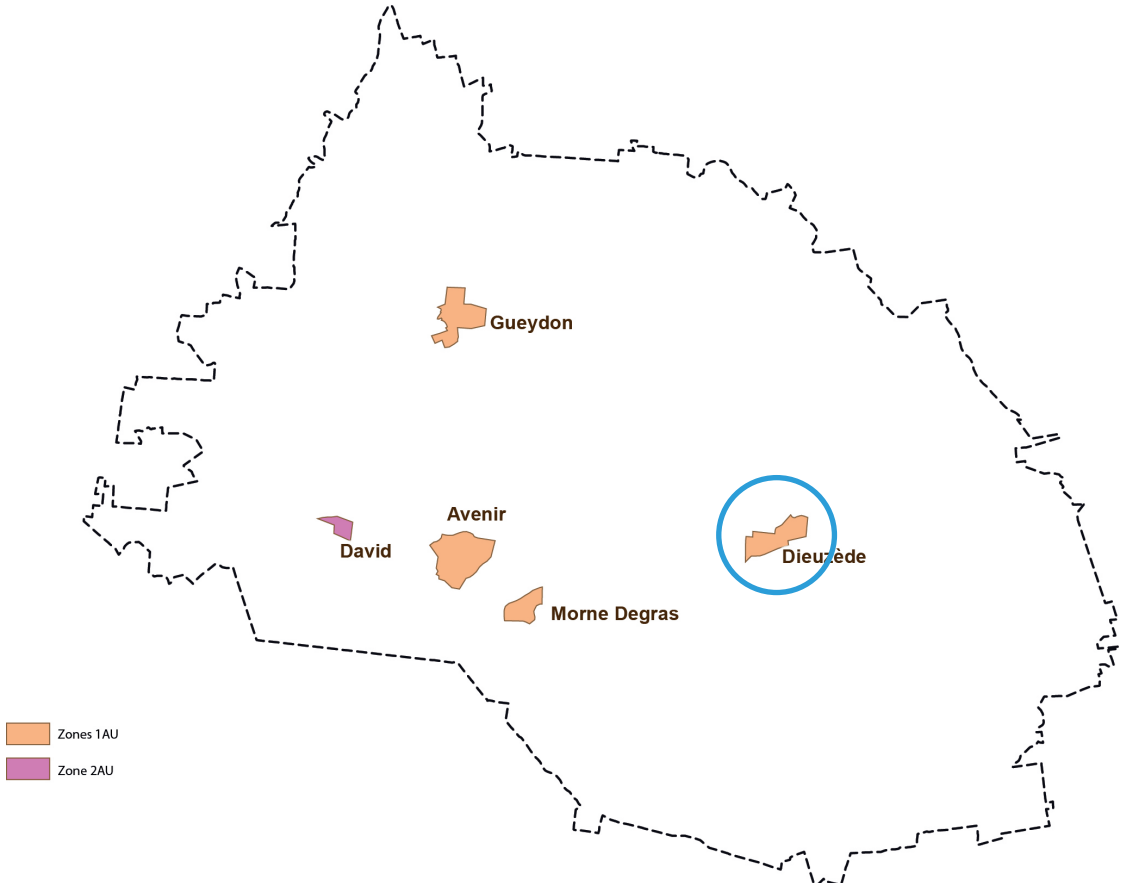
La démarche :

- 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.


Situation des Orientations d'Aménagement et de Programmation
de la commune du St-Esprit
Gueydon
Avenir
David
Morne Degras
Dieuzède
Zones 1AU
Zone 2AU
Source : IGN_ORTHOPHOTO, 2017
0
500
1 000 Mètres



1 Quartier Dieuzède

LE CONTEXTE / L'ÉTAT DES LIEUX

Le secteur à urbaniser couvre une superficie d'environ 6,5 hectares avec les parties déjà bâties et se trouve au centre du territoire communal, au niveau du quartier Dieuzède. Encadré au Nord-est par la RD5, cette extension s'insère dans le contexte d'un tissu urbain peu dense de maisons individuelles, développées ces dernières décennies. Il s'agit aujourd'hui de parcelles de campagne, non exploitées par l'agriculture.

Cela concerne une vingtaine de parcelles cadastrées (entre 1200m^2 et 1800m^2). Le secteur se situe sur une ligne de crête. les pentes sont douces, entaillées par les affluents de la rivière Moquette au Sud et de la rivière de la Nau au Nord. Un chemin d'accès dessert la zone vers quelques villas. Deux maisons en briques, inachevées, renvoient une image d'abandon. Les parcelles présentent peu de végétation dont quelques arbres remarquables et des haies végétales. Les ravines des cours d'eau intermittants témoignent de l'activité agricole passée. Elles sont occupées par des cannes et des bananiers. Les versants autour du site sont largement boisées.

LES CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Le secteur est concerné par un aléa faible dans le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN).
Les constructions nouvelles devront être pourvues de systèmes d'assainissement individuels conformes à la réglementation en vigueur, compte tenu des caractéristiques du quartier (densité, éloignement des stations d'épuration existantes, topographie…).

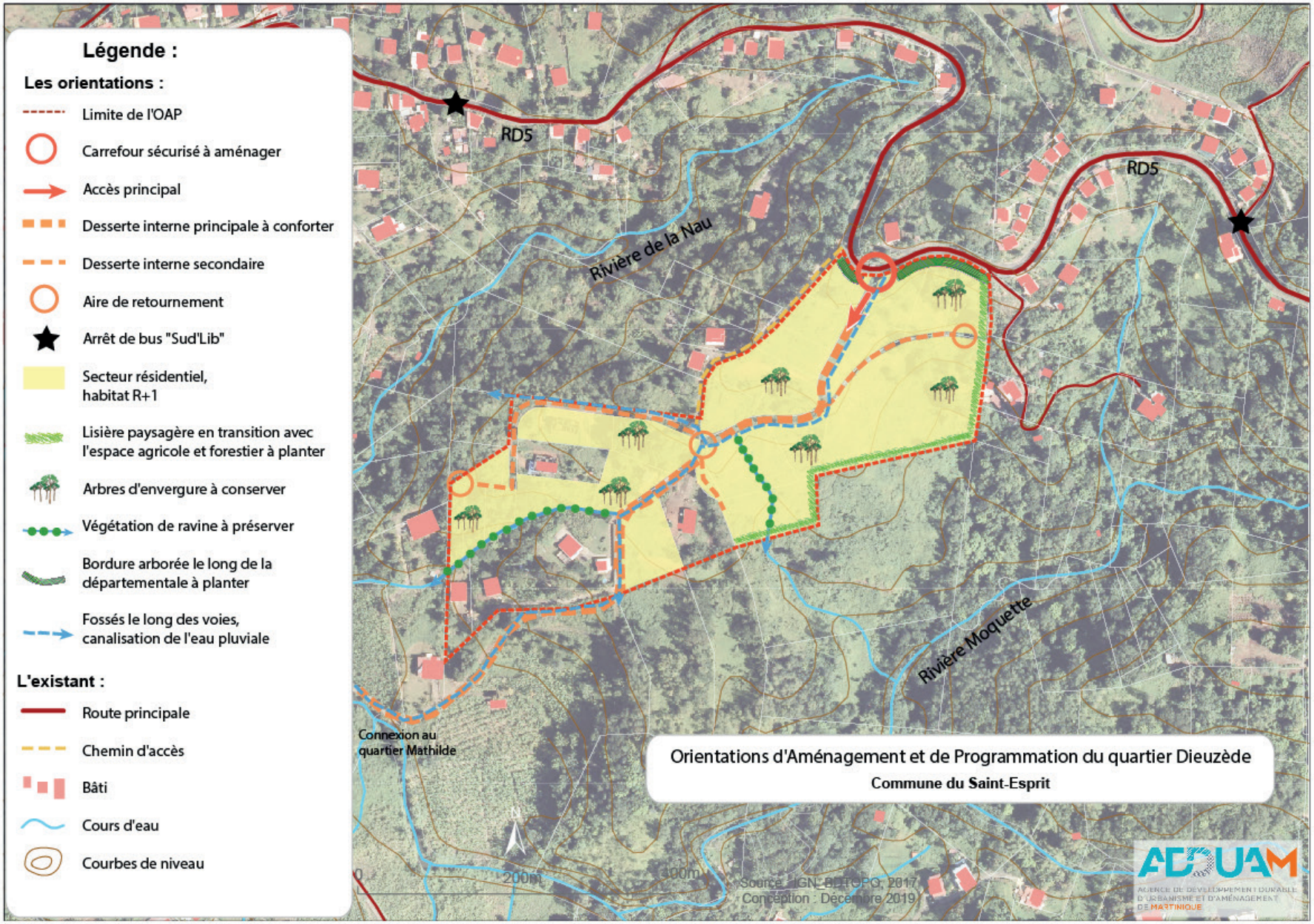
Il est à noter que le secteur fait actuellement l'objet de travaux de renforcement électrique et que le réseau d'eau existant peut facilement alimenter les nouvelles constructions, compte tenu de la capacité du réservoir alimentant le secteur.

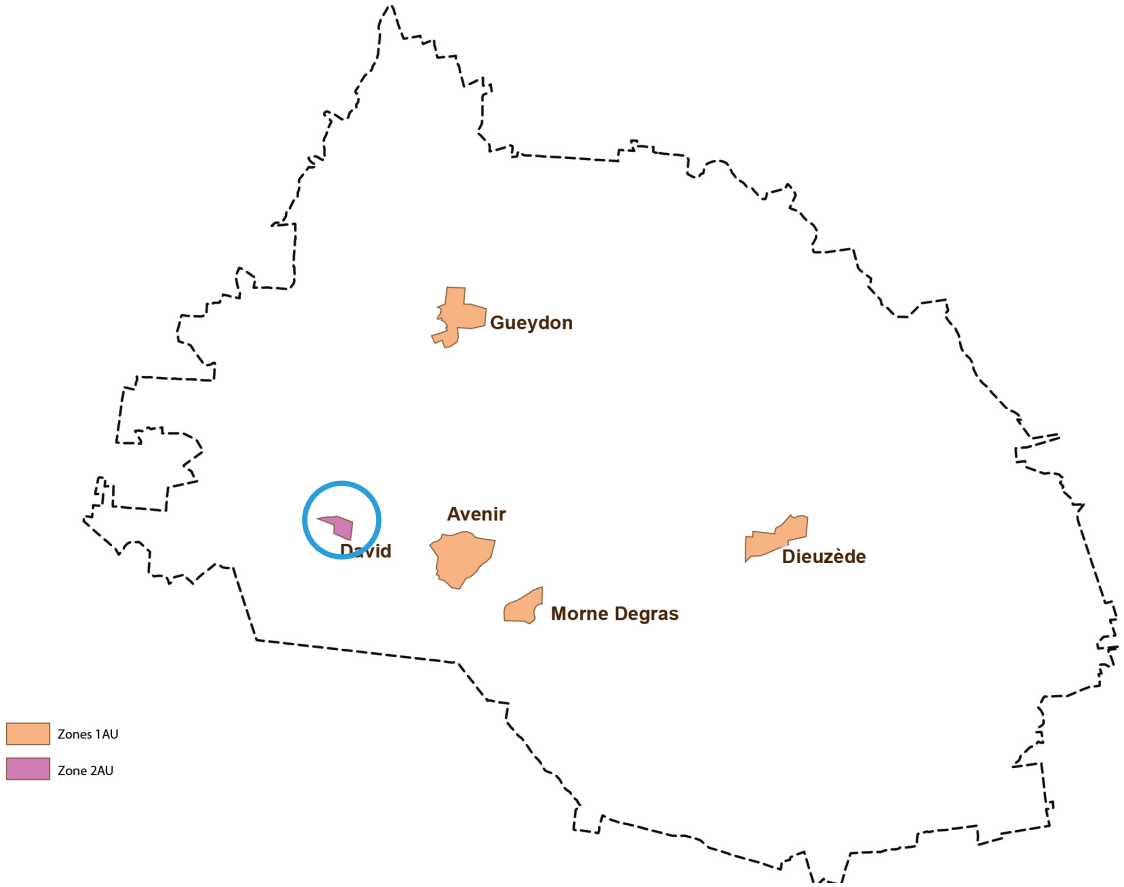
Le développement urbain du secteur sera progressif dans le temps puisqu'il s'agit de parcelles privées soumises aux demandes de permis de construire.
Aussi, l'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée au respect d'une densité urbaine moyenne de cinq logements par hectare afin de respecter les caractéristiques paysagères du quartier.
Concernant les caractéristiques paysagères, les nouvelles constructions devront obligatoirement s'insérer dans la pente : l'implantation doit être soignée. Aussi, la parcelle devra être au maximum végétalisée afin d'assurer une gestion des eaux pluviales optimales. Compte tenu de l'environnement actuel du quartier, les parcelles devront également assurer un cadre verdoyant (préservation de l'aspect boisé du quartier, fleurissement). Un soin particulier sera également donné aux constructions (soin des façades, des aménagements paysagers, des clôtures…).

Enfin, les constructions devront au maximum être conçues en respectant les règles du bioclimatisme : orientation de la construction afin de bénéficier par exemple de la ventilation naturelle afin de limiter le recours à la climatisation, récupération des eaux pluviales, recours aux énergies renouvelables avec la mise en place de panneaux solaire pour permettre la production d'électricité ou d'eau chaude, choix des matériaux et des couleurs… Le respect de ces principes permettra de limiter la consommation énergétique et donc d'œuvrer pour limiter le réchauffement climatique.

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

• Vocation résidentielle avec de l'habitat en R+1,
• Ouverture de l'urbanisation pour une vingtaine de parcelles,
• Création d'un carrefour sécurisé depuis la RD5,
• Renforcement d'une desserte interne principale prenant en compte l'accès des secours, il s'agira également de prévoir à terme, une connexion entre le chamin de la Nau et le quartier de Mathilde (RD5),
• Création d'une desserte interne secondaire se terminant sur des aires de retournement,
• Maintien et/ou plantation d'une bordure arborée le long de la RD5 pour limiter les nuisances sonores,
• Plantation d'une lisière paysagère en transition avec l'espace rural,
• Maintien des arbres remarquables (en particulier les essences fruitières),
• Préservation de la végétation des ravines,
• Gestion des eaux pluviales par des fossés accompagnant les voiries.


Légende :
Les orientations :
Limite de l'OAP
Carrefour sécurisé à aménager
Accès principal
Desserte interne principale à conforter
Desserte interne secondaire
Aire de retournement
Arrêt de bus "Sud'Lib"
Secteur résidentiel, habitat R+1
Lisière paysagère en transition avec l'espace agricole et forestier à planter
Arbres d'envergure à conserver
Végétation de ravine à préserver
Bordure arborée le long de la départementale à planter
Fossés le long des voies, canalisation de l'eau pluviale
L'existant :
Route principale
Chemin d'accès
Bâti
Cours d'eau
Courbes de niveau
RD5
RD5
Rivière de la Nau
Rivière Moquette
Connexion au quartier Mathilde
Orientations d'Aménagement et de Programmation du quartier Dieuzède
Commune du Saint-Esprit
0
200m
400m
Source : IGN, BDTOPO, 2017
Conception : Décembre 2019
AGENCE DE DEVELOPPEMENT DURABLE D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT DE MARTINIQUE



2 Quartier David

LE CONTEXTE / L'ÉTAT DES LIEUX

Le secteur concerné, situé au Sud du bourg, couvre une surface d'environ 2 hectares. Il est encadré au Nord par les espaces naturels de la rivière des Coulisses et au Sud par la forêt du Bois La Charles. Positionné entre les quartiers de Petit Fonds et de l'Avenir, ce secteur jouxte donc un tissu urbain moyennement dense de lotissements qui se sont développés ces dernières décennies. Son développement urbain s'intégrera dans une extension urbaine cohérente et en lien avec les tissus existants.
Le site, sur le piémont du Morne David, a une déclivité douce et s'arrête au niveau du lit majeur de la rivière des Coulisses. A l'heure actuelle, la zone est accessible par une petite route se ratachant au quartier de Petit Fonds. Le secteur se divise, cadastralement, en une grande parcelle de 1,7 hectares et quatre parcelles plus petites de 700m^2, 550m^2, 800m^2 et 1260m^2.

LES CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

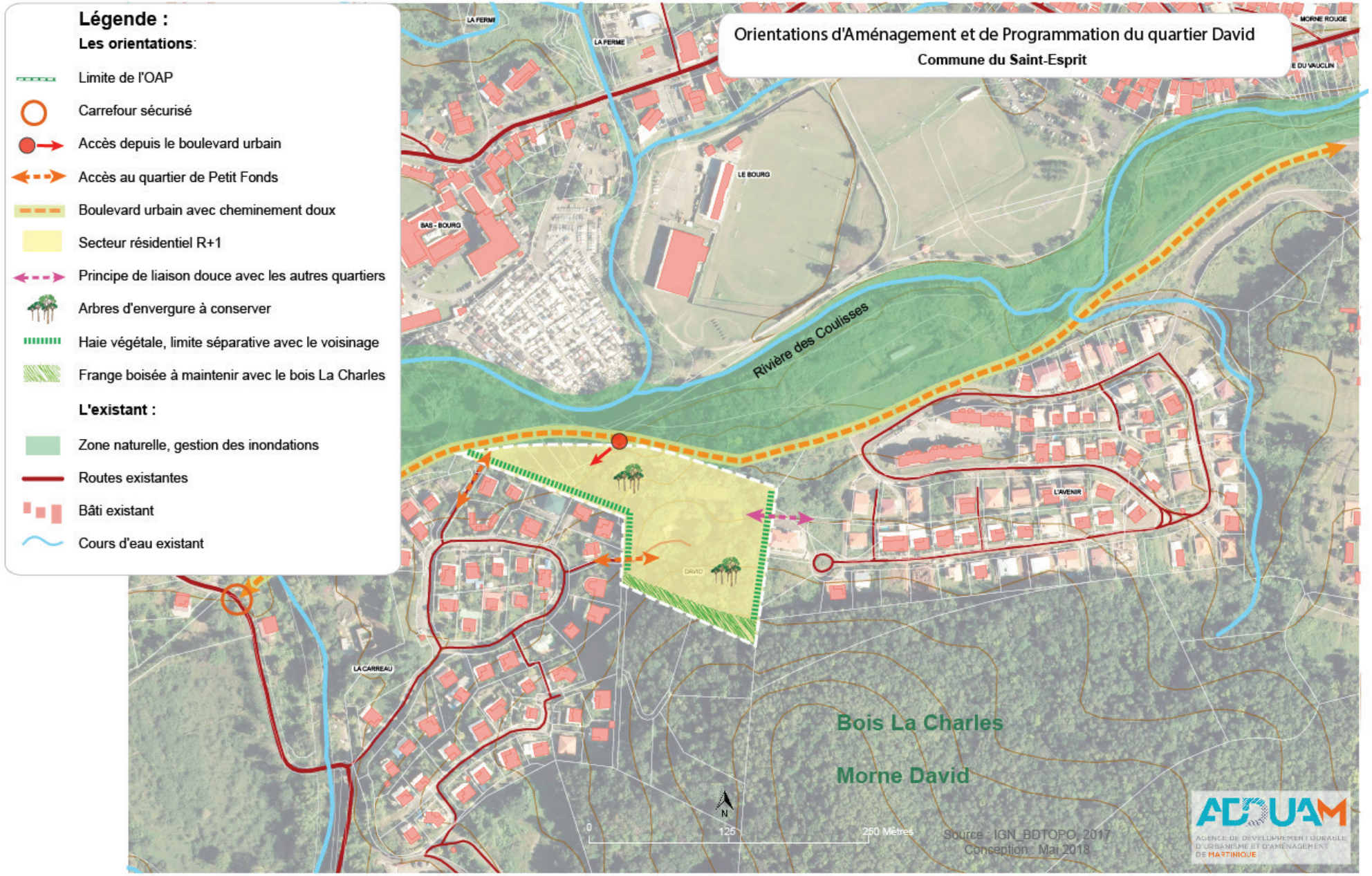
Le quartier de David est situé non loin du réseau d'eau potable qui dessert le lotissement du Hameau de la Carreau. Il est donc localisé à proximité du réseau d'eau potable existant et est donc facilement alimentable.
En terme d'assainissement, la zone AU de David est raccordable sur la STEP de Petit Fond, localisée non loin (à quelques centaines de mètres). Cependant, ce raccordement ne sera possible qu'une fois que les travaux de réhabilitation et d'extension de la capacité de la STEP seront réalisés.
Une modification du PLU sera réalisée afin d'autoriser l'ouverture à l'urbanisation du secteur.

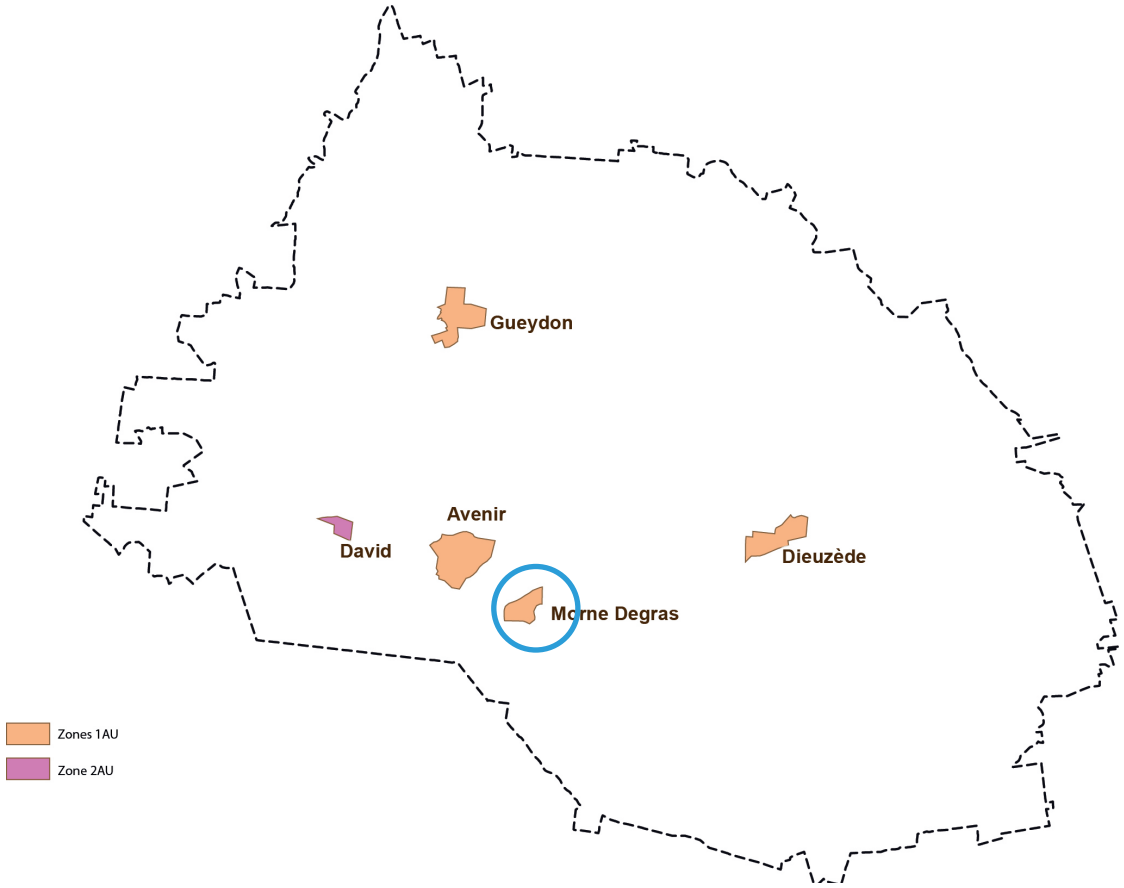
LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

- Vocation résidentielle avec de l'habitat en R+1,
- Création d'un carrefour sécurisé depuis le boulevard urbain,
- Création du futur boulevard urbain avec des cheminements doux,
- Maintien des accès possibles depuis le hameau de Petit Fonds,
- Création d'une liaison douce vers le quartier de l'Avenir,
- Maintien des arbres remarquables (en particulier les essences fruitières),
- Plantation de haies végétales mixtes, intimisation des limites avec le voisinage,
- Maintien d'une bordure arborée en transition avec le bois La Charles.

Les nouvelles constructions devront obligatoirement s'insérer dans la pente : l'implantation doit être soignée. Aussi, la parcelle devra être au maximum végétalisée afin d'assurer une gestion des eaux pluviales optimales. Compte tenu de l'environnement actuel du quartier, les parcelles devront également assurer un cadre verdoyant (préservation de l'aspect boisé du quartier, fleurissement). Un soin particulier sera également donné aux constructions (soin des façades, des aménagements paysagers, des clôtures…).

Enfin, les constructions devront au maximum être conçues en respectant les règles du bioclimatisme : orientation de la construction afin de bénéficier par exemple de la ventilation naturelle afin de limiter le recours à la climatisation, récupération des eaux pluviales, recours aux énergies renouvelables avec la mise en place de panneaux solaire pour permettre la production d'électricité ou d'eau chaude, choix des matériaux et des couleurs… Le respect de ces principes permettra de limiter la consommation énergétique et donc d'œuvrer pour limiter le réchauffement climatique.


Légende :
Les orientations:
Limite de l'OAP
Carrefour sécurisé
Accès depuis le boulevard urbain
Accès au quartier de Petit Fonds
Boulevard urbain avec cheminement doux
Secteur résidentiel R+1
Principe de liaison douce avec les autres quartiers
Arbres d'envergure à conserver
Haie végétale, limite séparative avec le voisinage
Frange boisée à maintenir avec le bois La Charles
L'existant :
Zone naturelle, gestion des inondations
Routes existantes
Bâti existant
Cours d'eau existant
Orientations d'Aménagement et de Programmation du quartier David
Commune du Saint-Esprit
Rivière des Coulisses
LE BOURG
BAS - BOURG
LA FERME
LA FERMI
MORNE ROUGE
L'AVENIR
LA CARREAU
DAVID
Bois La Charles
Morne David
N
0
125
250 Mètres
Source : IGN_BDTOPO_2017
Conception : Mai 2018
AGENCE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT DE MARTINIQUE



3 Route Morne Degras

LE CONTEXTE / L'ÉTAT DES LIEUX

Saint-Esprit dispose d'un hôpital situé actuellement au niveau du « Bas du Bourg », le long de la RD17 en direction de la ville de Rivière-Salée (Petit-Bourg). Cette zone est presque entièrement concernée par une zone inondable à fort aléa, inscrite en zone orange à points bleus au niveau du Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé. L'hôpital est régulièrement inondé et le personnel évoque des conditions de travail difficiles, compte tenu de la vétusté des bâtiments. Il existe une réelle nécessité de reconstruire l'hôpital.

Après avoir engagé une réflexion sur la localisation du futur hôpital / pôle santé, la ville a porté son choix sur le site du Morne Dégras qui offre de nombreux atouts (proximité du bourg et du futur quartier de l'Avenir, foncier communal, proximité des réseaux / accessibilité notamment en transport en commun, cadre paysager du site, calme…).
Le secteur concerné se situe au Sud-est du centre-bourg du Saint-Esprit, plus précisément entre le quartier de l'Avenir et le quartier Mathilde. Il couvre une superficie d'environ 4 hectares. Il est cadré par une petite voie communale à l'Ouest et par une rivière à l'Est.

L'accessibilité s'effectue par la route de Morne Degras, voirie communale qui dispose d'un carrefour vers la RD17 (Centre-Bourg/Rivière-Pilote). Aujourd'hui, une partie de la zone est cultivée en cannes et le site est localisé au sein d'un vaste périmètre agricole, appartenant à la zone AOC «Rhum de Martinique». on est bien dans u état

Le secteur, légèrement en pente, offre de larges vues sur l'environnement.

Le pôle santé est un Grand Projet d'Equipement et de Service, au sens de la définition donnée par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Espace Sud.

UNITÉS DE PAYSAGES 5.2 / LES COLLINES DU SAINT-ESPRIT

-> ENJEUX PAYSAGERS

- Les espaces agricoles : préservation de l'urbanisation diffuse
- Les structures végétales agricoles : identification, préservation et encouragement à la replantation
- Les espaces agricoles péri et intra-urbains : identification, préservation et valorisation économique et paysagère dans le cadre d'un projet d'urbanisme et de paysage d'ensemble pour le Saint-Esprit et ses environs.
- L'urbanisation : maîtrise des implantations nouvelles au regard des paysages agricoles, adaptation des volumes aux pentes, imbrication du végétal arboré de proximité, aménagement des lisières arborées entre habitat et culture.
- Les entrées de ville : valorisation paysagère.

-> OBJECTIFS DE QUALITE PAYSAGERE DU SCOT

OBJ 3: Préserver et valoriser les espaces naturels, forestiers et agricoles porteurs de valeurs écologiques paysagères et agricoles, écologiques, économiques : Les espaces d'interface entre l'urbanisation et les espaces naturels, agricoles, forestiers (les ''lisières urbaines'') font l'objet d'une particulière attention, visant à protéger et valoriser les qualités écologiques, les structures paysagères et les exploitations agricoles qui y sont localisées.

OBJ 4 : Gérer les ressources en ''bon père de famille''

S'agissant des eaux pluviales, les gérer le plus possible '' à la source'' et réduire l'imperméabilisation des sols pour tout projet

OBJ 11 : Concilier urbanité plus intense et ruralité modernisée.

Maîtrise des implantations nouvelles au regard des paysages agricoles et naturels, imbrication au végétal arboré de proximité et utilisation des structures végétales agricoles, avec par exemple, la mise en place de haies vives de glyciridias, aménagement de lisières arborées entre habitat et culture.

OBJECTIF -> Créer un pôle santé exemplaire et moderne de par son intégration aux fonctions écologique et paysagère du site

POINTS DE VIGILANCE ENVIRONNEMENTAUX

- Limiter l'impact visuel des futurs équipements.
- Limiter l'écoulement des eaux pluviales du fait de la proximité des rivières, éviter les risques en aval et les pollutions des milieux aquatiques,
- Limiter les pollutions associées à l'accroissement de l'attractivité du site (pollutions sonores, olfactive et sensorielle),
- Garantir la conformité du dispositif d'assainissement.

périmètre agricole, appartenant à la zone AOC «Rhum de Martinique».

LES CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

La majeure partie du secteur est classée en zone jaune (aléas faibles) par le PPRN.
Le foncier est une propriété communale.
L'urbanisation du site pourra être phasée.

**Le déclassement d'espaces à vocation agricole de 3.54 hectares
nécessaires au développement du pôle santé a été compensé par le reclassement de …hectares en zone agricole de zones classées en urbanisation future à l'Avenir.**

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE ET PRESCRIPTIONS PAYSAGERES DANS L'OBJECTIF D' EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX PREVISIBLES

-> Aménager un carrefour sécurisé et paysagé depuis la RD17. Il devra aussi intégrer une connexion au système de transport en commun (arrêt de bus), et prévoir des aménagements doux (piétons, cycliste…) connectant le futur pôle santé au bourg via l'Avenir. La route du Morne Dégras devra également être calibrée, confortée afin d'être adaptée à la circulation induite par le projet. Elle devra permettre d'assurer une bonne desserte et devra être aménagée pour créer une interface de qualité avec l'espace agricole.

-> Ménager l'impact visuel du projet :

- Par le maintien et la protection des ripisylves coté Est de la zone, l'utilisation du végétal agricole (utilisation de glyciridias, campêches...) et le traitement des abords de la route du Morne Dégras.
- En offrant un traitement qualitatif de l'entrée depuis la RD17 et le long de la route du Morne Dégras,

-> Développerl'intégration paysagère du projet : l'implantation des bâtiments constituant le pôle santé doit être soignée doit prendre en compte les caractéristiques topographiques du site (insertion dans la pente). Un soin particulier sera également donné aux constructions (aspect extérieur des constructions…). Un maintien des arbres remarquables existants sur le site est demandé.

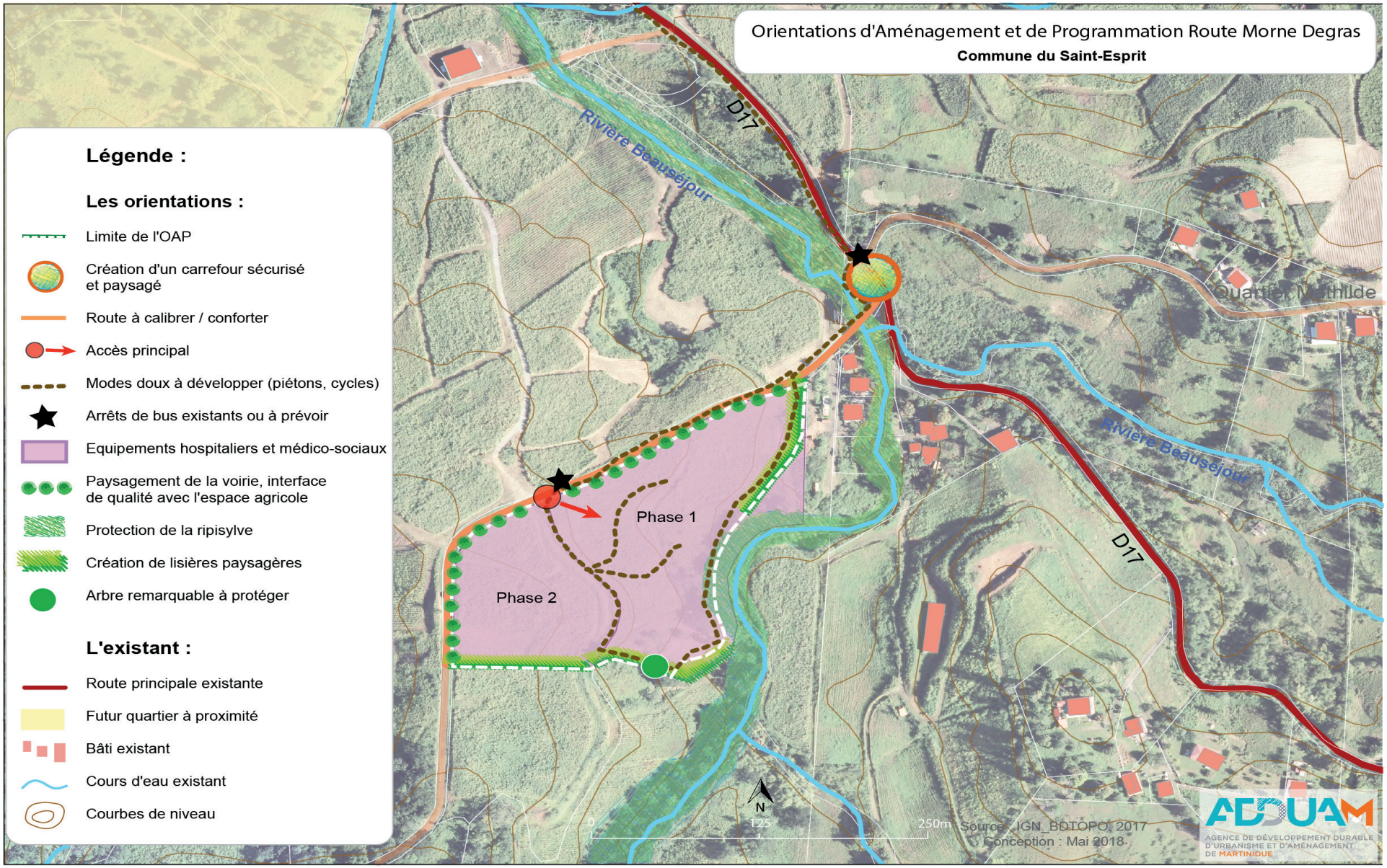
-> Valoriser le cadre paysager et assurer une gestion optimale des eaux pluviales

- Le projet devra être au maximum végétalisé afin de permettre une gestion des eaux pluviales à la parcelle, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, une attention particulière sera portée au niveau des espaces de stationnement, mais également des cheminements piétons à l'intérieur du pôle santé (utilisation de revêtements favorisant l'infiltration des eaux pluviales ou mises en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales comme les noues paysagères, les puits d'infiltration, les réservoirs de stockage de l'eau de pluie. L'objectif est de limiter les risques d'inondation en aval et limiter au maximum les écoulements vers les rivières voisines afin de prévenir les pollutions des milieux aquatiques.
- Compte tenu de l'environnement actuel du quartier, les parcelles devront également assurer un cadre verdoyant (préservation de l'aspect boisé du quartier, fleurissement). Il s'agira donc de proposer un aménagement qualitatif du pôle santé afin d'offrir un environnement agréable aussi bien au personnel soignant qu'aux patients : traitement paysager des espaces libres avec de beaux spécimens arborés, mais aussi des espaces de stationnement, prévoir des sentiers piétons, notamment du côté de la rivière…

-> Limiter les pollutions et maîtriser la consommation d'énergie :

- Les constructions devront au maximum être conçues en respectant les règles du bioclimatisme : orientation de la construction afin de bénéficier par exemple de la ventilation naturelle afin de limiter le recours à la climatisation, récupération des eaux de pluie, recours aux énergies renouvelables avec la mise en place de panneaux solaires pour permettre la production d'électricité ou d'eau chaude, choix des matériaux et des couleurs… Le respect de ces principes permettra de limiter la consommation énergétique et donc d'œuvrer pour limiter le réchauffement climatique.
- Les effluents de l'hôpital et plus globalement du pôle santé seront traités par un système qui lui sera propre (STEP).
- Des lisières paysagères seront plantées pour créer une limite de qualité avec l'espace environnant et favoriser une meilleure insertion du projet. Ces zones tampons plantées permettront également de diminuer les bruits relatifs à la circulation des véhicules motorisés.

Ces éléments seront intégrés dans le cahier des charges du projet qui fera l'objet d'un concours.


Orientations d'Aménagement et de Programmation Route Morne Degras
Commune du Saint-Esprit
Légende :
Les orientations :
Limite de l'OAP
Création d'un carrefour sécurisé et paysagé
Route à calibrer / conforter
Accès principal
Modes doux à développer (piétons, cycles)
Arrêts de bus existants ou à prévoir
Equipements hospitaliers et médico-sociaux
Paysagement de la voirie, interface de qualité avec l'espace agricole
Protection de la ripisylve
Création de lisières paysagères
Arbre remarquable à protéger
L'existant :
Route principale existante
Futur quartier à proximité
Bâti existant
Cours d'eau existant
Courbes de niveau
Rivière Beausejour
D17
Phase 1
Phase 2
Quartier Mathilde
N
0
125
250m
Source : IGN_BDTOPO, 2017
Conception : Mai 2018
AGENCE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT DE MARTINIQUE

4 Quartier Gueydon

LE CONTEXTE / L'ÉTAT DES LIEUX

La zone d'urbanisation future de Gueydon couvre une surface de 7.8 hectares environ. Elle est située au Nord du bourg créant ainsi une jonction entre les quartiers Gueydon et Solitude.
Le secteur est stratégiquement positionné à proximité de la route du François RD6. Il côtoie des formes urbaines et des bâtis très divers (lotissements, maisons individuelles, immeubles en R+3). Il bénéficiera de la présence de la piscine comme équipement sportif d'envergure.
Ce secteur est actuellement desservi depuis la route du chemin de Bois Blanc au Nord et par la route desservant notamment la piscine communautaire au Sud. Il est accessible au niveau de la RD6 par le système de transport en commun intercommunal Sud Lib' (ligne intercommunale Saint-Esprit / le François).

Plus largement, le secteur s'inscrit dans un site en forme d'amphithéâtre entaillé par des ravines. Il présente quatre sous-secteurs topographiques différents :
- le sommet, espace en plateau, au nord du chemin de Bois Blanc,
- le fond de l'amphithéâtre où passent un cours d'eau et la route qui dessert la piscine,
- un versant de déclivité assez douce entre la résidence Gueydon et une ravine, d'orientation Nord/Sud, située à l'arrière de la déchetterie,
- un versant plus chahuté avec des pentes plus fortes, au-dessus de la piscine.

LES CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Le secteur est classé en zone jaune du PPRN (aléas faibles).
ILe secteur est desservi en eau potable depuis le réservoir du Morne Vent d'une capacité de 300 m3. Une centaine de logements sont projetés sur ce secteur : la capacité actuelle et les réseaux présents à proximité pourront aisément répondre aux besoins en eau des habitants du quartier.

Concernant l'assainissement, il est préconisé par les services de l'Espace Sud de privilégier un assainissement autonome ou par micro station en attendant le raccordement du secteur à STEP de Petit Fonds, une fois que ses travaux de réhabilitation/extension seront réalisés. Les constructions existantes auront 10 ans pour se raccorder à la STEP.
L'urbanisation du secteur est conditionnée au respect d'une densité urbaine minimale de quinze logements par hectare. Les aménagements doivent répondre aux objectifs de mixité sociale (et donc prévoir des logements sociaux) et fonctionnelle.
L'urbanisation du site sera phasée.

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Les orientations concernant le bâti :

• Le secteur accueillera des constructions résidentielles sous forme de petits immeubles en R+2, R+3 et de maisons individuelles groupées ou pas. Des logements sociaux doivent obligatoirement être réalisés.
• Une mixité des fonctions urbaines est attendue avec la création de commerces, de boutiques, de restaurants. La volonté de favoriser la mixité fonctionnelle par la présence de commerces singulièrement à proximité des immeubles d'habitation doit garantir la compatibilité des activités entre elles (nuisances sonores et olfactives). De surcroît, le choix des différentes activités devra garantir leur diversité afin de proposer à la population des services de qualité, notamment en matière d'offre alimentaire. Sur ce dernier point, il devrait étudier la possibilité de proposer à la population une offre qualitative en commerces et restaurants compatible avec les objectifs de réduction de l'incidence de l'obésité en Martinique et de promotion des produits locaux.
• Les immeubles seront implantés en suivant la topographie du terrain et de façon à profiter au maximum des vues.
• Les maisons devront s'implanter avec un recul par rapport à la voirie pour constituer un front végétal de jardin.

Les nouvelles constructions devront obligatoirement s'insérer dans la pente : l'implantation doit être soignée. Aussi, la parcelle devra être au maximum végétalisée afin d'assurer une gestion des eaux pluviales optimales. Compte tenu de l'environnement actuel du quartier, les parcelles devront également assurer un cadre verdoyant (préservation de l'aspect boisé du quartier, fleurissement). Un soin particulier sera également donné aux constructions (soin des façades, des aménagements paysagers, des clôtures…).

Enfin, les constructions devront au maximum être conçues en respectant les règles du bioclimatisme : orientation de la construction afin de bénéficier par exemple de la ventilation naturelle afin de limiter le recours à la climatisation, récupération des eaux pluviales, recours aux énergies renouvelables avec la mise en place de panneaux solaire pour permettre la production d'électricité ou d'eau chaude, choix des matériaux et des couleurs… Le respect de ces principes permettra de limiter la consommation énergétique et donc d'œuvrer pour limiter le réchauffement climatique.

Les orientations concernant les déplacements :

• Les accès automobiles seront réalisés depuis la RD6 et le chemin de Bois Blanc.

• Le chemin de Bois Blanc pourra être requalifié (pour abaisser la vitesse, prendre l'aspect d'une rue et offrir une ambiance végétale et fleurie).

• Le stationnement sur le secteur sera traité sous forme de petites poches de parkings ombrées par des arbres. Les espaces de stationnement devront intégrer des revêtements perméables mais aussi des espaces végétalisés. Les jardins partagés devraient être généralisés pour les logements collectifs.

• Les voies de circulation internes épouseront le relief et seront paysagées.

• Des accès piétons depuis la résidence Gueydon sont à envisager pour créer du lien entre l'urbanisation existante et la nouvelle extension. Dans ce sens, un sentier piéton sera réalisé pour rejoindre les commerces au Nord ou l'extension du parcours sportif au Sud.

• Un mail planté, colonne vertébrale traversant le quartier, offrira un parcours piéton aux habitants et permettra de rejoindre la piscine.

Ce projet s'inscrit dans le développement des circulations piétonnes (Axe 2 du PADD) qui devront être sécurisées, adaptées aux PMR et chargés de famille, judicieusement localisées et maillées afin de les rendre attractives. La création de pistes cyclables pourra aussi être envisagée.

Les orientations concernant les espaces publics et les équipements :

• La liaison douce du mail planté aboutira à une place représentant le coeur du quartier. Cette place accueillera sur sa périphérie de petites boutiques et/ou restaurants.

• Des équipements sportifs (terrain de sport, parcours santé) et de loisirs (aire de jeux, terrain de pétanque) trouveront une place au Sud-est du secteur le long du mail.

Les orientations concernant la trame paysagère :

• Des espaces paysagers seront créés autour des commerces et de la résidence séniors.

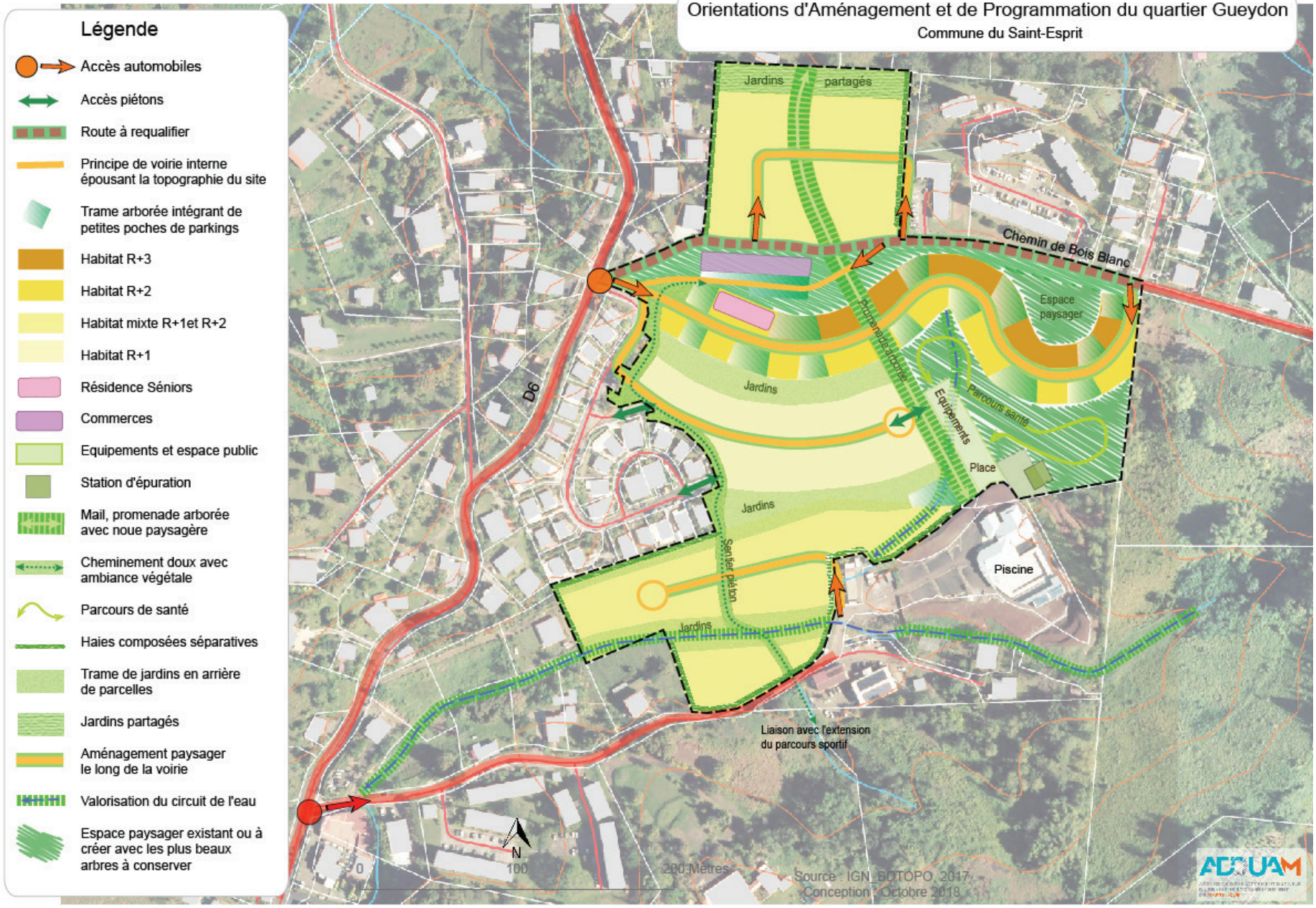
• A l'Est du secteur, où le relief est plus complexe, de larges espaces de nature seront préservés (les plus beaux arbres existants seront protégés) offrant un cadre de verdure de qualité aux petits immeubles.

• au Nord, en transition avec l'espace agricole, des jardins partagés pourront être proposés aux habitants qui y accéderont grâce au cheminement doux du mail.

• La trame des jardins privés, à l'arrière des parcelles, garantira une ambiance verdoyante au quartier et constituera de petits corridors écologiques alimentant la Trame Verte et Bleue de la commune.

• Des haies composées assureront une séparation de qualité avec l'habitat existant.

• Les limites séparatives entre les parcelles des maisons seront traitées avec des clôtures transparentes, petits murets et des haies composés.


Orientations d'Aménagement et de Programmation du quartier Gueydon
Commune du Saint-Esprit
Légende
Accès automobiles
Accès piétons
Route à requalifier
Principe de voirie interne épousant la topographie du site
Trame arborée intégrant de petites poches de parkings
Habitat R+3
Habitat R+2
Habitat mixte R+1et R+2
Habitat R+1
Résidence Séniors
Commerces
Equipements et espace public
Station d'épuration
Mail, promenade arborée avec noue paysagère
Cheminement doux avec ambiance végétale
Parcours de santé
Haies composées séparatives
Trame de jardins en arrière de parcelles
Jardins partagés
Aménagement paysager le long de la voirie
Valorisation du circuit de l'eau
Espace paysager existant ou à créer avec les plus beaux arbres à conserver
Jardins partagés
Chemin de Bois Blanc
Espace paysager
Promenade arborée
Jardins
Equipements
Parcours santé
Place
D6
Jardins
Sentier piéton
Piscine
Jardins
Liaison avec l'extension du parcours sportif
N
0
100
200 Mètres
Source : IGN, BDTOPO, 2017
Conception : Octobre 2018

5 Quartier de l'Avenir

LE CONTEXTE / L'ÉTAT DES LIEUX

Le secteur est situé au Sud du bourg du Saint-Esprit, de l'autre côté de la rivière des Coulisses. La maison historique familiale l'Avenir se trouve à proximité du bois La Charles et a donné son nom au quartier. L'urbanisation future va couvrir une emprise d'environ 11 hectares et accueillera une opération d'aménagement d'ensemble.

Aujourd'hui, en vis-à-vis de cette nouvelle opération, existe un certain nombre de constructions en cours de réalisation ou programmées. En particulier autour du rond point de la route RD17, on trouve : le lotissement «Caféière» presque achevé, un centre commercial programmé, des logements sociaux en cours et une opération de mixité sociale programmée. Au niveau de l'habitation l'Avenir, à proximité de la voie d'accès au quartier de l'Avenir, des logements sociaux sont achevés ; il existe également une parcelle dédiée à recevoir un équipement pour la petite enfance. Enfin, à environ 300 m à vol d'oiseau une parcelle d'environ quatre hectares va accueillir le pôle santé avec le nouvel hôpital du Saint-Esprit.

Le site sur lequel va être implanté le lotissement de «Sapotille» se présente comme une petite colline dont les pentes douces se répartissent vers la rivière des Coulisses et ses affluents. Le site a des limites paysagères très nettes : à l'Est un affluent de la rivière des Coulisses et sa ripisylve ; au Sud et à l'Ouest le bois La Charles ; au Nord-ouest un autre affluent des Coulisses ; au Nord la rivière des Coulisses et des terres cultivées en canne à sucre. Selon l'étagement dans la pente, le rapport visuel au paysage environnant est différent : à l'Est, les vues s'ouvrent vers un grand paysage agricole cultivé en canne ; à l'Ouest sur les arbres du Bois La Charles ; au Nord sur la rivière des Coulisses et plus loin vers le bourg.
Le site présente des parties boisées de qualité et des arbres remarquables. Il existe également de nombreuses traces de chemins qui permettent d'appréhender les subtilités du relief.

LES CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

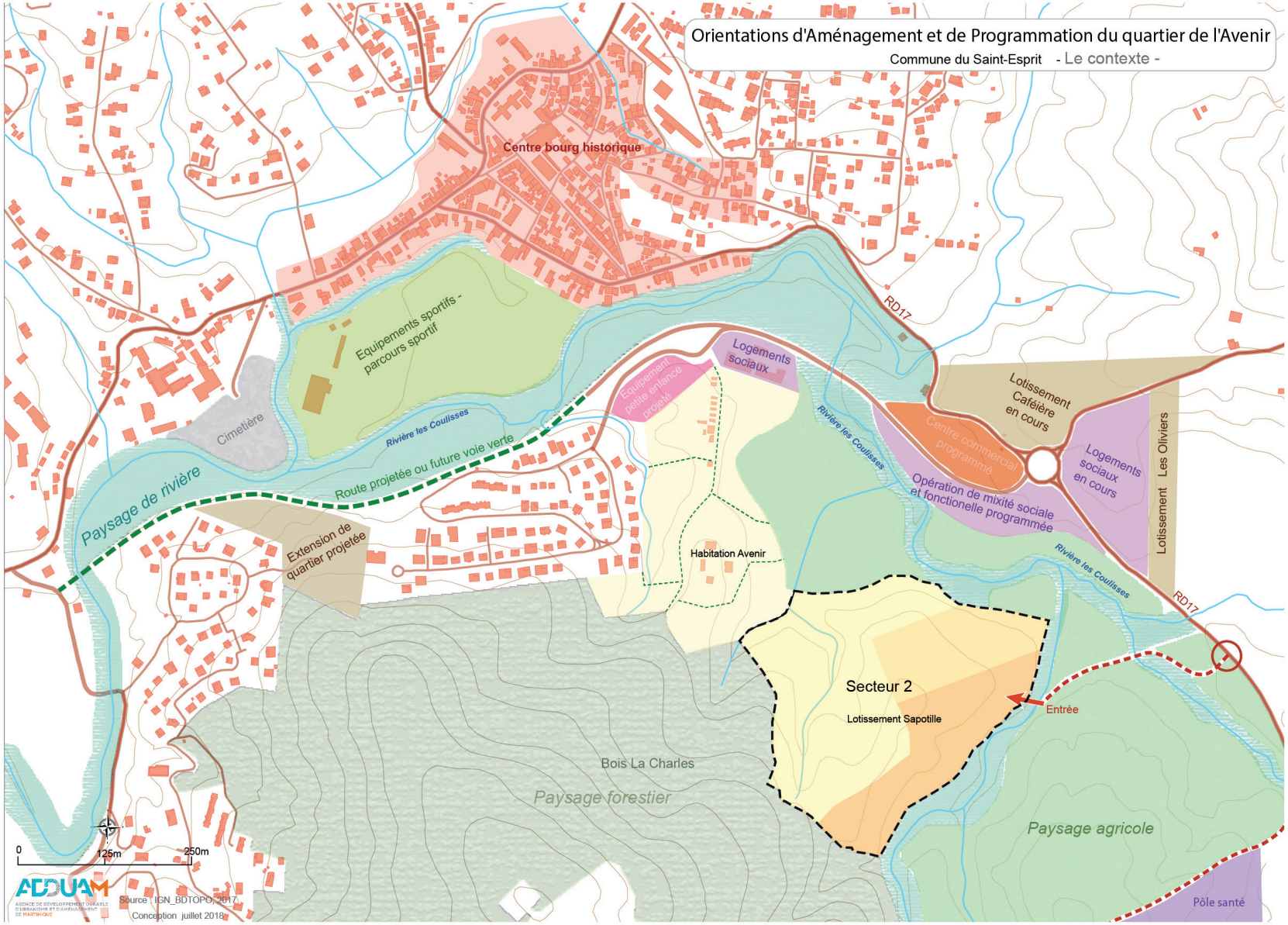
Le secteur est classé en jaune du PPRN (aléas faibles).

Le site devrait s'urbaniser en trois phases correspondant aux trois secteurs d'urbanisation. Des constructions de typologies urbaines différentes sont attendues.

- La phase 1 comprendra la réalisation de petits collectifs sur le versant Sud-est permettant de rentabiliser l'aménagement de la voirie d'entrée. Ils se répartiront en trois lots de 48 logements, 74 logements et 84 logements.
- La phase 2 concerne le versant Nord qui accueillera des maisons groupées de villes et des maisons jumelées. Cela représentera une trentaine de lots.
- La phase 3, sur le versant Sud, Sud-ouest, proposera des terrains pour des maisons individuelles. Cette dernière phase donnera le jour à une vingtaine de lots.

En ce qui concerne les eaux usées :

- Pour les maisons individuelles, l'assainissement sera réalisé à la parcelle de façon autonome.
- Pour les collectifs, l'assainissement se fera par zone en micro-station (accord Espace Sud).


Orientations d'Aménagement et de Programmation du quartier de l'Avenir
Commune du Saint-Esprit - Le contexte -
Centre bourg historique
Equipements sportifs - parcours sportif
Cimetière
Rivière les Coulisses
Route projetée ou future voie verte
Paysage de rivière
Extension de quartier projetée
Equipement petite enfance projeté
Logements sociaux
Habitation Avenir
RD17
Lotissement Caféière en cours
Centre commercial programmé
Opération de mixité sociale et fonctionelle programmée
Logements sociaux en cours
Lotissement Les Oliviers
Secteur 2
Lotissement Sapotille
Entrée
Bois La Charles
Paysage forestier
Paysage agricole
Pôle santé
0
125m
250m
Source : IGN_BDTOPO_2017
Conception juillet 2018

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Les principes généraux :

• Création d'environ 255logements avec mixité des types d'habitat,
• Insertion paysagère des voiries avec gestion des eaux pluviales et hiérarchisation des voies proposant des ambiances différentes,
• Valorisation des usages piétons par un maillage de liaisons douces à l'intérieur du lotissement,
• Création d'un cadre de vie verdoyant par la présence de jardins,
• Protection du cadre paysager : traitement de l'interface avec le bois, l'espace agricole,
• Protection de l'environnement naturel : protection des cours d'eau et de leur ripisylve, protection des espaces de nature au sein du quartier,
• Connexion du lotissement avec son environnement proche par des cheminements doux.

Les constructions devront au maximum être conçues en respectant les règles du bioclimatisme : orientation de la construction afin de bénéficier par exemple de la ventilation naturelle afin de limiter le recours à la climatisation, récupération des eaux pluviales, recours aux énergies renouvelables avec la mise en place de panneaux solaire pour permettre la production d'électricité ou d'eau chaude, choix des matériaux et des couleurs… Le respect de ces principes permettra de limiter la consommation énergétique et donc d'œuvrer pour limiter le réchauffement climatique.

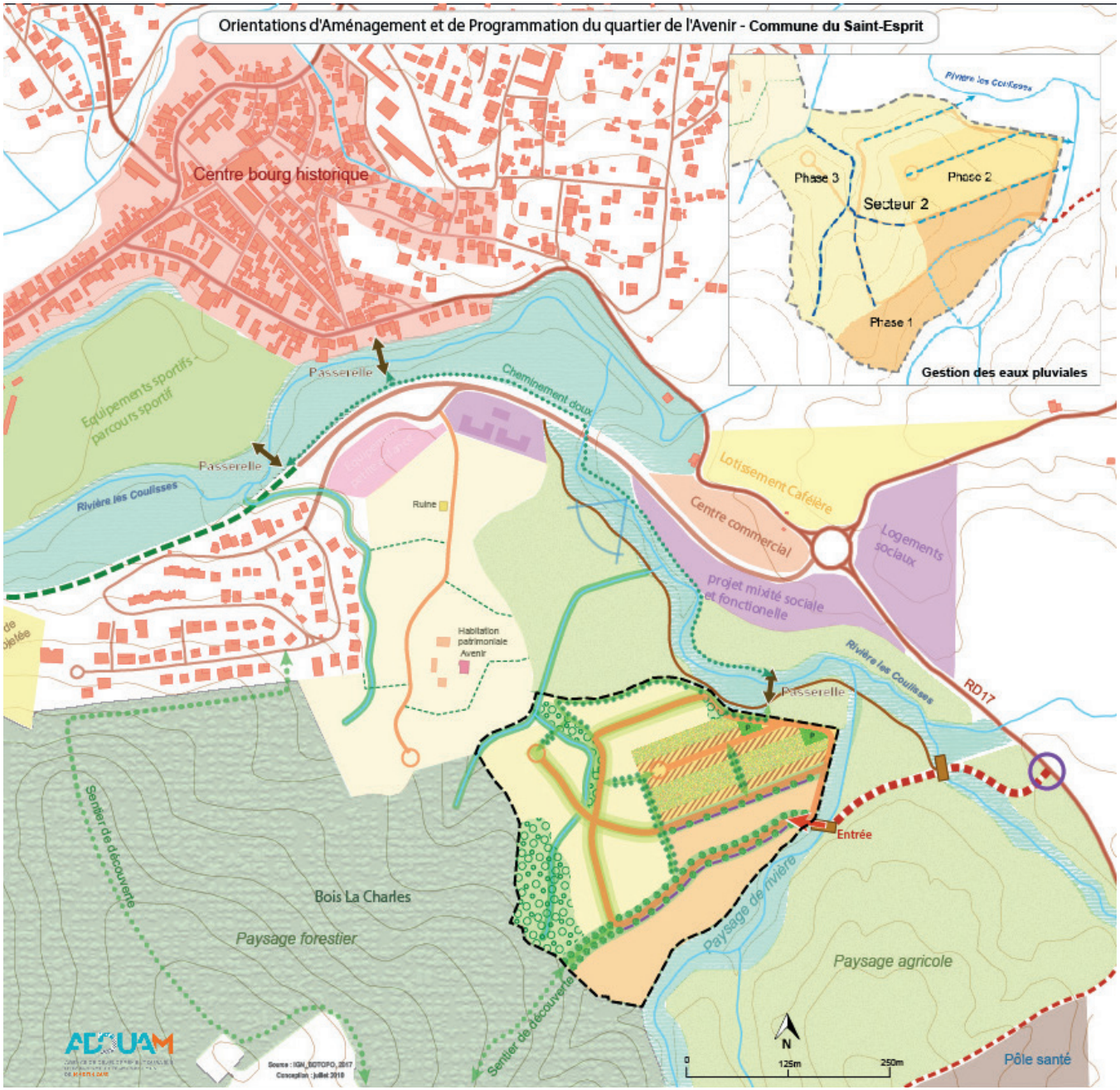
Les orientations concernant le bâti et son insertion dans le paysage :

Trois sous secteurs d'urbanisation ont été calés selon une connaissance fine de la topographie, en utilisant comme limites des éléments naturels (ruptures de pente, cours d'eau, éléments de végétation, chemin d'exploitation agricole, zone inondable…).

Pour garder une ambiance verdoyante dans le quartier et pour minimiser l'impact paysager, il a été acté :
• Une emprise au sol de 30% sur le secteur concernant les maisons de ville sur petites parcelles (de 500 à 600m^2) avec des hauteurs maximales de R+1,
• Une emprise au sol de 20% sur le secteur concernant les maisons individuelles sur les grandes parcelles (de 1000 à 4000m^2) avec des hauteurs maximales en R+1,
• Une emprise au sol de 30% sur le secteur des petits collectifs avec des hauteurs maximales de R+2 pour les bâtiments situés le plus haut et R+3 pour les bâtiments situés le plus bas.

Les orientations concernant la trame paysagère :

Le lotissement «Sapotille» va s'inscrire dans un contexte paysager de qualité : paysage forestier, paysage de rivière, paysage agricole. Le parti d'aménagement du lotissement est d'offrir une ambiance végétale forte en privilégiant la présence de jardins (voir l'emprise au sol) et une trame végétale structurant le quartier.
• Pour le secteur des petits immeubles, la plantation des voies ainsi que la plantation des espaces collectifs garantira un adoucissement visuel de ces volumes bâtis et de l'ombrage pour les habitants.
• Concernant les parkings en extérieur, ils seront végétalisés (1 arbre pour quatre places), ombrés et présenteront des revêtements le plus perméables possibles.
• Les ravines présentes sur le site et leur cortège végétal seront protégés.
• A l'interface avec le bois la Charles, la ravine intérieure et la ripisylve des Coulisses, des espaces de nature au sein du quartier (partie les plus boisées) seront gardés et valorisés.
• La protection des arbres les plus remarquables comme préverdissement de la zone est obligatoire. En cas d'arrachage, ils doivent être compensés.
• Pour les parcelles des maisons individuelles, en cas de clôture, il est demandé de planter des haies composées (pour la biodiversité végétale) avec des clôtures ajourées (pour la circulation de la petite faune).
• Des circulations douces plantées (arbres et fleurs) offriront des parcours agréables pour les habitants.



Les limites d'urbanisation

- Limite de l'OAP
- Limite des sous secteurs

Les connections avec l'extérieur

- Carrefour à aménager et sécuriser
- Route à calibrer en fonction des flux attendus
- Pont à créer
- Entrée à soigner, fleurissement
- Passerelles piétonnes à créer
- Sentier de découverte du bois La Charles
- Cheminement doux des Coulisses
- Chemin agricole existant
- Futur boulevard urbain avec modes doux (projet CTM)

L'habitat, sa programmation et ses spécificités

- Phase 1 : habitat R+2 au R+3, emprise au sol 30%
- Phase 2 : habitat R+1 max, emprise au sol 30%
- Phase 3 : habiat R+1 max, emprise au sol 20%
- Bande de constructibilité à proximité de la rue
- Habitation patrimoniale Avenir existante
- Cône de vue à préserver

La gestion de l'eau pluviale (voir extrait carte)

- Ecoulements vers le premier bassin versant
- Ecoulements vers le deuxième bassin versant
- Ecoulements vers le troisième bassin versant

Les réseaux internes et le stationnement

- Principe de desserte interne
- Aire de retournement
- Stationnement de convivialité
- Parking paysager
- Circulations douces internes

La trame paysagère

- Secteur naturel valorisable en jardin
- Cours d'eau à protéger
- Alignement d'arbres le long des rues à planter
- Végétalisation des circulations douces
- Jardins privés au coeur des maisons de ville

Les orientations concernant la gestion des eaux pluviales :

Les eaux de pluie des lots seront acheminées, par l'intermédiaire de noues paysagères et de fossés drainant, vers des boîtes de collecte des eaux pluviales, puis seront rejetées avec celles des voies du lotissement dans les cours d'eau selon les trois bassins versants.

Les orientations concernant les déplacements :

- Au niveau des liaisons du site avec l'extérieur :

Au Nord, le lotissement pourra être connecté au bourg par un cheminement doux le long de la rivière des Coulisses qui rejoindra les passerelles menant directement au cœur du bourg ou aux équipements sportifs.

Au Sud, le lotissement donnera accès à un sentier de randonnée dans le bois La Charles, sentier qui aboutira au lotissement de l'Avenir existant.

- Au niveau des voiries et du stationnement :

Le tracé des voiries a été calé en tenant compte du mouvement naturel du terrain (parallèle aux courbes, le long de ligne de crête…). L'entrée du lotissement va se raccorder en amont par une voie menant à la Route Départementale de Régale n°17. Cette voirie empruntera un chemin agricole actuel et franchira deux cours d'eau, ce qui implique la création de deux petits ouvrages d'art.

Une voirie en boucle permettra une plus grande fluidité au sein du lotissement. Quelques places de stationnement de convivialité offriront aux visiteurs, familles, amis la possibilité de se garer le long de la rue entre les collectifs, entre les collectifs et les maisons de ville.

- Au niveau des cheminements doux internes :

Un premier cheminement doux passant par le sommet de la colline, et situé à l'interface entre les trois sous-secteurs d'urbanisation sera aménagé. Ce cheminement sera végétalisé créant un lien vert dans le quartier. Il rejoindra la voie qui se termine en impasse dans le secteur des maisons de ville, maisons jumelées.

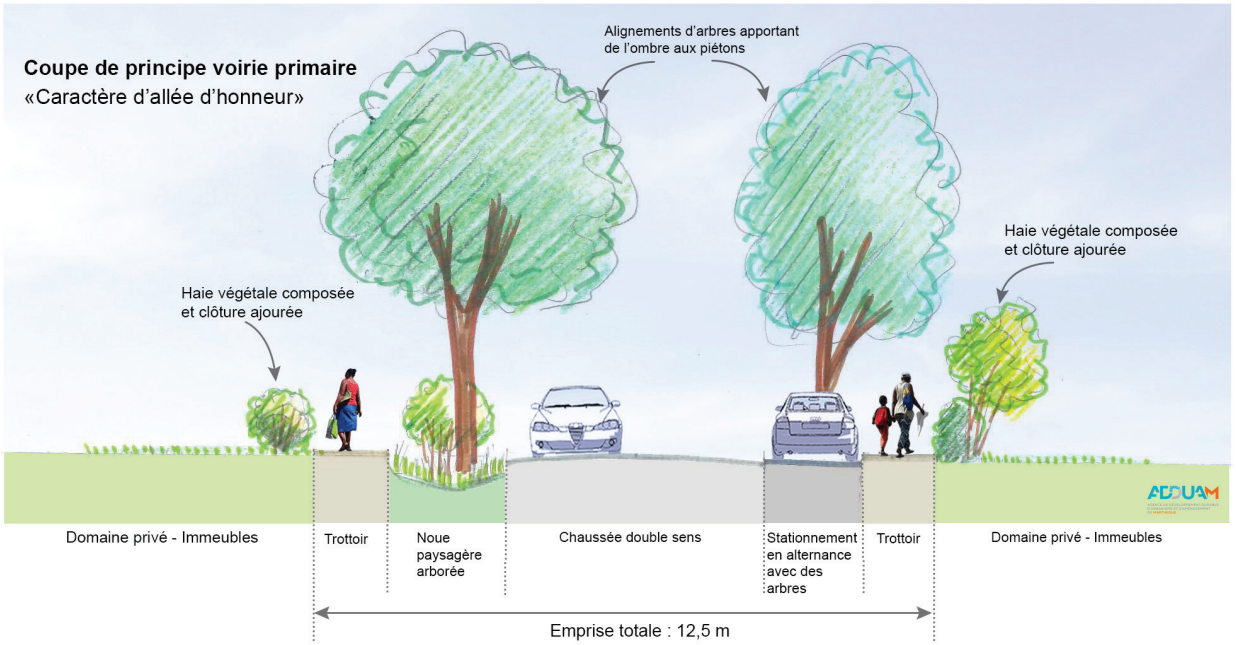
Un deuxième cheminement doux permettra de traverser les maisons de ville en lien avec la voie accueillant les places de stationnement de convivialité.

Un troisième cheminement doux passera en limite Nord du site créant un lien des maisons individuelles jusqu'à la passerelle sur la rivière des Coulisses.

Les orientations concernant la hiérarchie des voies :

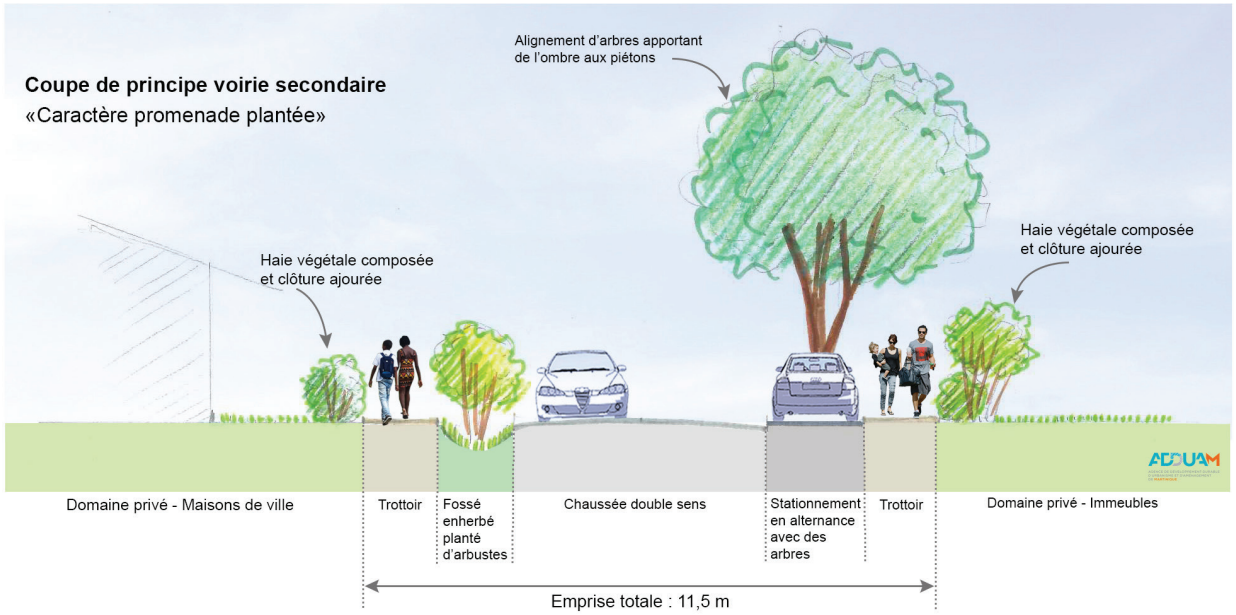
Une hiérarchie des voies permettra de créer de la diversité et des ambiances de qualité pour le quartier. Elles seront donc traitées différemment avec des profils spécifiques (voir les coupes de principe).

- Niveau 1 : La voie située entre les collectifs sera paysagée par un alignement de part et d'autre d'arbres fruitiers ou d'arbres décoratifs. Cela créera de l'ombrage et une qualité de cheminement pour les piétons. Elle possédera des trottoirs de part et d'autre. Elle offrira du stationnement longitudinal.
- Niveau 2 : La voirie située entre les immeubles collectifs et les maisons de ville sera plantée d'un côté et accueillera des trottoirs de part et d'autre. Elle offrira du stationnement longitudinal.
- Niveau 3 : Les voiries desservant les grandes parcelles d'habitat individuel seront conçues comme des chaussées simples avec des trottoirs de chaque côté. Elles profiteront de l'ambiance des jardins privés.
- Niveau 4 : Les ruelles vertes représenteront des circulations piétonnes internes au quartier. Leur réalisation assurera une qualité de déplacements doux que l'on retrouve dans le bourg historique.

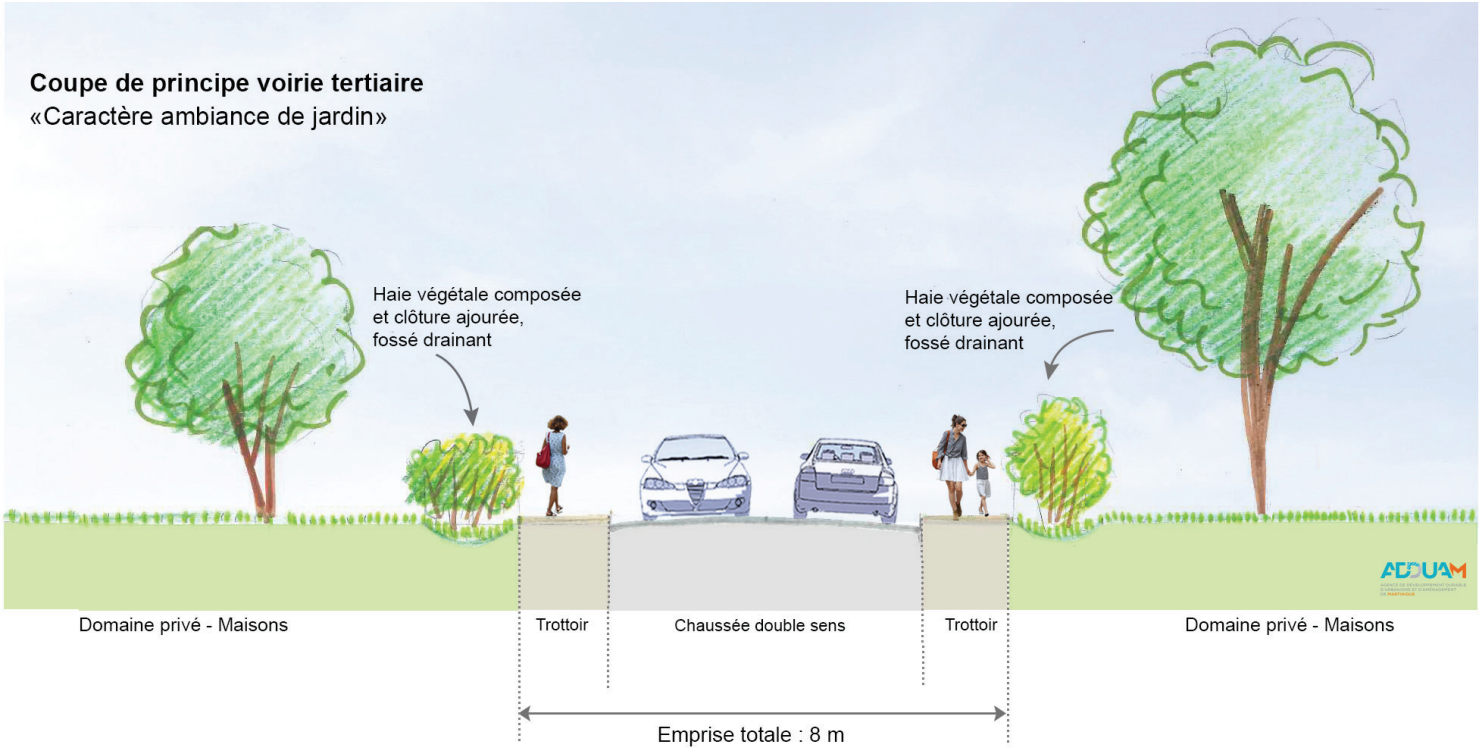


Niveau 1 : La voie située entre les collectifs sera paysagée par un alignement de part et d'autre d'arbres fruitiers ou d'arbres décoratifs. Cela créera de l'ombrage et une qualité de cheminement pour les piétons. Elle possédera des trottoirs de part et d'autre. Elle offrira du stationnement longitudinal.

Niveau 2 : La voirie située entre les immeubles collectifs et les maisons de ville sera plantée d'un côté et accueillera des trottoirs de part et d'autre. Elle offrira du stationnement longitudinal.



Coupe de principe d'aménagement et image de référence



Niveau 3 : Les voiries desservant les grandes parcelles d'habitat individuel seront conçues comme des chaussées simples avec des trottoirs de chaque côté. Elles profiteront de l'ambiance des jardins privés.

Niveau 4 : Les ruelles vertes représenteront des circulations piétonnes internes au quartier. Leur réalisation assurera une qualité de déplacements doux que l'on retrouve dans le bourg historique.

Exemple de ruelle verte dans le bourg du St-Esprit