

DÉPARTEMENT DE LA GUYANE

*Commune de Roura*



# Plan Local d'Urbanisme

## Orientations d'aménagement

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 APPROUVEE LE : 19 février 2020  
ELABORATION DU PLU APPROUVE LE : 07 mars 2014  
ELABORATION DU PLU PRESCRIT LE : 1er août 2008



# Sommaire

|  |           |
|--|-----------|
| <b>CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE .....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DES SECTEURS HOWE ET RACAMONT .....</b>                        | <b>0</b>  |
| Objectifs d'aménagement .....  | 1         |
| Site actuel.....   | 2         |
| Les grands principes du projet .....   | 2         |
| <b>ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR ANXIONNAZ.....</b>                                  | <b>5</b>  |
| Enjeux d'aménagement et vocation du site .....   | 6         |
| Objectifs d'aménagement .....  | 8         |
| Orientations graphiques et écrites.....  | 8         |
| <b>ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DES SECTEURS BEAUSÉJOUR, POINTE-MARIPA ET MARGUERITE .....</b> | <b>22</b> |
| Objectifs d'aménagement .....  | 23        |



## Contexte réglementaire

---

Les orientations d'aménagement ont pour but de traduire l'esprit dans lequel la Collectivité souhaite mettre en œuvre son projet urbain. Elles doivent guider l'action des différents intervenants lors des opérations d'aménagement ou de construction.

**L'OAP est un outil pour spatialiser et concrétiser le projet de territoire du P.A.D.D.**

**Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol sont instruites (L. 152-1 CU):**

- ✓ En conformité avec le règlement du PLU ;
- ✓ En compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

**Comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur (L.151-6 CU) :**

- ✓ Aménagement ;
- ✓ Habitat ;
- ✓ Transports ;
- ✓ Déplacements.

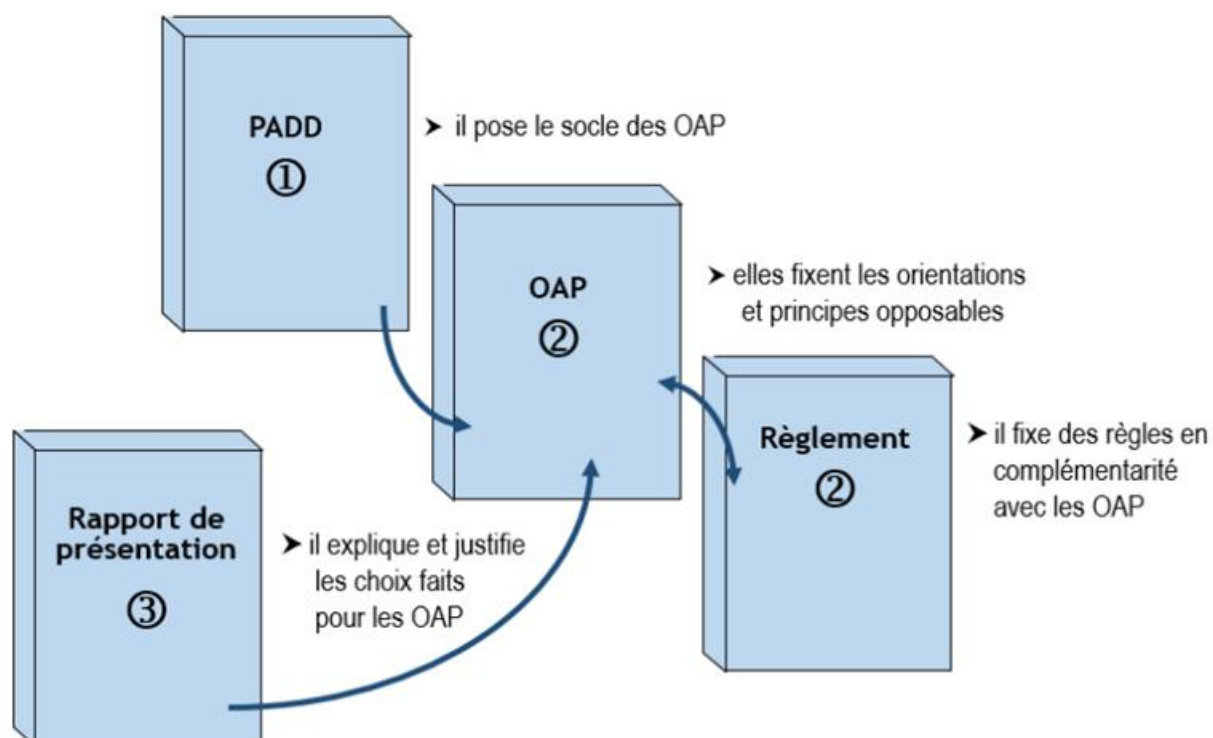
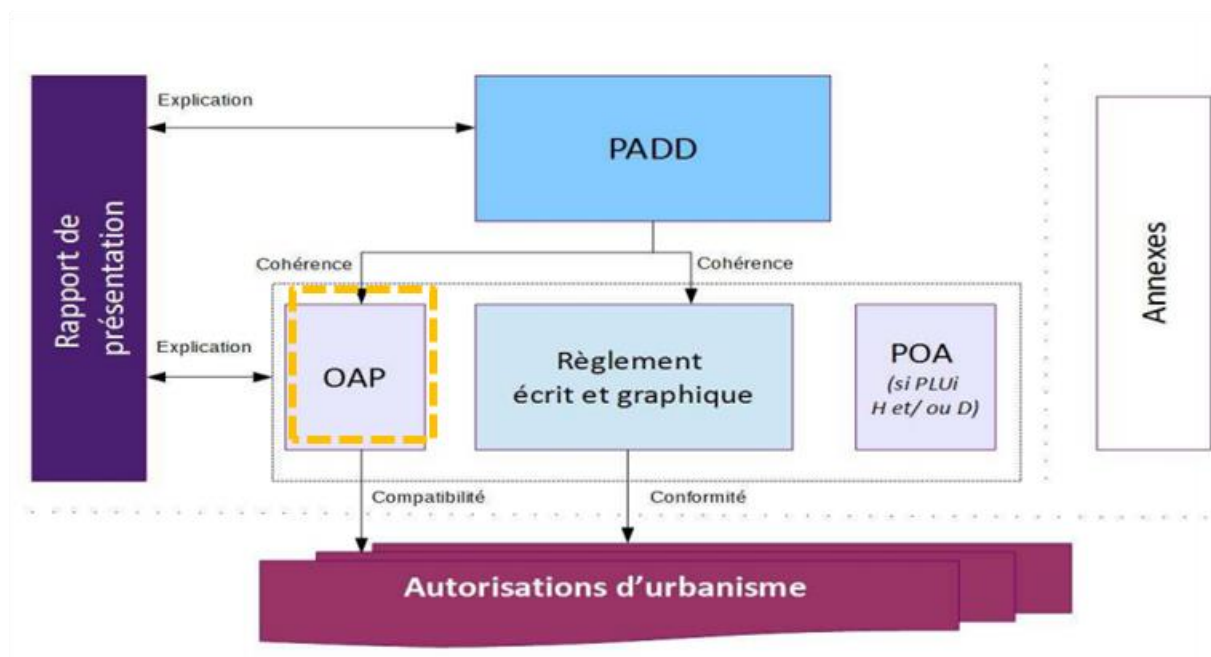
**Les O.A.P. peuvent notamment (L.151-7 CU) :**

- ✓ Intégrer un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation ;
- ✓ Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes, etc. ;
- ✓ Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces

**Les OAP développent un volet de programmation : économie/habitat (typologies...).**

**Les OAP ne peuvent comporter d'interdiction de construire mais peuvent «contraindre les constructions autorisées, dans une certaine mesure», s'inscrivant dans une logique d'aménagement et non de réglementation de la construction.**

## Articulation avec les autres pièces du PLU



## Cohérence avec les autres pièces du PLU

## **Orientations d'aménagement des secteurs Howe et Racamont**

---

## Objectifs d'aménagement

La commune de Roura a connu une importante croissance démographique au cours de ces dernières années. L'attractivité qu'exerce le territoire est forte et tendra indubitablement à se poursuivre dans les années à venir comme cela a été détaillé dans le rapport de présentation.

L'un des principaux objectifs, aujourd'hui, pour la Commune, est de pouvoir répondre à la demande de logement au travers d'une offre de qualité adaptée à la diversité des besoins des habitants et faire face à l'étalement urbain dans un souci de qualité urbaine et architecturale, de mixité sociale, d'économie d'espace et de compacité de la forme urbaine.

**« Les extensions maîtrisées de l'urbanisation permettront de satisfaire la forte demande de logements, d'accueillir la population et de « compléter » la ville de manière cohérente. Les sites de Anxionnaz, Racamont et Howe apparaissent particulièrement stratégiques pour parfaire le développement urbain et répondre aux besoins en termes de logements, tant sociaux que libres, tant individuels que collectifs mais aussi aux besoins en équipements scolaires, sportifs, socio-culturels, ... ».**

Ainsi, l'aménagement des secteurs de Howe et Racamont, situés en continuité directe du bourg de Roura, se doit de répondre aux objectifs suivants :

- ⇒ Offrir une diversité de logements permettant à chacun de disposer d'un logement confortable et respectueux de la santé à un coût abordable ;
- ⇒ Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle en développant les services et commerces de proximité afin que les familles puissent bénéficier des services essentiels à la vie courante ;
- ⇒ Préserver et valoriser l'environnement naturel au travers du maintien des zones naturelles sommitales, des zones de fortes pentes et des zones basses potentiellement inondables. Maintenir des continuités entre ces espaces naturels afin de permettre une continuité écologique ;
- ⇒ Valoriser et préserver la présence d'espaces naturels de respiration au sein des secteurs urbains au travers de l'aménagement de parcs et places publiques, de circulations douces et cheminements piétons, de jardins en accompagnement de l'habitat, ...

**Les secteurs de Howe et Racamont peuvent laisser penser qu'il s'agit d'emprises très importantes classées en AU voire trop importantes pour la commune, pour autant, il faut garder à l'esprit qu'une partie conséquente de ces secteurs AU sera maintenue en zones vertes, naturelles, préservées et/ou mises en valeur.**



## **Site actuel**

Le site est naturel et ne présente aucune urbanisation hormis la présence de quelques constructions spontanées implantées en bordure de la RD 6 et de la piste pénétrant dans le secteur de Racamont.

Le territoire est qualifié par une topographie chahutée et le passage, en fond de vallée, de différentes criques, telles que la crique Roura, Howe ou encore de quelques affluents de la crique Gabrielle.

Par ailleurs, principalement liées à la présence de la crique Gabrielle et de la rivière de l'Oyak, certaines portions du site sont soumises à des risques d'inondation, sur lesquelles ne seront pas prévus d'aménagements.

## **Les grands principes du projet**

- Sur la base d'une étude géotechnique, les zones inconstructibles, principalement en raison de forte pente, seront délimitées. La préservation des zones naturelles sommitales, pentues et basses permettra la définition de l'enveloppe maximale des espaces urbains. Une attention particulière sera portée sur la valorisation d'espaces naturels au sein des espaces urbains.
- La définition du réseau viaire primaire répondra aux objectifs de desserte des nouveaux quartiers tout en assurant un maillage non seulement entre eux, secteurs Howe et Racamont, mais aussi avec l'existant, le bourg de Roura et les axes viaires. Ainsi, l'axe primaire permettra une liaison en boucle du bourg de Roura et des quartiers de Howe et Racamont.

Par ailleurs, le tracé de la piste existante pénétrant le secteur de Racamont constituera la base du tracé du réseau primaire.

Le réseau viaire sera accompagné de cheminements au sein des espaces naturels permettant des liaisons douces entre les différents équipements et quartiers.

Concernant les sentiers de randonnée, celui existant du chemin du Roy sera intégré au mieux, le sentier Howe, quant à lui à l'état de projet, devra faire l'objet d'une réflexion quant à son tracé.

- Le positionnement des équipements, principalement scolaires, culturels et commerciaux, sur les secteurs de Howe et Racamont doit être réfléchi dans l'objectif de créer un cœur de quartier, un espace central permettant de fédérer les quartiers d'habitat.

Les équipements d'envergure communale, voire intercommunale (musée de la biodiversité, salle de spectacle, lycée), seront systématiquement desservis par un ou deux axes primaires permettant d'éviter les engorgements et assurant l'approche et l'évacuation aisées et rapides des secours en cas de besoins.

Les services de sécurité civile et d'entretien, tels que le SDIS, la gendarmerie ou encore les services techniques, bénéficieront d'une accessibilité rapide sur la RD 6.

La zone d'activité se situera de manière privilégiée à l'entrée de quartier Howe et profitera, elle aussi d'accès rapides vers la RD 6 grâce à une desserte par deux axes du réseau primaire. Ce secteur sera légèrement en retrait du cœur de quartier et des zones d'habitat afin de limiter les nuisances. Par ailleurs, un espace tampon naturel, d'un minimum de 5,00 mètres sera ménagé entre la zone d'activité et la RD 6.

- Les cœurs de quartiers

Sur le secteur de Racamont, une centralité de quartier sera fédérée autour du collège et du groupe scolaire. Ils seront accompagnés par l'aménagement d'une plaine de jeux qui accueillera un terrain d'entraînement de football, des terrains multisports, des terrains de tennis, un skate-park et un parcours de santé.

Son utilisation sera double, à la fois par les scolaires et par la population en dehors des heures d'ouverture des établissements d'enseignement.

Ce cœur de quartier sera aussi agrémenté de l'implantation de quelques commerces et services évitant aux habitants de Racamont le recours systématique à la voiture.

Concernant le secteur de Howe, une centralité de quartier sera recherchée autour d'une place publique, accompagnée de divers commerces et services, dont un bureau de poste. Ces activités seront positionnées en rez-de-chaussée de petits plots de logements collectifs. La qualité urbaine des espaces publics devra être travaillée.

Les autres équipements fédérateurs, tels que le lycée, la salle de spectacle, le stade, la médiathèque ou encore le centre de santé seront implantés à proximité de ce cœur de quartier. Toutefois, la salle de spectacle ainsi que le stade, qui peuvent être sources de nuisances sonores, seront situés en cœur de quartier mais plutôt à l'écart des zones d'habitat.

Le lycée sera lié, en termes de fonctionnement, avec le stade qui pourra accueillir, outre l'organisation de manifestations et la tenue d'entraînements, les lycéens.

Au contraire, l'EHPAD, le musée et le jardin, tout en proposant une situation centrale et bien desservie par le réseau viaire primaire, seront implantés au sein d'une zone calme, légèrement en retrait des équipements scolaires et sportifs. Toutefois, des cheminements piétons et cycles assureront des liaisons avec le cœur de quartier.

Enfin, le complexe hôtelier sera implanté en périphérie du quartier Howe, ne nécessitant pas de réelle proximité avec le cœur de quartier. Il se situera, en revanche, en bordure de l'Oyak, offrant la possibilité de développer des activités nautiques.

- Les zones d'habitat

L'objectif est d'offrir un panel varié de typologies d'habitat tant dans la forme (collectif, jumelé, superposé, individuel, E) que dans le mode de financement (privé, social, accession, E). La répartition et le positionnement des différentes typologies d'habitat ne sont pas définis à ce stade de la réflexion dans le cadre de l'orientation d'aménagement, toutefois, la volonté de la commune est d'offrir environ 15 % de logements sociaux et une minorité de logements collectifs (maximum 10 %). Les typologies de maisons jumelées et de villas superposées ne sont pas comprises dans le terme de logement collectif.

La répartition et le positionnement précis de typologies d'habitat ne pourront être effectués que sur la base d'une étude géotechnique permettant de délimiter les zones inconstructibles et de définir le type de fondations nécessaires.

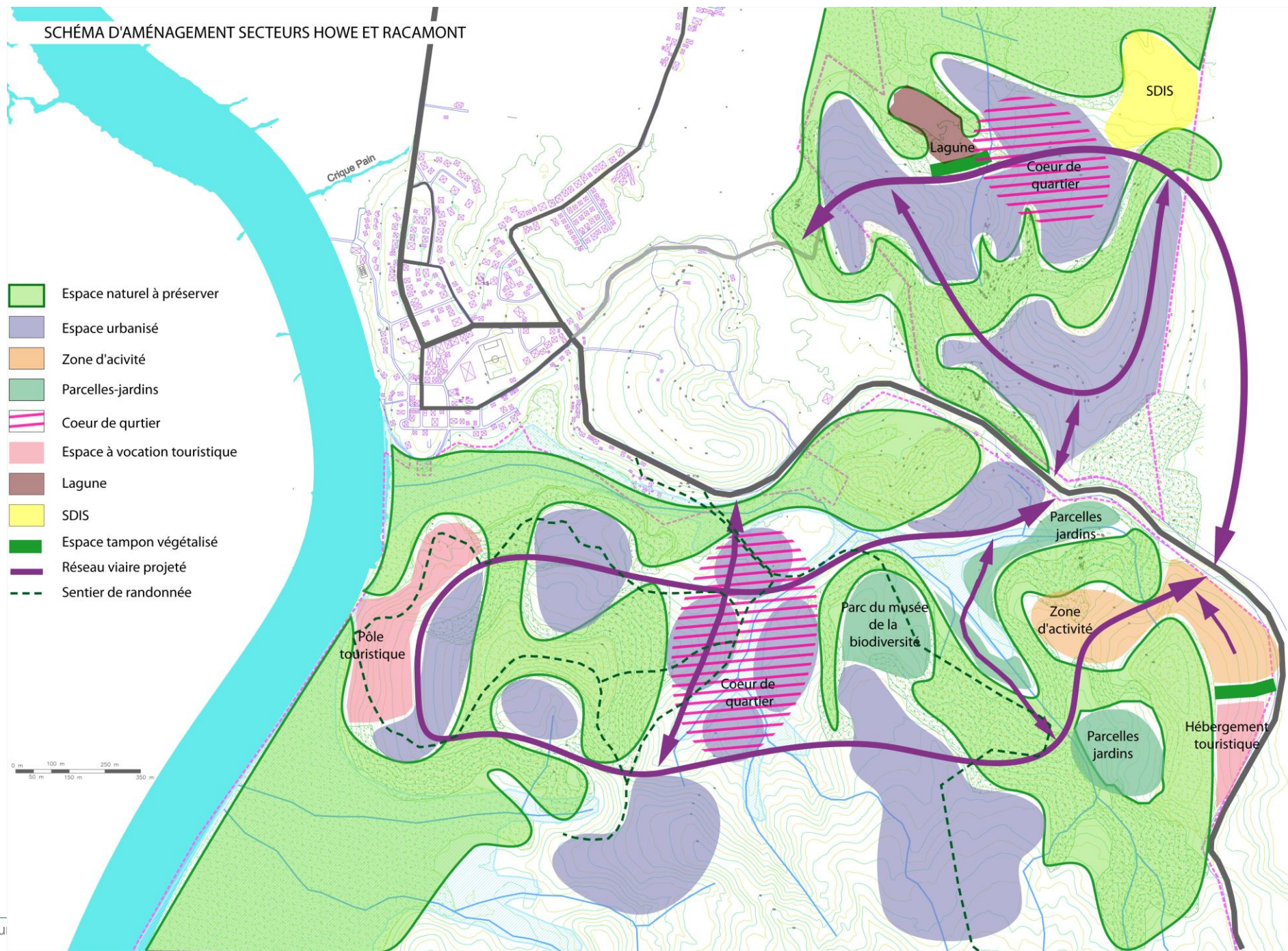
Si l'habitat reste la vocation principale de ces espaces, la mixité fonctionnelle sera aussi recherchée. Ainsi, une certaine concentration de commerces, services, équipements sera privilégiée au sein des cœurs de quartier, toutefois, leur implantation sera aussi possible dans les zones d'habitat.

En tout état de cause, la Commune de Roura présente une réelle qualité de vie principalement liée à la qualité du site. Le souhait de la Commune est donc de préserver cette qualité au travers de la mise en œuvre de nouveaux quartiers attentifs à l'environnement naturel, préconisant une consommation réfléchie de l'espace, proposant des logements qualitatifs, ouverts sur l'extérieur. La mise en œuvre de principes de développement durable tels que l'utilisation de l'énergie photovoltaïque, la récupération des eaux de pluie, la réflexion de la place de la voiture et la mutualisation des espaces de stationnement, E devra être appliquée.



# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT SECTEURS HOWE ET RACAMONT

- Espace naturel à préserver
- Espace urbanisé
- Zone d'activité
- Parcelles-jardins
- Coeur de quartier
- Espace à vocation touristique
- Lagune
- SDIS
- Espace tampon végétalisé
- Réseau viaire projeté
- Sentier de randonnée



## **Orientations d'aménagement du secteur Anxionnaz**

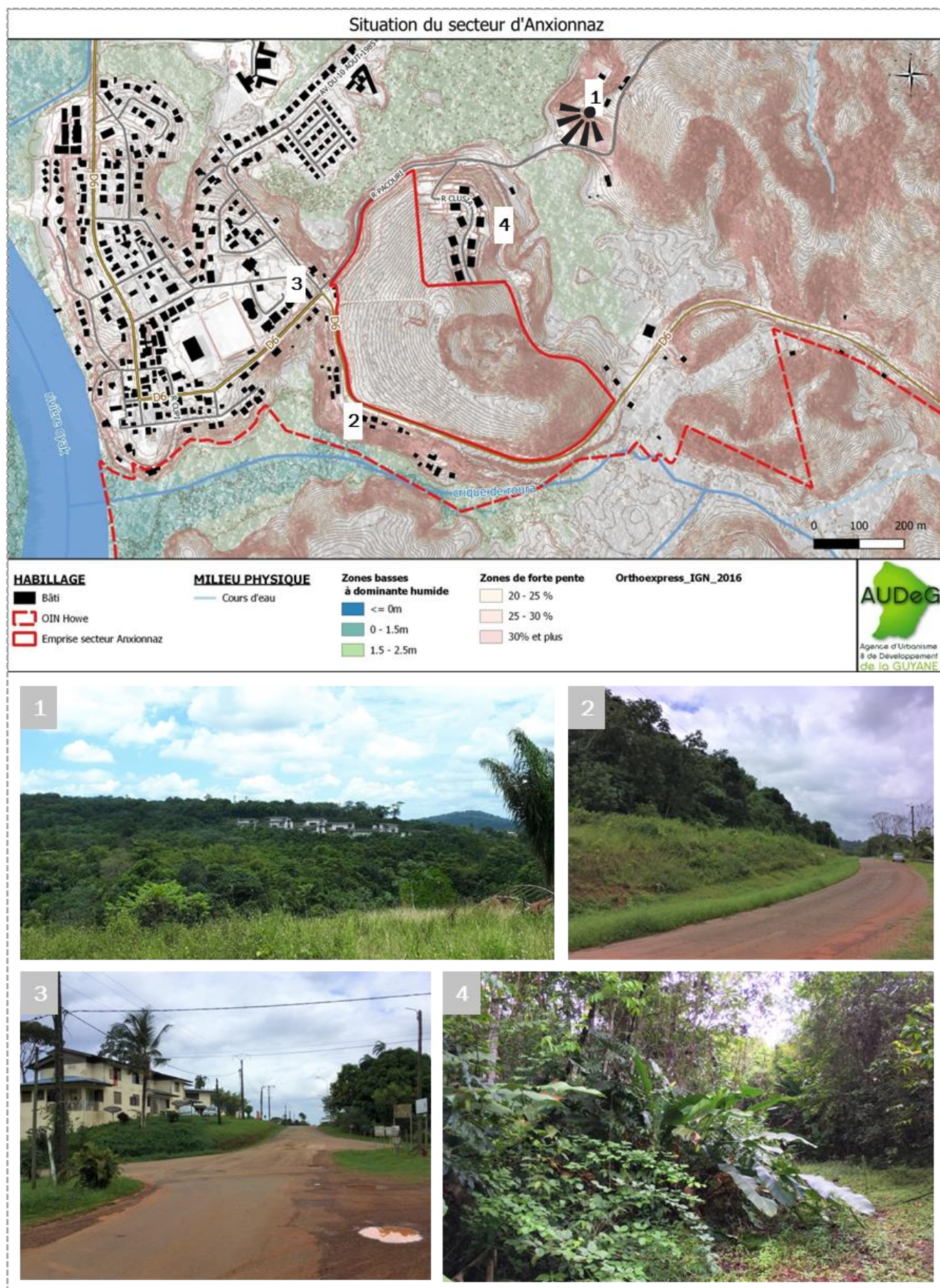
---

Les enjeux de l'aménagement du secteur d'Anxionnaz sont :

- ⇒ L'accueil d'un projet d'aménagement d'ensemble à vocation principale de logements, sous forme de maisons individuelles, de petits collectifs ainsi que des activités compatibles avec l'habitat (équipement, commerce de proximité, ...). Cette opération permettra de répondre au **besoin en logement de la commune et de « compléter » la ville de manière cohérente.**
- ⇒ La prise en compte des **problèmes énergétiques** rencontrés dans les départements d'Outremer français (absence réglementation thermique, démographie importante et moyens de production de l'électricité coûteux et limités) : amélioration de la conception thermo-aéraulique des logements neufs et adaptée au climat tropical humide – **Architecture bioclimatique** ;
- ⇒ La prise en compte de position stratégique du secteur d'Anxionnaz par rapport aux projets de développement du centre-bourg (Racamont, Howe) permet de renforcer **la cohérence de la déserte routière et l'attractivité du bourg de Roura**. Les nouvelles populations transiteront naturellement par le bourg. La route départementale desservant ce secteur est un passage obligatoire pour le reste du territoire ;
- ⇒ **La topographie marquée** : la pente est d'environ 20% à plus de 30% dans certains secteurs. L'enjeu est de respecter ces caractéristiques et d'adapter les constructions et l'aménagement à la pente ;
- ⇒ **L'intégration paysagère** : Le territoire communal propose de nombreux points de vue sur le « Mont Anxionnaz ». Aussi, les futurs sites bâtis seront situés dans des zones sensibles du point de vue visuel ;
- ⇒ **Les coûts des réseaux** : Le site est raccordable au réseau d'assainissement. La station d'épuration (lagunage de Racamont) n'est pas utilisée à la hauteur de son potentiel. Les autres réseaux (eau, électricité,...) sont à proximité.



## >>> Illustrations



## Objectifs d'aménagement

Depuis déjà quelques décennies, la population de Roura ne cesse de croître.

L'un des principaux objectifs de la commune est de maintenir un rythme de croissance adapté à l'évolution de la population au travers une offre diversifiée de l'habitat dans ses formes et ses statuts et faire face à l'étalement urbain dans un souci de qualité urbaine et architecturale, de mixité sociale, d'économie d'espace et de compacité de la forme urbaine.

« Les extensions maîtrisées de l'urbanisation permettront de satisfaire la forte demande de logements, d'accueillir la population et de « compléter » la ville de manière cohérente. Les sites de Anxionnaz, Racamont et Howe apparaissent particulièrement stratégiques pour parfaire le développement urbain et répondre aux besoins en termes de logements, tant sociaux que libres, tant individuels que collectifs mais aussi aux besoins en équipements scolaires, sportifs, socio-culturels, ... ».

L'aménagement du secteur Anxionnaz, situé en continuité directe du bourg de Roura, devra répondre aux objectifs définis dans le PADD à savoir :

- ⇒ Offrir une **diversité de logements** permettant à chacun de disposer d'un logement confortable et respectueux de la santé à un coût abordable : intégrer des logements, de petite surface et /ou adaptés à un public âgé ;
- ⇒ Favoriser la **mixité sociale et fonctionnelle** en développant les services et commerces de proximité afin que les familles puissent bénéficier des services essentiels à la vie courante ;
- ⇒ Compléter l'offre existante en équipement (éducatifs, sociaux, culturels, sportifs, ludiques) : à définir sur le long terme ;
- ⇒ Préserver et valoriser **l'environnement naturel** au travers du maintien des zones naturelles sommitales, des zones de fortes pentes et des zones basses potentiellement inondables. Maintenir des **continuités** entre ces espaces naturels afin de permettre une continuité **écologique** ;
- ⇒ Valoriser et préserver la présence **d'espaces naturels de respiration** au sein des secteurs urbains au travers de l'aménagement de parcs et places publiques, de circulations douces et cheminements piétons, de jardins en accompagnement de l'habitat, ...

L'aménagement du secteur devra aussi :

- ⇒ Respecter la **densité brute moyenne de 18 logements à l'hectare** fixée par le SCoT en cours de révision en fonction des possibilités techniques (topographie, eau pluviale, etc.) ;
- ⇒ Veiller à intégrer l'aspect **hydraulique** (gestion des eaux pluviales) dans l'aménagement de la zone. Contrôler le volume et le débit des eaux de ruissellement, réduire la quantité d'eau et de polluants acheminés vers le réseau, contribuer à la restauration des propriétés hydrologiques du milieu et créer un environnement urbain vert et convivial ;
- ⇒ **Réduire les consommations d'énergie**, afin de diminuer les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) et de participer à la lutte contre le changement climatique ;
- ⇒ **Prendre en compte l'environnement** naturel et bâti, respecter l'histoire et la culture locale, pour toute urbanisation ou construction nouvelle ;
- ⇒ **Valoriser les points forts du site (vent, soleil, vue, topographie, etc.)** : les constructions seront implantées en prenant en compte les caractéristiques physiques pour limiter les terrassements, assurer une bonne ventilation naturelle des logements, réduire l'impact visuel des toitures depuis le bourg et préserver l'aspect paysagé du Mont.

## Orientations graphiques et écrites



# Orientation d'Aménagement et de Programme (O.A.P.) du secteur « Anxionnaz »

Population municipale  
(3 899 INSEE 2016 )

Contexte de l'OAP :  
☐ Extension  
☐ Habitat/Commerce

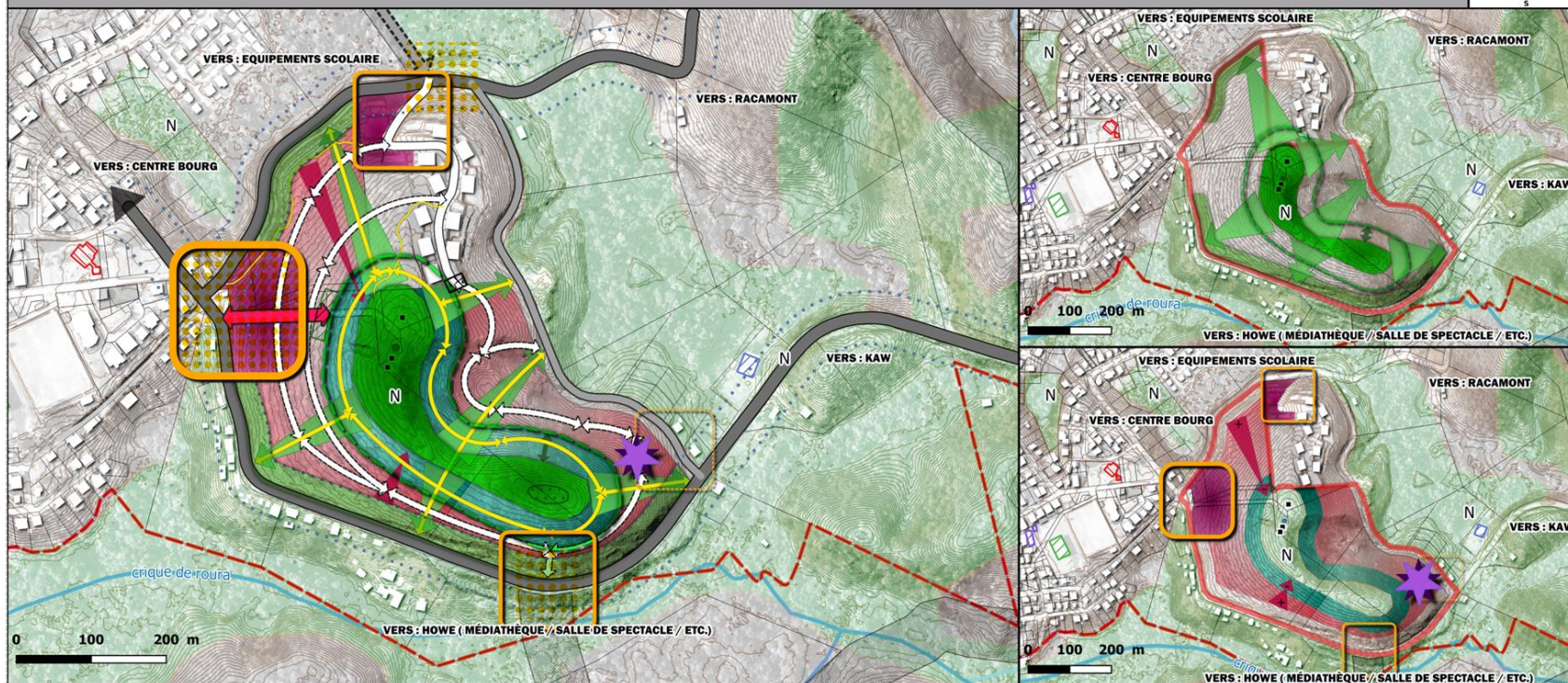
de proximité /  
équipement  
☐ Bourg de Roura :

Pôle d'équilibre (SCoT)  
☐ Paysage

Orientations graphiques

Commune de Roura (97310)

Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 - Secteur "Anxionnaz" 2 - Surface totale : 21Ha  
Vocation - Extension du bourg de Roura : habitat / commerce de proximité / équipement



## HABILLAGE

- Périètre de l'OAP 2 - ANXIONNAZ
- Parcelle cadastrale
- Périètre de l'IOIN "Howe"
- Bâti
- Mairie
- bati industriel
- Placette de retournement
- Cours d'eau
- Topologie : Isologie 1m (2015)

## ZONAGE DU PLU

### Prescriptions du PLU

- 05 - Emplacement réservé
- N : Zone naturelle

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

#### Trame paysagère

- Zone naturelle à préserver
- Zone de transition paysagère
- Principe de lisière paysagère
- Principe de coulée verte

## Entrée de quartier

- Accroche principale en lien avec le bourg de Roura
- Accroche secondaire en lien avec les secteurs de développement futur (Racamont/Howe)
- Accroche à définir en fonction de l'équipement public futur

## Typologie du bâti

- Habitat collectif à semi-collectif et commerces de proximité
- Habitat individuel groupé
- Habitat Individuel de faible densité
- Gradient de densité urbaine



Equipement public : à définir

## Circulation et déplacement

- Boulevard urbain à structurer
- Voie de contournement à structurer
- Principe de voie principale à structurer
- Voie partagée existante
- Voie douce existante
- Principe d'axe de contournement à créer
- Principe de voie partagée en bouclage à créer
- Principe de voie douce à créer

## Gestion des espaces

- Plateau traversant
- Parking paysagé
- Sommet accessible



## Orientation d'Aménagement et de Programme (O.A.P.) du secteur « Anxionnaz »

Population municipale  
(3 899 INSEE 2016 )

Contexte de l'OAP :  
□ Extension  
□ Habitat/Commerce

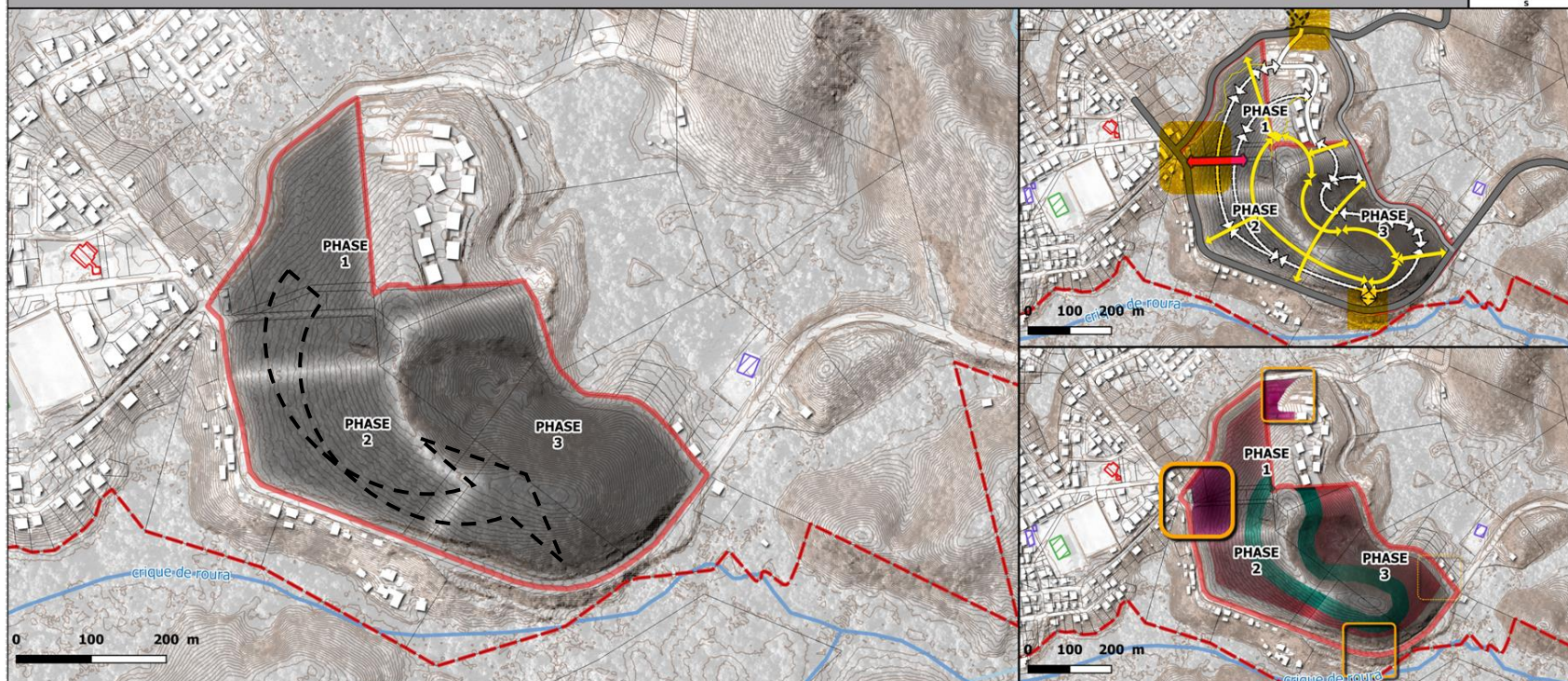
de proximité /  
équipement  
□ Bourg de Roura :

Pôle d'équilibre (SCoT)  
□ Paysage

Orientations graphiques

Commune de Roura (97310)

Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 - Secteur "Anxionnaz" 2 - Surface totale : 21Ha  
Vocation - Extension du bourg de Roura : habitat / commerce de proximité / équipement



### HABILLAGE

- Périètre de l'OAP 2 - ANXIONNAZ
- Parcelle cadastrale
- Périètre de l'OIN "Howe"
- Bâti
- Mairie
- bâti industriel
- Cours d'eau
- Topologie : Isoline 1m (2015)

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Phasage

#### Entrée de quartier

- Accroche principale en lien avec le bourg de Roura
- Accroche secondaire en lien avec les secteurs de développement futur (Racamont/Howe)
- Accroche à définir en fonction de l'équipement public futur

#### Typologie du bâti

- Habitat collectif à semi-collectif et commerces de proximité
- Habitat individuel groupé
- Habitat Individuel de faible densité

### Circulation et déplacement

- Boulevard urbain à structurer
- Voie de contournement à structurer
- Principe de voie principale à structurer
- Voie partagée existante
- Voie douce existante
- Principe d'axe de contournement à créer
- Principe de voie partagée en bouclage à créer
- Principe de voie douce à créer
- Marge de recul (35m)

### Gestion des espaces

- Plateau traversant

### Phasage de l'opération d'ensemble

Urbanisation en 3 phases successives dans le respect de la loi littoral

**PHASE 1 : à court terme - Nord-Ouest**  
Urbanisation en continuité de bourg de Roura et de la partie urbanisée d'"Axionnaz". Création d'une polarité principale mixant de l'habitat collectif à semi-collectif et des commerces de proximité. Diffusion d'un habitat individuel en fonction des gradients de densité. Organisation des circulations et de la trame verte.

**PHASE 2 : à moyen terme - Sud-Ouest**  
Poursuite de l'urbanisation en continuité de la Phase 1. Finalisation d'un premier bouclage viare entre les phases 1 et 2.

**PHASE 3 : à long terme - Sud-Est**  
Poursuite de l'urbanisation en continuité de la Phase 2 pondérée par la présence d'un relief important et donc pénalisant. Implantation d'un équipement communal en fonction de la programmation de l'OIN



## Orientation d'Aménagement et de Programme (O.A.P.) du secteur « Anxionnaz »

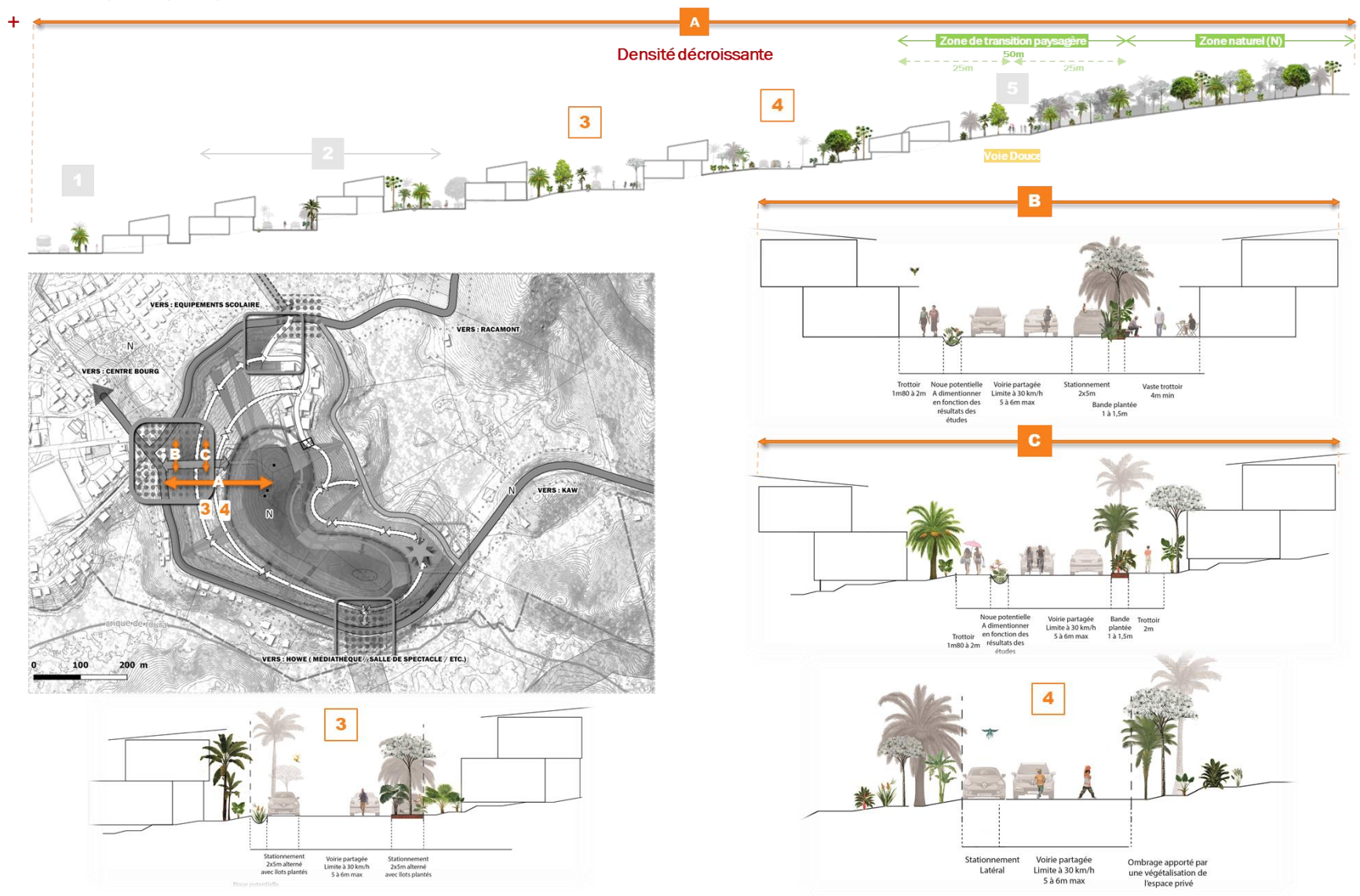
Population municipale  
(3 899 INSEE 2016 )

Contexte de l'OAP :  
☐ Extension  
☐ Habitat/Commerce

de proximité /  
équipement  
☐ Bourg de Roura :

Pôle d'équilibre (SCoT)  
☐ Paysage

### >>> Coupes de principe



### **>>> En termes de paysage « les perceptions extérieures»:**

- ✓ Préserver les **zones naturelles** boisées recouvrant les parties sommitales identifiées en zone N dans le règlement graphique ;
- ✓ Protéger l'orée de la zone N en tant qu'espaces de **transition paysagère** entre forêt et espace urbanisé, permettant la protection des systèmes racinaires et la protection de l'habitat (risque de chute d'arbres). Ainsi, sur un espace tampon d'environ 50m entre les espaces à dominante urbaine et les espaces à dominante végétale, il s'agira de permettre une transition douce par une réduction de la densité de logements individuels où les espaces verts restent majoritaires. La création d'un cheminement doux (ex. parcours santé) à mi-chemin (25m) permettra d'accentuer cette transition avec une localisation des logements individuels sur la partie basse et un traitement paysagé et de loisir sur la partie haute ;
- ✓ Organiser des **coulées vertes** « perpendiculaires » aux lignes topographiques afin d'entretenir les relations entre les parties basses et les parties boisées sommitales (trame verte). Elles participeront à la gestion des eaux pluviales ;
- ✓ Conserver une **lisière paysagère** sur le piémont via le recul de 35m de la RD6 ;
- ✓ Traiter les **entrées de quartier** de manière qualitative : Aménagements paysagers, plantations, création de continuités urbaines cohérentes (volume des constructions...) et de liens entre les différents quartiers d'habitat et d'activité (Bourg de Roura / Racamont / Howe).

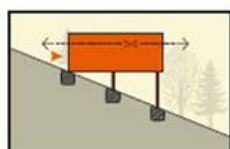


## >>> Illustrations à titre d'exemple



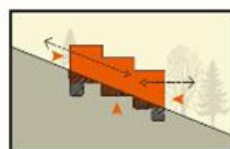
3 attitudes où la construction s'adapte au terrain

### SE SURÉLEVER DU SOL *en porte-à-faux ou perché sur des pilotis*



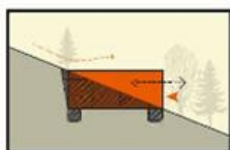
VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS

### ACCOMPAGNER LA PENTE *en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison*



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS

### S'ENCASTRER *s'enterrer, remblai et déblai*



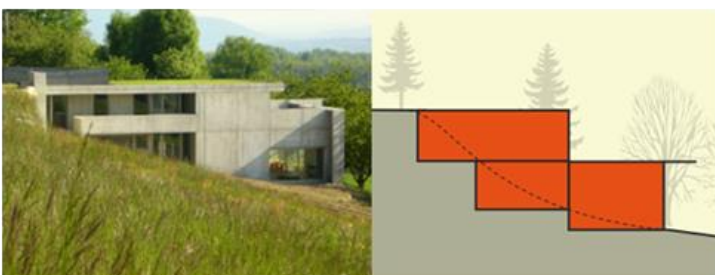
VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS

### DÉPLACER LE TERRAIN *poser à plat sur un terrassement*



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS

Source : CAUE Drôme, Isère et Savoie, PNR de Châtreaux et du Vercors



### **>>> En termes de paysage « les perceptions intérieurs» :**

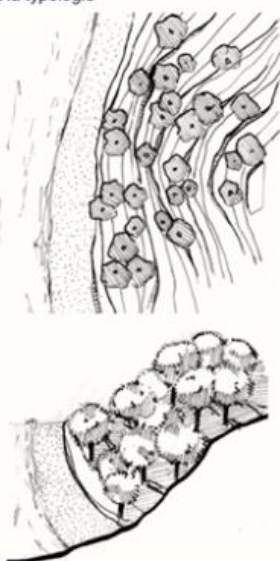
- ✓ Conserver les caractéristiques physiques et paysagères du site en limitant les exhaussements et les affouillements. Le terrassement devra être minimisé que ce soit par le respect des lignes topographies pour le réseau viaire ou par le choix de typologie de bâtiment entraînant **aucun remblais** sur le site (surélévation par rapport au sol / accompagnement de la pente/ etc.) ;
- ✓ **Maintenir les éléments végétaux** les plus intéressants et structurants pour le paysage pour faciliter l'intégration du nouveau bâti ;
- ✓ Utiliser des **essences locales** pour l'aménagement des espaces publics ;
- ✓ Encourager la création de **noues végétalisées** qui accompagnent les espaces publics et le réseau viaire afin d'assurer la transition avec les espaces attenants ;
- ✓ Prévoir en accompagnement des stationnements et des trottoirs, une **trame paysagère** avec arbres et arbustes ;
- ✓ Définir des emplacements pour des aires de détente aménagées en jardins et aires de jeu, avec des plantations favorisant la biodiversité végétale.



## >>> Illustrations à titre d'exemple



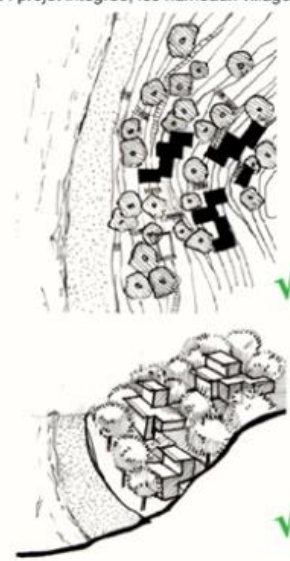
Le site et la typologie



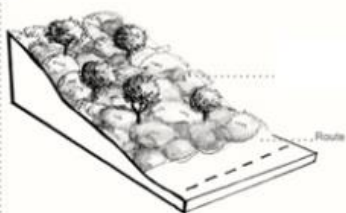
Cas n°1 : projet non intégré, les barres habitées



Cas n°2 : projet intégrée, les hameaux villageois



Le site



Cas n°1 : Non respect du site



Cas n°2 : intégration du projet dans le site



Ex. Principe d'intégration dans la pente (source : schéma de développement touristique de la Corse)



### **>>> En termes de fonction urbaine :**

- ✓ Respecter un **principe de gradient de densité urbaine** : densité décroissant du piémont au sommet et des entrées de quartier au « cœur d'îlot » pour préserver les cônes de vue depuis les espaces environnants ;
- ✓ Travailler la **typologie de bâti en fonction des caractéristiques du site** (topographie, orientation, végétation...) afin de permettre une **intégration paysagère des espaces urbanisés** : privilégier l'implantation en travers de la pente pour offrir à la vue un pignon, préserver des coulées vertes entre chaque ensemble, et orienter les principales façades au vent ;
- ✓ Rechercher la **formation d'un « petit pôle » au niveau de l'accroche principale de quartier, mixant habitat collectif à semi-collectif (respect des gradients de densité) et commerces de proximité en rez-de-chaussée**, structuré et organisé autour d'un espace commun : l'implantation, les volumes des futures constructions seront particulièrement travaillés afin de donner une qualité urbaine au secteur ;
- ✓ Prévoir la construction de **logements individuels groupé** sur les parties les plus basses du site le long de la route départementale ;
- ✓ Prévoir un **habitat individuel de faible densité** sur les parties les plus hautes (zone de transition paysagère) des espaces ouverts à l'urbanisation ;
- ✓ Comprendre au moins un **espace public** ouvert et commun à l'opération pour favoriser les interactions et la cohésion sociale ;
- ✓ Intégrer la question des déchets en favorisant une gestion mutualisée. Un bouclage des voiries est indiqué afin de faciliter le passage des camions de collecte, conformément aux prescriptions de la C.A.C.L ;
- ✓ Le secteur Est/Sud-Est sera aménagé en fonction des études techniques dans le respect des objectifs de l'OAP.

### **>>> En termes d'accès et de stationnement:**

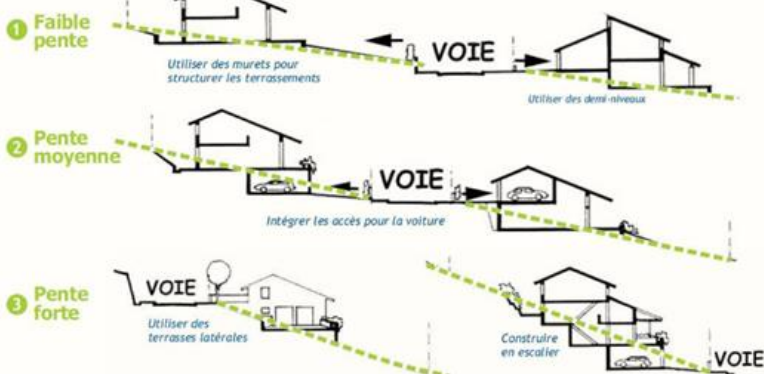
- ✓ **Hiérarchiser** les voiries et intégrer leur positionnement en fonction du relief ;
- ✓ Prendre en compte les modes de **déplacements doux** (piétons et cyclistes) pour l'ensemble des voiries ;
- ✓ **Structurer la voirie existante** autour du périmètre d'étude en « boulevard urbain » afin d'anticiper le développement du bourg de Roura : traitement de la vitesse, traitement des carrefours, création de mode doux sécurisés, aménagements paysagers (mutualiser si possible avec la gestion des eaux pluviales) ;
- ✓ **Structurer le chemin communal** d'accès au château d'eau en voirie « principale » afin de relier les zones d'habitation. Cet axe joue le rôle de « **colonne vertébrale** » de l'opération d'ensemble tout en permettant **l'accroche principale** avec le centre bourg. La réalisation d'un petit pôle de logements collectifs et de commerces de proximité renforcera cette centralité. Prévoir une voirie à double sens de circulation, du stationnement le long des voies traitées en dalles de « gazon », des trottoirs, des noues plantées pour gérer le ruissellement des eaux pluviales (si possibilité technique). Une aire de retournement pourra être aménagée sur la partie haute de l'axe en complément d'un espace de stationnement paysager intégré permettant l'accès à la partie sommitale à vocation de loisir ;
- ✓ Privilégier **un stationnement mutualisé** à l'échelle du projet sachant que le stationnement privé doit être géré à la parcelle ;
- ✓ **Créer des voiries partagées** (voiture / cycle / piéton) structurantes parallèles aux courbes de niveaux pour desservir les futurs logements (positionnement indicatif). Elles pourront être organisées en bouclage si les contraintes topographiques le permettent et à double sens de circulation. Des études devront être réalisées afin de minimiser les déblais ;
- ✓ **Créer des cheminements pour modes doux** à relier au maillage préexistant : principe de perméabilité piétonne transversale entre les voiries structurantes, et création d'un sentier pédestre faisant le tour de la zone N. Les trames vertes pourront être le support de ces aménagements ;
- ✓ Travailler les accroches au tissu environnant en prévoyant des **zones de rencontre** afin de sécuriser les accès au site ;
- ✓ *Remarque : les orientations graphiques indiquant la localisation du réseau viaires à créer dépendront des études techniques.*



## >>> Illustrations à titre d'exemple

La nature de la pente et le positionnement des accès par rapport aux voies vont conditionner l'ensemble du projet.

**OUI** Quelques solutions adaptées aux différents types de pente

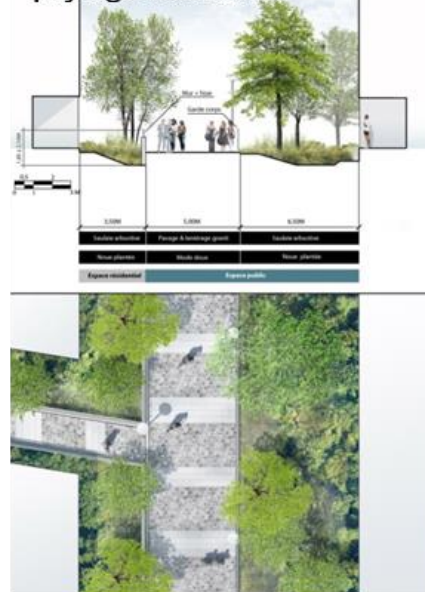


Une bonne adaptation au site va tenir compte de trois éléments essentiels :

- 1- l'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement).
- 2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.
- 3- le sens du faitage par rapport à la pente.

Source : CAUE du Tam

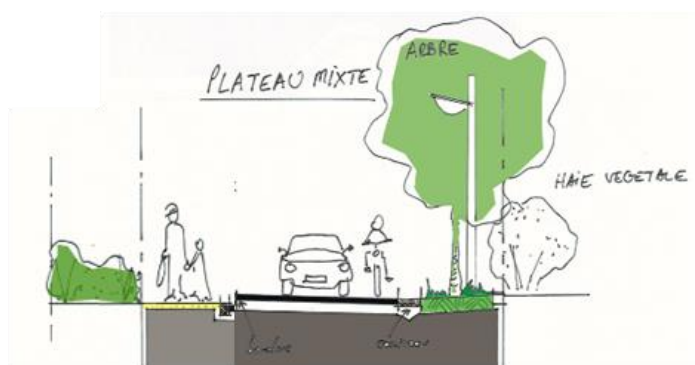
Ex. de cheminement piéton paysager transversal



Exemple de voiries « principale » ombragée avec du stationnement sur dalle engazonnée (perméabilité des sols/ protection contre le soleil /etc.



Ex. Voie partagée (voitures, piétons, vélo) avec gestion des eaux pluviales



## **>>> En termes de gestions des eaux pluviales**

- ✓ **Réduire le ruissellement des eaux pluviales** limitant les surfaces imperméabilisées. Un traitement minéral limité aux voies et aux trottoirs, permettra de limiter l'imperméabilisation des sols et les stationnements sur l'espace public seront végétalisés, et traités en dalles gazon (si possible) ;
- ✓ **Encourager les techniques alternatives de gestion des eaux** : des noues végétalisées accompagneront le réseau viaire sauf dans le cas où la topographie et les risques d'érosion ne le permettent pas. Le réseau de collecte des eaux pluviales sera en majorité superficiel, constitué de fossés enherbés et bétonnés. Des passages busés seront mis en place au niveau des entrées parcellaires. Les eaux de ruissellement provenant des toitures et des parcelles se dirigeront naturellement vers les fossés ;
- ✓ **Permettre l'infiltration du trop-plein de stockage à la parcelle**, collecte des eaux de ruissellement de voirie et du trop-plein dans noues intégrées dans des coulées vertes.



Exemple de rétention des pluies d'orages en intégrant des aménagements au sein des espaces publics - réduction des pollutions, du ruissellement en ville et contrôle du débit (source : Portland dans l'Oregon)

## **>>> En termes de gestions des eaux usées**

- ✓ Le terrain à aménager est situé en zone d'assainissement non collectif ;
- ✓ L'acquéreur de chaque lot aura à sa charge la mise en place d'un système d'assainissement individuel des eaux usées néanmoins un raccordement au système d'assainissement collectif est envisageable ;
- ✓ À noter que le système de traitement choisi devra être conforme à l'arrêté du 07 mars 2012 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute inférieure ou égale à 1,2 kg de DBO5.



### **>>> En termes d'accès à l'eau potable**

- ✓ La desserte en eau potable pourra être réalisée par des raccordements aux réseaux existant : DN 110 existante sous l'accotement du chemin menant au château d'eau de la commune et réseau du site aménagé par la SEMSAMAR ;
- ✓ L'ensemble du réseau comprendra tous les équipements ou pièces spéciales relatifs à son bon fonctionnement (tés, vannes, coudes, vidanges, etc.) et sera soumis à l'approbation de la SGDE avant réalisation.

### **>>> En termes de gestion et d'économie de la ressource en eau**

- ✓ Réflexion à mener par le promoteur et/ou les propriétaires pour la mise en place d'un réseau spécifique d'alimentation en eau des WC et arrosage extérieur avec récupération des eaux pluviales (toitures) dans un système de stockage (avec traitement), de type collectif ou individuel.

### **>>> En termes de réduction des consommations énergétiques :**

- ✓ Promouvoir une **architecture bioclimatique** ;
- ✓ **Se protéger de la chaleur** :
  - Toiture : Assurer une bonne isolation des toitures pour toutes nouvelles constructions / Respecter des teintes claires pour les toitures / Garantir des débords de toiture importants ;
  - Murs : Peindre les murs d'une couleur claire pour réduire l'accumulation de chaleur / Prévoir la pose de bardage léger sur les façades les plus exposées, en conservant une lame ventilée;
  - Ouvertures : Pour les pièces non-climatisées, préférez des menuiseries traditionnelles (jalousies, doubles portes, etc.) qui favorisent la ventilation naturelle et protège du soleil / Pour les pièces climatisées, préférez des menuiseries ayant une étanchéité à l'air de classe A3 ou A4. qui empêchent l'air chaud provenant de l'extérieur de rentrer / Protéger les ouvertures (volets ajourés de couleur claire, auvents (pare-soleil) ou casquettes, écrans de protection devant les ouvertures, etc.) ;
- ✓ Respecter l'installation de chauffe-eau solaire ;
- ✓ Prendre en compte l'implantation des bâtiments en fonction de l'orientation du soleil et du vent (si possible) : **privilégier une ventilation naturelle** ;
- ✓ Masquer les compresseurs de climatiseurs.

## >>> Illustrations à titre d'exemple

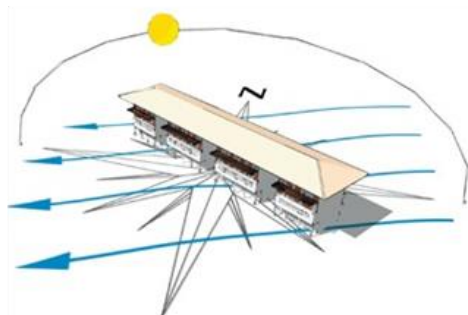
Ex. Projet Axionaz 2 (1<sup>er</sup> prix d'architecture bioclimatique) : Intégration paysagère dans la pente du bâti collectif avec maintien de coulées Vertes



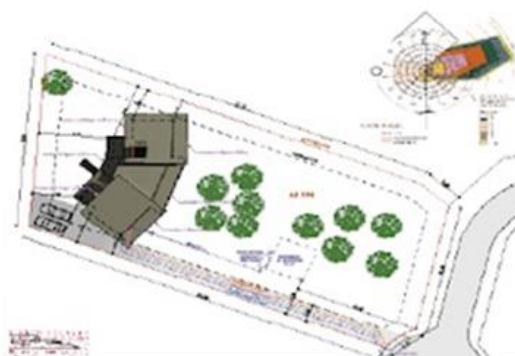
Ex. Logements collectifs locatifs sociaux avec commerce en RDC (Cité Rebard)



Ex. Villa individuelle sur pilotis (limite le terrassement) et à toiture plate (limite l'impact paysager)



Implantation par rapport aux vents dominants et par rapport à la course du soleil.



Ex. Logements mitoyens en décalage pour garantir l'intimité des familles



Source : AQUAA (Action pour un Qualité Urbaine et Architecturale Amazonienne)

## **Orientations d'aménagement des secteurs Beauséjour, Pointe-Maripa et Marguerite**

---

**« Les actions sur l'existant et les extensions maîtrisées de l'urbanisation permettront de satisfaire la forte demande de logements, d'accueillir la population et de « compléter » la ville de manière cohérente. Les sites de Anxionnaz, Racamont et Howe apparaissent particulièrement stratégiques pour parfaire le développement urbain et répondre aux besoins en terme de logements, tant sociaux que libres, tant individuels que collectifs mais aussi aux besoins en équipements scolaires, sportifs, socio-culturels, ... »**

À ces trois secteurs pertinents pour le développement urbain, on peut ajouter le secteur compris entre Marguerite et Beauséjour qui a fait partie des réflexions engagées par la CACL pendant la révision du SCoT et l'éventualité d'une Opération d'Intérêt National (OIN). C'est-à-dire la mise en œuvre d'un secteur urbain de grande ampleur qui aurait complété les centres-bourgs et centres-villes actuels situés sur l'île de Cayenne.

La réflexion a depuis avancé dans le cadre de cette révision du SCoT et l'OIN ne semble plus être d'actualité, pour autant, ce secteur demeure pertinent dans une possible architecture du territoire à une échéance basée sur le long terme (horizon 2050). Ce secteur pourrait tout à la fois répondre à la nécessité de créer des liens, une harmonisation urbaine entre le centre-bourg de Roura et les pôles de Beauséjour, Maripa et Marguerite.

Ce secteur où potentiellement environ 1 500 hectares seraient urbanisables tout en protégeant et mettant en valeur les éléments naturels et paysagers forts du secteur permettrait la construction de 1 500 à 2 000 logements, soit 5 000 à 7 000 nouveaux habitants.

Même si la réflexion n'en est qu'à ses débuts, il est d'ores et déjà essentiel d'envisager la localisation de ce nouveau quartier afin que l'aménagement prévu à moyen terme par la Collectivité de Roura sur Racamont, Howe, Anxionnaz ou le centre-bourg puisse être en cohérence avec ce futur quartier qui pourrait voir le jour à moyen/long terme.

Par ailleurs, afin de préserver le couvert végétal tant que le projet n'est pas plus avancé en conception, le règlement du PLU impose que 30 % du couvert boisé soit conservé dans tout projet à venir.



# DÉVELOPPEMENT URBAIN : SCHÉMA DE PRINCIPE

