

Construire ensemble écoPLU Saint-Pierre



Une Ville
DURABLE



Une ville
STRUCTURÉE



Une ville
PARTAGÉE



5.1 - Orientations d'aménagement et de programmation - Sectorielles



CITADIA
CONSEIL

even
CONSEIL



Version pour approbation – Juin 2024



PREAMBULE	5
I. INTRODUCTION.....	6
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	8
1. OAP DOMAINE LA VALLEE	9
2. OAP ZONE COMMERCIALE CANABADY	13
3. OAP CONDE CONCESSION	18
4. OAP ZAC OCEAN INDIEN.....	21
5. OAP SPECIFIQUE ZAC OCEAN INDIEN.....	24
6. OAP ZONE INDUSTRIELLE N°4	28
7. OAP ZONE INDUSTRIELLE N°5	31
8. OAP GRAND BOIS 1.....	34
9. OAP GRAND BOIS 2.....	37
10. OAP TERRE ROUGE	40
11. OAP MONT VERT LES BAS	44
12. OAP CONDE 400.....	48
13. OAP LA SALETTE.....	51
14. OAP ZAC PIERREFONDS VILLAGE	54
15. OAP ZONE ENVIRONNEMENTALE PIERREFONDS / ZAD.....	57
16. OAP CHEMIN BOULAKI	60
17. OAP CHEMIN DIAGONALE	63
18. OAP CROIX DU SUD.....	66
19. OAP PIERREFONDS AEROPORT	69
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	72
SECTEUR ENTREE DE VILLE OUEST.....	72
1. OAP ZONE TOURISTIQUE DE L'ENTREE DE VILLE OUEST	73
2. OAP ZONE INDUSTRIELLE 1	76
3. OAP GENERALE ENTREE DE VILLE OUEST	80
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	82

SECTEUR NPNRU DE BOIS D'OLIVES	82
1. OAP CHEMIN DE LA VOLIERE	83
2. OAP FOYER ALBERT BARBOT	86
3. OAP SECTEUR DU COLLEGE BOIS D'OLIVES.....	89
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES D'AMENAGEMENT	92
1. INTRODUCTION SUR LES OAP SECTORIELLES D'AMENAGEMENT	93
2. OAP ZAC "MAIRIE ANNEXE"	96



The background features a white central rectangle. To its top-left, there are overlapping yellow, olive green, and light green geometric shapes. The top-right corner has a light green triangle with a white grid pattern. The bottom-left corner has a dark blue triangle with a white scalloped pattern. The bottom-right corner has a light green triangle with a white grid pattern. On the left side, there is a vertical column of ten blue dots. On the bottom right, there is a 4x4 grid of blue dots.

PREAMBULE

I. Introduction

Définies aux articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2. 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 ;*

- 3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

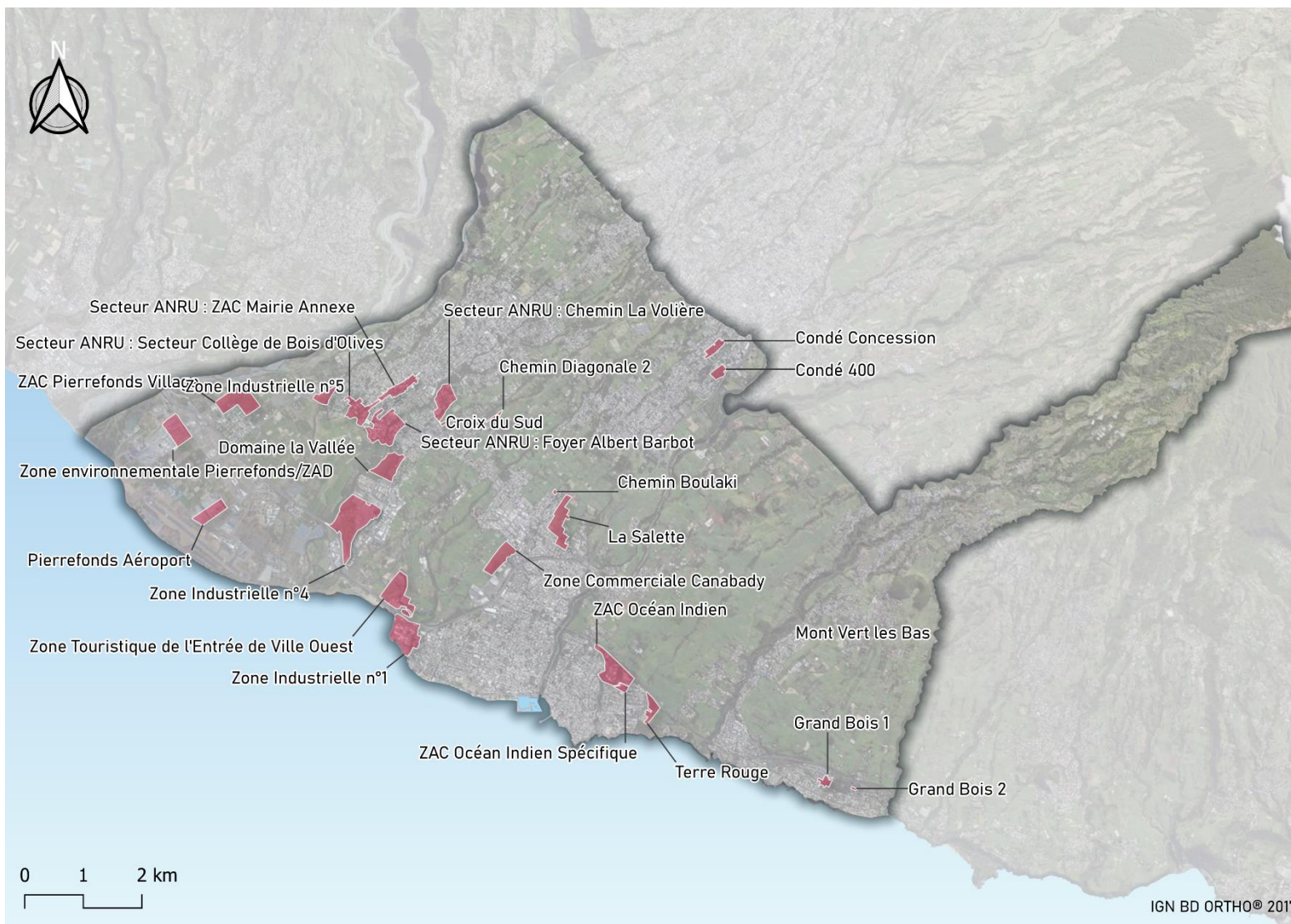
- 4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

- 5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

- 6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pierre comprend 25 OAP. Elles permettent de figer notamment les principes d'aménagement en termes de circulation, de stationnement, d'intégration urbaine et paysagère, d'implantation et de vocation de futures constructions.

Ces OAP ont une valeur réglementaire au même titre que le règlement du PLU. Une autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée que si le projet est compatible avec les principes de l'OAP et le règlement du PLU.



Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation

The background features a white central rectangle containing the title. To the left of the rectangle is a vertical column of seven blue dots. Above the rectangle is a yellow and green geometric shape. To the right is a grid of white lines on a light green background. At the bottom left is a blue area with a white scalloped pattern. At the bottom right is a green area with a white grid pattern.

Les Orientations d'aménagement et de Programmation



1. OAP Domaine La Vallée








PERIMETRE ET LIMITES



VOCATION PRINCIPALE/ DESTINATION PRINCIPALE

-  Habitat individuel groupé et habitat individuel
-  Secteur mixte (habitat, activité, équipement)

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

-  Principe de desserte principale
-  Principe de desserte secondaire
-  Principes de liaison douce Circulation piétonne
-  Emplacement réservé TCSP
-  Accès principal

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

-  Espace vert paysager
-  Frange tampon paysagère
-  Couture urbaine / paysagère

CHIFFRES – CLES

SUPERFICIE DU SITE : 14,9 ha

> Destination : Habitat

SUPERFICIE DE LA ZONE : 14,9 hectares

MODALITÉS OPÉRATOIRES : une ou plusieurs opérations d'ensemble sur la totalité de la zone. Les constructions pourront être réalisées au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, dans le respect du schéma d'intention des OAP, en plusieurs phases.

a. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

1. Principe de structuration paysagère

Trois éléments forts constituent le socle naturel : la ravine des cabris en lisière Ouest, le talweg traversant le site du Nord au Sud et la dépression qui longe une partie du talweg pour constituer une vallée. Le projet paysager s'attachera à révéler ce paysage majestueux par la constitution d'une lisière boisée en limite de la ravine, d'un mail en terrasses plantées et cultivées dans le talweg et d'un talus planté sur la dépression.

La mise en place de la trame paysagère par la constitution d'un véritable milieu (densité végétale et 3 strates de végétation), permettra de créer des liens entre les éléments forts du paysage et d'intégrer une biodiversité riche, au cœur du quartier.

Les boulevards, voies et chemins seront doublés d'un projet paysager dense et ombrageant pour conforter l'îlot de fraîcheur.

L'implantation de grandes parcelles (> à 600 m²) aux abords du domaine de La Vallée permettra de gérer la transition entre propriété patrimoniale et le quartier plus dense qui sera aménagé à terme sur la zone AU0.

2. Principe d'espaces collectifs

Aménager plusieurs espaces collectifs au sein des espaces paysagers :

- le long de la ravine qui remonte vers le domaine de La Vallée au centre
- le long du boulevard de la Croix du Sud en aménagements cycles/piétons (parallèle au talweg)
- le long des berges de la ravine des Cabris à l'ouest

Les espaces collectifs, en plus des espaces dédiés aux loisirs, seront aussi des espaces productifs : agriculture urbaine le long du talweg, gestion hydraulique... Afin de garantir des profils paysagers suffisants, des largeurs végétalisées seront imposées au sein des parcelles de part et d'autre du boulevard de la Croix du Sud notamment. Ces largeurs végétales intégreront les clôtures en retrait de la limite de propriété constituant des limites épaisses.

3. Principe de liaison douce

Une liaison douce remonte le long de la ravine des Cabris vers le canal Saint-Etienne et le parc boisé de Bois d'Olives. Au sein du quartier un mail piéton sera créé du domaine de La Vallée vers la Zone Industrielle 4. Des trottoirs seront également intégrés le long des voies suivant les lignes de niveau au sein de chaque îlot (connexion à l'armature principale figurant en jaune pointillé sur le schéma).

4. Principe de densité

Les densités définies sont de l'ordre de 15 logements par hectare sur le secteur d'habitat individuel, au minimum de 50 logements par hectare pour les secteurs d'habitat collectif, 60 logements/ha minimum le long de la future voie de TCSP. Le nombre de logements estimé sur toute la zone serait de l'ordre de 400/450 logements.

b. La mixité fonctionnelle et sociale

1. Mixité fonctionnelle

Au sein du périmètre se trouvera un secteur de mixité fonctionnelle, comprenant habitat, activités et équipements.

Ce quartier d'habitation s'implante à proximité d'une zone d'activité où une valorisation paysagère en limite Sud du site viendra s'ajuster à la future extension industrielle. Un quartier d'habitat à l'Est du secteur en surplomb sera desservi par le chemin Badamier. La mixité fonctionnelle est à apprécier à l'échelle du quartier étendu.

2. Mixité sociale

Différentes typologies de logements seront proposées : habitat collectif, habitat intermédiaire (maisons mitoyennes denses) et habitat individuel. Du logement aidé devra être proposé sur la partie actuellement classée en zone AU0 pour que la mixité sociale soit plus étendue. L'objectif global sera d'avoir 25% de logements aidés sur l'ensemble de l'opération.

Les usages collectifs et participatifs privilégiés au niveau des espaces publics et communs contribueront à la solidarité et à la cohésion sociale.

c. La qualité environnementale et la prévention des risques

1. Prise en compte des risques

Le projet d'OAP prend en compte les risques. Un espace végétal généreux (au moins 20 m) sera conservé le long de la ravine à l'Ouest. La rupture de relief (« falaise ») qui existe au cœur de la zone est classée en zone d'aléa moyen mouvement de terrain. Le relief est respecté, conservant un plateau haut et un plateau bas dans l'implantation des aménagements et des îlots de logements. La rupture de niveau est intégrée dans le traitement des espaces publics le long de la Croix du sud (talus planté).

A noté également que la partie ouest de l'OAP est concernée par un périmètre de protection des captages qu'il faudra prendre en compte dans le projet. Cela implique de protéger la ressource en eau et les forages à proximité du secteur de projet.

2. Qualité environnementale

La constitution de la structure des OAP révélant le socle topographique et les chemins « naturels » de l'eau participe à la qualité environnementale du projet. Les espaces paysagers sont sources de biodiversité, de continuité écologique et de transition entre les fonctions et les formes urbaines. Ils jouent le rôle de support de la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert. Les terrasses permettront de temporiser les eaux dans le talweg, un réseau de noues accompagnera la trame viaire.

Des dispositions complémentaires (coefficient de biotope notamment) figurent dans le règlement écrit.

d. Les besoins en matière de stationnement

Dans le quartier d'habitation, les stationnements se feront principalement à l'îlot. Quelques stationnements publics pourront être intégrés dans le profil du boulevard de la Croix du Sud, utiles aux éventuels commerces de rez-de-chaussée. Leur traitement privilégiera les revêtements poreux et une stratégie de couplement avec des noues végétales permettant la dépollution des eaux de voirie par les végétaux. Des parkings de midi pourront être intégrés à l'aménagement, au même titre que les clôtures sur rue afin de garantir une qualité d'ensemble cohérente (recul imposé des portails de 5 m par rapport au bord de voirie).

Des stationnements vélo devront être implantés en quantité suffisante sur le site pour favoriser le recours aux modes actifs.

e. La desserte par les transports en commun

Le site sera traversé du Nord au Sud par un boulevard urbain (projet croix du sud reliant la RN1 à la Ravine des Cabris composé d'une voie TCSP, deux voies de circulation automobile et de larges trottoirs ombragés (25m minimum). Logé dans la végétation, ce grand axe sera magnifié par les éléments forts du paysage existant renforcés (talweg et falaise).

f. La desserte des terrains par les voies et réseaux

1. Principe de voirie

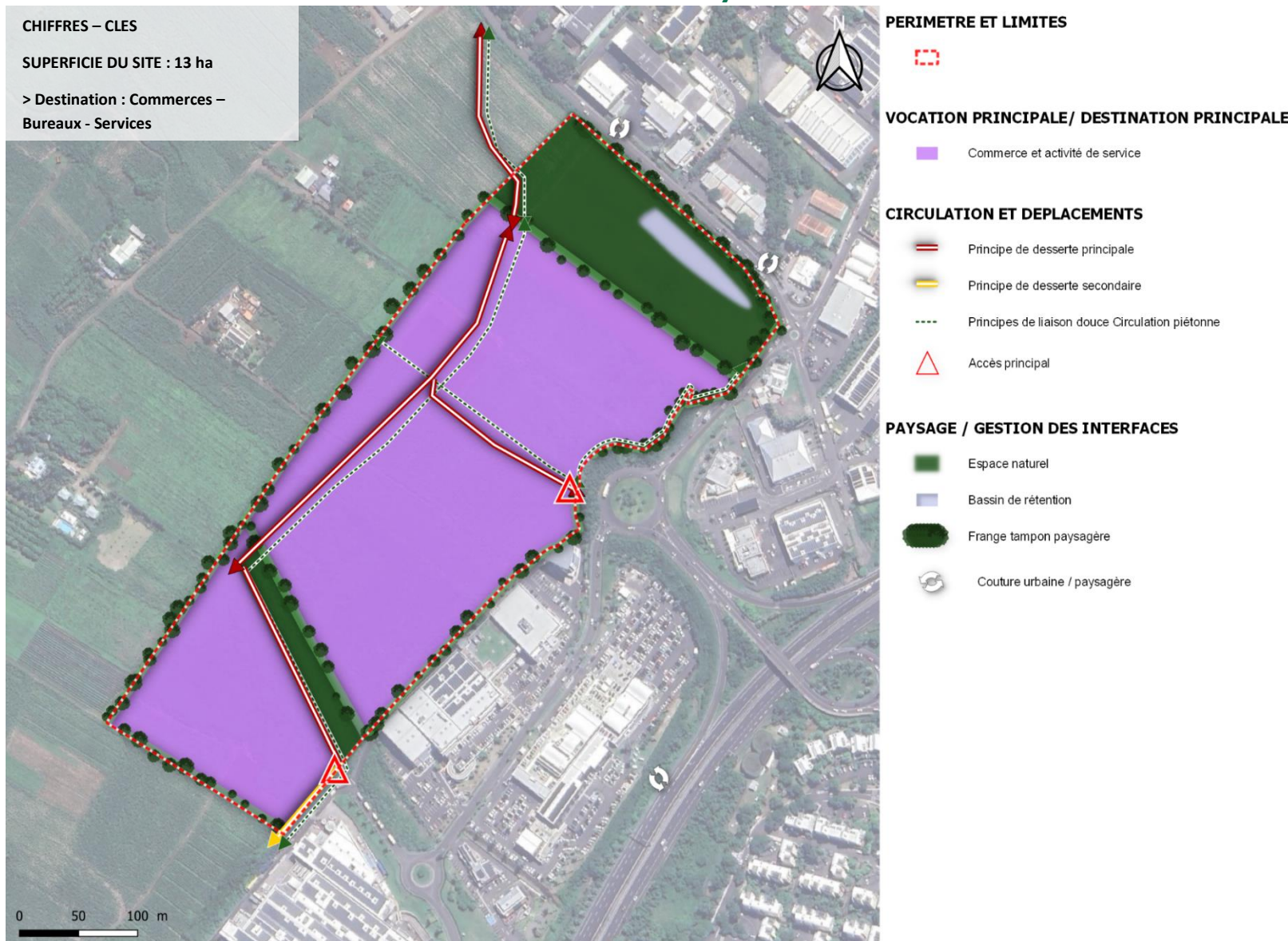
L'entrée majeure du projet au Nord se fera à la croisée des chemins. Au croisement du canal Saint-Etienne, du chemin Badamier, du futur boulevard urbain, une place centrale de quartier sera créée et elle constituera la principale entrée du quartier. Une deuxième entrée sera possible à terme depuis la Zone Industrielle 4. La Croix du Sud, en cœur de site, sera le boulevard structurant du quartier.

Une trame secondaire constituée de voies partagées et chemins irrigueront le site principalement d'Est en Ouest, mais également du Nord au Sud, en lisière de la ravine à l'Ouest et des habitations existantes à l'Est. Les opérations d'habitat intermédiaire en surplomb à l'Est sont desservies directement depuis le chemin badamier (points d'accès multiples).

2. Ordures ménagères

L'aménagement des voies du quartier résidentiel intégrera des zones de rassemblement des bacs de collecte permettant de ne pas encombrer les voies et trottoirs. L'opérateur devra valider les modalités d'implantation de ces dispositifs en lien avec l'autorité en charge de cette compétence.

2. OAP zone Commerciale Canabady



SUPERFICIE DE LA ZONE : 13,2 hectares avec espace paysager au Nord

MODALITÉS OPÉRATOIRES : Développement en une ou plusieurs opérations. Chaque permis d'aménager devra veiller à conserver la cohérence de l'aménagement d'ensemble en assurant la continuité de cheminement avec les opérations riveraines.

a. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

1. Traitement des limites

Ouest : Une bande agricole active (plusieurs exploitations) sera conservée entre la zone commerciale et le bras de la Ravine Blanche. Une voie comprenant liaison douce et ligne TC sera créée. Une limite « verte » sera conservée entre la zone commerciale et les espaces agricoles. Une bande de constructions de faible largeur, à des fins économiques (bureaux et services) sera créée pour faire la transition entre les grandes surfaces et l'espace agricole (gabarit de constructions decrescendo).

Est : Une bande tampon paysagère d'au moins 15 m sera conservée pour gérer l'interface avec la route nationale.

Nord : Une bande paysagère active sera conservée le long du canal St-Etienne, elle doit servir à la fois de gestion des eaux pluviales de la zone amont et être utilisée comme espace vert de la zone.

Sud : Un espace paysager sera créé autour des dépressions permettant de recueillir, temporiser et éventuellement dépolluer les eaux de pluies de la zone.

2. Principe d'espaces collectifs

Ils s'organiseront principalement le long des voies en donnant une réelle place aux piétons et cyclistes et en intégrant une végétation assurant à la fois le confort urbain et la gestion des eaux pluviales. A ces espaces linéaires s'ajouteront la frange paysagère autour du canal St-Etienne (aspect patrimonial), l'espace paysager aval de gestion des eaux pluviales et un mail piéton transversal entre la Ravine Concession et le futur boulevard au Nord.

3. Principe de liaison douce

Les circulations douces, non présentes pour le moment sur ce secteur, seront intégrées dans les profils de voies (Voiries + boulevard TC). Le canal Saint-Etienne au nord sera réhabilité en voie verte pour les déplacements piétons/cycles. Des liaisons douces transversales seront créées entre les îlots bâtis pour faciliter les échanges Est/Ouest.

4. Principe de densité

Les espaces de stationnement n'occuperont, au sein des nouvelles opérations, pas plus de 35% du foncier support de l'opération. Au sein du périmètre seront autorisées les destinations et sous destinations autorisées par le règlement, à savoir les secteurs à dominante commerciale et les activités de service.

b. La mixité fonctionnelle et sociale

1. Mixité fonctionnelle

Dans le cadre du positionnement de la zone, il est important de veiller à avoir une complémentarité entre le centre-ville (rues commerciales, déambulations urbaines, centre historique, architecture patrimoniale, forte concentration de commerces et services diversifiés) et la zone commerciale Canabady (commerces spécialisés, accès rapide, ambiance rurale et champêtre, grands espaces paysagers, relation au grand territoire, patrimoine paysager, circuits courts...). Cette démarcation presque marketing est valorisante pour les deux pôles et permet de maintenir un équilibre au niveau de l'attractivité respective.

Au sein de la zone, la mixité s'organise par l'intégration de zones de bureaux ou de petits commerces de proximité en rez-de-chaussée dans le secteur d'activités mixtes.

2. Mixité sociale

La proximité du quartier de Joli Fond et de Basse-Terre permet d'imaginer à la fois un accès à une offre commerciale structurée (aujourd'hui complexe du fait de l'absence de cheminements doux) et l'accès à des espaces de loisirs, de détente de plein air en lien avec le canal St Etienne (ouverture sur les espaces naturels et agricoles alentours).

c. La qualité environnementale et la prévention des risques

1. Prise en compte des risques

Les risques sur le secteur suivent les cours des ravines et talwegs (Bras de la Ravine Blanche – hors périmètre et cours de la Ravine Concession). Un zonage d'aléas moyen inondation occupe le Nord-Est de la zone, se superposant à des parcelles commerciales déjà occupées. L'intégration d'une zone tampon traitée en parc le long du tronçon du canal Saint-Etienne au nord de l'OAP permet d'intégrer des marges de temporisation, en lien avec les problématiques amonts de gestion des eaux pluviales (aléas moyen inondation au sein de la zone d'activité ZI 2).

A noté également que la partie ouest de l'OAP est concernée par un périmètre de protection des captages qu'il faudra prendre en compte dans le projet. Cela implique de protéger la ressource en eau et les forages à proximité du secteur de projet.

2. Qualité environnementale

Les enjeux environnementaux sont importants sur cet espace. Zone d'interface entre la ville et les espaces agricoles périphériques, ce secteur est une vitrine pour le territoire et se doit d'être exemplaire à la fois sur l'intégration du bâti dans le paysage, le traitement des abords du bâtiment (végétalisation, réduction des espaces artificialisés pour le parking, etc.).

L'identité commerciale tropicale est à construire en veillant à sortir du modèle « hangar métropolitain ». L'approche bioclimatique sera primordiale pour les espaces urbains, avec la recherche de l'ombre, de la ventilation et de la lumière naturelles.

Les espaces publics, particulièrement ceux à dominante piétonne, doivent offrir, à l'inverse des rues surchauffées du centre-ville ou de la galerie réfrigérée et artificialisée des centres commerciaux actuels, un territoire confortable tempéré : galeries à ciel ouvert sans climatisation globale.

Au sein des aménagements extérieurs des grandes surfaces, les espaces jardinés devront trouver une place importante. Bien au-delà de l'aspect ornemental, ils apporteront un confort (rafraichissement) pour les bâtiments et leur environnement, une source de biodiversité, un support de temporisation des eaux pluviales au fil de l'eau. Ainsi, la moitié du linéaire de façade sera planté en pied de bâtiment sur une largeur minimum de 3 mètres.

Les espaces végétalisés au sein des parcelles doivent être agencés de manière à créer des continuités entre le territoire (ravines et champs) et les principaux axes verts structurant la zone (boulevard vert, coupure verte).

Au-delà des espaces communs paysagers (parc du canal Saint-Etienne au Nord, espace paysager de temporisation au Sud et coulée verte médiane), l'ensemble de la trame paysagère participera à la temporisation à ciel ouvert des eaux pluviales : jardins en creux, noues accompagnant les chemins le long des lignes de niveau, clavades et rupteurs permettant les temporisations intermédiaires au fil de l'eau. Les surfaces de plantations doivent être préparées pour être drainantes : mélanges terre-pierre, blocs cyclopéens incorporés intégrant des vides dans les sols, etc.

d. Les besoins en matière de stationnement

Les surfaces grises de parkings, circulations et livraisons représentent aujourd'hui entre 2 à 3 fois la surface des emprises bâties des commerces. Ces surfaces sont un potentiel immense de développement et de densification. Mutualisés et regroupés, les stationnements peuvent être optimisés et intégrés (en sous-sol, toiture ou bien en superstructure), tandis que la capacité commerciale du site augmente en utilisant mieux le sol. Les stationnements intégrés permettent le stockage des véhicules à l'abri de la chaleur et la densité commerciale est plus importante (optimisation).

Les stationnements en surface ne devront pas représenter plus de 30 % du nombre de places. Pour toute demande de modification ou d'extension, l'intégration en structure des stationnements « perdus » (à minima) sera un préalable.

A l'échelle de la zone, la mise en place d'une zone relais entre différents modes de circulation est adaptée. La création d'un pôle multimodal doit être intégrée, même s'il est difficile, à la date d'arrêt du présent Eco-PLU, de le positionner avec exactitude.

Des stationnements vélo devront être implantés en quantité suffisante sur le site pour favoriser le recours aux modes actifs.

e. La desserte par les transports en commun

Une desserte en transport en commun sera assurée le long de la voie principale créée, qui traverse le site du Nord au Sud.

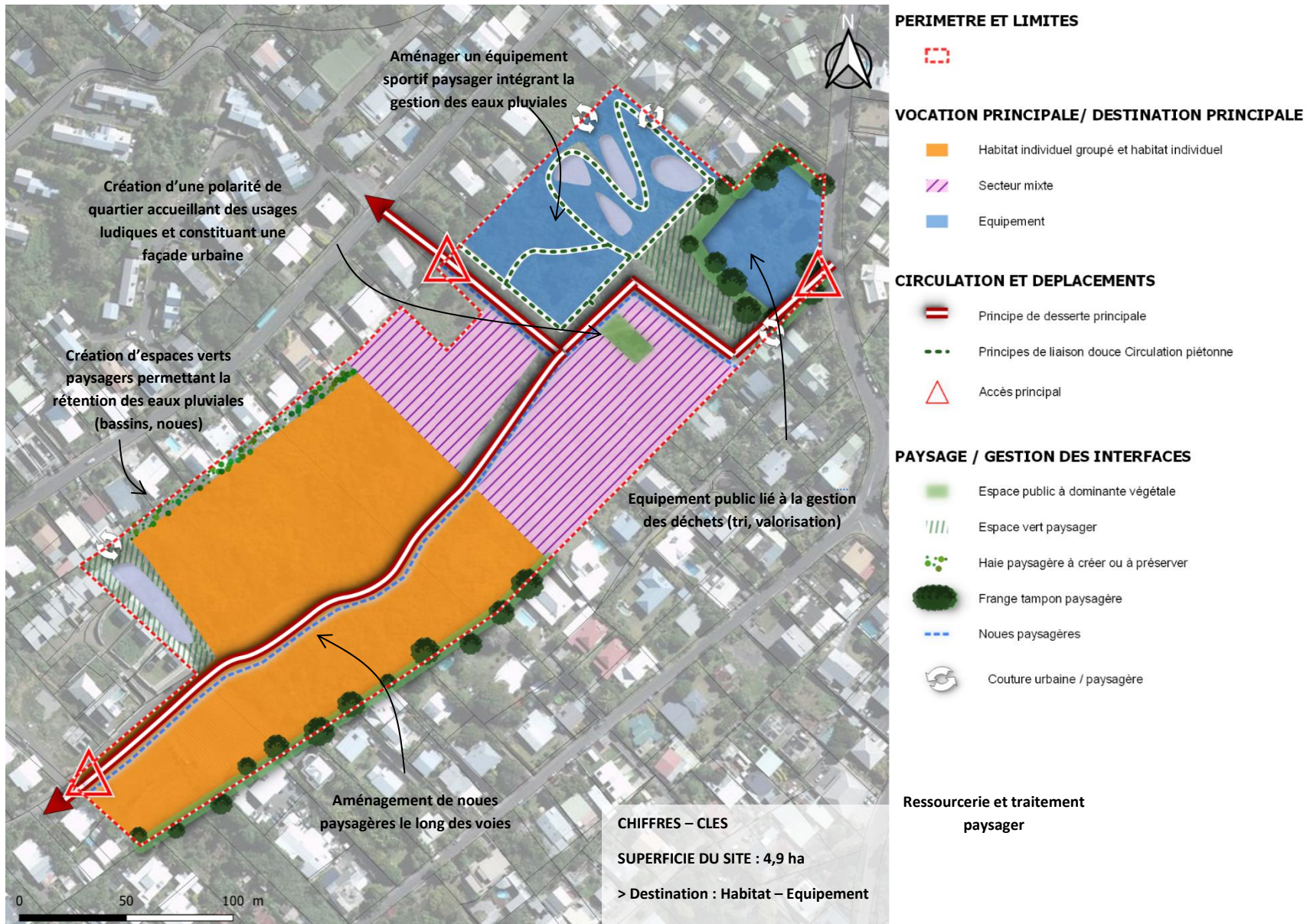
f. La desserte des terrains par les voies et réseaux

1. Principe de voirie

Pour assurer son attractivité, la zone commerciale doit rester accessible de manière aisée. Les OAP proposent une amélioration de l'accessibilité aux modes doux. Les voitures pourront continuer d'accéder à la zone, mais les modes doux et le transport collectif doivent être attractifs pour faire évoluer progressivement les usages.

- Modes doux et transports en commun facilités.
- Bouclage viaire paysager en partant des deux giratoires existants en Sud du secteur et desservant la partie Nord et voie douce rejoignant le canal Saint-Etienne.

3. OAP Condé Concession



SUPERFICIE DE LA ZONE : 4,9 hectares

MODALITÉS OPÉRATOIRES : une ou plusieurs opérations d'ensemble sur la totalité de la zone. Les constructions pourront être réalisées au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, dans le respect du schéma d'intention des OAP, en plusieurs phases.

a. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

1. Principe d'espaces collectifs

Les espaces collectifs devront permettre de créer une polarité du quartier en y intégrant des espaces récréatifs et sportifs. Ils devront également être accompagnés d'un aménagement végétal. Ils seront notamment matérialisés par un espace sportif et des jardins familiaux paysagers. Le concepteur devra rechercher une continuité entre les espaces publics et les espaces privatifs extérieurs, une attention particulière sera apportée aux aménagements paysagers et végétaux des jardins privés.

2. Principe de liaison douce

Il convient de soigner les cheminements piétons qui pourront se faire sous forme de trottoirs ou de chemins réservés à la circulation des piétons et des cycles. Il est par ailleurs important d'assurer une continuité des liaisons douces entre les différents quartiers d'habitation.

3. Principe de densité

L'objectif est de produire de l'ordre de 30 logements à l'hectare sur cette zone, avec la création de l'ordre de 60 logements. L'habitat sera sous forme

individuel prioritairement, les constructions pourront en revanche être jumelées. L'habitat, sous forme de petits collectifs est autorisé mais devra rester limité à l'échelle du quartier. L'habitat « en bande » sur un linéaire supérieur à 50 mètres est proscrit. L'implantation des maisons sera privilégiée en retrait de la voie afin d'assurer une bonne végétalisation des abords de la construction.

b. La mixité fonctionnelle et sociale

La déchetterie sera localisée au Nord à proximité de l'accès depuis l'ancienne RN. Un équipement sportif paysager est à aménager au Nord en intégrant les eaux pluviales.

Les îlots bâtis doivent faire l'objet d'une mixité, tant dans la destination des bâtiments, que dans les formes urbaines proposées.

Des espaces dédiés aux échanges entre les habitants seront mis en place à l'échelle du quartier (OAP) afin de créer des liens intergénérationnels et sociaux. Sur la partie Sud, les opérations ou constructions d'ensemble de plus de 20 logements doivent garantir un minimum de 25% de logements aidés afin de renforcer la mixité sociale.

c. La qualité environnementale et la prévention des risques

Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site. Les espaces paysagers permettront la rétention des eaux pluviales. L'aménagement paysager de l'espace sportif permettra également de retenir les eaux pluviales, afin de prévenir des risques d'inondation. Afin de renforcer la qualité paysagère du site, des jardins familiaux paysagers seront créés à proximité de la

déchèterie, ils serviront également de zone tampon entre l'équipement et les zones d'habitation.

Les constructions nouvelles devront être pourvues d'un système de production d'eau chaude sanitaire fonctionnant grâce à l'énergie solaire si celle-ci permet de couvrir 80% des besoins à défaut des alternatives pourront être mises en œuvre. Les constructions pourront intégrer des panneaux solaires et photovoltaïques lorsqu'ils sont intégrés ou en surimpositions à la toiture ou au bâti. L'intégration des énergies solaires pour les nouvelles constructions est fortement conseillée.

d. Les besoins en matière de stationnement

Il convient de valoriser la mutualisation des stationnements publics et visiteurs, notamment aux abords des équipements sportifs. Les stationnements créés devront intégrer un traitement paysager.

Des stationnements vélo devront être implantés en quantité suffisante sur le site pour favoriser le recours aux modes actifs.

e. La desserte par les transports en commun

Le site n'est pas concerné par une desserte en transports en commun en site propre ou à haute fréquence. Néanmoins, les aménagements de voirie veilleront à permettre la circulation de bus.

f. La desserte des terrains par les voies et réseaux

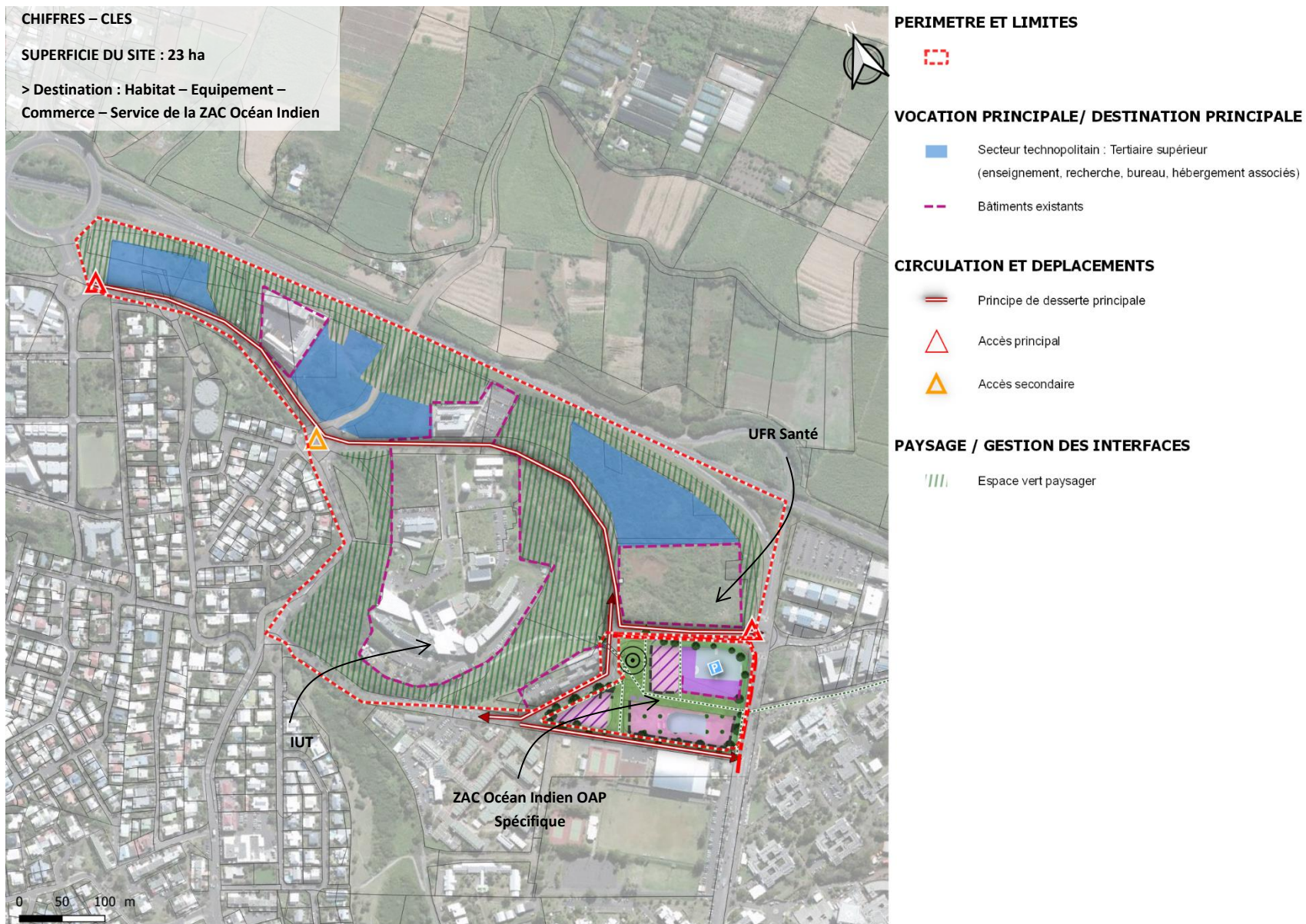
1. Principe de voirie

Les voies nouvelles devront être organisées de manière à privilégier les maillages structurants avec les voies existantes en éliminant, le plus possible, les voies en impasse.

2. Ordures ménagères

Les constructions ou opérations d'aménagement devront intégrer un local à poubelle à l'intérieur des parcelles mais accessible depuis l'espace public. L'opérateur ou l'aménageur devra valider les modalités d'implantation de ces dispositifs en lien avec l'autorité en charge de cette compétence. Pour les opérations de plus de 25 logements, le règlement impose le stockage des déchets par bornes enterrées ou semi enterrées soit obligatoire, soit à prévoir au plan masse des opérations en fonctions des zones desservies par le gestionnaire de la collecte ; (sauf contraintes techniques majeures, liées au sous-sol ou à l'inondabilité par exemple).

4. OAP ZAC Océan Indien



SUPERFICIE DE LA ZONE : 23 hectares

MODALITÉS OPÉRATOIRES : une ou plusieurs opérations d'ensemble sur la totalité de la zone. Les constructions pourront être réalisées au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, dans le respect du schéma d'intention des OAP, en plusieurs phases.

a. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

1. Principe d'espaces collectifs

Les espaces collectifs veilleront à structurer l'espace public pour rendre le quartier technopolitain agréable à vivre. Une attention particulière sera apportée sur la végétalisation de ces espaces et sur leur accessibilité (espaces ouverts, desservis par les cheminements piétons).

2. Principe de liaison douce

Il convient de soigner au mieux la connexion des chemins piétons et de permettre un aménagement paysager favorisant l'ombrage des liaisons douces. Il faudra également assurer une continuité des liaisons douces entre les différentes zones bâties, ainsi que vers les arrêts de bus à proximité. Une signalétique uniformisée sur le quartier pourra être mise en place afin d'indiquer les itinéraires piétons et cyclistes.

3. Principe de densité

La hauteur du bâti sera adaptée à la nature des équipements.

b. La mixité fonctionnelle et sociale

Les îlots non bâtis de la ZAC Océan Indien seront consacrés aux activités technopolitaines en lien avec les équipements existants (IUT –CHU-Faculté de médecine-bâtiment-Tech Sud-centre de télédétection ...). Les activités autour du tertiaire supérieur principalement (enseignement, recherche, innovation technologique, formation...), l'hébergement (logements étudiants et chercheurs en lien avec les activités installées ...) et les bureaux associés à ces activités sont autorisés. L'hôtellerie d'affaire est également autorisée sur le secteur.

Des espaces dédiés aux échanges entre les étudiants et les chercheurs pourront être mis en place afin de créer des liens intergénérationnels et sociaux, notamment au niveau de la place centrale au cœur des habitations.

De plus, des objectifs de mixité sociale sont fixés dans le cadre du règlement.

c. La qualité environnementale et la prévention des risques

Des espaces verts et aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.

Les cœurs d'îlots et trottoirs seront largement plantés pour favoriser le confort thermique des espaces. Le projet paysager permettra d'intégrer une gestion adéquate des eaux pluviales.

Afin de renforcer la qualité paysagère, certains espaces verts préexistants seront protégés de toute construction potentielle.

Les constructions nouvelles devront être pourvues d'un système de production d'eau chaude sanitaire fonctionnant grâce à l'énergie solaire si celle-ci permet de couvrir 80% des besoins à défaut des alternatives pourront être mises en œuvre. Les constructions pourront intégrer des panneaux solaires et photovoltaïques lorsqu'ils sont intégrés ou en surimpositions à la toiture ou au bâti. L'intégration des énergies solaires pour les nouvelles constructions est fortement conseillée.

d. Les besoins en matière de stationnement

Des stationnements visiteurs sur voirie seront à intégrer, mais la priorité sera donnée aux emprises piétonnes et cyclistes. Des stationnements vélo devront être implantés en quantité suffisante sur le site pour favoriser le recours aux modes actifs.

Des parkings semi-enterrés seront construits pour répondre aux besoins des équipements ou résidences.

e. La desserte par les transports en commun

Le TCSP est programmé sur ce secteur, il se dirige vers l'avenue François Mitterrand au Sud au niveau du rond-point du CHU. Il faudra en tenir compte dans l'aménagement de la zone en privilégiant un développement des habitations à proximité.

f. La desserte des terrains par les voies et réseaux

1. Principe de voirie

Les voies nouvelles devront être organisées de manière à privilégier les maillages structurants avec les voies existantes en éliminant, le plus possible, les voies en impasse.

2. Ordures ménagères

Les constructions ou opérations d'aménagement devront intégrer un local à poubelle à l'intérieur des parcelles mais accessible depuis l'espace public. L'opérateur ou l'aménageur devra valider les modalités d'implantation de ces dispositifs en lien avec l'autorité en charge de cette compétence. Pour les opérations de plus de 25 logements, le règlement impose un stockage en souterrain.

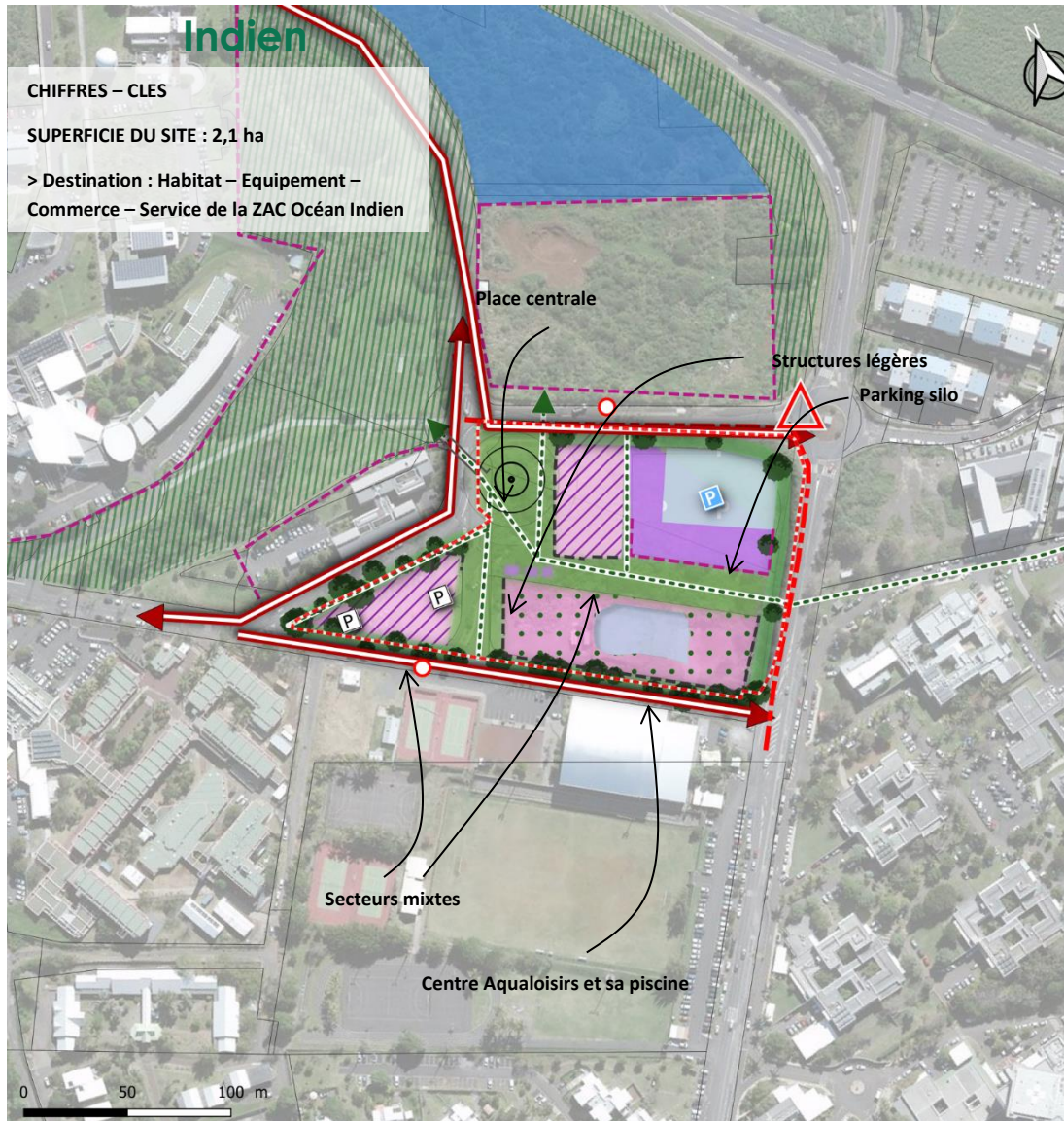
5. OAP Spécifique ZAC Océan

Indien

CHIFFRES – CLES

SUPERFICIE DU SITE : 2,1 ha

> Destination : Habitat – Equipement –
 Commerce – Service de la ZAC Océan Indien



PERIMETRE ET LIMITES



VOCATION PRINCIPALE/ DESTINATION PRINCIPALE

- Secteur mixte
- Commerce et activité du secteur tertiaire (bureaux)
- Centre Aqualoisirs
- Front bâti structurant
- Implantation préférentielle des commerces/services

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe de desserte principale
- Principes de liaison douce Circulation piétonne
- Emplacement réservé TCSP
- Place centrale
- Aire de stationnement souterrain
- Parking silo

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Espace public à dominante végétale
- Frange tampon paysagère

SUPERFICIE DE LA ZONE : 2,1 hectares

MODALITÉS OPÉRATOIRES : une ou plusieurs opérations d'ensemble sur la totalité de la zone. Les constructions pourront être réalisées au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, dans le respect du schéma d'intention des OAP, en plusieurs phases.

a. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

1. Principe d'espaces collectifs

Les espaces collectifs devront permettre de créer une polarité du quartier en y installant des usages ludiques. Ils devront également être accompagnés d'un aménagement végétal. Une place centrale et un mail piéton au sein du périmètre permettront de jouer le rôle d'espace de rencontre et de lien social.

Les traitements qualitatifs des parvis participeront à travers leur aménagement à valoriser les équipements et créer d'autres espaces collectifs.

2. Principe de liaison douce

Les modes actifs seront favorisés avec la création d'un mail structurant d'Est en Ouest, de venelles piétonnes entre les bâtiments et de larges trottoirs le long des voies. Il est par ailleurs important d'assurer une continuité des liaisons douces entre les différents quartiers d'habitation.

Des liaisons piétonnes seront à aménager afin de relier les nouvelles habitations aux différents bâtiments d'activités et d'équipements.

3. Principe de densité

La hauteur du bâti sera adaptée à la nature des équipements, notamment pour le centre Aqualoisirs. Le parking silo sera réalisé sur plusieurs niveaux afin d'optimiser le foncier et permettra la réalisation d'environ 600 places de parking. 50 à 80 logements seront prévus sur cette OAP dont 25% minimum à destination des étudiants.

b. La mixité fonctionnelle et sociale

Les îlots bâtis doivent faire l'objet d'une mixité de destination des bâtiments notamment avec des commerces et des bureaux situés en rez-de-chaussée. En cas de réalisation de logements, il s'agira de collectifs et les logements étudiants seront privilégiés.

Certaines zones accueilleront des équipements. Le centre Aqualoisirs et sa piscine sera situé au sud du périmètre, ainsi qu'un parking silo (P+R). Des bureaux seront implantés au Nord et à l'Ouest du site. Commerces et bureaux seront intégrés au parking silo. Des kiosques pourront s'implanter au sein de la place centrale.

Des espaces dédiés aux échanges entre les habitants pourront être mis en place afin de créer des liens intergénérationnels et sociaux, notamment au niveau de la place centrale au cœur des habitations.

De plus, des objectifs de mixité sociale sont fixés dans le cadre du règlement.

c. La qualité environnementale et la prévention des risques

Des espaces verts et aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.

Les cœurs d'îlots, places, parvis, trottoirs seront largement plantés pour favoriser le confort thermique des espaces. Le projet paysager permettra d'intégrer une gestion adéquate des eaux pluviales.

Afin de renforcer la qualité paysagère, des plantations d'arbres devront être réalisées au sein du périmètre de l'OAP. Le projet de plantation proposé permettra de mettre en place un îlot de fraîcheur urbain.

Les constructions nouvelles devront être pourvues d'un système de production d'eau chaude sanitaire fonctionnant grâce à l'énergie solaire si celle-ci permet de couvrir 80% des besoins à défaut des alternatives pourront être mises en œuvre. Les constructions pourront intégrer des panneaux solaires et photovoltaïques lorsqu'ils sont intégrés ou en surimpositions à la toiture ou au bâti. L'intégration des énergies solaires pour les nouvelles constructions est fortement conseillée.

d. Les besoins en matière de stationnement

Il conviendra de limiter la pression en stationnements automobiles pour les petites parcelles à proximité (rayon de 300 m) du TCSP intense.

Des stationnements visiteurs sur voirie seront à intégrer, mais la priorité sera donnée aux emprises piétonnes et cyclistes.

Des stationnements vélo devront être implantés en quantité suffisante sur le site pour favoriser le recours aux modes actifs.

Les stationnements seront principalement intégrés par le parking silo au Nord-Est du site, et les parkings semi-enterrés au Sud-Ouest pour répondre aux besoins des habitants des résidences.

e. La desserte par les transports en commun

La création de liaisons douces permettra de relier l'opération aux arrêts de transports en commun à proximité, situés au Sud et au Nord de l'opération. Le TCSP est programmé sur ce secteur, il se dirige vers l'avenue François Mitterrand au Sud au niveau du rond-point du CHU. Il faudra en tenir compte dans l'aménagement de la zone en privilégiant un développement des habitations à proximité.

f. La desserte des terrains par les voies et réseaux

1. Principe de voirie

Les voies nouvelles devront être organisées de manière à privilégier les maillages structurants avec les voies existantes en éliminant, le plus possible, les voies en impasse. La voie structurante suivra de préférence le tracé du TCSP, afin de réduire les coûts.

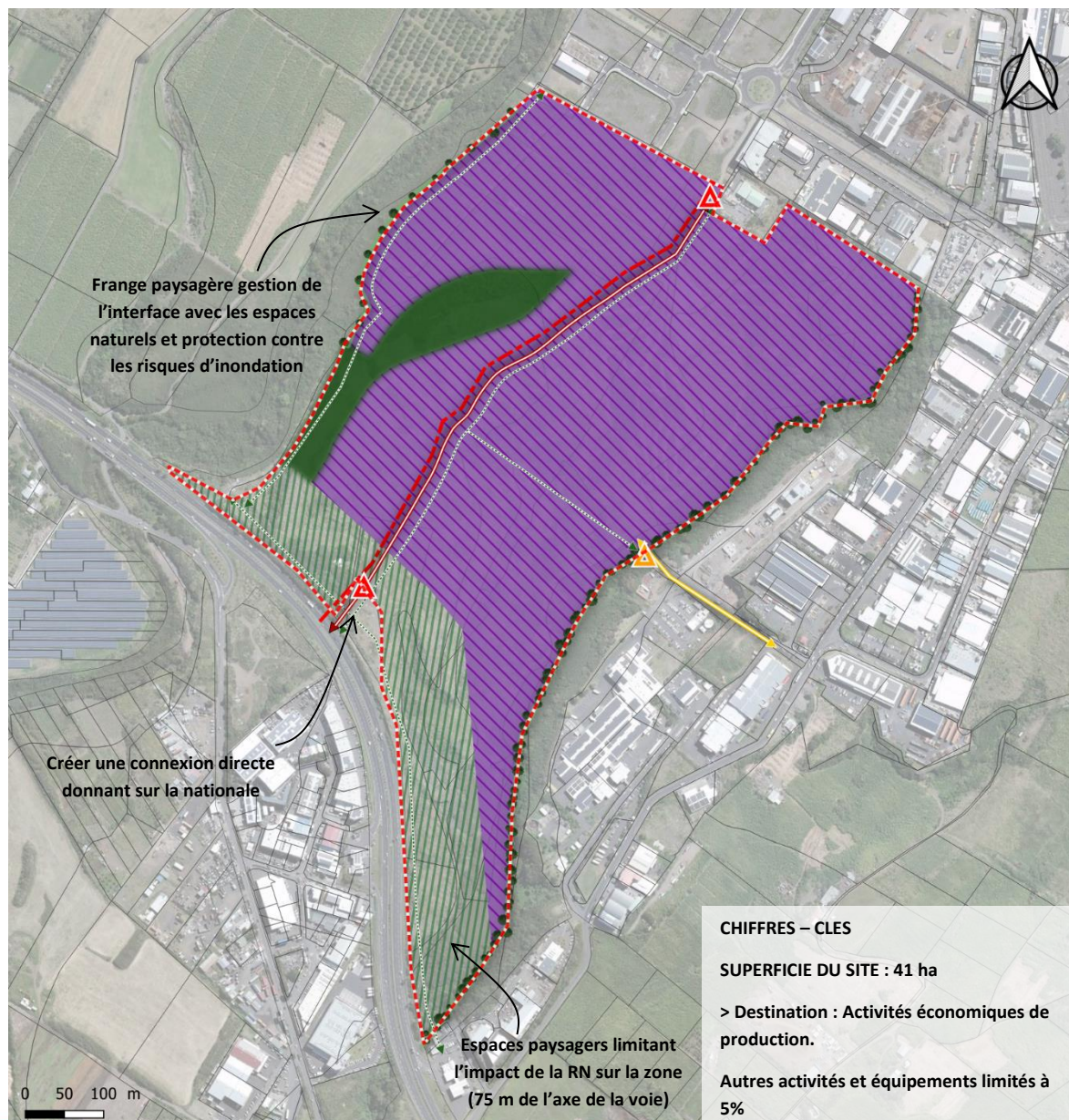


2. Ordures ménagères

Les constructions ou opérations d'aménagement devront intégrer un local à poubelle à l'intérieur des parcelles mais accessible depuis l'espace public. L'opérateur ou l'aménageur devra valider les modalités d'implantation de ces dispositifs en lien avec l'autorité en charge de cette compétence. Pour les opérations de plus de 25 logements, le règlement impose un stockage en souterrain.



6. OAP Zone Industrielle n°4









PERIMETRE ET LIMITES



VOCATION PRINCIPALE/ DESTINATION PRINCIPALE

 Industrie/Entrepôt

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

-  Principe de desserte principale
-  Principe de desserte secondaire
-  Principes de liaison douce Circulation piétonne
-  Emplacement réservé TCSP
-  Accès principal
-  Accès secondaire

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

-  Espace naturel
-  Espace vert paysager
-  Frange tampon paysagère

SUPERFICIE DE LA ZONE : 41 hectares

MODALITÉS OPÉRATOIRES : une ou plusieurs opérations d'ensemble sur la totalité de la zone. Les constructions pourront être réalisées au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, dans le respect du schéma d'intention des OAP, en plusieurs phases.

a. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

1. Principe d'espaces collectifs

Les espaces collectifs veilleront à structurer l'espace public pour rendre le quartier économique agréable à vivre. Une attention particulière sera apportée sur la végétalisation de ces espaces et sur leur accessibilité (espaces ouverts, desservis par les cheminements piétons).

2. Principe de liaison douce

Il convient de soigner au mieux la connexion des chemins piétons et de permettre un aménagement paysager favorisant l'ombrage des liaisons douces. Il faudra également assurer une continuité des liaisons douces entre les différentes zones bâties, ainsi que vers les arrêts de bus à proximité. Une signalétique uniformisée sur le quartier pourra être mise en place afin d'indiquer les itinéraires piétons et cyclistes.

3. Principe de densité

S'agissant d'un quartier à vocation économique, la densité n'est pas fixée, mais une optimisation foncière sera recherchée avec par exemple la mutualisation des espaces de stationnement. La hauteur des bâtiments

sera réduite afin de limiter l'impact paysager des constructions et aménagements. Chaque bâtiment pourra s'entourer, sur 50% au minimum de son périmètre, d'une bande végétalisée de 3 mètres de largeur minimum, ou d'un traitement végétalisé des façades. Les densités minimales de plantations, sur les bandes végétalisées périphériques seront de 1 arbre et 3 arbustes pour 100m².

Les façades de bâtiments pourront privilégier le marquage des horizontales dans la mise en œuvre des éléments architecturaux, bardage, brise soleil, double peau... Les éléments rapportés, à l'exception des auvents et des brises soleil pourront faire l'objet d'un recouvrement afin de ne pas être apparent sur la façade (climatiseurs, gaines techniques ...)

La pente des toitures pourra être comprise entre 0 et 30%, les toits terrasses sont autorisés sous réserve d'une isolation thermique adéquate. Les toitures terrasses des bâtiments de bureau pourront être végétalisées. L'utilisation de sheds en toiture, pour amener une lumière indirecte dans le bâtiment pourra être autorisée.

b. La mixité fonctionnelle

Cette opération d'aménagement est destinée exclusivement à l'installation d'activités économiques de production, les autres activités autorisées et les équipements seront limités à 5% de la superficie de la zone.

c. La qualité environnementale et la prévention des risques

Des espaces verts et aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site. Un espace paysager sera créé afin de gérer les interfaces avec la route nationale (bande végétale d'une

épaisseur minimale de 30 mètres). Des franges paysagères seront également intégrées de part et d'autre de la zone afin de protéger les espaces naturels et protéger la zone des risques d'inondation. Dans le secteur en hauteur de grande sensibilité paysagère, une implantation de qualité du bâti sera recherchée. L'intégration des énergies solaires pour les nouvelles constructions est fortement conseillée, avec la possibilité d'installation de panneaux solaires sur le toit des bâtiments. Il convient d'intégrer au minimum 20% d'espaces verts sur chaque unité foncière. Les plantations dans les strates arbustives et arborées intégreront idéalement 50% de sujets d'espèces endémiques ou indigènes.

Quelle que soit la pente des talus existants sur les parcelles, ceux-ci pourront être gazonnés ou recouverts de plantes couvre-sol et plantés d'arbustes et d'arbres. Si les talus sont traités en fascines, les espaces déterminés par ces fascines pourront ne pas être engazonnés ou recouverts de plante couvre-sol s'ils sont intégralement couverts de massifs arbustifs.

d. Les besoins en matière de stationnement

Les stationnements créés devront faire l'objet d'un traitement paysager. Les parkings en créneaux seront privilégiés le long des axes principaux. Les stationnements en surface seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places, toutes les mesures seront prises pour éviter des désordres ultérieurs.

Des stationnements vélo devront être implantés en quantité suffisante sur le site pour favoriser le recours aux modes actifs.

e. La desserte par les transports en commun

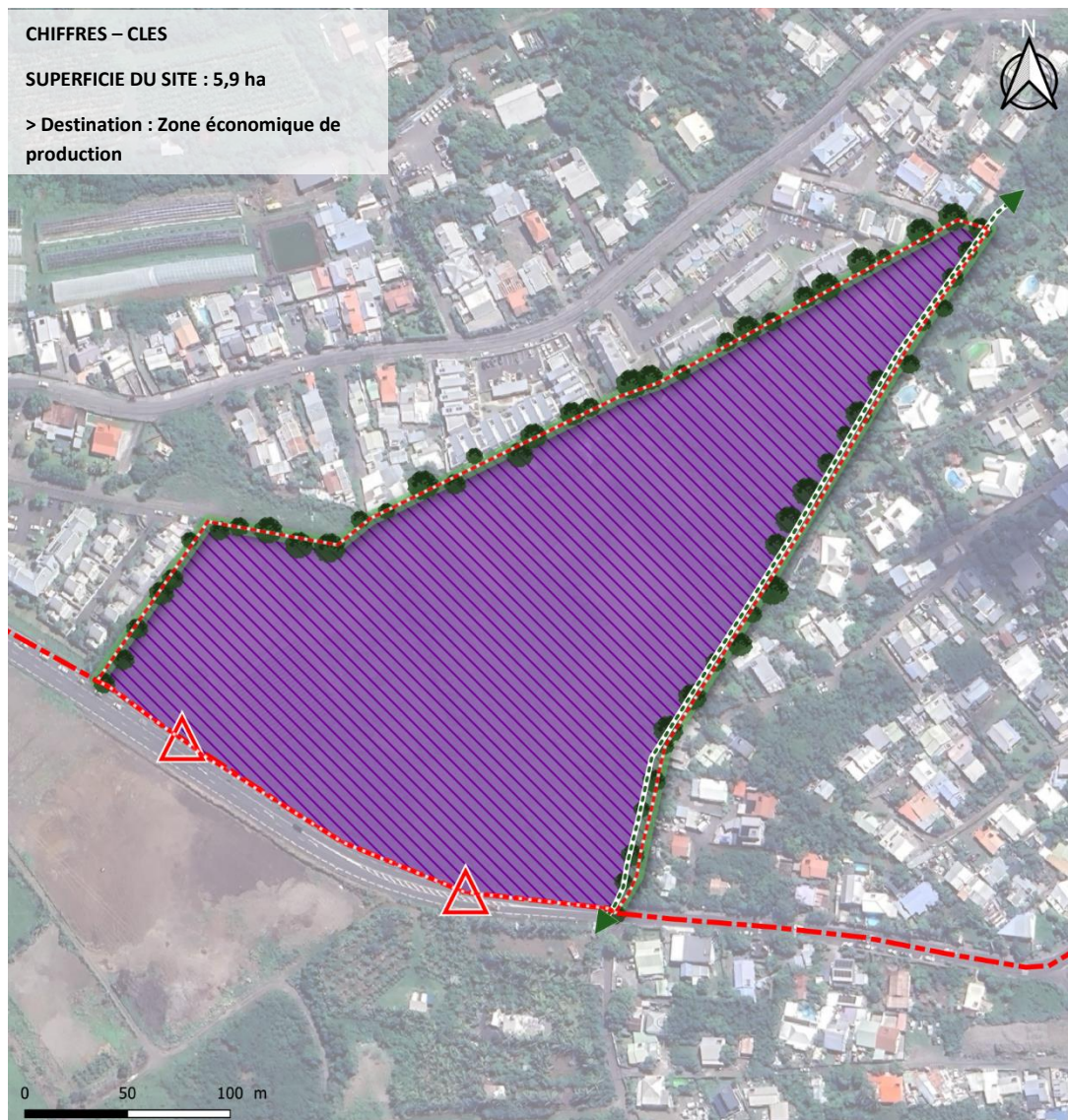
La création de liaisons douces permettra de relier l'opération aux arrêts de transports en commun à proximité. Le TCSP viendra également desservir la Zone Industrielle 4.

f. La desserte des terrains par les voies et réseaux

1. Principe de voirie

Les voies nouvelles devront être organisées de manière à privilégier les maillages structurants avec les voies existantes en éliminant, le plus possible, les voies en impasse. Elles relieront les zones d'activités déjà existantes autour du site et seront construites sous forme de maillage en damier à l'intérieur de la zone.

7. OAP Zone Industrielle n°5




CHIFFRES – CLES
 SUPERFICIE DU SITE : 5,9 ha
 > Destination : Zone économique de production

PERIMETRE ET LIMITES




VOCATION PRINCIPALE/ DESTINATION PRINCIPALE

 Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

 Emplacement réservé TCSP

 Principes de liaison douce Circulation piétonne

 Accès principal

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

 Frange tampon paysagère

SUPERFICIE DE LA ZONE : 5,9 hectares

MODALITÉS OPÉRATOIRES : une ou plusieurs opérations d'ensemble sur la totalité de la zone. Les constructions pourront être réalisées au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, dans le respect du schéma d'intention des OAP, en plusieurs phases.

a. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

1. Principe d'espaces collectifs

Les espaces collectifs veilleront à structurer l'espace public pour rendre le quartier économique agréable à vivre. Une attention particulière sera apportée sur la végétalisation de ces espaces et sur leur accessibilité (espaces ouverts, desservis par les cheminements piétons).

2. Principe de liaison douce

Il faudra également assurer une continuité des liaisons douces entre les différentes zones bâties, ainsi que vers les arrêts de bus à proximité. Une signalétique uniformisée sur le quartier pourra être mise en place afin d'indiquer les itinéraires piétons et cyclistes.

3. Principe de densité

S'agissant d'une zone à vocation économique, la densité n'est pas fixée, mais une optimisation foncière sera recherchée. La hauteur des bâtiments sera réduite afin de limiter l'impact paysager des constructions et aménagements. Chaque bâtiment pourra s'entourer, sur 50% au minimum de son périmètre, d'une bande végétalisée de 3 mètres de largeur

minimum, ou d'un traitement végétalisé des façades. Les densités minimales de plantations, sur les bandes végétalisées périphériques seront de 1 arbre et 3 arbustes pour 100m².

Les façades de bâtiments pourront privilégier le marquage des horizontales dans la mise en œuvre des éléments architecturaux, bardage, brise soleil, double peau... Les éléments rapportés, à l'exception des auvents et des brises soleil pourront faire l'objet d'un recouvrement afin de ne pas être apparent sur la façade (climatiseurs, gaines techniques ...)

La pente des toitures pourra être comprise entre 0 et 30%, les toits terrasses sont autorisés sous réserve d'une isolation thermique adéquate. Les toitures terrasses des bâtiments de bureau pourront être végétalisées. L'utilisation de sheds en toiture, pour amener une lumière indirecte dans le bâtiment pourra être autorisée.

b. La mixité fonctionnelle et sociale

Cette opération d'aménagement est destinée exclusivement à l'installation d'activités économiques de production, les autres activités autorisées et les équipements seront limités à 5% de la superficie de la zone.

c. La qualité environnementale et la prévention des risques

Des espaces verts et aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site. Des franges paysagères seront intégrées de part et d'autre de la zone afin de valoriser le canal Saint-Etienne et garantir une meilleure insertion paysagère avec les zones d'habitat voisines. L'intégration des énergies solaires pour les nouvelles constructions est fortement conseillée, avec la possibilité d'installation de

panneaux solaires sur le toit des bâtiments. Il convient d'intégrer au minimum 20% d'espaces vert sur chaque unité foncière. Les plantations dans les strates arbustives et arborées intégreront idéalement 50% de sujets d'espèces endémiques ou indigènes.

Quelle que soit la pente des talus existants sur les parcelles, ceux-ci pourront être gazonnés ou recouverts de plantes couvre-sol et plantés d'arbustes et d'arbres. Si les talus sont traités en fascines, les espaces déterminés par ces fascines pourront ne pas être engazonnés ou recouverts de plante couvre-sol s'ils sont intégralement couverts de massifs arbustifs.

d. Les besoins en matière de stationnement

Les stationnements créés devront faire l'objet d'un traitement paysager. Les parkings en créneaux seront privilégiés le long des axes principaux. Les stationnements en surface seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places, toutes les mesures seront prises pour éviter des désordres ultérieurs.

Des stationnements vélo devront être implantés en quantité suffisante sur le site pour favoriser le recours aux modes actifs.

e. La desserte par les transports en commun

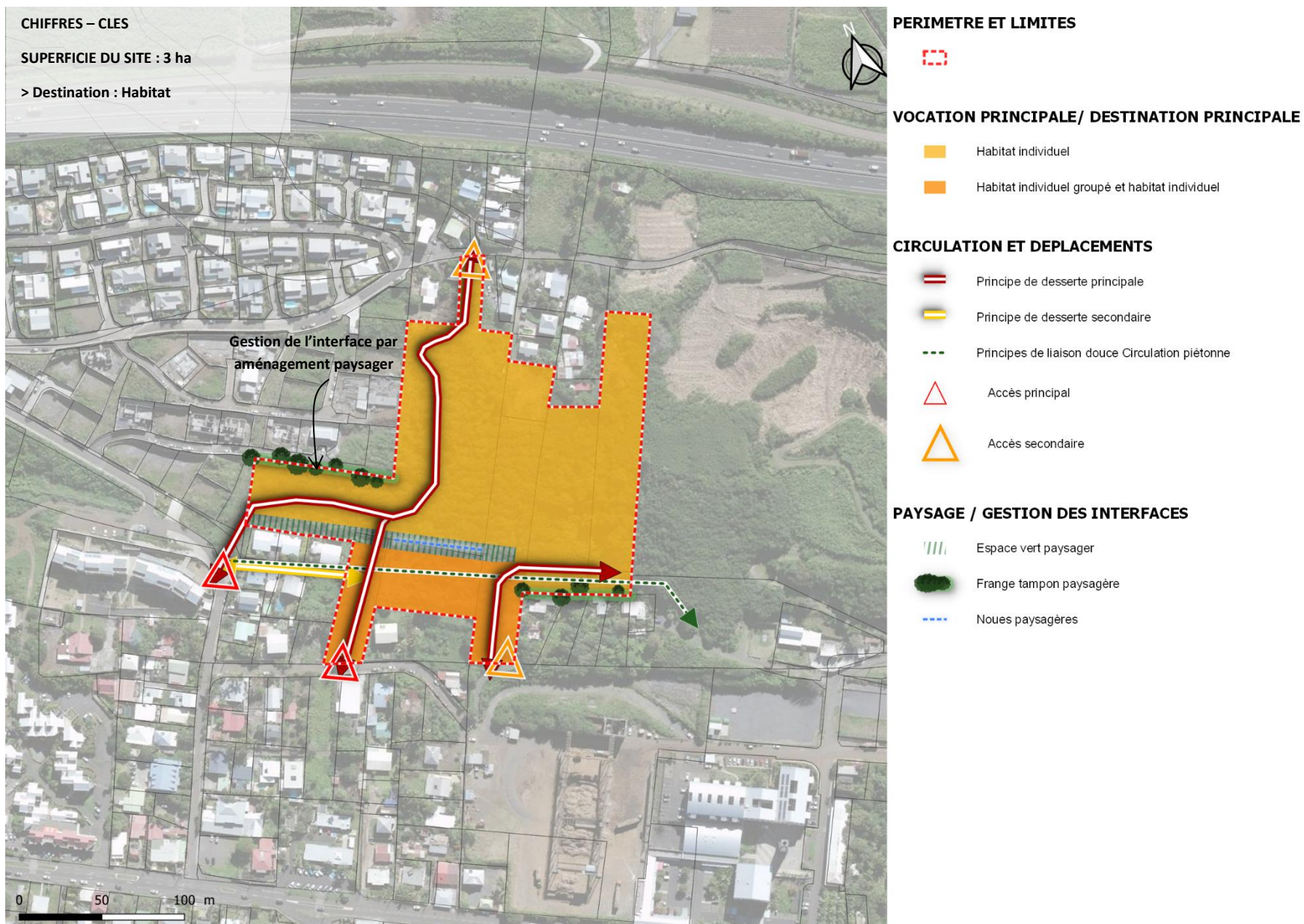
La création de liaisons douces permettra de relier l'opération aux arrêts de transports en commun à proximité. Une ligne de transports en commun est prévue au sud du secteur sur l'axe D27bis.

f. La desserte des terrains par les voies et réseaux

1. Principe de voirie

Les voies nouvelles devront être organisées de manière à privilégier les maillages structurants avec les voies existantes en éliminant, le plus possible, les voies en impasse. Elles relieront les zones d'activités déjà existantes autour du site et seront construites sous forme de maillage en damier à l'intérieur de la zone.

8. OAP Grand Bois 1



SUPERFICIE DE LA ZONE : 3 hectares

MODALITÉS OPÉRATOIRES : une ou plusieurs opérations d'ensemble sur la totalité de la zone. Les constructions pourront être réalisées au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, dans le respect du schéma d'intention des OAP, en plusieurs phases.

a. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

1. Principe d'espaces collectifs

Les espaces collectifs seront limités compte tenu de la petite surface de l'opération et des contraintes topographiques fortes par secteur. Le concepteur devra rechercher une continuité entre les espaces publics et les espaces privatifs extérieurs, une attention particulière sera apportée aux aménagements paysagers et végétaux des jardins privés.

2. Principe de liaison douce

Il convient de soigner les cheminements piétons qui pourront se faire sous forme de trottoirs ou de chemins réservés à la circulation des piétons et des cycles. Il est par ailleurs important d'assurer une continuité des liaisons douces entre les différents quartiers d'habitation.

3. Principe de densité

La densité de l'opération sera de 15 logements à l'hectare pour la zone d'habitat individuel et de 30 logements à l'hectare pour la zone d'habitat individuel ou individuel groupé au vu de la topographie du site et la nature boisée environnante. La hauteur des constructions ne devra pas dépasser

2 étages. Cependant, pour les maisons individuelles et individuelles groupées, un rez-de-chaussée et un étage plus comble maximum sont autorisés. L'implantation des maisons sera privilégiée en retrait de la voie et des limites séparatives afin d'assurer une distance suffisante entre les bâtiments pour permettre l'accès au soleil des espaces extérieurs et favoriser l'aération naturelle. Une attention particulière sera apportée sur à la création de loggias, balcons et espaces extérieurs pour chaque logement. Une cohérence entre les espaces paysagers publics et privés devra être mise en place, des jardins privés paysagers étant privilégiés.

b. La mixité fonctionnelle et sociale

Les îlots bâtis doivent faire l'objet d'une mixité, tant dans la destination des bâtiments, que dans les formes urbaines des logements. Plusieurs typologies de logements pourront s'agencer sur les parcelles : immeubles collectifs, maisons en bande ou habitat individuel.

Des espaces dédiés aux échanges entre les habitants pourront être mis en place afin de créer des liens intergénérationnels et sociaux. Des logements aidés peuvent être proposés, à hauteur de 20% maximum sur l'ensemble de l'opération. Ils pourront prendre la forme d'une résidence sénior en petit collectif.

Une offre d'hébergement touristique pourrait-être réalisée sur le secteur, se traduisant par des écolodges de type bungalow.



c. La qualité environnementale et la prévention des risques

Des espaces verts et aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site. L'intégration des espaces paysagers permettra de gérer l'écoulement des eaux pluviales afin de prévenir des risques d'inondation. Les franges paysagères permettront également de limiter le vis-à-vis par rapport aux bâtis existants. Des bassins de rétention pourront également être aménagés au niveau des espaces paysagers.

Les constructions nouvelles devront être pourvues d'un système de production d'eau chaude sanitaire fonctionnant grâce à l'énergie solaire si celle-ci permet de couvrir 80% des besoins à défaut des alternatives pourront être mises en œuvre. Les constructions pourront intégrer des panneaux solaires et photovoltaïques lorsqu'ils sont intégrés ou en surimpositions à la toiture ou au bâti. L'intégration des énergies solaires pour les nouvelles constructions est fortement conseillée.

d. Les besoins en matière de stationnement

Il convient de valoriser la mutualisation des stationnements publics et visiteurs. Des cheminements piétons seront mis en place pour traverser le site de part et d'autre et favoriser les échanges inter-quartiers.

Des stationnements vélo devront être implantés en quantité suffisante sur le site pour favoriser le recours aux modes actifs.

e. La desserte par les transports en commun

La création de liaisons douces permettra de relier l'opération aux arrêts de transports en commun à proximité.

f. La desserte des terrains par les voies et réseaux

1. Principe de voirie

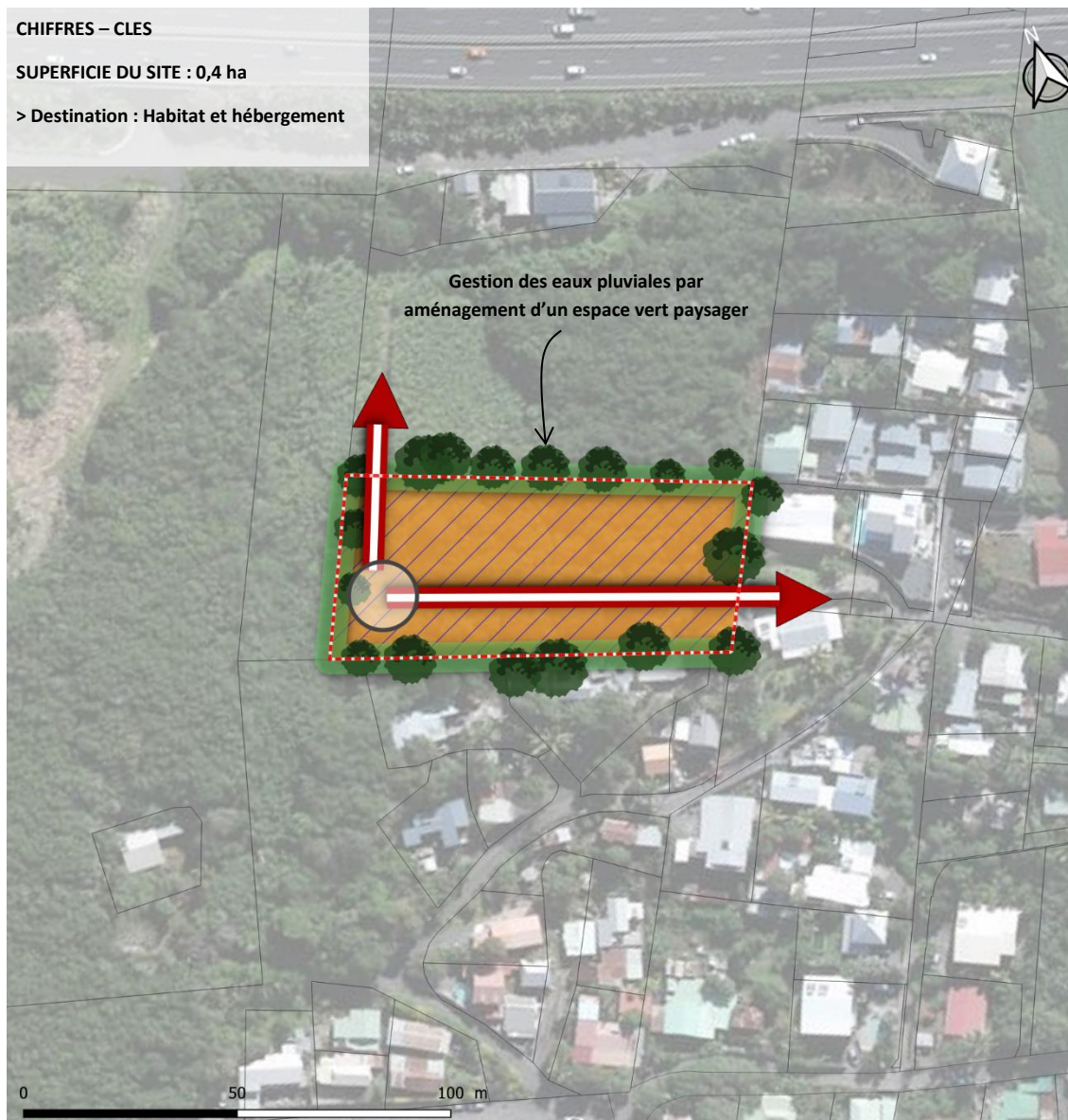
Les voies nouvelles devront être organisées de manière à privilégier les maillages structurants avec les voies existantes en éliminant, le plus possible, les voies en impasse. Une circulation en bouclage avec les voies structurantes existantes sera préférable.

2. Ordures ménagères

Les constructions ou opérations d'aménagement devront intégrer un local à poubelle à l'intérieur des parcelles mais accessible depuis l'espace public. L'opérateur ou l'aménageur devra valider les modalités d'implantation de ces dispositifs en lien avec l'autorité en charge de cette compétence. Pour les opérations de plus de 25 logements, le règlement impose un stockage en souterrain.



9. OAP Grand Bois 2



PERIMETRE ET LIMITES



VOCATION PRINCIPALE/ DESTINATION PRINCIPALE

Habitat avec mixité des formes urbaines

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe de desserte principale

Aire de retournement

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Frange tampon paysagère

SUPERFICIE DE LA ZONE : 0,4 hectare

MODALITÉS OPÉRATOIRES : une seule opération d'ensemble.

a. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

1. Principe d'espaces collectifs

Les espaces collectifs seront limités compte tenu de la petite surface de l'opération.

2. Principe de liaison douce

Il convient de soigner les cheminements piétons qui pourront se faire sous forme de trottoirs ou de chemins réservés à la circulation des piétons et des cycles. Il est par ailleurs important d'assurer une continuité des liaisons douces entre les différents quartiers d'habitation.

3. Principe de densité

La densité de l'opération sera de 15 logements par hectares. Pour les maisons individuelles et individuelles groupées, un rez-de-chaussée et un étage maximum sont conseillés. L'implantation des maisons sera privilégiée en retrait de la voie et des limites séparatives afin d'assurer une distance suffisante entre les bâtiments pour permettre l'accès au soleil des espaces extérieurs. Une attention particulière sera apportée sur la création de loggias, balcons et espaces extérieurs pour chaque logement. Une cohérence entre les espaces paysagers publics et privés devra être mise en place, des jardins privés paysagers étant privilégiés.

b. La mixité fonctionnelle et sociale

La mixité fonctionnelle pourra reposer sur la programmation d'habitats individuels et d'hébergement. Cette dernière sera susceptible de correspondre à l'une des opérations suivantes : mixte de type habitat/hébergement touristique, habitat individuel seul ou hébergement touristique seul.

c. La qualité environnementale et la prévention des risques

Des espaces verts et aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site. Les aménagements et constructions seront dimensionnés pour prendre en compte les contraintes topographiques et n'aggraveront pas les risques naturels.

Les constructions nouvelles devront être pourvues d'un système de production d'eau chaude sanitaire fonctionnant grâce à l'énergie solaire si celle-ci permet de couvrir 80% des besoins à défaut des alternatives pourront être mises en œuvre. Les constructions pourront intégrer des panneaux solaires et photovoltaïques lorsqu'ils sont intégrés ou en surimpositions à la toiture ou au bâti. L'intégration des énergies solaires pour les nouvelles constructions est fortement conseillée.

d. Les besoins en matière de stationnement

Il convient de valoriser la mutualisation des stationnements publics et visiteurs.



Des stationnements vélo devront être implantés en quantité suffisante sur le site pour favoriser le recours aux modes actifs.

e. La desserte par les transports en commun

La création de voies permettra de relier l'opération aux arrêts de transports en commun à proximité.

f. La desserte des terrains par les voies et réseaux

1. Principe de voirie

Les voies nouvelles devront être organisées de manière à privilégier les maillages structurants avec les voies existantes en éliminant, le plus possible, les voies en impasse. En cas de voie se terminant en impasse, l'opération devra prévoir une ou plusieurs aires de retournement adaptées aux engins de lutte contre l'incendie, leur permettant de faire demi-tour sans être gêné par la forte déclivité du terrain.

2. Ordures ménagères

Les constructions ou opérations d'aménagement devront intégrer un local poubelle à l'intérieur des parcelles mais accessible depuis l'espace public. L'opérateur ou l'aménageur devra valider les modalités d'implantation de ces dispositifs en lien avec l'autorité en charge de cette compétence.






10. OAP Terre Rouge







PERIMETRE ET LIMITES







VOCATION PRINCIPALE/ DESTINATION PRINCIPALE

-  Secteur mixte (hébergement, bureaux, établissements de santé et d'action sociale)
-  Commerce et activité de service
-  Habitat avec mixité des formes urbaines

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

-  Principe de desserte principale
-  Principe de desserte secondaire
-  Principes de liaison douce Circulation piétonne
-  Accès principal

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

-  Espace vert paysager
-  Principe de liaison/interconnexion avec les équipements structurants limitrophes
-  Frange tampon paysagère
-  Couture urbaine / paysagère

SUPERFICIE DE LA ZONE : 3 hectares

MODALITÉS OPÉRATOIRES : une ou plusieurs opérations d'ensemble sur la totalité de la zone. Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des réseaux dans le respect du schéma d'intention.

a. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

1. Principe d'espaces collectifs

Les espaces collectifs devront permettre de créer une polarité du quartier en y installant des usages ludiques. Ils devront également être accompagnés d'un aménagement végétal.

2. Principe de liaison douce

Il convient de soigner au mieux la connexion des chemins piétons avec les trottoirs à l'intérieur de l'opération. Il faudra également assurer une continuité des liaisons douces entre les différents quartiers d'habitation, ainsi que vers les arrêts de bus et également les équipements à proximité du périmètre de l'OAP. Des aménagements paysagers seront à prévoir pour ombrager les liaisons douces.

Les tracés piétons ou deux roues sont déconnectés des flux de circulation PL et VL afin d'assurer une sécurité optimum. Ils permettent d'irriguer l'ensemble du projet.

Une boucle piétonne et un cheminement le long de la ravine des Roches devront être réalisés.

3. Principe de densité

L'installation de commerces et services est envisagée sans fixer de seuil de densité au préalable. La production de logements devra respecter un seuil minimal de 50 logements par hectare.

b. La mixité fonctionnelle et sociale

La zone accueillera environ 100 logements, avec une part minimale de 20% de logements aidés. Les formes d'habitat au Sud du site seront variées (maisons en bande, individuelle, habitat semi-collectif, collectif). Ces logements viennent en plus des hébergements visés ci-après.

La mixité sera aussi fonctionnelle. Au Nord et à l'Est, la vocation du site sera économique et commerciale. 10 000 m² d'activités sont susceptibles d'être créés, d'autres équipements préexistants seront modernisés.

Le secteur mixte accueillera des projets d'hébergement : un hôpital pour ambulatoires/accompagnants et des hébergements pour soignants. 20% des logements/hébergements seront des logements aidés, avec une part obligatoire de logements étudiants.

c. La qualité environnementale et la prévention des risques

Des espaces verts et aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site. Les espaces paysagers permettront la rétention des eaux pluviales.

Une frange paysagère sera créée afin de temporiser les interfaces avec les espaces naturels/agricoles et la nationale, sur la bande d'inconstructibilité des 35 m correspondant aux exigences de la loi Barnier. En effet, la route à proximité étant passante, la loi exige un recul de 75 m. Cependant, après une étude de conformité à la loi Barnier, cette dernière statuait sur des nuisances sonores amorties par la topographie du terrain. Au niveau des choix constructifs, il sera garanti un isolement conforme pour les façades par la mise en œuvre de baies traitées acoustiquement. Des écrans acoustiques seront prévus pour limiter les niveaux sonores pour les différentes zones et assurer un niveau réglementaire et de confort.

L'interface urbaine fera l'objet d'une gestion paysagère par l'intermédiaire de la création de haies. La composition paysagère s'appuiera sur les traits forts amont/aval du paysage.

Les espèces végétales qui seront retenues pour l'aménagement paysager seront essentiellement des espèces faisant partie de la liste verte de la Réunion réalisée par le Conservatoire Botanique National de Mascarin.

Les constructions nouvelles devront être pourvues d'un système de production d'eau chaude sanitaire fonctionnant grâce à l'énergie solaire si celle-ci permet de couvrir 80% des besoins à défaut des alternatives pourront être mises en œuvre. Les constructions pourront intégrer des panneaux solaires et photovoltaïques lorsqu'ils sont intégrés ou en surimpositions à la toiture ou au bâti. L'intégration des énergies solaires pour les nouvelles constructions est fortement conseillée.

d. Les besoins en matière de stationnement

Il convient de valoriser la mutualisation des stationnements publics et visiteurs, notamment aux abords des commerces et services.

La localisation des stationnements dans un parking silo de 3 niveaux permet de diviser par trois l'emprise imperméable des places de stationnement permettant ainsi de conserver plus d'espace en pleine terre, tout en créant 360 places de stationnement environ. Les stationnements créés devront intégrer un traitement paysager. Des stationnements vélo devront être implantés en quantité suffisante sur le site pour favoriser le recours aux modes actifs.

e. La desserte par les transports en commun

La création de liaisons douces permettra de relier l'opération aux arrêts de transports en commun à proximité.

f. La desserte des terrains par les voies et réseaux

1. Principe de voirie

Les voies nouvelles devront être organisées de manière à privilégier les maillages structurants avec les voies existantes en éliminant, le plus possible, les voies en impasse. Une aire de retournement pourra également être créée afin de faciliter la circulation. Une intégration paysagère aux abords des voies sera privilégiée.

Afin de faciliter le flux de circulation, l'entrée principale se fera en liaison directe avec la RN2, et la sortie dans le sens Saint-Pierre/Saint-Joseph. L'entrée secondaire se fera depuis la voie existante.

L'organisation interne de la zone se fera par la rue Orré, axe existant à prolonger.



2. Ordures ménagères

Les opérations d'ensemble devront comporter un local à poubelle intérieur à la construction, celui-ci se situera de préférence en rez-de-chaussée. L'opérateur ou l'aménageur devra valider les modalités d'implantation de ces dispositifs en lien avec l'autorité en charge de cette compétence.



11. OAP Mont Vert les Bas



PERIMETRE ET LIMITES



VOCATION PRINCIPALE/ DESTINATION PRINCIPALE

Habitat individuel groupé et habitat individuel

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS



Principe de desserte principale



Principe de desserte secondaire



Principes de liaison douce Circulation piétonne



Accès principal

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES



Frange tampon paysagère



Noues paysagères



Couture urbaine / paysagère

SUPERFICIE DE LA ZONE : 1 hectare

MODALITÉS OPÉRATOIRES : une ou plusieurs opérations d'ensemble sur la totalité de la zone. Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des réseaux dans le respect du schéma d'intention.

a. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

1. Principe de liaison douce

Il convient de soigner au mieux la connexion des chemins piétons avec les trottoirs à l'intérieur de l'opération. Il faudra également assurer une continuité des liaisons douces entre les différents quartiers d'habitation, ainsi que vers les arrêts de bus à proximité. Des aménagements paysagers seront à prévoir pour ombrager les liaisons douces.

2. Principe de densité

Il sera préférable que la hauteur du bâti soit en rez-de-chaussée, voir avec un étage plus comble. Les maisons individuelles et individuelles groupées sont privilégiées sur cette zone. L'objectif sera de créer environ 20 logements sur la zone.

L'implantation des maisons sera privilégiée en retrait de la voie et des limites séparatives afin d'assurer une distance suffisante entre les bâtiments pour une meilleure intégration paysagère, favoriser l'aération naturelle et l'infiltration des eaux pluviales. Une cohérence entre les espaces paysagers publics et privés devra être mise en place, des jardins privés paysagers étant privilégiés.

b. La mixité fonctionnelle et sociale

L'objectif global sera d'avoir 25% au minimum de logements aidés sur l'ensemble de l'opération. La présence d'équipements publics est à questionner sur le site.

c. La qualité environnementale et la prévention des risques

Les aménagements paysagers et espaces libres seront conçus de manière à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Les constructions nouvelles devront être pourvues d'un système de production d'eau chaude sanitaire fonctionnant grâce à l'énergie solaire si celle-ci permet de couvrir 80% des besoins à défaut des alternatives pourront être mises en œuvre. Les constructions pourront intégrer des panneaux solaires et photovoltaïques lorsqu'ils sont intégrés ou en surimpositions à la toiture ou au bâti. L'intégration des énergies solaires pour les nouvelles constructions est fortement conseillée.



d. Les besoins en matière de stationnement

Il serait souhaitable que le stationnement soit parfaitement intégré au paysage.

Des stationnements vélo devront être implantés en quantité suffisante sur le site pour favoriser le recours aux modes actifs.





e. La desserte par les transports en commun

La création de liaisons douces permettra de relier l'opération aux arrêts de transports en commun à proximité.

f. La desserte des terrains par les voies et réseaux

1. Principe de voirie

Les voies nouvelles devront être organisées de manière à privilégier les maillages structurants avec les voies existantes en éliminant, le plus possible, les voies en impasse. La création de la desserte interne en double-sens débouchant sur le Chemin des Ruches permettra d'éviter les accès directs depuis le Chemin Roland Garros.

2. Ordures ménagères

Intégrer la construction d'une aire de conteneurs, couverte, très largement végétalisée afin de faciliter son intégration paysagère. L'opérateur ou l'aménageur devra valider les modalités d'implantation de ces dispositifs en lien avec l'autorité en charge de cette compétence.





12. OAP Condé 400






PERIMETRE ET LIMITES






VOCATION PRINCIPALE/ DESTINATION PRINCIPALE

-  Habitat individuel groupé et habitat individuel
-  Secteur de mixité fonctionnelle

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

-  Principe de desserte principale
-  Principe de desserte secondaire
-  Principes de liaison douce Circulation piétonne

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

-  Espace vert paysager
-  Haie paysagère à créer ou à préserver
-  Frange tampon paysagère

CHIFFRES – CLES

SUPERFICIE DU SITE : 4 ha

> Destination : Habitat – Commerce – Service

SUPERFICIE DE LA ZONE : 4 hectares

MODALITÉS OPÉRATOIRES : Une ou plusieurs opérations d'ensemble sur la totalité de la zone. Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des réseaux dans le respect du schéma d'intention.

a. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

1. Principe d'espaces collectifs

Les espaces collectifs créés seront végétalisés, ils conserveront autant que possible les boisements présents. Ils seront denses aux abords des constructions existantes pour faciliter l'intégration paysagère de l'opération nouvelle.

2. Principe de liaison douce

Des cheminements doux seront intégrés dans le schéma d'aménagement, au sein des espaces végétalisés pour faciliter la circulation des piétons au sein de l'opération et en direction des voies principales périphériques.

3. Principe de densité

La densité, sur ce secteur, se rapprochera de la densité des formes bâties aux alentours. L'habitat y sera de forme individuelle ou intermédiaire (groupé), se traduisant par une forme de maisons en bande. Il est attendu environ 80 logements sur ce secteur, soit 20 logements par hectare environ.

b. La mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur accueillera en majorité des logements. Des commerces sont présents à l'extérieur du secteur sur la parcelle riveraine au Nord et de l'habitat social sur la parcelle riveraine à l'ouest. De surcroît, le long de l'ancienne route nationale au sein du secteur, la mixité sera possible pour des petites activités commerciales, artisanat et services de proximité. L'objectif global sera d'avoir 25% de logements aidés sur l'ensemble de l'opération.

c. La qualité environnementale et la prévention des risques

Le site ne présente pas de sensibilité particulière en matière de risques.

Des espaces verts et aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site. Les espaces paysagers permettront la gestion des eaux pluviales. Le maintien de la frange tampon paysagère assure l'interface avec l'ancienne RN 3.

L'intégration des énergies solaires pour les nouvelles constructions est fortement conseillée.

d. Les besoins en matière de stationnement

Il convient de valoriser la mutualisation des stationnements publics et visiteurs. Les stationnements créés devront intégrer un traitement paysager.

Des stationnements vélo devront être implantés en quantité suffisante sur le site pour favoriser le recours aux modes actifs.

e. La desserte par les transports en commun

La création de liaisons douces permettra de relier l'opération aux arrêts de transports en commun à proximité.

f. La desserte des terrains par les voies et réseaux

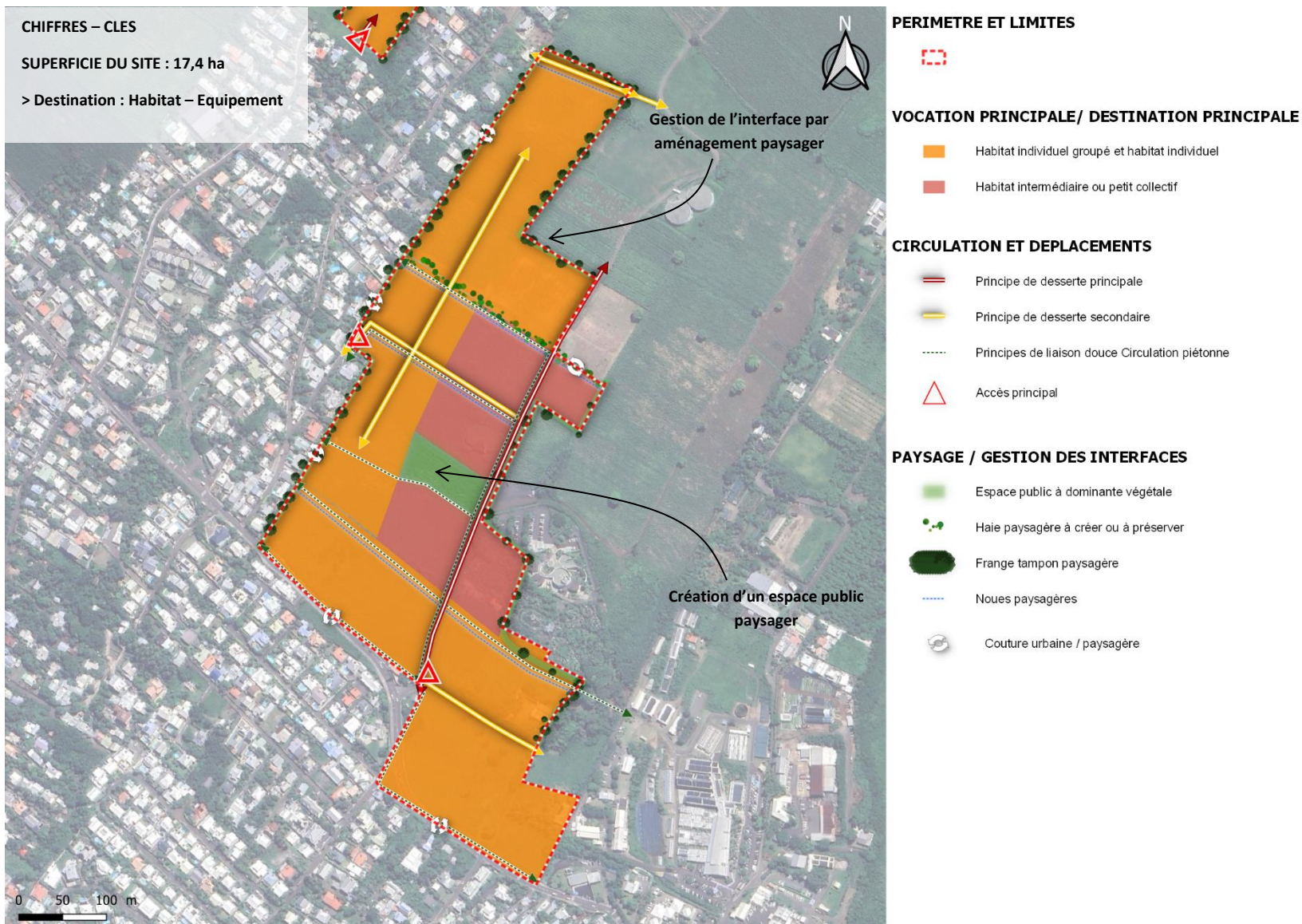
2. Principe de voirie

Les voies nouvelles devront être organisées de manière à privilégier les maillages structurants avec les voies existantes en éliminant, le plus possible, les voies en impasse. Les voies structurantes, en cœur d'opération, permettront de desservir les habitations et de relier le quartier aux voies structurantes en périphérie.

3. Ordures ménagères

Les constructions ou opérations d'aménagement devront intégrer un local à poubelle à l'intérieur des parcelles mais accessible depuis l'espace public. L'opérateur ou l'aménageur devra valider les modalités d'implantation de ces dispositifs en lien avec l'autorité en charge de cette compétence. Pour les opérations de plus de 25 logements, le règlement impose un stockage en souterrain.

13. OAP La Salette



SUPERFICIE DE LA ZONE : 17,4 hectares

MODALITÉS OPÉRATOIRES : plusieurs opération(s) d'ensemble par portions. Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des réseaux dans le respect du schéma d'intention.

a. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

1. Principe d'espaces collectifs

Les espaces collectifs seront dédiés aux circulations douces en quantité et de qualité suffisante pour privilégier le piéton et le vélo, pour offrir des espaces de jardins et de loisirs, pour favoriser l'écoulement des eaux de pluie et pour renforcer les liens sociaux et le cadre de vie.

2. Principe de liaison douce

Il convient de soigner au mieux la connexion des cheminements piétons avec les trottoirs à l'intérieur de l'opération. Il faudra également assurer une continuité des liaisons douces entre les différents quartiers d'habitation, ainsi que vers les arrêts du transport en commun à proximité. Des aménagements paysagers seront à prévoir pour ombrager les liaisons douces.

3. Principe de densité

Ces poches constructibles à forte densité sont identifiées au sein du PLU et sont classées en zone AU0. Les objectifs de densité préconisés engendrent nécessairement une mutation importante pour le quartier composé

aujourd'hui d'un tissu bâti lâche et peu organisé au sein de son territoire. Toutefois, il s'agit d'un choix incontournable, dès lors que l'on se donne l'ambition de faire évoluer la commune vers les nouveaux principes du développement durable.

- Objectif moyen de 50 logements/ha. Ce taux pourra varier en fonction des secteurs à l'intérieur du périmètre (supérieur à 50 hectares pour les zones d'habitat collectif). Sur la totalité du secteur, 650 logements seront développés.

b. La mixité fonctionnelle et sociale

Les îlots bâtis doivent faire l'objet d'une mixité, tant dans la destination des bâtiments, que dans les formes urbaines des logements. Au moins 40% de logements aidés dont 20% de logements intermédiaires (favorisant une accession à l'aide du prêt social location-accession) seront exigés.

Ainsi, plusieurs typologies de logements devront s'agencer sur les parcelles : maisons en bande ou maisons de ville et habitat individuel.

Dès la programmation, proposer des typologies de logement variées, une mixité des fonctions à l'échelle des îlots et des bâtiments, définir des espaces dédiés aux échanges entre les habitants (lieu de socialisation, création du lien intergénérationnel, convivialité).

Un cimetière paysager sera créé en respectant le traitement paysager aux alentours et assurer la continuité des jardins créés.

c. La qualité environnementale et la prévention des risques

Les espaces paysagers doivent être connectés entre eux et aux espaces publics. La coupure d'urbanisation est à préserver à l'Est du site en

intégrant les principes de gestion des eaux pluviales par l'intermédiaire de bassins de rétention et comme espace public paysager d'interaction sociale.

Les jardins créés doivent être porteurs de biodiversité, intégrant la diversification des espèces avec une strate arborée, une strate arbustive et un couvert au sol (strate herbacée et couvre-sols).

Les constructions nouvelles devront être pourvues d'un système de production d'eau chaude sanitaire fonctionnant grâce à l'énergie solaire si celle-ci permet de couvrir 80% des besoins à défaut des alternatives pourront être mises en œuvre. Les constructions pourront intégrer des panneaux solaires et photovoltaïques lorsqu'ils sont intégrés ou en surimpositions à la toiture ou au bâti. L'intégration des énergies solaires pour les nouvelles constructions est fortement conseillée.

d. Les besoins en matière de stationnement

Il convient de valoriser la mutualisation des stationnements publics et visiteurs. Les stationnements créés devront intégrer un traitement paysager. Les opérations de construction de collectifs devront privilégier les parkings en ouvrage afin d'optimiser l'utilisation du foncier.

Des stationnements vélo devront être implantés en quantité suffisante sur le site pour favoriser le recours aux modes actifs.

e. La desserte par les transports en commun

La création de liaisons douces permettra de relier l'opération aux arrêts de transports en commun à proximité. Il faudra en tenir compte dans

l'aménagement de la zone en privilégiant un développement des habitations à proximité, en partie amont.

f. La desserte des terrains par les voies et réseaux

1. Principe de voirie

Les voies nouvelles devront être organisées autour du Chemin La Salette en éliminant, le plus possible, les voies en impasse. Une intégration paysagère aux abords des voies sera privilégiée. La création de liaisons douces permettra de relier l'opération aux arrêts de transports en commun à proximité. Les boulevards urbains devront permettre la desserte du quartier en bus.

2. Ordures ménagères

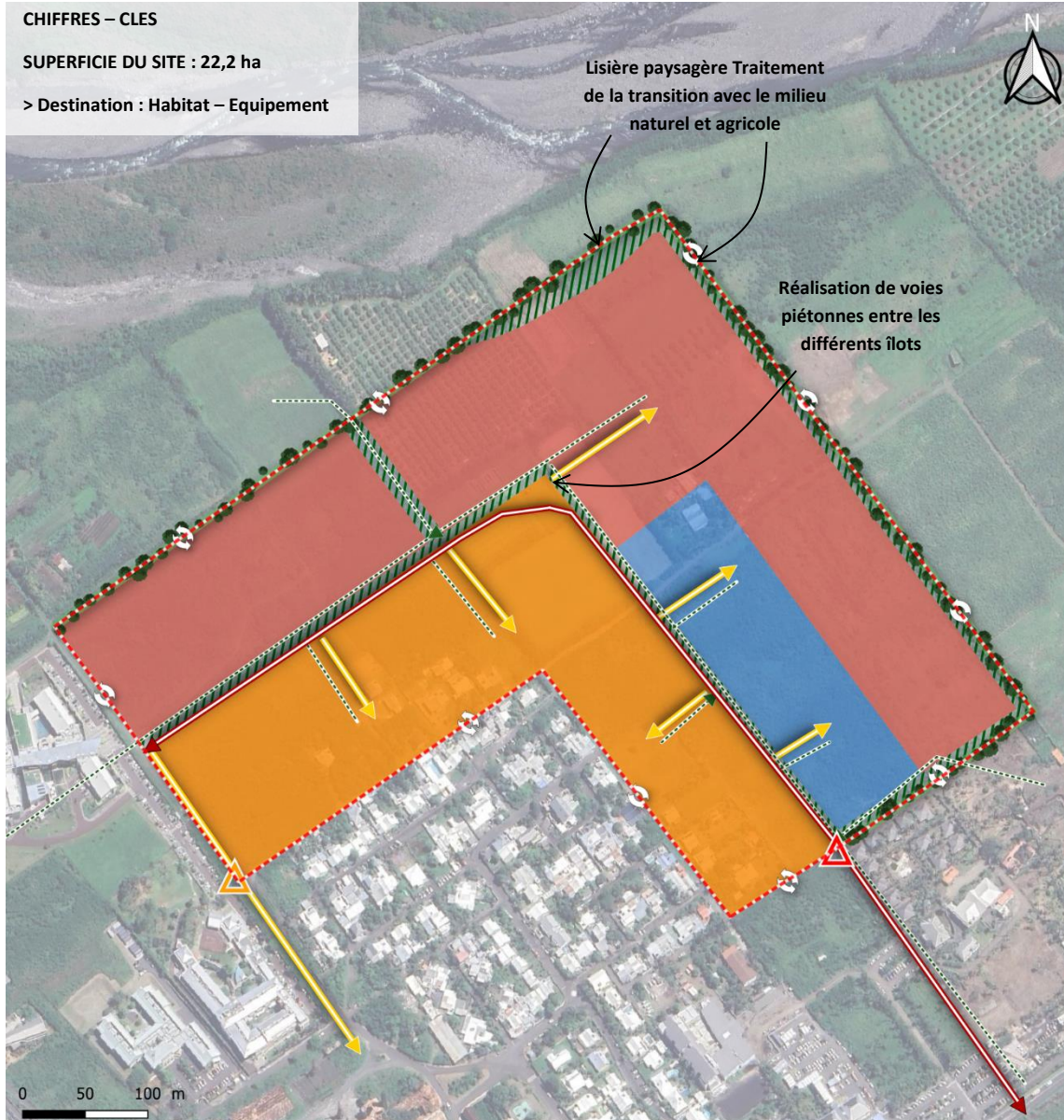
Les opérations d'ensemble devront comporter un local à poubelle intérieur à la construction, celui-ci se situera de préférence en rez-de-chaussée afin de favoriser les transferts de poubelles entre logements et locaux poubelles. L'opérateur ou l'aménageur devra valider les modalités d'implantation de ces dispositifs en lien avec l'autorité en charge de cette compétence.

14. OAP ZAC Pierrefonds Village

CHIFFRES – CLES

SUPERFICIE DU SITE : 22,2 ha




> Destination : Habitat – Equipement








PERIMETRE ET LIMITES



VOCATION PRINCIPALE/ DESTINATION PRINCIPALE

-  Habitat individuel groupé et habitat individuel
-  Habitat intermédiaire ou petit collectif
-  Equipements

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

-  Principe de desserte principale
-  Principe de desserte secondaire
-  Principes de liaison douce Circulation piétonne
-  Accès principal
-  Accès secondaire

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

-  Espace vert paysager
-  Frange tampon paysagère
-  Couture urbaine / paysagère

SUPERFICIE DE LA ZONE : 22,2 hectares

MODALITÉS OPÉRATOIRES : Une ou plusieurs opérations d'ensemble sur la totalité de la zone. En une ou plusieurs opération(s) d'ensemble sur la zone classée AUg. Dans ce cas, les constructions pourront être réalisées au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, dans le respect du schéma d'intention des OAP, en plusieurs phases

a. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

1. Principe d'espaces collectifs

Les espaces collectifs devront participer à la création de lieux de rencontre en y installant des usages ludiques et/ou sportifs sous la forme de placettes. Ils devront également être accompagnés d'un aménagement végétal.

2. Principe de liaison douce

Il convient de soigner au mieux la connexion des chemins piétons avec les trottoirs. Il faudra également assurer une continuité des liaisons douces entre les différents quartiers d'habitation mais également à l'intérieur des zones d'habitations. Une signalétique uniformisée sur le quartier pourra être mise en place afin d'indiquer les itinéraires piétons et cyclistes. Des liaisons piétonnes seront à aménager à proximité des équipements et permettant de relier Pierrefonds Village à la ZAC Roland Hoareau et son pôle d'échange.

3. Principe de densité

L'objectif de densité moyen est de 50 logements à l'hectare en moyenne sur cette zone, avec la création d'environ 900 logements. Une attention particulière sera apportée à la création de loggias, balcons et espaces extérieurs pour une majorité de logements.

- Objectif moyen de 50 logements/ha. Ce taux pourra varier en fonction des secteurs à l'intérieur du périmètre (supérieur à 50 hectares pour les zones d'habitat collectif).

b. La mixité fonctionnelle et sociale

Les îlots bâtis doivent faire l'objet d'une mixité, tant dans la destination des bâtiments, que dans les formes urbaines des logements. Plusieurs typologies de logements devront s'agencer à l'échelle de l'opération : immeubles collectifs, maisons en bande, habitat individuel. De nombreuses zones d'équipements (sportifs, culturels, administratifs ...) sont également prévues au sein de cette opération.

Atteindre l'objectif de 40% de logements aidés à l'échelle de toute la zone dont 15% d'intermédiaire.

c. La qualité environnementale et la prévention des risques

Des espaces verts et aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site. Afin de renforcer la qualité paysagère du site, des plantations d'arbres doivent être réalisées au sein des espaces verts. Une frange paysagère sera créée afin de gérer les interfaces avec les espaces naturels/agricoles, les voiries et les espaces bâtis.

L'implantation des nouvelles constructions sera étudiée au regard du risque inondation lié à la rivière au nord. Une bande de 100 m devra être respectée entre la rivière et les premiers îlots bâtis. Des espaces verts pourront y être aménagés.

Les constructions nouvelles devront être pourvues d'un système de production d'eau chaude sanitaire fonctionnant grâce à l'énergie solaire si celle-ci permet de couvrir 80% des besoins à défaut des alternatives pourront être mises en œuvre. Les constructions pourront intégrer des panneaux solaires et photovoltaïques lorsqu'ils sont intégrés ou en surimpositions à la toiture ou au bâti. L'intégration des énergies solaires pour les nouvelles constructions est fortement conseillée.

d. Les besoins en matière de stationnement

Il convient de valoriser la mutualisation des stationnements publics et visiteurs, notamment aux abords de la zone d'activité. Les stationnements créés devront intégrer un traitement paysager.

Des stationnements vélo devront être implantés en quantité suffisante sur le site pour favoriser le recours aux modes actifs.

e. La desserte par les transports en commun

La création de liaisons douces permettra de relier l'opération aux arrêts de transports en commun à proximité.

f. La desserte des terrains par les voies et réseaux

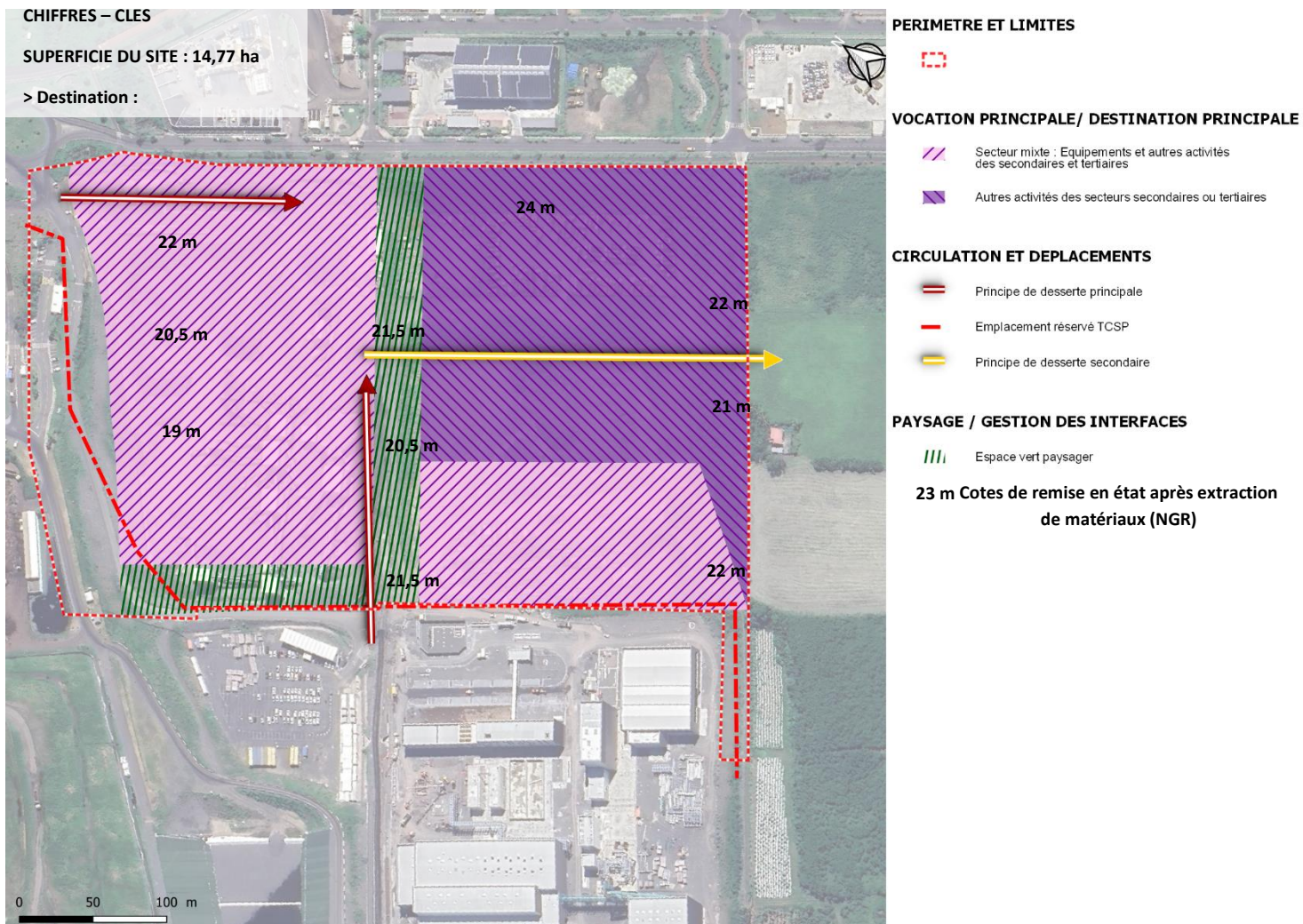
1. Principe de voirie

Les voies nouvelles devront être organisées de manière à privilégier les maillages structurants avec les voies existantes en éliminant, le plus possible, les voies en impasse. Des axes structurants permettront de relier les zones d'habitations aux zones d'équipements, des axes secondaires sont également à prévoir à proximité des habitations permettant leur desserte.

2. Ordures ménagères

Les constructions ou opérations d'aménagement devront intégrer un local à poubelle à l'intérieur des parcelles mais accessible depuis l'espace public. L'opérateur ou l'aménageur devra valider les modalités d'implantation de ces dispositifs en lien avec l'autorité en charge de cette compétence. Pour les opérations de plus de 25 logements, le règlement impose un stockage en souterrain.

15. OAP Zone Environnementale Pierrefonds / ZAD



SUPERFICIE DE LA ZONE : 14,77 hectares

MODALITÉS OPÉRATOIRES : Une ou plusieurs opérations d'ensemble sur la totalité de la zone. Les constructions pourront être réalisées au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, dans le respect du schéma d'intention des OAP, en plusieurs phases

a. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

1. Principe d'espaces collectifs

Les espaces collectifs veilleront à structurer l'espace public pour rendre le quartier économique agréable à vivre. Une attention particulière sera apportée sur la végétalisation de ces espaces et sur leur accessibilité (espaces ouverts, desservis par les cheminements piétons), en harmonie avec les aménagements réalisés sur la ZAC Roland Hoareau au Nord.

2. Principe de liaison douce

Il faudra également assurer une continuité des liaisons douces entre les différentes zones bâties, notamment vers la ZAC Roland Hoareau (son pôle d'échange et sa piste cyclable) ainsi que vers les arrêts de bus à proximité. Une signalétique uniformisée sur le quartier pourra être mise en place afin d'indiquer les itinéraires piétons et cyclistes.

3. Principe de densité

S'agissant d'un quartier à vocation économique, la densité n'est pas fixée, mais une optimisation foncière sera recherchée. La hauteur des bâtiments sera réduite afin de limiter l'impact paysager des constructions et

aménagements. Chaque bâtiment pourra s'entourer, sur 50% au minimum de son périmètre, d'une bande végétalisée de 3 mètres de largeur minimum, ou d'un traitement végétalisé des façades. Les densités minimales de plantations, sur les bandes végétalisées périphériques seront de 1 arbre et 3 arbustes pour 100m².

Les façades de bâtiments pourront privilégier le marquage des horizontales dans la mise en œuvre des éléments architecturaux, bardage, brise soleil, double peau... Les éléments rapportés, à l'exception des auvents et des brises soleil pourront faire l'objet d'un recouvrement afin de ne pas être apparent sur la façade (climatiseurs, gaines techniques ...)

La pente des toitures pourra être comprise entre 0 et 30%, les toits terrasses sont autorisés sous réserve d'une isolation thermique adéquate. Les toitures terrasses des bâtiments de bureau pourront être végétalisées. L'utilisation de sheds en toiture, pour amener une lumière indirecte dans le bâtiment pourra être autorisée.

b. La mixité fonctionnelle et sociale

Cette opération d'aménagement est destinée exclusivement à l'installation d'activités économiques de production industrielle. Les autres activités autorisées se traduiront par des équipements.

c. La qualité environnementale et la prévention des risques

Des espaces verts et aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site. Des franges paysagères seront intégrées, notamment sur les talus en limite de zone créés après l'exploitation des carrières afin de protéger les espaces naturels et la zone contre les risques inondation. L'intégration des énergies solaires pour les

nouvelles constructions est fortement conseillée, avec la possibilité d'installation de panneaux solaires sur le toit des bâtiments. Il convient d'intégrer au minimum 20% d'espaces vert sur chaque unité foncière. Les plantations dans les strates arbustives et arborées intégreront idéalement 50% de sujets d'espèces endémiques ou indigènes.

Quelle que soit la pente des talus existants sur les parcelles, ceux-ci pourront être gazonnés ou recouverts de plantes couvre-sol et plantés d'arbustes et d'arbres. Si les talus sont traités en fascines, les espaces déterminés par ces fascines pourront ne pas être engazonnés ou recouverts de plante couvre-sol s'ils sont intégralement couverts de massifs arbustifs.

d. Les besoins en matière de stationnement

Les stationnements créés devront faire l'objet d'un traitement paysager. Les parkings en créneaux seront privilégiés le long des axes principaux. Les stationnements en surface seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places, toutes les mesures seront prises pour éviter des désordres ultérieurs.

Des stationnements vélo devront être implantés en quantité suffisante sur le site pour favoriser le recours aux modes actifs.

e. La desserte par les transports en commun

La création de liaisons douces permettra de relier l'opération aux arrêts de transports en commun à proximité.

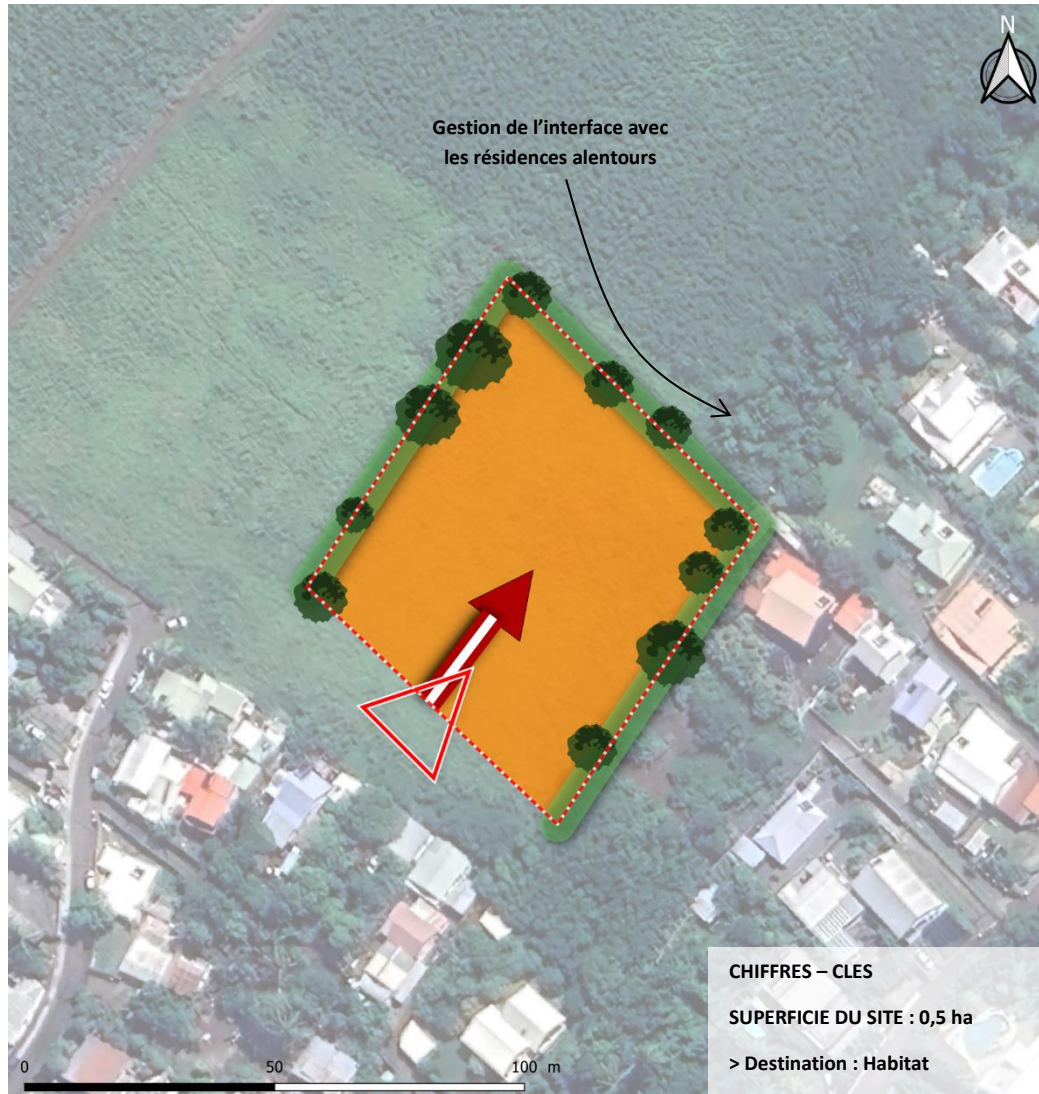
f. La desserte des terrains par les voies et réseaux

1. Principe de voirie

Les voies nouvelles devront être organisées de manière à privilégier les maillages structurants avec les voies existantes en éliminant, le plus possible, les voies en impasse. Elles relieront les zones d'activités déjà existantes autour du site et seront construites sous forme de maillage en damier à l'intérieur de la zone.

Une voie sera créée pour favoriser une meilleure desserte des carrières.


16. OAP Chemin Boulaki




PERIMETRE ET LIMITES



VOCATION PRINCIPALE/ DESTINATION PRINCIPALE


 Habitat individuel groupé et habitat individuel

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

 Principe de desserte principale

 Accès principal

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

 Frange tampon paysagère

SUPERFICIE DE LA ZONE : 0,5 hectare

MODALITÉS OPÉRATOIRES : Une seule opération d'ensemble sur la totalité de la zone. Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des réseaux dans le respect du schéma d'intention.

a. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

1. Principe d'espaces collectifs

Les espaces collectifs seront limités compte tenu de la petite surface de l'opération.

2. Principe de liaison douce

Il convient de soigner les cheminements piétons qui pourront se faire sous forme de trottoirs ou de chemins réservés à la circulation des piétons et des cycles. Il est par ailleurs important d'assurer une continuité des liaisons douces entre les différents quartiers d'habitation.

3. Principe de densité

La densité de l'opération sera de 30 à 40 logements par hectares. La typologie exigée sera des maisons en bandes et des petits collectifs. Pour les maisons individuelles et individuelles groupées, un rez-de-chaussée et un étage maximum sont conseillés. L'implantation des maisons sera privilégiée en retrait de la voie et des limites séparatives afin d'assurer une distance suffisante entre les bâtiments pour permettre l'accès au soleil des espaces extérieurs. Une attention particulière sera apportée sur la création

de loggias, balcons et espaces extérieurs pour chaque logement. Une cohérence entre les espaces paysagers publics et privés devra être mise en place, des jardins privés paysagers étant privilégiés.

b. La mixité fonctionnelle et sociale

La mixité sera favorisée dans cette zone, avec une part de 40% de logements aidés, dont 20% intermédiaires (prêt social location-accession).

c. La qualité environnementale et la prévention des risques

Des espaces verts et aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site. Les aménagements et constructions seront dimensionnés pour prendre en compte les contraintes topographiques et n'aggraveront pas les risques naturels.

Les constructions nouvelles devront être pourvues d'un système de production d'eau chaude sanitaire fonctionnant grâce à l'énergie solaire si celle-ci permet de couvrir 80% des besoins à défaut des alternatives pourront être mises en œuvre. Les constructions pourront intégrer des panneaux solaires et photovoltaïques lorsqu'ils sont intégrés ou en surimpositions à la toiture ou au bâti. L'intégration des énergies solaires pour les nouvelles constructions est fortement conseillée.

Une frange paysagère sera créée de part et d'autre du site pour gérer l'interface avec les espaces naturels et les quartiers environnants.

d. Les besoins en matière de stationnement

Il convient de valoriser la mutualisation des stationnements publics et visiteurs.

Des stationnements vélo devront être implantés en quantité suffisante sur le site pour favoriser le recours aux modes actifs.

e. La desserte par les transports en commun

La création d'une voie permettra de relier l'opération aux arrêts de transports en commun à proximité.

f. La desserte des terrains par les voies et réseaux

1. Principe de voirie

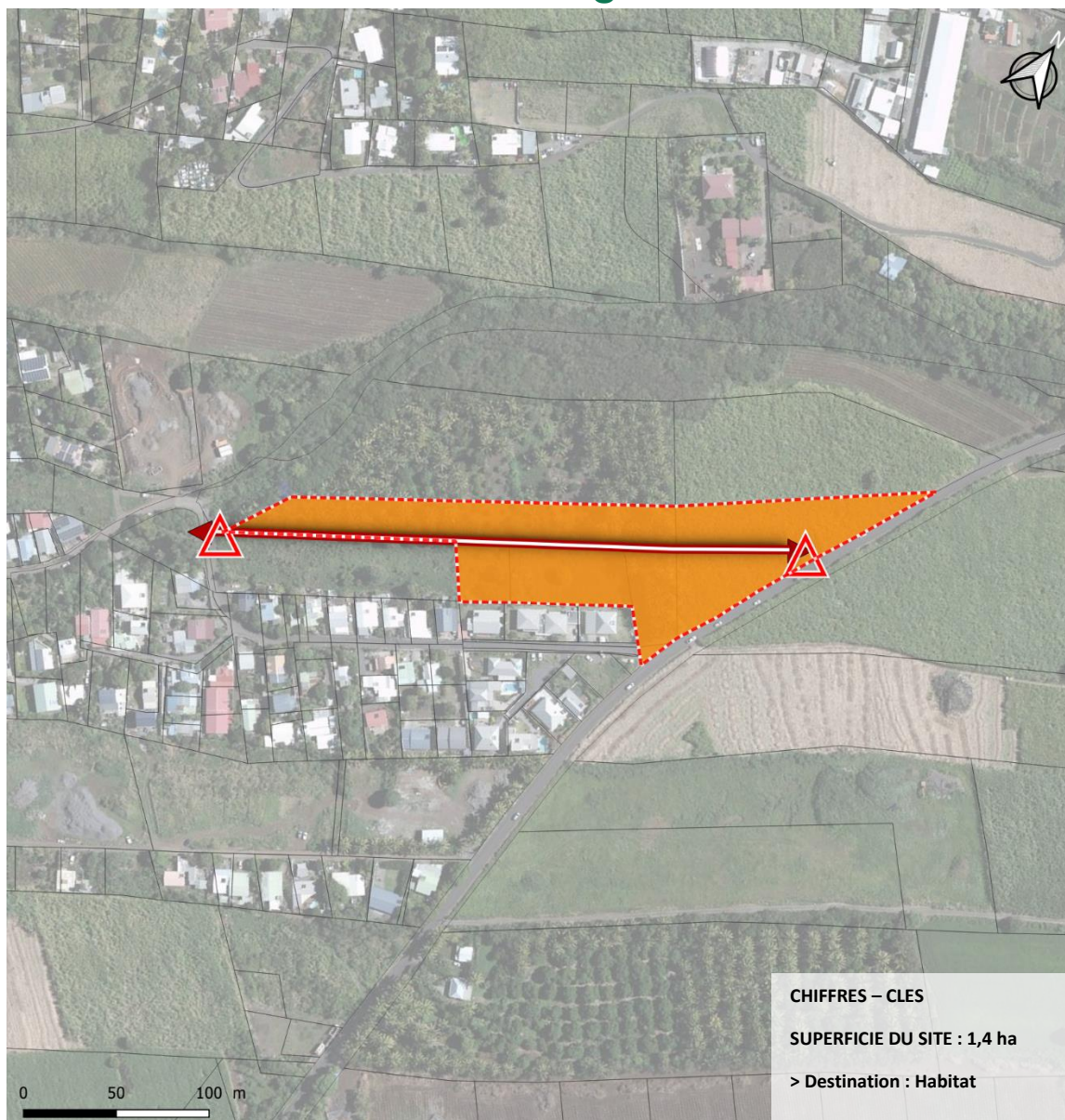
Les voies nouvelles devront être organisées de manière à privilégier les maillages structurants avec les voies existantes en éliminant, le plus possible, les voies en impasse. Une circulation en bouclage avec les voies structurantes existantes sera préférable.

2. Ordures ménagères

Les opérations d'ensemble devront comporter un local à poubelle intérieur à la construction, celui-ci se situera de préférence en rez-de-chaussée afin de favoriser les transferts de poubelles entre logements et locaux poubelles. L'opérateur ou l'aménageur devra valider les modalités

d'implantation de ces dispositifs en lien avec l'autorité en charge de cette compétence.


17. OAP Chemin Diagonale




PERIMETRE ET LIMITES



VOCATION PRINCIPALE/ DESTINATION PRINCIPALE

 Habitat individuel groupé et habitat individuel

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

 Principe de desserte principale

 Accès principal

SUPERFICIE DE LA ZONE : 1,4 hectares

MODALITÉS OPÉRATOIRES : Une ou plusieurs opérations d'ensemble sur la totalité de la zone. Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des réseaux dans le respect du schéma d'intention.

a. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

1. Principe d'espaces collectifs

Les espaces collectifs seront limités compte tenu de la petite surface de l'opération.

2. Principe de liaison douce

Il convient de soigner les cheminements piétons qui pourront se faire sous forme de trottoirs ou de chemins réservés à la circulation des piétons et des cycles. Il est par ailleurs important d'assurer une continuité des liaisons douces entre les différents quartiers d'habitation

3. Principe de densité

La densité de l'opération sera de 30 à 40 logements par hectares. La typologie exigée sera des maisons en bandes et des petits collectifs. Pour les maisons individuelles et individuelles groupées, un rez-de-chaussée et un étage maximum sont conseillés. L'implantation des maisons sera privilégiée en retrait de la voie et des limites séparatives afin d'assurer une distance suffisante entre les bâtiments pour permettre l'accès au soleil des espaces extérieurs. Une attention particulière sera apportée sur la création

de loggias, balcons et espaces extérieurs pour chaque logement. Une cohérence entre les espaces paysagers publics et privés devra être mise en place, des jardins privés paysagers étant privilégiés.

b. La mixité fonctionnelle et sociale

La mixité sera favorisée dans cette zone, avec une part de 20% de logements aidés.

c. La qualité environnementale et la prévention des risques

Des espaces verts et aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site. Les aménagements et constructions seront dimensionnés pour prendre en compte les contraintes topographiques et n'aggraveront pas les risques naturels.

Les constructions nouvelles devront être pourvues d'un système de production d'eau chaude sanitaire fonctionnant grâce à l'énergie solaire si celle-ci permet de couvrir 80% des besoins à défaut des alternatives pourront être mises en œuvre. Les constructions pourront intégrer des panneaux solaires et photovoltaïques lorsqu'ils sont intégrés ou en surimpositions à la toiture ou au bâti. L'intégration des énergies solaires pour les nouvelles constructions est fortement conseillée.

d. Les besoins en matière de stationnement

Il convient de valoriser la mutualisation des stationnements publics et visiteurs.

Des stationnements vélo devront être implantés en quantité suffisante sur le site pour favoriser le recours aux modes actifs.

e. La desserte par les transports en commun

La création d'une voie permettra de relier l'opération aux arrêts de transports en commun à proximité.

f. La desserte des terrains par les voies et réseaux

1. Principe de voirie

Les voies nouvelles devront être organisées de manière à privilégier les maillages structurants avec les voies existantes en éliminant, le plus possible, les voies en impasse. Une circulation en bouclage avec les voies structurantes existantes sera préférable.

2. Ordures ménagères

Les opérations d'ensemble devront comporter un local à poubelle intérieur à la construction, celui-ci se situera de préférence en rez-de-chaussée afin de favoriser les transferts de poubelles entre logements et locaux poubelles.




18. OAP Croix du Sud






PERIMETRE ET LIMITES




VOCATION PRINCIPALE/ DESTINATION PRINCIPALE

-  Habitat individuel groupé et habitat individuel
-  Equipement
-  Habitat avec mixité des formes urbaines

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

-  Principe de desserte principale
-  Principe de desserte secondaire
-  Accès principal

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

-  Espace vert paysager
-  Frange tampon paysagère

CHIFFRES – CLES

SUPERFICIE DU SITE : 1 ha

> Destination : Habitat

SUPERFICIE DE LA ZONE : 1 hectare

MODALITÉS OPÉRATOIRES : Une ou plusieurs opérations d'ensemble sur la totalité de la zone. Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des réseaux dans le respect du schéma d'intention.

a. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

1. Principe d'espaces collectifs

Les espaces collectifs seront limités compte tenu de la petite surface de l'opération.

2. Principe de liaison douce

Il convient de soigner les cheminements piétons qui pourront se faire sous forme de trottoirs ou de chemins réservés à la circulation des piétons et des cycles. Il est par ailleurs important d'assurer une continuité des liaisons douces entre les différents quartiers d'habitation.

3. Principe de densité

La densité de l'opération sera de 30 à 40 logements par hectares. La typologie exigée sera des maisons en bandes et des petits collectifs. Pour les maisons individuelles et individuelles groupées, un rez-de-chaussée et un étage maximum sont conseillés. L'implantation des maisons sera privilégiée en retrait de la voie et des limites séparatives afin d'assurer une distance suffisante entre les bâtiments pour permettre l'accès au soleil des espaces extérieurs. Une attention particulière sera apportée sur la création

de loggias, balcons et espaces extérieurs pour chaque logement. Une cohérence entre les espaces paysagers publics et privés devra être mise en place, des jardins privés paysagers étant privilégiés.

b. La mixité fonctionnelle et sociale

La mixité sera favorisée dans cette zone, avec une part de 40% de logements aidés, dont 20% intermédiaires (prêt social location-accession).

c. La qualité environnementale et la prévention des risques

Des espaces verts et aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site. Les aménagements et constructions seront dimensionnés pour prendre en compte les contraintes topographiques et n'aggraveront pas les risques naturels.

Les constructions nouvelles devront être pourvues d'un système de production d'eau chaude sanitaire fonctionnant grâce à l'énergie solaire si celle-ci permet de couvrir 80% des besoins à défaut des alternatives pourront être mises en œuvre. Les constructions pourront intégrer des panneaux solaires et photovoltaïques lorsqu'ils sont intégrés ou en surimpositions à la toiture ou au bâti. L'intégration des énergies solaires pour les nouvelles constructions est fortement conseillée.

Une frange paysagère sera créée de part et d'autre du site pour gérer l'interface avec les espaces naturels et les quartiers environnants.

d. Les besoins en matière de stationnement

Il convient de valoriser la mutualisation des stationnements publics et visiteurs.

Des stationnements vélo devront être implantés en quantité suffisante sur le site pour favoriser le recours aux modes actifs.

e. La desserte par les transports en commun

La création d'une voie permettra de relier l'opération aux arrêts de transports en commun à proximité.

f. La desserte des terrains par les voies et réseaux

1. Principe de voirie

Les voies nouvelles devront être organisées de manière à privilégier les maillages structurants avec les voies existantes en éliminant, le plus possible, les voies en impasse. Une circulation en bouclage avec les voies structurantes existantes sera préférable.

2. Ordures ménagères

Les opérations d'ensemble devront comporter un local à poubelle intérieur à la construction, celui-ci se situera de préférence en rez-de-chaussée afin de favoriser les transferts de poubelles entre logements et locaux poubelles. L'opérateur ou l'aménageur devra valider les modalités

d'implantation de ces dispositifs en lien avec l'autorité en charge de cette compétence.


19. OAP Pierrefonds Aéroport




PERIMETRE ET LIMITES




VOCATION PRINCIPALE/ DESTINATION PRINCIPALE


 Secteur de mixité des fonctions

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

 Principe de desserte principale

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

 Espace vert paysager

 Frange tampon paysagère

CHIFFRES - CLES

SUPERFICIE DU SITE :
11,2 ha

> Destination :
Industrie/entrepôt

SUPERFICIE DE LA ZONE : 11,2 hectares

MODALITÉS OPÉRATOIRES : Une ou plusieurs opérations d'ensemble sur la totalité de la zone. Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des réseaux dans le respect du schéma d'intention.

a. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

1. Principe d'espaces collectifs

Les espaces collectifs veilleront à structurer l'espace public pour rendre le quartier économique agréable à vivre. Une attention particulière sera apportée sur la végétalisation de ces espaces et sur leur accessibilité (espaces ouverts, desservis par les cheminements piétons). Les aménagements réalisés devront se faire en harmonie avec la ZAC Roland Hoareau limitrophe.

2. Principe de liaison douce

Il convient de soigner les cheminements piétons qui pourront se faire sous forme de trottoirs ou de chemins réservés à la circulation des piétons et des cycles.

3. Principe de densité

S'agissant d'un quartier à vocation économique, la densité n'est pas fixée, mais une optimisation foncière sera recherchée. La hauteur des bâtiments sera réduite afin de limiter l'impact paysager des constructions et aménagements. Chaque bâtiment pourra s'entourer, sur 50% au minimum

de son périmètre, d'une bande végétalisée de 3 mètres de largeur minimum, ou d'un traitement végétalisé des façades. Les densités minimales de plantations, sur les bandes végétalisées périphériques seront de 1 arbre et 3 arbustes pour 100m².

Les façades de bâtiments pourront privilégier le marquage des horizontales dans la mise en œuvre des éléments architecturaux, bardage, brise soleil, double peau... Les éléments rapportés, à l'exception des auvents et des brises soleil pourront faire l'objet d'un recouvrement afin de ne pas être apparent sur la façade (climatiseurs, gaines techniques ...)

La pente des toitures pourra être comprise entre 0 et 30%, les toits terrasses sont autorisés sous réserve d'une isolation thermique adéquate. Les toitures terrasses des bâtiments de bureau pourront être végétalisées. L'utilisation de sheds en toiture, pour amener une lumière indirecte dans le bâtiment pourra être autorisée.

b. La mixité fonctionnelle et sociale

Cette opération d'aménagement est destinée exclusivement à l'installation d'activités économiques de production industrielle. Les autres activités autorisées se traduiront par des équipements.

c. La qualité environnementale et la prévention des risques

Des espaces verts et aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site. Afin de renforcer la qualité paysagère du site, des plantations d'arbres doivent être réalisées au sein des espaces verts. Une frange paysagère sera créée afin de gérer les interfaces avec les espaces naturels/agricoles. Elle sera située au nord du site. Au sud se trouvera un espace vert paysager.

Les constructions nouvelles devront être pourvues d'un système de production d'eau chaude sanitaire fonctionnant grâce à l'énergie solaire si celle-ci permet de couvrir 80% des besoins à défaut des alternatives pourront être mises en œuvre. Les constructions pourront intégrer des panneaux solaires et photovoltaïques lorsqu'ils sont intégrés ou en surimpositions à la toiture ou au bâti. L'intégration des énergies solaires pour les nouvelles constructions est fortement conseillée.

d. Les besoins en matière de stationnement

Il convient de valoriser la mutualisation des stationnements publics et visiteurs.

Des stationnements vélo devront être implantés en quantité suffisante sur le site pour favoriser le recours aux modes actifs.

e. La desserte par les transports en commun

Le projet favorisera une connexion à ligne du TCSP au Nord à travers la création d'une liaison douce.

f. La desserte des terrains par les voies et réseaux

1. Principe de voirie

Les voies nouvelles devront être organisées de manière à privilégier les maillages structurants avec les voies existantes en éliminant, le plus

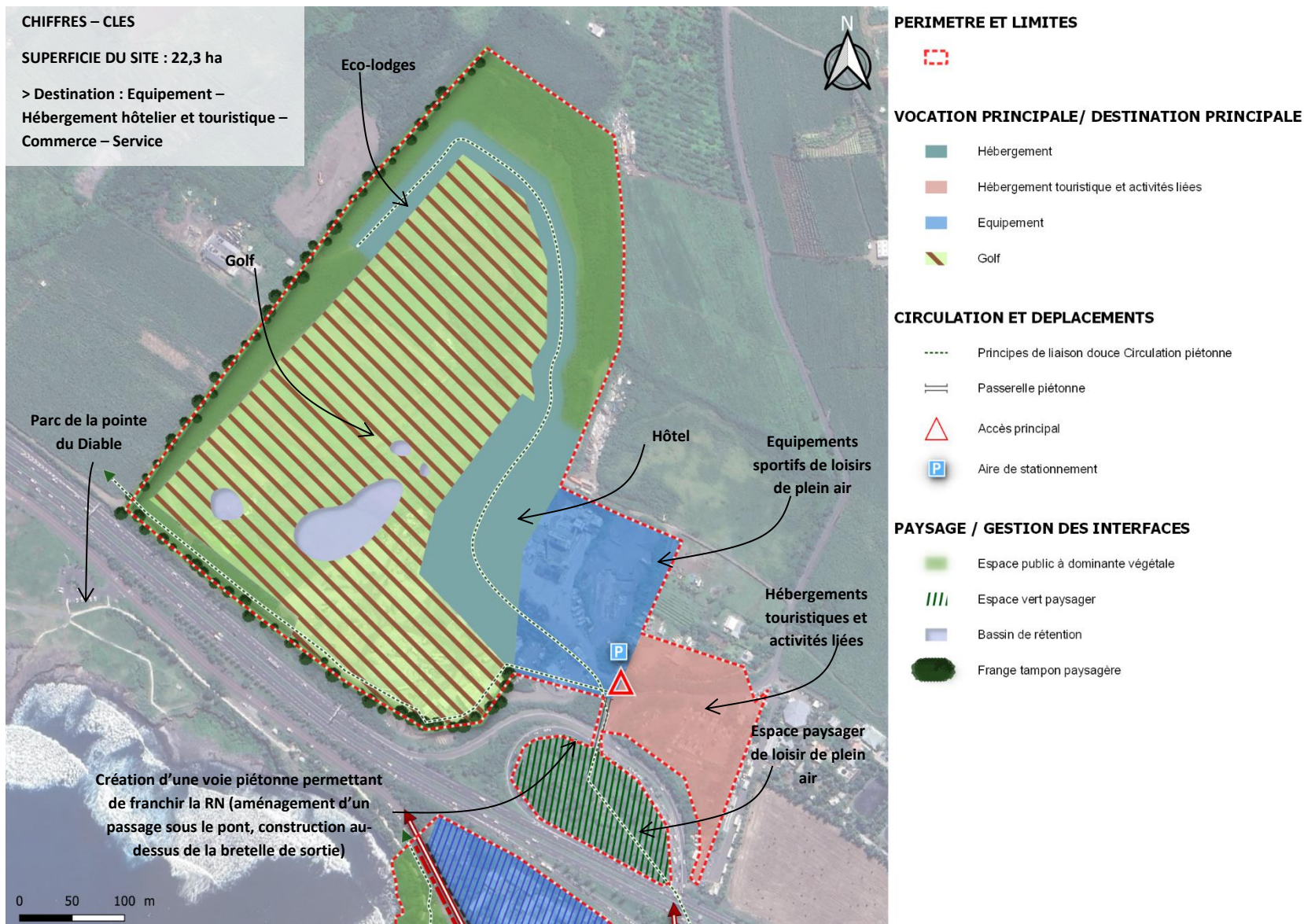
possible, les voies en impasse. Une circulation en bouclage avec les voies structurantes existantes sera préférable.



Les Orientations d'aménagement
et de Programmation
Secteur Entrée de ville Ouest



1. OAP Zone Touristique de l'Entrée de Ville Ouest



SUPERFICIE DE LA ZONE : 22,3 hectares

MODALITÉS OPÉRATOIRES :

a. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

1. Principe d'espaces collectifs

A l'intérieur de la bretelle de la RN sera aménagé un espace public ludique d'environ un hectare.

2. Principe de liaison douce

Le projet d'aménagement permettra d'améliorer les liaisons entre la zone d'activités touristiques et le secteur économique en mutation de la ZI n°1 à Ravine Blanche. Actuellement, le passage s'effectue quasiment exclusivement en voiture, alors même que le TCSP arrive précisément au Sud de la RN. Il est prévu de créer un cheminement doux entre toute la partie Sud (Ravine blanche, Pointe du diable) et l'aménagement touristique qui sera réalisé au Nord : création de plusieurs cheminements, création d'une voie piétonne permettant de franchir la RN (aménagement d'un passage sous le pont, construction au-dessus de la bretelle de sortie). Ultérieurement, il pourrait également être envisagé de réaliser un passage direct entre le golf et l'espace public ludique de la pointe du Diable.

La mixité fonctionnelle et sociale

Il est prévu de remplacer les installations industrielles de traitement des matériaux par des équipements touristiques et de loisirs : hôtel, restaurants, un « espace événementiel » et équipements sportifs légers. Ces équipements sont prévus à l'emplacement de la zone industrielle à réhabiliter et, pour une partie, sur le secteur de l'ancienne carrière situé en continuité immédiate avec la zone industrielle existante. La majeure partie de l'ancienne carrière sera aménagée pour réaliser un golf de neuf trous, ne comprenant pas de construction, à l'exception d'écodoges de petites tailles, installés en périphérie du golf, au pied du talus arboré résultat des terrassements de l'ancienne carrière, et en continuité avec la zone devant recevoir les bâtiments à usage touristique ou de loisir.

Les projets envisagés sur ce secteur de projet (d'un côté le golf et de l'autre les activités touristiques) sont indépendants l'un de l'autre.

b. La qualité environnementale et la prévention des risques

Les aménagements et les programmes de construction devront prendre en compte la préservation du caractère de « continuité écologique de ce secteur » et veiller à préserver et à reconstituer, notamment par les plantations prévues, les réseaux écologiques permettant aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer.

Le golf lui-même et les secteurs affectés à l'installation d'aménagements sportifs ne comprenant pas de bâtiment (tennis, aires de jeu de ballons...) feront l'objet d'un zonage spécifique N, prenant en compte le caractère de continuité écologique du secteur. La partie du terrain qui recevra les écolodges est classée en zone AUt2 très spécifique, interdisant toute construction autre. Cette zone est reliée à la zone de l'hôtel et de l'espace évènementiel, où sera situé le bâtiment d'accueil. Elle sera desservie par un cheminement linéaire unique, qui ne sera pas ouvert à la circulation automobile, à l'exception des véhicules de service ainsi que pour le dépôt des bagages des clients à leurs arrivées et la récupération des bagages à leurs départs.

c. Les besoins en matière de stationnement

Une aire de stationnement public sera créée à l'extrême sud du site pour accueillir les clients du golf et les touristes. Elle connaîtra un traitement paysager.

Des stationnements vélo devront être implantés en quantité suffisante sur le site pour favoriser le recours aux modes actifs.

d. La desserte par les transports en commun

Le projet favorisera une connexion à l'arrêt du TCSP existant, au Sud de la RN, à travers la création d'une liaison douce.

e. La desserte des terrains par les voies et réseaux

1. Principe de voirie

Hormis l'accès automobile au parking situé à l'extrême Sud du site, les modes actifs seront privilégiés sur tout le reste du site.



2. OAP Zone Industrielle 1










PERIMETRE ET LIMITES








VOCATION PRINCIPALE/ DESTINATION PRINCIPALE

-  Secteur de mixité des fonctions
-  Vocation d'équipement d'intérêt collectif et services publics, avec mixité des fonctions

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

-  Principe de desserte principale
-  Voie de desserte locale
-  Principes de liaison douce Circulation piétonne
-  Emplacement réservé TCSP
-  Front bâti structurant
-  Centralité à renforcer ou à créer
-  Parking silo

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

-  Loisirs récréatifs, espaces paysagers, tourisme
-  Espace public à dominante végétale
-  Espace public et partagé mixte
-  Corridor écologique
-  Élément patrimonial à valoriser : temple

CHIFFRES – CLES

SUPERFICIE DU SITE : 23,8 ha

> Destination : Equipement – Commerce – Service

SUPERFICIE DE LA ZONE : 23,8 hectares

MODALITÉS OPÉRATOIRES : une ou plusieurs opérations d'ensemble sur la totalité de la zone. Les constructions pourront être réalisées au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, dans le respect du schéma d'intention des OAP, en plusieurs phases.

a. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

1. Principe d'espaces collectifs

Les espaces collectifs veilleront à structurer l'espace public pour rendre le quartier agréable à vivre. Une attention particulière sera apportée sur la végétalisation de ces espaces et sur leur accessibilité (espaces ouverts, desservis par les cheminements piétons). Un espace public à dominante végétale sera présent sur toute la frange côtière, dont une partie issue de la requalification de l'ancienne zone industrielle, devenue zone commerciale.

2. Principe de liaison douce

Il convient de soigner au mieux la connexion des chemins piétons et de permettre un aménagement paysager favorisant l'ombrage des liaisons douces. Il faudra également assurer une continuité des liaisons douces entre les différentes zones bâties, ainsi que vers les arrêts de bus à proximité.

Une signalétique uniformisée sur le quartier pourra être mise en place afin d'indiquer les itinéraires piétons et cyclistes. La voie vélo régionale se connectera au réseau vélo communal existant.

Une liaison douce accompagnera l'espace vert paysager sur la frange côtière, afin d'inviter à la déambulation sur ce site.

Ces interventions viseront à améliorer la desserte piétonne sur le site et plus spécifiquement :

- entre la rue du commerce et le quartier de Ravine Blanche en passant par le temple « N. Peroumal »
- vers le site touristique de la Saline
- le long du littoral vers la pointe du Diable
- vers le site du Salahin et le secteur des plages.

3. Principe de densité

S'agissant d'un quartier à vocation mixte, la densité n'est pas fixée, mais une optimisation foncière sera recherchée. La hauteur des bâtiments sera réduite afin de limiter l'impact paysager des constructions et aménagements. Chaque bâtiment pourra s'entourer, sur 50% au minimum de son périmètre, d'une bande végétalisée de 3 mètres de largeur minimum, ou d'un traitement végétalisé des façades. Les densités minimales de plantations, sur les bandes végétalisées périphériques seront de 1 arbre et 3 arbustes pour 100m².

Les façades de bâtiments pourront privilégier le marquage des horizontales dans la mise en œuvre des éléments architectoniques, bardage, brise soleil, double peau... Les éléments rapportés, à l'exception des auvents et des brises soleil pourront faire l'objet d'un recouvrement afin de ne pas être apparent sur la façade (climatiseurs, gaines techniques ...).

La pente des toitures pourra être comprise entre 0 et 30%, les toits terrasses sont autorisés sous réserve d'une isolation thermique adéquate.

Les toitures terrasses des bâtiments de bureau pourront être végétalisées. L'utilisation de sheds en toiture, pour amener une lumière indirecte dans le bâtiment pourra être autorisée.

b. La mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur d'aménagement devra permettre un renouvellement urbain pour une plus grande mixité de fonction afin de revaloriser une ancienne zone industrielle. Il devra accueillir des commerces et activités de service de « proximité », de l'habitat, des activités des secteurs tertiaires, des équipements d'intérêts collectifs/services publics, des activités touristiques et des espaces de loisirs.

Le littoral accueillera les espaces de détente et de loisirs pour favoriser la pratique de sport et autres activités en plein air.

La fonction commerciale devra s'orienter davantage vers des commerces de plus petite taille, excluant les nouveaux commerces de type grande surface ou grande distribution de périphérie.

La mixité sociale sera favorisée sur le site. A terme, ce sont environ 600 logements qui seront créés dont 20% de logements aidés.

c. La qualité environnementale et la prévention des risques

Des espaces verts et aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site. Un espace paysager sera créé afin de gérer les interfaces avec le littoral (bande végétale d'une épaisseur minimale de 30 mètres) et protéger la zone des risques d'inondation. L'intégration des énergies solaires pour les nouvelles constructions est

fortement conseillée, avec la possibilité d'installation de panneaux solaires sur le toit des bâtiments. Il convient d'intégrer au minimum 20% d'espaces vert sur chaque unité foncière. Les plantations dans les strates arbustives et arborées intégreront idéalement 50% de sujets d'espèces endémiques ou indigènes.

Sur l'axe Sud/Nord, du lit de la Ravine Blanche jusqu'à la RN3, un espace public et partagé sera institué, pour favoriser une transition paysagère et la gestion de l'interface avec les quartiers environnants. Il devra intégrer le site du temple Tamoul Narassingua Peroumal.

L'espace côtier du littoral (axe Ouest/Est) sera valorisé, notamment sur la partie artificialisée préexistante qui sera transformée en continuité paysagère entre la Pointe du Diable et le Parc de Salahin/Quartier de la Ravine Blanche.

d. Les besoins en matière de stationnement

Les stationnements créés devront faire l'objet d'un traitement paysager. Les parkings en créneaux seront privilégiés le long des axes principaux. Les stationnements en surface seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places, toutes les mesures seront prises pour éviter des désordres ultérieurs.

Des stationnements vélo devront être implantés en quantité suffisante sur le site pour favoriser le recours aux modes actifs.

Un parking relais en silo sera créé en lien avec le tracé TCSP existant.



e. La desserte par les transports en commun

La création de liaisons douces permettra de relier l'opération aux arrêts de transports en commun à proximité. Le TCSP viendra également desservir la Zone Industrielle 1, en traversant le secteur.

f. La desserte des terrains par les voies et réseaux

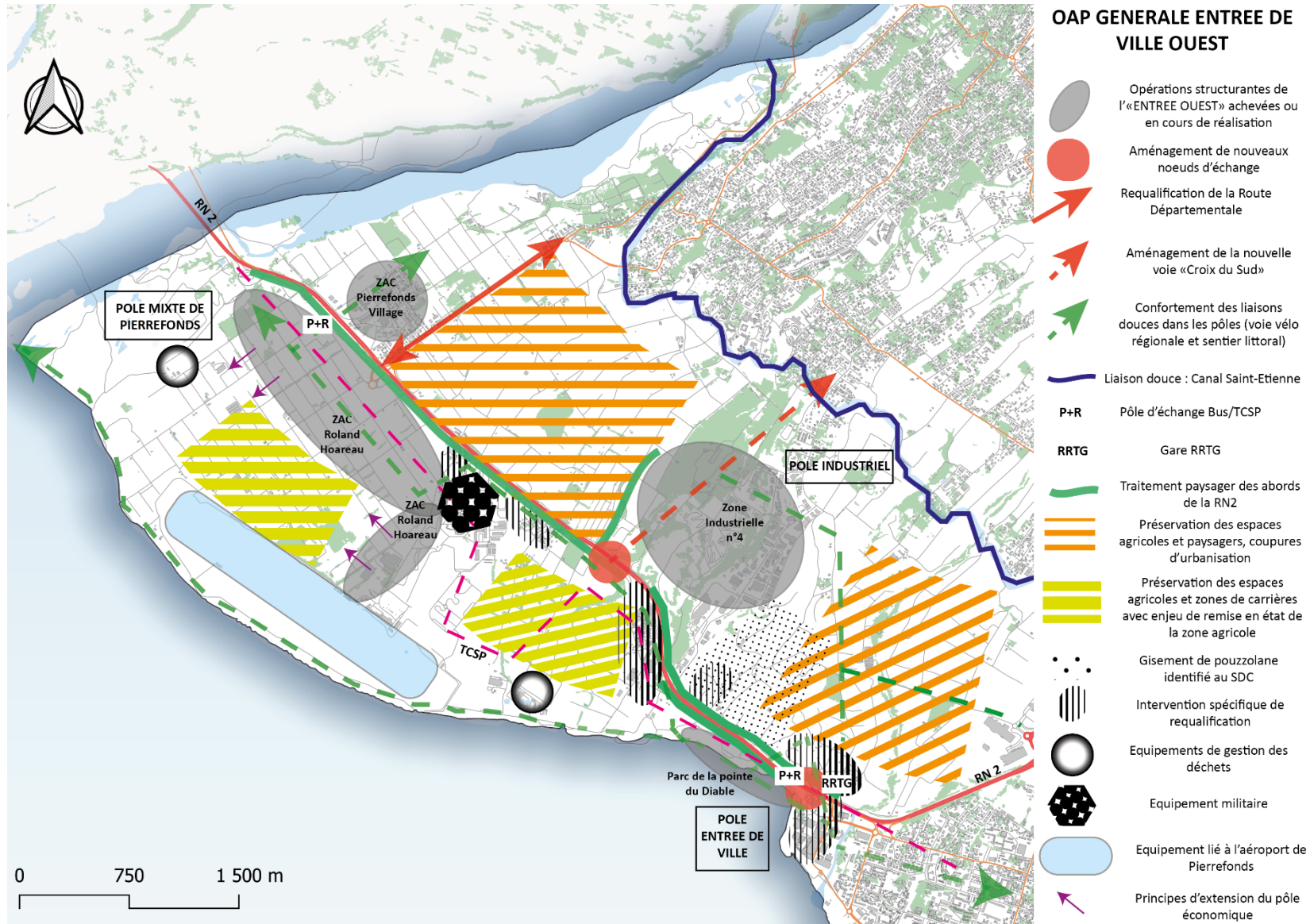
1. Principe de voirie

Les voies nouvelles devront être organisées de manière à privilégier les maillages structurants avec les voies existantes en éliminant, le plus possible, les voies en impasse. Elles relieront les bâtis déjà existants autour du site et seront construites sous forme de maillage en damier à l'intérieur de la zone. La voie principale sera créée au cœur du secteur, en mobilisant la voirie existante.

Il conviendra de rationaliser l'occupation de l'espace par l'automobile et favoriser les déplacements alternatifs.



3. OAP Générale Entrée de Ville Ouest



L'entrée de ville Ouest de Saint-Pierre est structurée en 3 pôles.

Le premier, le **Pôle mixte de Pierrefonds**, comporte la ZAC Roland Hoareau à vocation économique et doit accueillir le projet de ZAC Pierrefonds Village (composé de logements et de plusieurs équipements, culturels, sportifs et de loisirs, notamment un théâtre et l'hôtel du Domaine des Pierres...). A ce jour, plusieurs projets sont à l'étude comme un complexe sportif ou encore un circuit automobile. L'ancienne usine de Pierrefonds devrait être réhabilitée, permettant une meilleure intégration des cliniques spécialisées et de la zone d'activité le long de la RN.

Le **pôle industriel de la ZI4** est structuré par la zone d'activités économiques du même nom, et de la ZI3. Le **projet d'extension de la ZI4** en cours fait l'objet d'une OAP sectorielle.

Le **pôle Entrée de Ville** comporte l'opération structurante du Parc de la pointe du Diable et l'aménagement du secteur de la Saline qui comprendra des équipements touristiques (une salle des congrès, un hôtel et un golf).

Ces polarités seront renforcées par l'aménagement de nouveaux nœuds d'échange, notamment pour le **pôle ZI n°4** et le **pôle Entrée de Ville**. Le premier sera consolidé par la création d'une nouvelle voie « Croix du Sud » reliant les pôles aux zones d'habitations. Le second sera un pôle multimodal, avec son parking relais à plus long terme et sa gare Réseau Régional de Transport Guidé. Tous les pôles seront à terme desservis par une ligne TCSP.

Les liaisons douces seront confortées notamment à proximité de la **ZAC Roland Hoareau** et du **Parc de la Pointe du Diable**.

Les abords de la RN1 devront faire l'objet de traitements paysagers qualitatifs, assurant à la fois l'intégration des constructions et la préservation des cônes de vue sur la mer et le Piton des Neiges.

La marge agricole sera protégée entre les **pôles Pierrefonds et ZI4**. Plus généralement, les coupures d'urbanisation devront être préservées au maximum. La transition entre secteurs bâtis et non bâtis sera travaillée afin d'assurer un traitement optimal des franges urbaines.

Les contraintes liées à la voie (loi Barnier, nuisances sonores) seront prises en compte notamment par la valorisation des abords paysagers de la RN1.

Ces traitements paysagers intégreront des espèces endémiques et indigènes faisant partie de la liste verte de la Réunion excluant les espèces exotiques. Pour les arbres indigènes, le Bois Rouge, le Bois de Judas et le Bois d'Olives Blanc seront privilégiés.

Tous les pôles font l'objet d'intervention spécifique de requalification à travers plusieurs OAP de secteurs : Le **pôle Entrée de Ville** sera restructuré par les **OAP de secteurs Golf et ZI1**. Le **pôle ZI n°4** sera restructuré par une OAP de secteur du même nom. Le **pôle Pierrefonds** sera restructuré par l'**OAP de Pierrefonds Village**.

Pour le **pôle Entrée de Ville**, il visera à requalifier la zone commerciale et à l'articuler avec le parc de la Pointe du Diable et le projet de la Saline, tout en valorisant la façade maritime du site. L'**OAP Golf** favorisera une reconversion d'une ancienne carrière en un espace qualitatif, réhabilitant l'image de l'entrée de ville. Des équipements touristiques, de loisirs, et sportifs seront créés en remplacement.

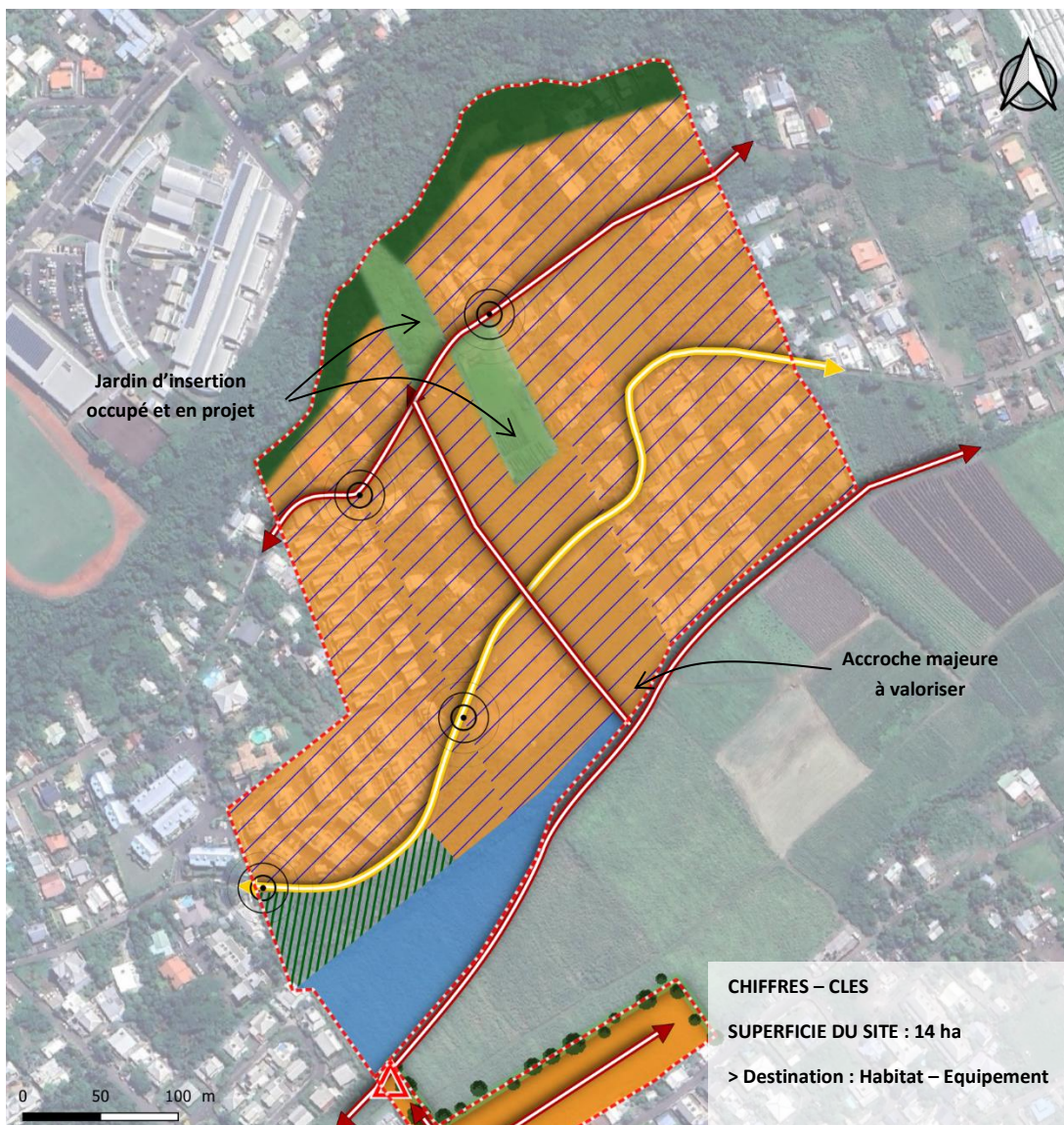
Ces deux opérations seront interconnectées pour favoriser les liaisons douces entre les différents secteurs, et l'accès au TCSP pour la desserte depuis le centre-ville. Le franchissement de la RN sera facilité notamment à travers l'aménagement d'une passerelle au-dessus de la bretelle de sortie, incitant à la mobilité active.



Les Orientations d'aménagement
et de Programmation
Secteur NPNRU de Bois d'Olives





1. OAP Chemin de La Volière






PERIMETRE ET LIMITES






VOCATION PRINCIPALE/ DESTINATION PRINCIPALE

-  Equipement
-  Habitat avec mixité des formes urbaines

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

-  Principe de desserte principale
-  Principe de desserte secondaire
-  Centralité à renforcer ou à créer

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

-  Espace public à dominante végétale
-  Espace naturel
-  Espace vert paysager

CHIFFRES – CLES

SUPERFICIE DU SITE : 14 ha
 > Destination : Habitat – Equipement

SUPERFICIE DE LA ZONE : 14 hectares

MODALITÉS OPÉRATOIRES : une ou plusieurs opérations d'ensemble sur la totalité de la zone. Les constructions pourront être réalisées au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, dans le respect du schéma d'intention des OAP, en plusieurs phases.

a. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

1. Principe d'espaces collectifs

Les espaces collectifs devront permettre de créer une polarité du quartier en y installant des usages ludiques. Ils devront également être accompagnés d'un aménagement végétal. Des placettes urbaines permettront de jouer le rôle d'espace de rencontre et de lien social. Chaque îlot disposera d'espaces de partage.

2. Principe de liaison douce

Il convient de soigner au mieux la connexion des chemins piétons avec les trottoirs. Il faudra également assurer une continuité des liaisons douces entre les différents quartiers d'habitation mais également à l'intérieur des zones d'habitations. Un maillage de venelles piétonnes irriguera tout le quartier. Les entrées piétonnes et automobiles seront séparées, et les dessertes résidentielles seront des voies partagées. Les liaisons douces à l'intérieur des îlots devront inviter à la déambulation.

3. Principe de densité

L'objectif de densité est de 60 logements à l'hectare en moyenne sur cette zone, avec la création d'environ 200 à 300 logements, uniquement dans les îlots destinés à accueillir du logement. Les logements collectifs ne devront pas dépasser une hauteur de plus de trois étages (hors combles).

- Objectif moyen de 60 logements/ha.

b. La mixité fonctionnelle et sociale

Les îlots bâtis doivent faire l'objet d'une mixité, tant dans la destination des bâtiments, que dans les formes urbaines des logements, au sein de chaque îlot. Plusieurs typologies de logements devront s'agencer à l'échelle de l'opération : immeubles collectifs, semi-collectifs, et individuels. La mutabilité de certains locaux devra être anticipée. De nombreuses zones d'équipements liées à l'activité agro-écologique sont également prévues au sein de cette opération, avec un pôle innovant orienté agro-écologie.

Les opérations ou constructions d'ensemble doivent garantir un minimum de 25% de logements aidés sur tout le secteur afin de renforcer la mixité sociale.

c. La qualité environnementale et la prévention des risques

Des espaces verts et aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site, ainsi qu'au sein des îlots. Une agro-forêt sera créée en lisière de la frange agricole.

Afin de renforcer la qualité environnementale du site, les figures architecturales devront être adaptées au climat, avec des préoccupations solaires (orientation du vitrage) et aérauliques (accessibilité au vent). La porosité des façades devra être de 30%. Chaque projet doit participer à la création d'un îlot de fraîcheur. Les îlots doivent aussi accueillir environ 50 espèces endémiques et indigènes sur 1000 m² de jardin. Les espaces libres et aménagements paysagers permettront de mieux gérer l'écoulement des eaux pluviales.

d. Les besoins en matière de stationnement

En termes de stationnement cyclable, les objectifs sont les suivants : 1 place par logement en accession libre, 0,8 par logement aidé, 2 par classe élémentaire, 10 par classe de collège/lycée.

Dans les collectifs, 80 % des places de stationnement devront être en sous-sol ou semi-enterrées, ventilées naturellement.

e. La desserte par les transports en commun

La création de liaisons douces permettra de relier l'opération aux arrêts de transports en commun à proximité du secteur de projet.

f. La desserte des terrains par les voies et réseaux

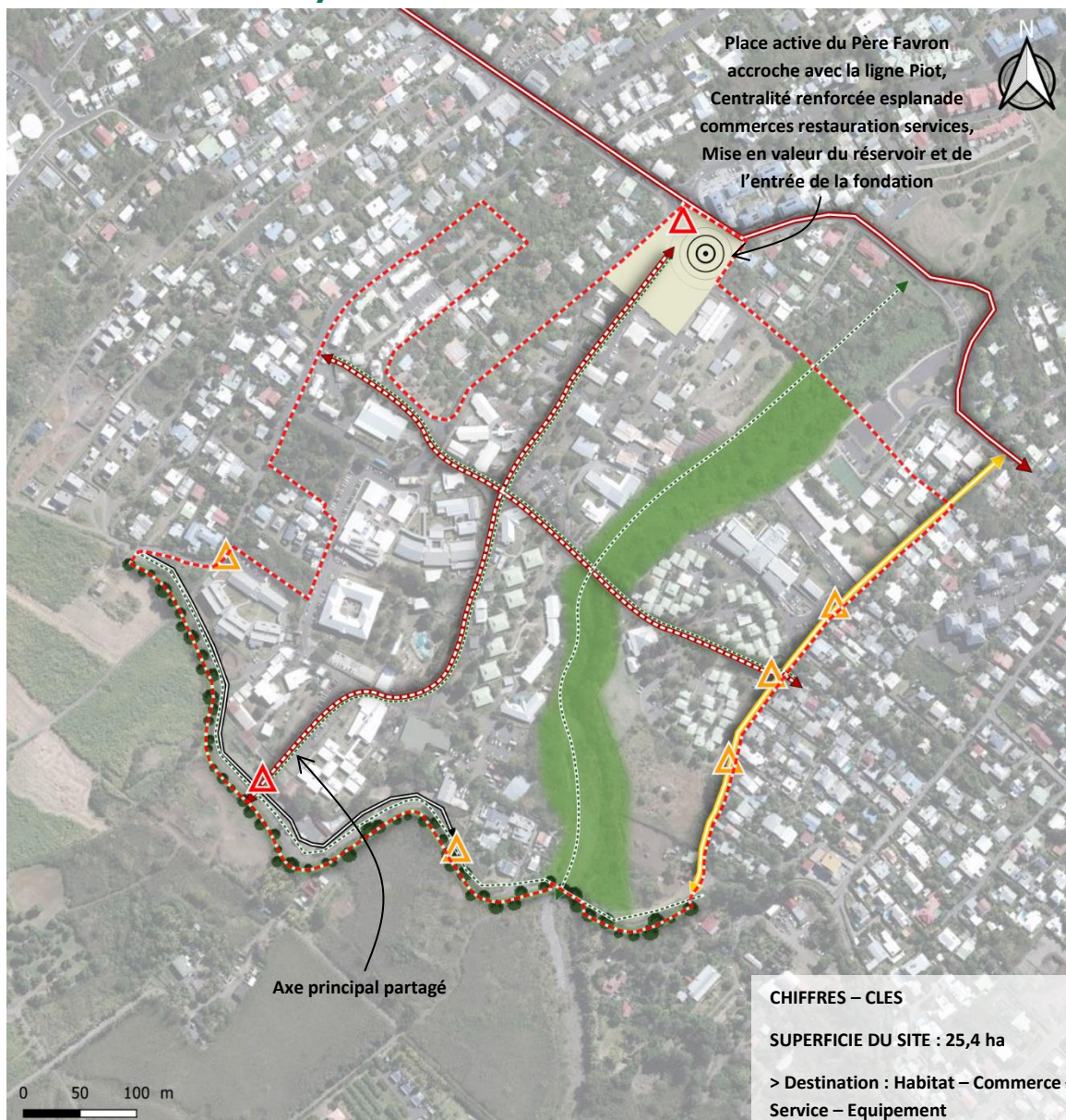
1. Principe de voirie

Les dessertes résidentielles seront traitées en voies partagées pour offrir plus de sécurité et de légitimité aux modes doux.

2. Ordures ménagères

Les déchets verts seront compostés.

2. OAP Foyer Albert Barbot



PERIMETRE ET LIMITES



CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe de desserte principale
- Voie partagée
- Principe de desserte secondaire
- Voie de desserte locale
- Principes de liaison douce Circulation piétonne
- Centralité à renforcer ou à créer
- Accès principal
- Accès secondaire

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Espace public à dominante végétale
- Espace public et partagé mixte
- Frange tampon paysagère

CHIFFRES – CLES

SUPERFICIE DU SITE : 25,4 ha

> Destination : Habitat – Commerce –
 Service – Equipement

SUPERFICIE DE LA ZONE : 25,4 hectares

MODALITÉS OPÉRATOIRES : une ou plusieurs opérations d'ensemble sur la totalité de la zone.

a. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

1. Principe d'espaces collectifs

Les espaces collectifs devront permettre de créer une polarité du quartier en y installant des usages ludiques. Ils devront également être accompagnés d'un aménagement végétal. Des places urbaines permettront de jouer le rôle d'espace de rencontre et de lien social, notamment place du Père Favron, place de l'Eglise, place du Musée mémorial, quai du canal Saint Etienne.

2. Principe de liaison douce

Il convient de soigner au mieux la connexion des chemins piétons avec les trottoirs. Il faudra également assurer une continuité des liaisons douces entre les différents quartiers d'habitation mais également à l'intérieur des zones d'habitations. Les entrées piétonnes et automobiles seront séparées. Les liaisons douces à l'intérieur des îlots devront inviter à la déambulation.

b. La mixité fonctionnelle et sociale

Les îlots bâtis doivent faire l'objet d'une mixité avec une pluralité d'équipements au sein d'un parc traversé, et de jardins et aires de jeux.

c. La qualité environnementale et la prévention des risques

Des espaces verts et aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site. La ravine des cabris sera valorisée par l'intermédiaire d'un traitement forestier avec une bande de recul.

Afin de renforcer la qualité environnementale du site, les figures architecturales devront être adaptées au climat, avec des préoccupations solaires (orientation du vitrage) et aérauliques (accessibilité au vent). La porosité des façades devra être de 30%. Chaque projet doit participer à la création d'un îlot de fraîcheur ; Les îlots doivent aussi accueillir environ 50 espèces endémiques et indigènes sur 1000 m² de jardin. Les espaces libres et aménagements paysagers permettront de mieux gérer l'écoulement des eaux pluviales.

d. Les besoins en matière de stationnement

En matière de stationnement cyclable, les objectifs seront adaptés en fonction des besoins de cet équipement médico-social.

e. La desserte par les transports en commun

La création de liaisons douces permettra de relier l'opération aux arrêts de transports en commun à proximité.



f. La desserte des terrains par les voies et réseaux

1. Principe de voirie

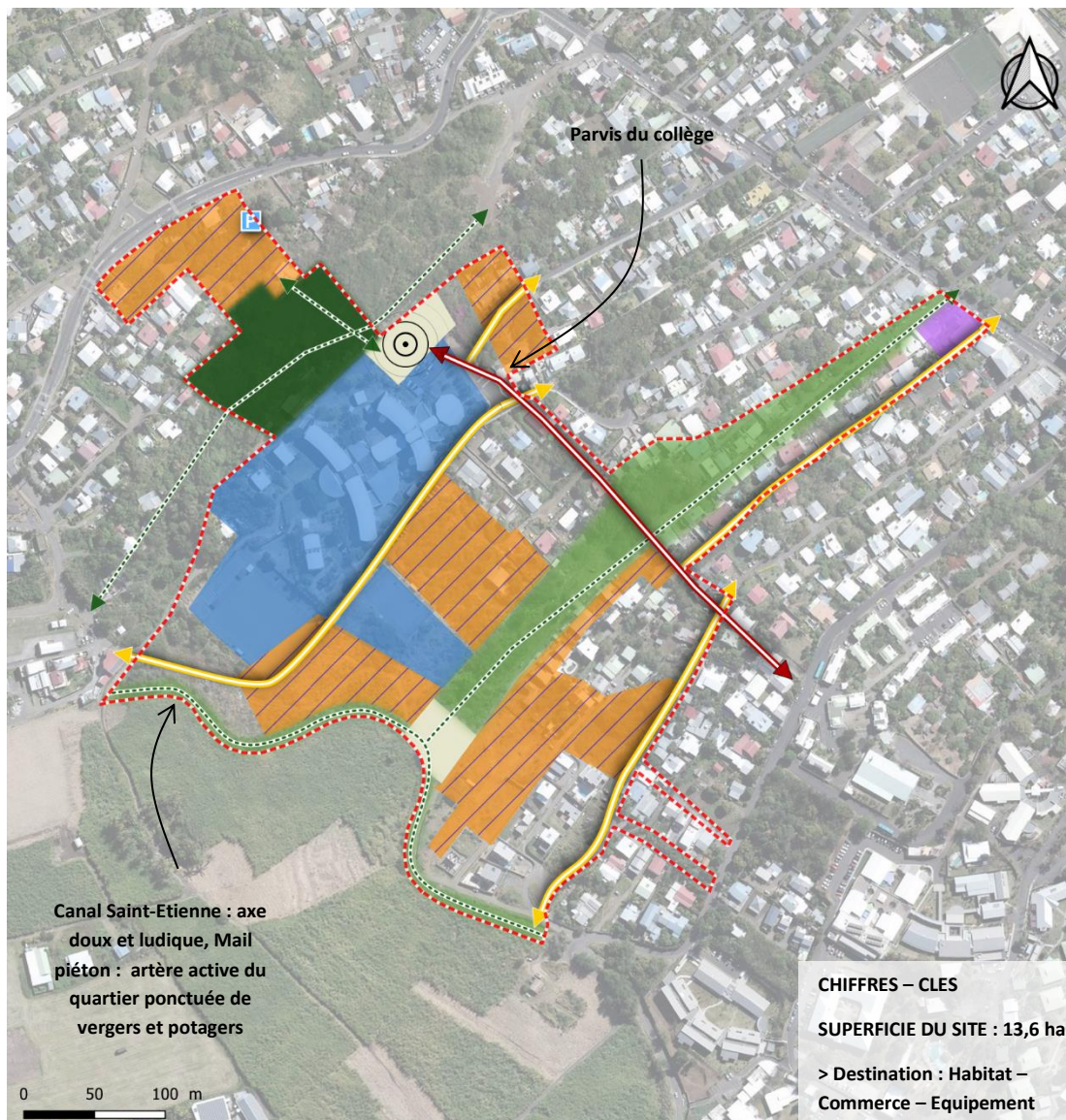
L'axe du Père Favron, reliant la ligne Piot au canal St Etienne, sera un mail doux. A l'intérieur du site, les accès motorisés seront contrôlés pour inviter à la déambulation.

2. Ordures ménagères

Les déchets verts seront compostés. Un dispositif de collecte regroupera les ordures ménagères.






3. OAP Secteur du Collège Bois d'Olives








PERIMETRE ET LIMITES






VOCATION PRINCIPALE/ DESTINATION PRINCIPALE

-  Commerce et activité de service
-  Equipement
-  Habitat avec mixité des formes urbaines

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

-  Principe de desserte principale
-  Principe de desserte secondaire
-  Principes de liaison douce Circulation piétonne
-  Centralité à renforcer ou à créer
-  Aire de stationnement public

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

-  Espace public à dominante végétale
-  Espace public et partagé mixte
-  Espace naturel

CHIFFRES – CLES

SUPERFICIE DU SITE : 13,6 ha

> Destination : Habitat –
 Commerce – Equipement

SUPERFICIE DE LA ZONE : 13,6 hectares

MODALITÉS OPÉRATOIRES : une ou plusieurs opérations d'ensemble sur la totalité de la zone. Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des réseaux dans le respect du schéma d'intention.

a. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

1. Principe d'espaces collectifs

Les espaces collectifs devront permettre de créer une polarité du quartier en y installant des usages ludiques. Ils devront également être accompagnés d'un aménagement végétal. Des places urbaines permettront de jouer le rôle d'espace de rencontre et de lien social, notamment parvis du Collège et Quai du Collège.

2. Principe de liaison douce

Il convient de soigner au mieux la connexion des chemins piétons avec les trottoirs. Il faudra également assurer une continuité des liaisons douces entre les différents quartiers d'habitation mais également à l'intérieur des zones d'habitations. Les entrées piétonnes et automobiles seront séparées. Les liaisons douces à l'intérieur des îlots devront inviter à la déambulation.

3. Principe de densité

L'objectif de densité minimale est de 80 logements à l'hectare en moyenne sur les îlots destinés à accueillir du logement. Il est prévu la production d'environ 200 logements dans les îlots à vocation habitat.

- Objectif minimal de 80 logements/ha.

b. La mixité fonctionnelle et sociale

Les îlots bâtis doivent faire l'objet d'une mixité fonctionnelle, tant dans la destination des bâtiments, que dans les formes urbaines des logements, au sein de chaque îlot. Plusieurs typologies de logements devront s'agencer à l'échelle de l'opération : immeubles collectifs, semi-collectifs, et individuels. La mutabilité de certains locaux et certaines parcelles devra être anticipée.

Les opérations d'ensemble doivent garantir un minimum de 30% de logements social dont 15 % de logement intermédiaire afin de renforcer la mixité sociale

c. La qualité environnementale et la prévention des risques

Des espaces verts et aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.

Afin de renforcer la qualité environnementale du site, les figures architecturales devront être adaptées au climat, avec des préoccupations solaires (orientation du vitrage) et aérauliques (accessibilité au vent). La porosité des façades devra être de 30%. Chaque projet doit participer à la création d'un îlot de fraîcheur. Les îlots doivent aussi accueillir 50 espèces endémiques et indigènes sur 1000 m² de jardin. Les espaces libres et aménagements paysagers permettront de mieux gérer l'écoulement des eaux pluviales.



d. Les besoins en matière de stationnement

En termes de stationnement cyclable, les objectifs minimums sont les suivants : 1 place par logement en accession libre, 0,8 par logement aidé, 2 par classe élémentaire, 10 par classe de collège/lycée.

Chaque opération devra prévoir son stationnement en ouvrage sous-sol ou semi-enterré.

e. La desserte par les transports en commun

La ligne Piot sera requalifiée pour accueillir une voie en TCSP.

f. La desserte des terrains par les voies et réseaux

1. Principe de voirie

Il est prévu le prolongement de mail doux depuis l'OAP Mairie annexe jusqu'au canal Saint-Etienne.

2. Ordures ménagères

Les déchets verts seront compostés.





Les Orientations d'aménagement
et de Programmation sectorielles
d'aménagement

(Article R.151-8 du code de l'urbanisme)



1. Introduction sur les OAP sectorielles d'aménagement

La réalisation d'une OAP sectorielle d'aménagement peut emporter création de ZAC. Les deux procédures (révision du PLU et création de ZAC) peuvent être unifiées, d'après l'article L151-7-2 du Code de l'Urbanisme : « *la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme contenant des orientations d'aménagement et de programmation peut valoir acte de création de la zone d'aménagement concerté* ».

Les éléments à faire figurer sur l'OAP valant création de ZAC sont les suivants :

- Le schéma d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté, qui en précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale
- Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone d'aménagement concerté
- La mention du régime applicable au regard de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement dans cette zone.

La commune de Saint-Pierre souhaite mettre en place sur le secteur de projet stratégique de la ZAC Mairie Annexe une OAP sectorielles d'aménagement. Celles-ci sont définies à l'article R.151-8 du code de l'urbanisme.

Article R151-8

« *Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.*

Elles portent au moins sur :

- 1° *La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- 2° *La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- 3° *La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- 4° *Les besoins en matière de stationnement ;*
- 5° *La desserte par les transports en commun ;*
- 6° *La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Les OAP de secteurs d'aménagement : une grande ouverture au projet¹

¹ Extrait du guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme édité en avril 2017 par le ministère du logement et de l'habitat durable

Les modalités de recours aux OAP de secteurs d'aménagement définies à l'article R151-8 ouvrent la possibilité de concevoir des OAP dont les dispositions s'appliquent seules en l'absence de prescriptions réglementaires dans le secteur.

Pour autant, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol (permis ou déclaration préalable), les articles d'ordre public du RNU continueront à s'appliquer à savoir les articles :

- R111-2 relatif aux projets susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait de leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation à proximité d'autres installations.
- R111-4 relatif aux projets de nature, par leur localisation et leurs caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R111-26 relatif aux projets de nature, par leur importance, leur situation ou leur destination, à entraîner des conséquences dommageables pour l'environnement.
- R111-27 relatif aux projets de nature, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, à porter atteinte à l'intérêt des lieux

avoisnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les OAP de secteurs d'aménagement doivent répondre à un double enjeu²

- **Permettre une instruction des demandes d'urbanisme dans un rapport de compatibilité avec leurs dispositions**

Les orientations déclinées dans les OAP doivent traduire le projet d'aménagement et de développement durables de la commune.

Contrairement au règlement qui s'applique dans un rapport de conformité, le rapport de compatibilité aux OAP s'accompagne d'une tolérance mineure dans l'application des dispositions fixées si celles-ci sont exprimées quantitativement. L'expression des orientations est le plus souvent qualitative, pour s'attacher aux résultats à atteindre en laissant une marge d'adaptation quant aux formes et aux moyens pour y parvenir.

- **Permettre la stabilité du plan local d'urbanisme face à la temporalité des projets**

Les OAP des secteurs d'aménagement donnent un cadre d'élaboration et d'instruction plus souple que le règlement qui, pour des secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation, ne permet pas toujours d'anticiper les adaptations programmatiques et formelles parfois nécessaires.

² Extrait du guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme édité en avril 2017 par le ministère du logement et de l'habitat durable

Le texte et/ou le schéma d'aménagement devra cependant traiter des 6 thèmes obligatoires listés à l'article R151-8.

Cette mesure vise à consolider l'utilisation des OAP, confortée par une meilleure identification des objectifs sous-tendus. Elle conforte une valorisation de la planification par le projet et pas uniquement par la règle.

L'enjeu est par ailleurs de permettre une certaine stabilité du document d'urbanisme face à la temporalité longue des projets d'aménagement.

2. OAP ZAC “Mairie Annexe”



SUPERFICIE DE LA ZONE : 10 hectares

MODALITÉS OPÉRATOIRES : une ZAC sur la totalité de la zone. Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des réseaux dans le respect du schéma d'intention.

a. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

1. Principe d'espaces collectifs

Le site sera structuré par plusieurs espaces publics : la Place du Marché et le Parvis de la Mairie Annexe.

Des espaces dédiés aux échanges entre les habitants pourront être mis en place afin de créer des liens intergénérationnels et sociaux, notamment dans les espaces paysagers pouvant servir de parcs (aire de pique-nique, jeux pour enfants, potagers et vergers).

Au sein de chaque îlot, des espaces de partage sont exigés. Les cœurs d'îlots bénéficieront de connexions directes vers les espaces publics.

L'objectif est de tendre vers une mutualisation des locaux associatifs pour favoriser la convivialité entre les habitants.

2. Principe de liaison douce

Il convient de soigner au mieux la connexion douce faisant office de mail piéton, artère active du quartier ponctuée de vergers, potagers, espaces publics sur tout le linéaire. Il faudra également assurer une continuité piétonne des venelles entre les différents logements, ainsi que vers les arrêts de bus à proximité du site. L'objectif est d'avoir un maillage de

venelles piétonnes irriguant tout le quartier. Des aménagements paysagers seront à prévoir pour ombrager les liaisons douces, et inviter à la déambulation.

Des accès piétons et vélo seront généralisés pour favoriser des déplacements quotidiens centrés sur le mail doux. Elles connaîtront un traitement qualitatif des seuils des entrées (ombragées, confortables).

3. Principe de densité

La densité minimale à l'intérieur des îlots destinés à accueillir du logement sera de 80 logements à l'hectare. Il est prévu la construction d'environ 500 logements sur la totalité de la zone.

La hauteur maximale des constructions neuves devra être inférieure ou égale aux hauteurs des constructions voisines (à l'intérieur et/ou à l'extérieur du périmètre OAP). Un étage supplémentaire, dans la limite des 3 mètres, sera autorisé.

L'implantation des maisons sera privilégiée en retrait de la voie et des limites séparatives afin d'assurer une distance suffisante entre les bâtiments pour une meilleure intégration paysagère, favoriser l'aération naturelle et l'infiltration des eaux pluviales. Une cohérence entre les espaces paysagers publics et privés devra être mise en place, des jardins privés paysagers étant privilégiés.

b. La mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur accueillera en majorité des logements. Des espaces à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif (associations) ainsi que des commerces pourront être prévus dans la programmation.

Les typologies de logements seront des habitats collectifs, semi-collectifs et individuels. Les formes urbaines devront être mixtes, avec des architectures variées et des formes urbaines intermédiaires au sein de chaque îlot. Au sein des bâtiments collectifs, les typologies seront mixtes.

L'objectif global sera d'avoir 30% de logements aidés et 15 % en intermédiaires sur l'ensemble de l'opération, soit 45% de logements sociaux au total.

Certaines parcelles devront être mutées à terme. L'objectif est de tendre vers un maximum d'anticipation.

En termes de programmation, un tiers lieu agricole et alimentaire ainsi que la création d'un quartier gourmand renforceront la mixité.

c. La qualité environnementale et la prévention des risques

Des espaces verts et aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site. Les îlots bâtis comporteront une part de végétal et de sols naturels, avec des exigences de biodiversité.

Chaque projet doit participer à la création d'un îlot de fraîcheur, avec des sols minéralisés réduits et des espaces extérieurs arborés maximisés. Les vergers de mangues et les jardins créoles seront valorisés et réhabilités.

Chaque îlot devra avoir une part d'espace planté en pleine terre supérieure ou égale à 45%.

Les espaces paysagers permettront la gestion des eaux pluviales (noues, fossés) afin de prévenir des inondations, avec des matériaux naturels. Les

toitures terrasses seront traitées en système végétalisé performant pour l'écrêtage des eaux pluviales.

Les constructions nouvelles devront être pourvues d'un système de production d'eau chaude sanitaire fonctionnant grâce à l'énergie solaire si celle-ci permet de couvrir 80% des besoins à défaut des alternatives pourront être mises en œuvre. Les constructions pourront intégrer des panneaux solaires et photovoltaïques lorsqu'ils sont intégrés ou en surimpositions à la toiture ou au bâti. L'intégration des énergies solaires pour les nouvelles constructions est fortement conseillée.

d. Les besoins en matière de stationnement

Une poche de stationnement sera positionnée le long de la rue Hippolyte Piot (Ligne Paradis) en bordure du site au Sud. Il convient de valoriser la mutualisation des stationnements publics et visiteurs. Les stationnements créés devront intégrer un traitement paysager.

Chaque opération devra prévoir son stationnement en ouvrage sous-sol ou semi-enterré.

Dans les espaces extérieurs aménagés type voirie, stationnement, accès, la part de surface perméable devra être de 50% minimum.

Les objectifs de stationnement vélo seront les suivants :

Pour les logements, au minimum :

- 1u / logement en accession libre
- 0,8 u / logement aidé maximum

Pour les écoles, au minimum :

- 2 places par classe élémentaire

- 10 places par classe pour collèges et lycées
Pour les locaux tertiaires et commerces, au minimum :
- 1 place pour 100 m² surface de plancher.

e. La desserte par les transports en commun

La création du mail piéton permettra de rejoindre les arrêts de bus au Nord (ligne d'Equerre) et au Sud (ligne Paradis). Les venelles et les voies partagées assureront également la desserte des arrêts de bus à l'Ouest (chemin Toby les Hauts) et à l'Est (chemin Bœuf).

La requalification de la ligne Piot et du chemin Bœuf permettra d'accueillir une voie en TCSP.

f. La desserte des terrains par les voies et réseaux

1. Principe de voirie

Les voies partagées et les venelles devront être organisées de manière à privilégier les maillages structurants avec les voies existantes.

Des raquettes de contournement seront aménagées pour les voies partagées afin d'exclure l'automobile du cœur de site avec notamment la continuité douce du mail piéton. Les venelles permettront de desservir le site et de joindre les différentes voies.

2. Ordures ménagères

La construction d'une aire de conteneurs, couverte et très largement végétalisée facilitera son intégration paysagère.

*



Projet de programme global des constructions

La ZAC « Mairie annexe » de Bois d'Olives s'étend sur un périmètre d'environ 10 hectares, elle permettra de connecter le quartier dans un axe descendant (de la ligne d'Equerre vers la ligne Hippolyte Piot) et transversal (du chemin Toby les Hauts vers le chemin Bœuf).

Le programme des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre opérationnel de la ZAC est constitué :

De logements :

Le projet de ZAC Mairie annexe prévoit la création d'environ 500 logements (30% de logements sociaux, 15 % d'intermédiaires et 55% de libres). Les formes urbaines développées devraient aller du R+1 en bordure du tissu existant pour monter vers du R+3+C autour du mail piéton et ses jardins.

D'équipements publics

Il est prévu l'aménagement d'un mail piéton dans une emprise publique de 12 à 30 mètres d'épaisseur, entouré de jardins pour favoriser le confort climatique du mail et des constructions. Des jardins potagers pourront être implantés pour permettre aux habitants de jardiner et de se nourrir.

Des espaces ouverts au public seront aménagés : La place du marché et le parvis de la Mairie annexe ainsi qu'une aire de stationnement.

Le projet intègre un équipement socio culturel favorisant la vie associative du quartier.





Régime applicable au regard de la part communale de la taxe d'aménagement.

(Article R.311-2 du code de l'urbanisme)

A l'intérieur du périmètre de ZAC, les constructions et aménagements sont exonérés de la part communale de la taxe d'aménagement (T.A.).

Il sera fait application du régime de la participation au coût des équipements publics de la ZAC.

La participation est perçue par l'aménageur au titre de la charge foncière ou dans le cadre d'une convention de participation aux équipements de la ZAC.

Cette convention constitue une pièce obligatoire du permis de construire ou d'aménager.

