



Commune de Sainte-Suzanne

Département de la Réunion

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Prescrit le 20 mai 2005

Arrêté le 25 juin 2016

Approuvé le 22 mars 2017

CODRA ©



Opération Rive Rose – quartier de Deux Rives

Situé en milieu rural, mais à proximité immédiate du pôle commercial de Quartier Français, le quartier de Deux-Rives constitue aujourd'hui un secteur résidentiel attractif de Sainte-Suzanne. Deux-Rives accueille un habitat individuel mixte, allant du logement social au logement de standing, en passant par le logement intermédiaire. Il présente un pôle d'équipements publics conséquent : une Mairie annexe, un groupe scolaire, un cyber-base, un terrain de football et boulodrome. Un projet de crèche est à l'étude à proximité de ce dernier.

De la même manière, le quartier accueille de nombreux commerces et services de proximité (boulangerie, pharmacie, cafés, professions médicales...).

Situé à 8 Km du centre-ville de Sainte-Suzanne et à 3 Km de Quartier Français, Deux-Rives est accessible depuis la route départementale n°46.

L'urbanisation du quartier est desservie en partie basse par la rue des Deux Rives, puis par :

- le chemin Mont Rose (au Sud), voie de transit vers Bras Pistolet et les Hauts,
- le chemin Laurent Damour (au Nord) voie de desserte de l'habitat et du pôle d'équipements publics.

Un réseau de venelles irrigue ensuite l'urbanisation existante à partir de ces deux voies structurantes.

Situé en partie centrale de l'urbanisation du quartier de Deux Rives, le secteur de la présente OAP, d'une superficie d'environ 4,0 ha, est inscrit en zone 2AUb au zonage du PLU, qui correspond aux espaces d'extension urbaine situés au sein des zones préférentielles d'urbanisation identifiées par le SAR et le SCOT. Son ouverture à l'urbanisation ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 1AUindiquée entrepris dans les quartiers Bagatelle et Deux Rives.

En compatibilité avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la CINOR, l'objectif de densité est de 20 logements à l'hectare minimum.

L'OAP est bordée au nord par le chemin Laurent Damour et par le sud par le chemin Mont Rose, et est actuellement cultivé en cannes à sucre.

Le parti d'aménagement est le suivant :

- la réalisation d'une liaison urbaine structurante, entre les chemins Mont Rose et Laurent Damour, dans le prolongement de la rue Ylangs-Yilangs ;
- la création de voies de desserte secondaires, en limitant les accès sur les voies principales ;
- la réalisation d'une accroche urbaine au droit de la Mairie annexe, par la création d'une placette urbaine avec l'implantation des programmes de collectifs ouverts sur celle-ci ;
- l'aménagement d'une coulée verte notamment de collecte et de gestion des eaux pluviales : aménagements paysagers et de loisirs, infiltration eaux pluviales, aires de jeux... ;

- l'intégration d'aménagements cyclables au sein de l'opération
- la réalisation d'un programme mixte de logements, avec une densité minimale de 20 logements par hectare :
 - environ 70 logements collectifs sociaux, entrecoupés par la coulée verte,
 - une résidence pour personnes âgées d'environ 25 logements à proximité des équipements existants dans le quartier et à ouvrir sur la placette urbaine,
 - environ 29 maisons jumelées de type Prêt Social Location-Accession (PSLA),
 - environ 50 logements individuels implantés préférentiellement en limite de la zone agricole préservée.

