



Commune de Petite-Île

Département de La Réunion

Plan Local d'Urbanisme

3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

**P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil Municipal
en date du 23 février 2017, modifié le 1^{er} septembre 2017**

PLU approuvé le 09 Juin 2023 après modification simplifiée, révision
avec examen conjoint et mise en compatibilité par déclaration de projet.

Société Urballiance
78, rue de Longchamp - 75116 Paris
urballiance@hotmail.fr

Par suite aux orientations d'aménagement créées par la loi SRU du 13 décembre 2000, les nouvelles « orientations d'aménagement et de programmation » ont été instaurées par la loi ENE du 12 juillet 2010 dite loi Grenelle 2.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (article L. 151.2 du code de l'Urbanisme). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent concerner divers sortes de lieux de projet, quelles que soient leurs localisations au sein du périmètre couvert par le P.L.U. et la vocation des terrains concernés dans le plan. Ainsi, elles peuvent notamment porter sur les extensions urbaines et les lieux de renouvellement urbain.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au P.A.D.D.

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques. Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le document d'orientations d'aménagement et de programmation peut, selon les secteurs, définir des principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue (articulation de l'espace public et privé, équipements et espaces collectifs, ordonnancement des constructions). Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation et conformément au règlement du P.L.U.

Une autorisation d'urbanisme pourra être refusée au motif qu'elle n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

Pour le développement harmonieux d'un habitat diversifié permettant le bien vivre ensemble, objectif défini dans le P.A.D.D., le présent document a pour objet de préciser les Orientations d'Aménagement et de Programmation portant sur trois zones :

- une zone à urbaniser dite 1AU scindée en deux, située sur la RD 31, rue Mahé de Labourdonnais, en limite nord du quartier du Centre-Ville ;
- une zone à urbaniser dite 2AU, située entre le chemin Karl de Laverny et la rue Paul Demange, à l'est du quartier de Ravine du Pont ;
- une zone urbaine dite UC, située au sud-ouest du territoire, allée des Filaos.

**Orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur
RAVINE DU PONT**

Ce secteur, quasiment vierge, d'une superficie de 3,74 hectares, se situe le long de la RD 31, rue du Mahé de Labourdonnais, en limite Nord du quartier du Centre-Ville. Encadré au sud par la RD 31, ce site se trouve entouré au nord par des terres agricoles accueillant de la canne à sucre et des vergers. Aujourd'hui, ce secteur est entièrement cultivé (canne à sucre). Il ne compte que trois constructions d'habitation individuelles à l'extrême nord.

Ce site apparaît aujourd'hui pour Petite-Île, comme une réelle opportunité pour permettre le développement de la ville à moyen terme au sein de la zone préférentielle d'urbanisation définie par le SAR, en assurant une urbanisation homogène et continue de son territoire urbain puisque ce site se situe à la jonction des quartiers du Centre-Ville et de Ravine du Pont. En effet, la trame urbaine de la commune de Petite-Île est composée de deux principaux quartiers le long de la RD 31 : le Centre-Ville et Ravine du Pont concentrant la majorité du bâti, des équipements publics, des commerces et de la population petite-îloise. Néanmoins, ces deux quartiers ne sont pas contigus. Des champs de canne les séparent encore aujourd'hui. L'urbanisation de ce secteur permettra, ainsi, de créer une unité de l'espace urbain entre les quartiers du Centre-Ville et de Ravine du Pont, qui correspond à un objectif communal majeur dans le cadre de sa politique urbaine.

Ce site détient une bonne localisation.

Concernant son accessibilité viaire, il est directement accessible depuis la RD 31, qui est la véritable colonne vertébrale de la commune. Voie orientée Nord/Sud, elle démarre au niveau du rond-point de la Croisée depuis la RN 2, traverse l'ensemble des quartiers du Centre-Ville, de Ravine du Pont et de Charrié, pour se terminer au rond-point de la croisée de Charrier en se connectant à la RD 3. C'est sur cet axe que se greffe l'essentiel des voies communales qui assurent la desserte locale et les RD 29 et 3 qui forment les deux autres axes structurants du territoire communal.

En terme de transports en commun, le site se situant le long de la RD 31, il détient une bonne desserte en transports en commun puisque quatre des neuf lignes, qui desservent le territoire petite-îlois, empruntent cette RD :

- ligne 51 : La Croisée – Piton des Goyaves – Piton Bloc ;
- ligne 55 : La Croisée – Charité – Manapany les Hauts ;
- ligne 56 : La Croisée – Charité – Moïse – Piton des Goyaves ;
- ligne 58 : Église de Petite-Île – Fond de Piton.

Par leurs intermédiaires, ce site est relié aux différentes polarités de la ville.

Au sujet des équipements publics, ce site se situe à proximité de plusieurs équipements de diverses natures : le collège Joseph Suacot et le Stade Régional d'Athlétisme sur le quartier du Centre-Ville, un groupe scolaire, une bibliothèque annexe et un terrain de sport polyvalent sur le quartier de Ravine du Pont. A noter, également, au niveau de la ZAC Cambrai, qui se trouve dans un périmètre assez proche, la réalisation prochaine d'un groupe scolaire et d'une maison de quartier.

Concernant les commerces, de part son position entre les quartiers du Centre-Ville et de Ravine du Pont, ce site se trouve non loin des commerces de proximité. En effet, le quartier du Centre-Ville concentre, logiquement, la plupart des commerces et services à la personne présents sur la commune. Principalement situés le long de l'axe principal, rue Mahé de Labourdonnais, ces commerces offrent l'ensemble des services avec boulangeries, alimentation générale, banques, coiffeurs, institut de beauté, tabac, fleuristes, pharmacies, laboratoire d'analyses, opticien, quincaillerie, ... Le quartier de Ravine du Pont compte, également, une polarité commerciale assez développée avec notamment une boulangerie, un magasin de fruits et légumes, un commerce d'alimentation générale, un snack et quelques commerces de services à la personne comme un institut de beauté ou une école de conduite.

Enfin, l'ensemble des réseaux, excepté l'assainissement, sont présents le long de la RD 31.

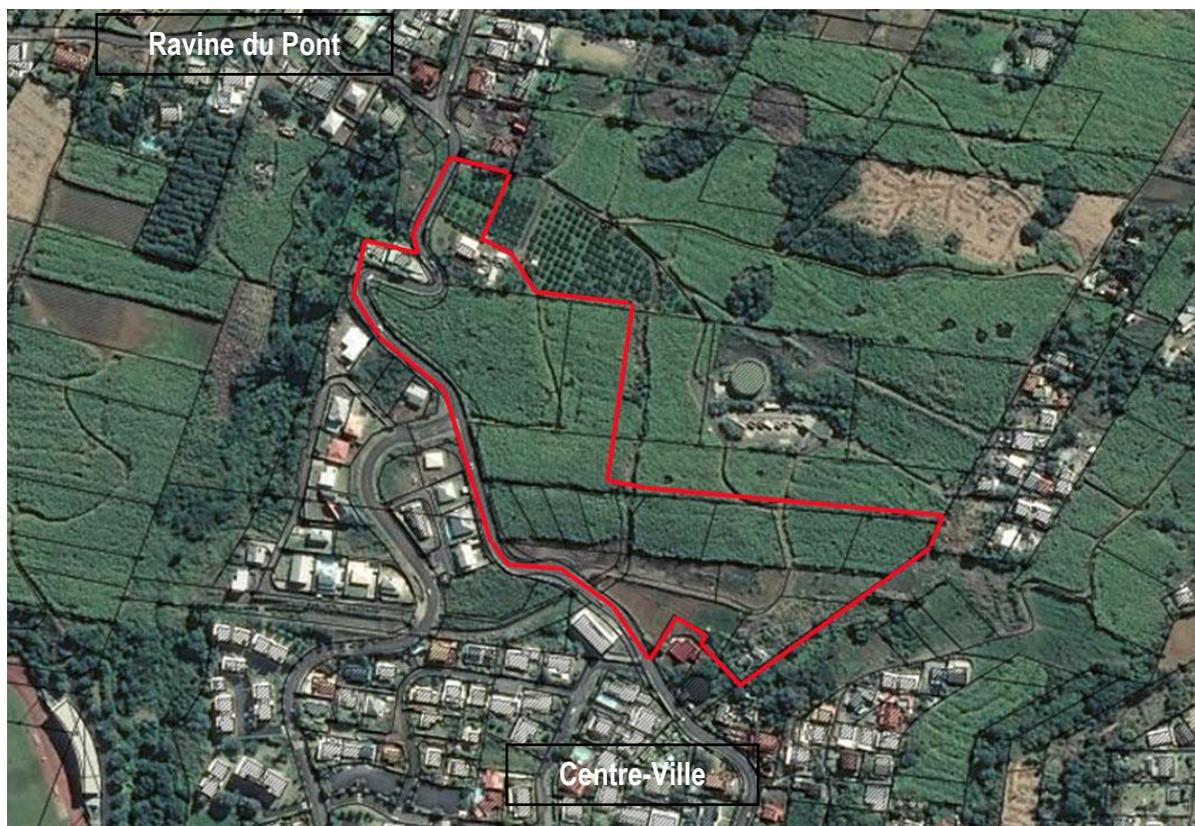
Néanmoins, plusieurs contraintes majeures sont à prendre en compte sur ce site :

- la topographie du site assez pentue avec une inclinaison orientée Nord / Sud ;
- la présence d'une ravine très peu profonde, classée en zone naturelle, qui scinde la zone en deux ;
- l'absence de réseau d'assainissement collectif sur la commune qui oblige d'équiper les parcelles de dispositifs d'assainissement autonome individuel. Une étude géotechnique devra être conduite préalablement à chaque projet de construction. Celle-ci conclura sur l'aptitude des sols à pouvoir infiltrer les effluents et statuera sur le choix d'un filtre à sable drainé ou non drainé.

Concernant le zonage, ce secteur se situe dans la zone à urbaniser, intitulée 1AU, qui est destinée à être urbanisée afin de répondre aux besoins en terrains nécessaires au développement de la commune. Cette zone est affectée principalement à l'habitat. Une partie de la zone est sous indiquée en 1AUe qui correspond au couloir réservé au doublement de la ligne haute tension Langevin- Bras de la Plaine. A noter que la hauteur dans ce sous-secteur est limitée à 6 mètres. Le site comprend également un secteur en zone naturelle, dite N, en raison de la présence d'une ravine.

Ce secteur comprend les parcelles de la section AL n° : 773, 776, 934, 935, 936, 937, 938, 1066, 1067, 1068, 1069, 433, 974, 975, 977, 979, 980, 981, 982, 983, 985, 1225, 1226, 1227, 1062, 1063, 1064, 1065.

Localisation du secteur



— Périimètre OAP

LES ORIENTATIONS GENERALES

Afin de développer la ville dans l'enveloppe de la zone préférentielle d'urbanisation définie par le SAR et relier urbanistiquement les quartiers du Centre-Ville à Ravine du Pont pour former une unité urbaine entre ces quartiers, les interventions préconisées sur ce secteur doivent répondre aux objectifs suivants :

- diversifier l'offre de logements afin de favoriser de véritables parcours résidentiels, de répondre aux besoins actuels en matière d'habitat et d'anticiper les besoins de demain ;
- assurer une mixité sociale, intergénérationnelle, avec la réalisation d'un programme d'habitation diversifiée comprenant des logements sociaux, des logements à loyer libre et / ou en accession à la propriété ;
- densifier le secteur de manière modérée avec des modes de construction appropriés au site en prenant en compte la topographie du site et la mise en place d'un assainissement autonome ;
- favoriser la qualité environnementale des constructions ;
- préserver des espaces végétalisés au sein de l'opération ;
- préserver la biodiversité du territoire communale ;
- agencer une voirie secondaire et tertiaire au sein du secteur ;
- favoriser les liaisons douces ;
- concevoir des perspectives sur la planèze.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Pour répondre à ces objectifs, l'urbanisation de ce secteur s'appuiera sur les grands principes d'aménagements suivants :

- développer une offre résidentielle diversifiée avec la possibilité de réaliser un programme mixte permettant la réalisation à la fois d'un habitat type maisons de ville végétalisé et de petits collectifs de type R+1+C ou R+2 (10 mètres), et ce, afin de densifier ce secteur de manière modéré tout en préservant un cadre environnemental de qualité. L'objectif est d'encourager une mixité sociale et une diversité de taille de logement, et par conséquent accueillir des logements de petite et moyenne taille ;
- accueillir un programme d'habitation comportant au moins de 50 % de logements sociaux afin de répondre aux besoins croissants de la population ;
- assurer l'intégration des constructions dans le paysage en épousant harmonieusement la forme du terrain et en incluant obligatoirement l'habitat collectif dans un écrin de verdure.
La volonté de la commune sur ce secteur est de promouvoir un urbanisme « environnemental » prolongeant les zones agricoles afin de favoriser une vraie qualité de vie de ses habitants ;

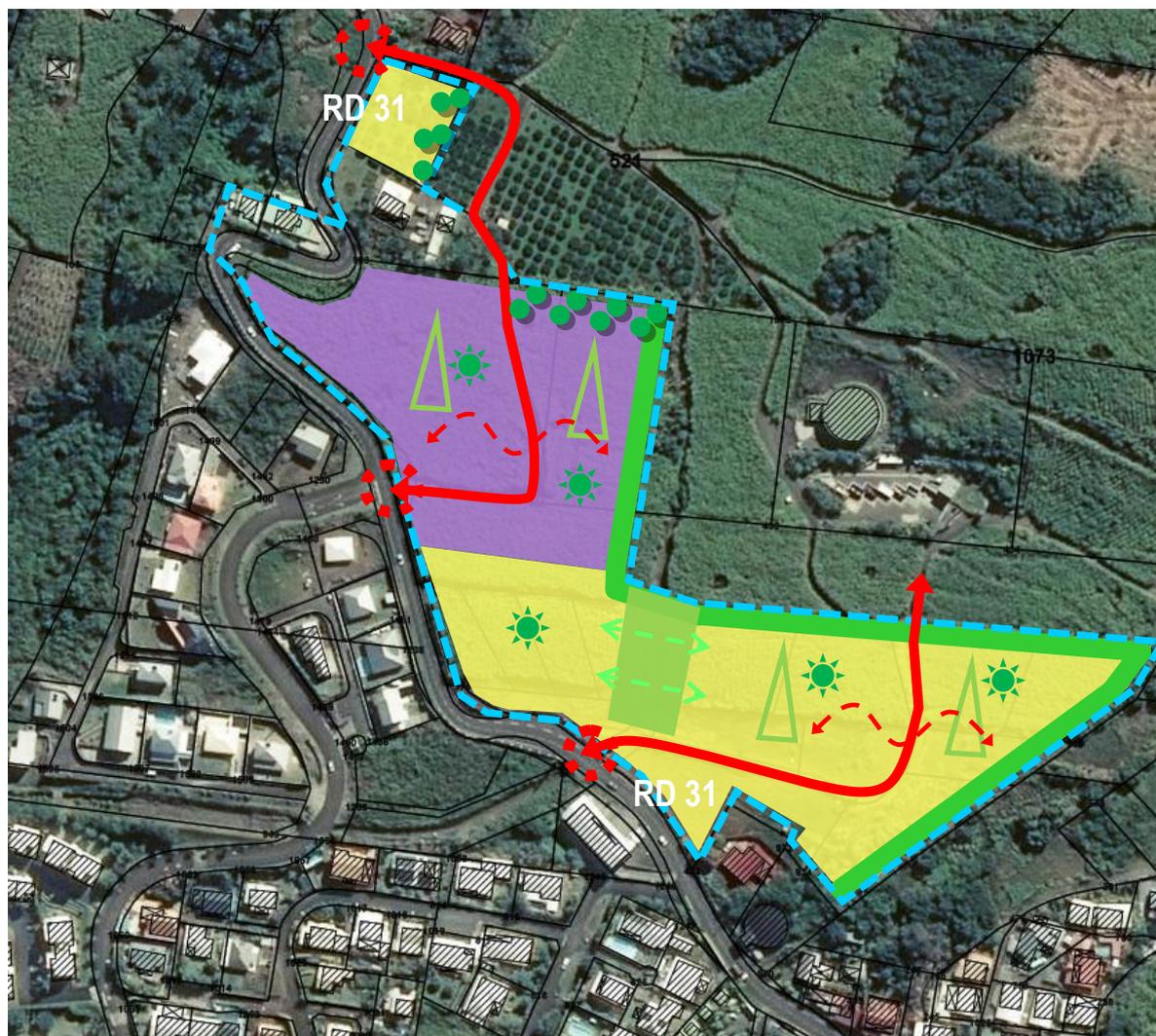
- limiter la consommation d'énergie et assurer une gestion économe de l'eau par des dispositions particulières en termes d'isolation et d'inertie des bâtiments. L'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la consommation d'énergie est très réduite ;
- équiper les parcelles d'un dispositif d'assainissement autonome individuel.
La filière de la famille fosse toutes eaux et épandage souterrain dans un sol reconstitué (Filtre à Sable) est privilégiée. Une étude géotechnique devra être conduite préalablement à chaque projet de construction. Celle-ci conclura sur l'aptitude des sols à pouvoir infiltrer les effluents et statuera sur le choix d'un filtre à sable drainé ou non drainé. Néanmoins, la mise en place de dispositifs d'assainissement autonomes individuels ou semi-collectifs doit faire face à plusieurs contraintes.
Pour les logements individuels, une surface foncière d'environ 5m²/EH est à réserver pour la mise en place d'un dispositif de type fosse + filtre à sable vertical drainé ou non drainé. Cette surface est souvent majorée pour tenir compte de la pente, du périmètre de protection, des regards, etc.
Pour les logements collectifs, l'emprise nécessaire pour le dispositif de traitement dépend du nombre d'équivalents habitants. Le tableau suivant présente les emprises nécessaires pour le dispositif fosse + filtre uniquement :

Nombre d'équivalents habitants	Emprise nécessaire (m ²)
25	42
35	58
45	72
50	108

- mettre en place, dans la mesure du possible un réseau de collecte des eaux pluviales en aérien : noues, fossés. Si la configuration du terrain ne le permet pas et qu'une noue ne serait pas suffisamment efficace, le recours au tuyau peut être favorisé. Le dimensionnement du réseau devra être réalisé selon les recommandations du Guide Pluvial édité par la DEAL ;
- sécuriser les différentes intersections envisagées entre la RD 31 et la nouvelle voirie desservant le secteur. Elles devront être aménagées en vue de gérer l'ensemble des nouveaux flux en assurant une sécurité optimale ;
- s'appuyer sur le réseau existant de chemins agricoles pour aménager la voirie secondaire desservant les différents îlots au sein du secteur ;
- aménager la circulation à l'intérieur de l'îlot de manière à assurer une sécurité optimale des piétons, des cyclistes et des usagers des véhicules motorisés en prenant en compte, dans la mesure du possible, les lignes de niveau afin de réaliser un équilibre déblai/remblai sur les voies et de gérer l'accès aux parcelles de manière satisfaisante ;
- aménager des placettes au sein des îlots urbanisés dont les fonctions sociales sont primordiales : lien social, loisirs, ... ;
- aménager des percées visuelles sur la planèze notamment à travers un accompagnement végétal ;

- paysager les franges urbaines en créant une zone tampon végétalisée entre les espaces bâtis et l'espace agricole qui encadre ce secteur, à travers des plantes endémiques et indigènes de la Réunion et via la plantation d'agrumes en limite du verger au nord du site ;
- réaliser un aménagement paysager de la ravine située en zone naturelle dans l'optique de créer un lien entre les deux sous secteurs ;
- choisir les espèces végétales indigènes en s'appuyant sur le cahier de recommandations paysagères, afin de préserver la biodiversité et limiter la plantation d'espèces exotiques envahissantes.

Principes d'aménagement



- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Périmètre secteur OAP |  | Aménager des placettes, vecteur de lien social |
|  | Secteur où l'habitat collectif est à privilégier |  | Percées visuelles vers la planèze à créer |
|  | Secteur où l'habitat de type maisons de villes mitoyennes est à privilégier |  | Frange urbaine à traiter sous forme de verger |
|  | Intersection avec la RD 31 à aménager et à sécuriser |  | Frange urbaine à traiter via un aménagement végétal constitué de plantes indigènes et endémiques |
|  | S'appuyer sur les chemins agricoles pour structurer la voirie interne |  | Ravine à paysager en créant un lien entre les deux sous secteurs |
|  | Agencer une trame viaire interne en prenant en compte, dans la mesure du possible, les lignes de niveau | | |

**Orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur
2AU Chemin Lavergne**

Ce secteur, quasiment vierge, d'une superficie de 2,52 hectares, se situe entre le chemin Karl de Lavergne et la rue Paul Demange (RD 31), en limite Est du quartier de Ravine du Pont. Ce site se trouve entouré principalement par des constructions individuelles et par quelques parcelles accueillant de la canne à sucre à l'Est, qui sont destinées à être urbanisées, ces dernières étant classées en zone à urbaniser dite 1AU.

Aujourd'hui, ce secteur est entièrement cultivé (canne à sucre). Il ne compte que trois constructions d'habitation individuelles à l'extrême nord au niveau de la rue Paul Demange.

Ce site apparaît aujourd'hui pour Petite-Île, comme une réelle opportunité pour permettre le développement de la ville à moyen terme au sein de la zone préférentielle d'urbanisation définie par le SAR, en assurant une urbanisation homogène et continue de son territoire urbain puisque ce site est entouré principalement par des constructions individuelles.

Ce site détient une bonne localisation.

Concernant son accessibilité viaire, il est directement accessible depuis la RD 31 (rue Paul Demange) qui est la véritable colonne vertébrale de la commune. Voie orientée Nord/Sud, elle démarre au niveau du rond-point de la Croisée depuis la RN 2, traverse l'ensemble des quartiers du Centre-Ville, de Ravine du Pont et de Charrié, pour se terminer au rond-point de la croisée de Charrier en se connectant à la RD 3. C'est sur cet axe que se greffe l'essentiel des voies communales qui assurent la desserte locale et les RD 29 et 3 qui forment les deux autres axes structurants du territoire communal.

En terme de transports en commun, le site se situant le long de la RD 31 et à proximité du chemin Karl de Lavergne, il détient une bonne desserte en transports en commun puisque trois des neuf lignes, qui desservent le territoire petite-îlois, empruntent cette RD et le chemin Karl de Lavergne :

- ligne 52 : La Croisée – Charrier – Piton Bloc ;
- ligne 55 : La Croisée – Charrier – Manapany les Hauts ;
- ligne 56 : La Croisée – Charrier – Moïse – Piton des Goyaves ;

Par leurs intermédiaires, ce site est relié aux différentes polarités de la ville.

Au sujet des équipements publics et des commerces, ce site se situe à moins de 600 mètres de la polarité du quartier de Ravine du Pont qui est localisée sur l'entrée du quartier en venant du Centre-Ville, sur un îlot délimité par deux axes structurants de la commune : les rues Paul Demange, RD 31, et de l'Anse, RD 29.

Cette polarité comprend des équipements de diverses natures : une école primaire et élémentaire, une bibliothèque annexe, un terrain de sport polyvalent, et plusieurs commerces dont une boulangerie, deux alimentations générales, une auto école, une quincaillerie, un coiffeur, une pharmacie, ...

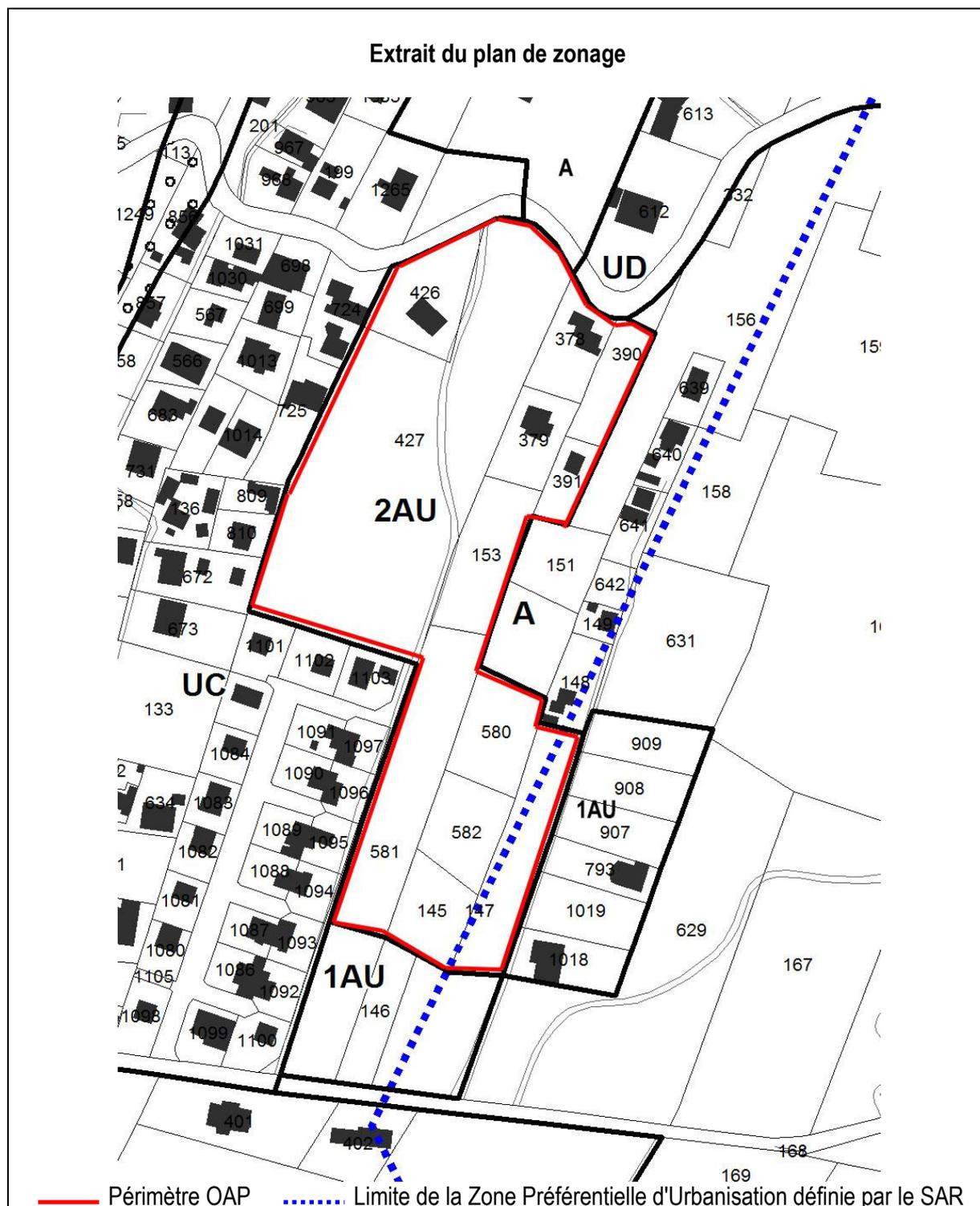
Enfin, l'ensemble des réseaux, excepté l'assainissement, sont présents le long de la RD 31.

Néanmoins, deux contraintes majeures sont à prendre en compte sur ce site :

- la topographie du site assez pentue avec une inclinaison orientée Nord / Sud ;
- l'absence de réseau d'assainissement collectif sur la commune qui oblige d'équiper les parcelles de dispositifs d'assainissement autonome individuel. Une étude géotechnique devra être conduite préalablement à chaque projet de construction. Celle-ci conclura sur l'aptitude des sols à pouvoir infiltrer les effluents et statuera sur le choix d'un filtre à sable drainé ou non drainé.

Concernant le zonage, ce secteur se situe dans la zone à urbaniser, intitulée 2AU, qui est destinée à être urbanisée à moyen et long terme afin de répondre aux besoins en terrains nécessaires au développement de la commune. Cette zone sera ouverte à l'urbanisation seulement lorsque l'ensemble des zones 1AU auront été urbanisées ou du moins en cours d'urbanisation. Cette zone est affectée principalement à l'habitat.

Ce secteur comprend les parcelles de la section AL n° : 426, 427, 378, 379, 390, 391, 153, 580, 581 (en partie), 582, 145 et 147 (en partie).



Localisation du secteur



— Périètre OAP

LES ORIENTATIONS GENERALES

Afin de développer la ville sur elle-même dans l'enveloppe de la zone préférentielle d'urbanisation définie par le SAR, les interventions préconisées sur ce secteur doivent répondre aux objectifs suivants :

- assurer une mixité sociale avec la réalisation d'un programme d'habitation diversifiée comprenant des logements aidés, des logements à loyer libre et / ou en accession à la propriété ;
- densifier le secteur de manière modérée avec des modes de construction appropriés au site en prenant en compte la topographie du site et la mise en place d'un assainissement autonome ;
- favoriser la qualité environnementale des constructions ;
- préserver des espaces végétalisés au sein de l'opération afin de conserver l'aspect identitaire du quartier ;
- préserver la biodiversité du territoire communale ;
- agencer une voirie secondaire au sein du secteur qui se greffe à la voirie du lotissement situé au Sud au niveau du chemin Karl de Lavergne.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Pour répondre à ces objectifs, l'urbanisation de ce secteur s'appuiera sur les grands principes d'aménagements suivants :

- accueillir un programme d'habitation comportant au moins de 50 % de logements aidés afin de répondre aux besoins croissants de la population ;
- développer une offre résidentielle à travers un programme de maisons de ville végétalisées (de type R+1+C), et ce, afin de densifier ce secteur de manière modérée tout en préservant un cadre environnemental de qualité ;
- assurer l'intégration des constructions dans le paysage en épousant harmonieusement la forme du terrain et en incluant l'habitat dans un écrin de verdure.
La volonté de la commune sur ce secteur est de promouvoir un urbanisme « environnemental » afin de favoriser une vraie qualité de vie de ses habitants ;
- limiter la consommation d'énergie et assurer une gestion économe de l'eau par des dispositions particulières en termes d'isolation et d'inertie des bâtiments. L'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la consommation d'énergie est très réduite ;

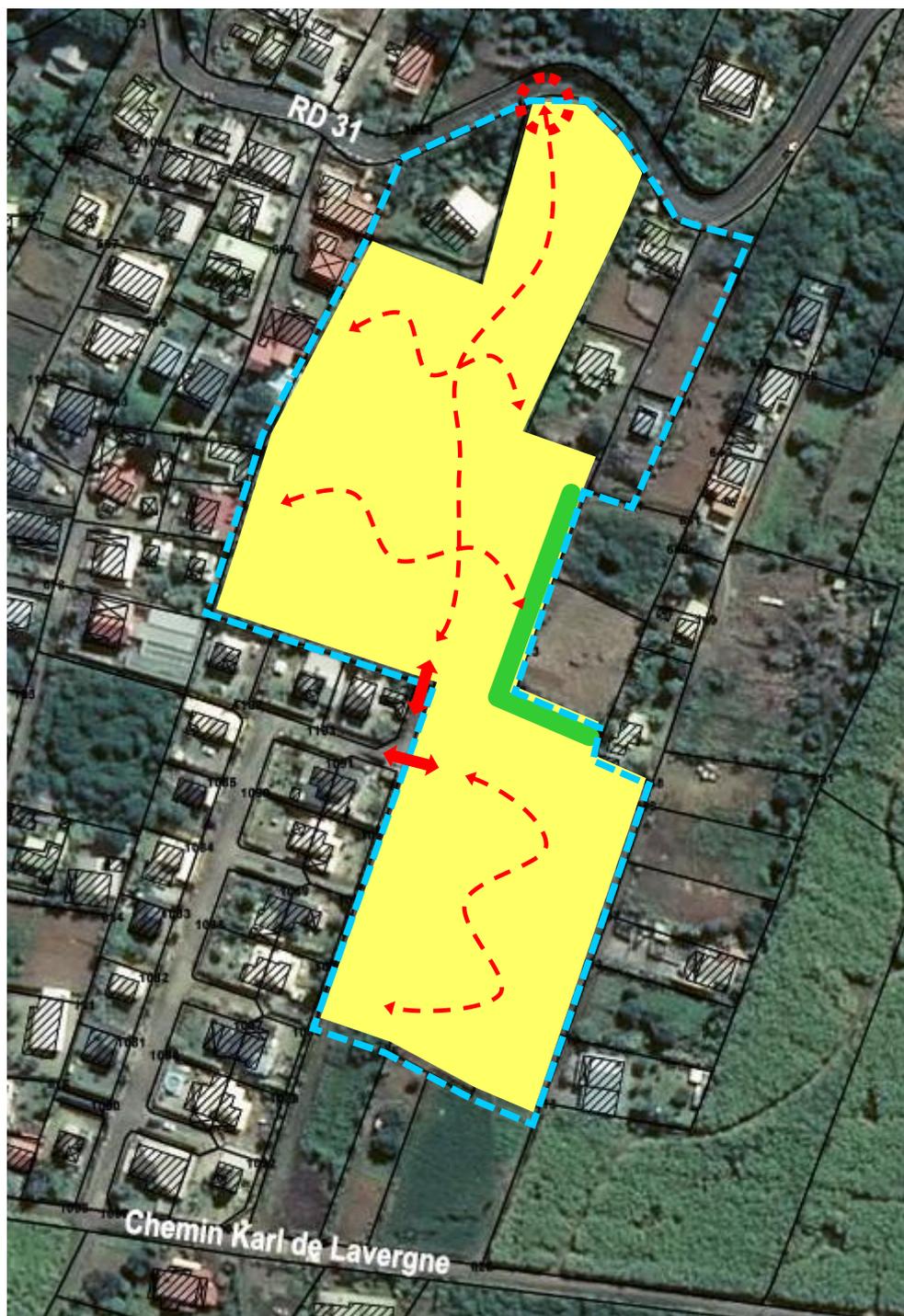
Par exemple une implantation de bâti sous forme de maison de ville en bande mais avec un assainissement collectif, voire même un minimum de densité sachant que nous allons gagner du terrain avec l'assainissement collectif.

La commune souhaite mettre en place un réseau d'assainissement collectif des eaux usées prioritairement sur les quartiers du Centre-Ville et de Ravine du Pont qui concentrent la majorité de la population petite-îloise. Le raccordement de ce réseau se ferait soit sur une station propre à la commune, soit sur la station d'épuration de Saint-Joseph dont la capacité actuelle est de 30 000 équivalents habitants et qui conserve des possibilités d'extension. Néanmoins, les coûts de réalisation d'un tel investissement pour la ville s'avèrent aujourd'hui trop important par rapport aux finances communales. A noter cependant que la compétence assainissement est récemment devenue intercommunale. Ainsi, la réflexion portée seulement par la ville jusque-là, sera donc élargie à l'échelle de la C.I.Vi.S et de la Grande intercommunalité du Sud le cas échéant. Ceci permettra éventuellement d'obtenir une plus grande capacité financière en vue d'aménager un assainissement collectif sur les quartiers du Centre-Ville et de Ravine du Pont ou de permettre le raccordement sur Saint-Joseph.

L'ouverture à l'urbanisation dans cette zone ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement, après modification ou révision du P.L.U. Dans cette attente les possibilités de construire sont nulles car les zones 2AU ne seront ouvertes à l'urbanisation seulement lorsque l'ensemble des zones 1AU auront été urbanisées ou en cours d'urbanisation.

- mettre en place, dans la mesure du possible un réseau de collecte des eaux pluviales en aérien : noues, fossés. Si la configuration du terrain ne le permet pas et qu'une noue ne serait pas suffisamment efficace, le recours au tuyau peut être favorisé. Le dimensionnement du réseau devra être réalisé selon les recommandations du Guide Pluvial édité par la DEAL ;
- sécuriser l'intersection envisagée entre la RD 31 et la nouvelle voirie desservant le secteur. Elle devra être aménagée en vue de gérer l'ensemble des nouveaux flux en assurant une sécurité optimale ;
- connecter la nouvelle voirie de ce secteur à la voie du lotissement (rue des Toucans) situé au Sud au niveau du chemin Karl de Lavergne afin de créer un lien entre ces espaces urbanisés et de ne pas enclaver le site par une voie en impasse ;
- aménager la circulation à l'intérieur de l'îlot de manière à assurer une sécurité optimale des piétons, des cyclistes et des usagers des véhicules motorisés en prenant en compte, dans la mesure du possible, les lignes de niveau afin de réaliser un équilibre déblai/remblai sur les voies et de gérer l'accès aux parcelles de manière satisfaisante ;
- paysager la frange urbaine en créant une zone tampon végétalisée entre l'espace bâti et l'espace agricole qui longe ce secteur à l'Est, à travers des plantes endémiques et indigènes de la Réunion ;
- choisir les espèces végétales indigènes en s'appuyant sur le cahier de recommandations paysagères, afin de préserver la biodiversité et limiter la plantation d'espèces exotiques envahissantes.

Principes d'aménagement



 Périmètre secteur OAP

 Secteur où l'habitat de type maisons de villes est à privilégier

 Intersection avec la RD 31 à aménager et sécuriser

 Greffer la nouvelle voirie à celle du lotissement (rue des Toucans)

 Agencer une trame viaire interne en prenant en compte, dans la mesure du possible, les lignes de niveau

 Frange urbaine à traiter via un aménagement végétal constitué de plantes indigènes et endémiques

**ORIENTATION D'AMENAGEMENTS SUR LE SECTEUR
ANSE LES BAS**

Le secteur Anse les Bas au niveau des parcelles AY 551, AY 552 et AY 553 devra faire l'objet d'un aménagement particulier en raison de sa situation de part et d'autre de la déviation de Grands Bois. Toute opération dans ce secteur devra prendre en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages.

En ce qui concerne les nuisances et la sécurité, des dispositifs de type talus boisés (merlons) ou écran anti bruit sous forme de panneaux de lattes de bois doublé de plexiglas (comme ceux déjà existants sur cette voie de déviation et conforme à l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996) devront être installés par les aménageurs lors de l'implantation de nouvelles structures, entre la route et l'alignement de la parcelle à aménager.

Ces structures sont connues pour leurs propriétés d'isolation phoniques, lorsqu'elles sont correctement positionnées.

Il est impératif qu'elles s'intègrent totalement dans le paysage.

Constitués de terre, renforcée s'il y a lieu, les merlons devront faire l'objet d'une couverture végétale de gazon et d'arbustes. Ils devront être traités des deux côtés.

Dans ses annexes le PLU a mis des recommandations sur les espèces les plus adaptées. Ainsi l'aménagement de ces merlons serait non seulement un gage de sécurité et d'isolation phonique mais permettrait préserver la qualité paysagère du coin et qui constituerait une extension du couloir vert de la ravine toute proche.

Pour les écrans anti bruit, le choix des matériaux sera un gage d'intégration. Ils devront cependant faire l'objet d'un entretien régulier.

Ces protections auront aussi une fonction de sécurité. Positionnés entre la route et l'aménagement urbain ils constitueront un obstacle à toute communication directe accidentelle ou non, entre l'espace urbain et la route même s'ils se fondront dans le paysage.

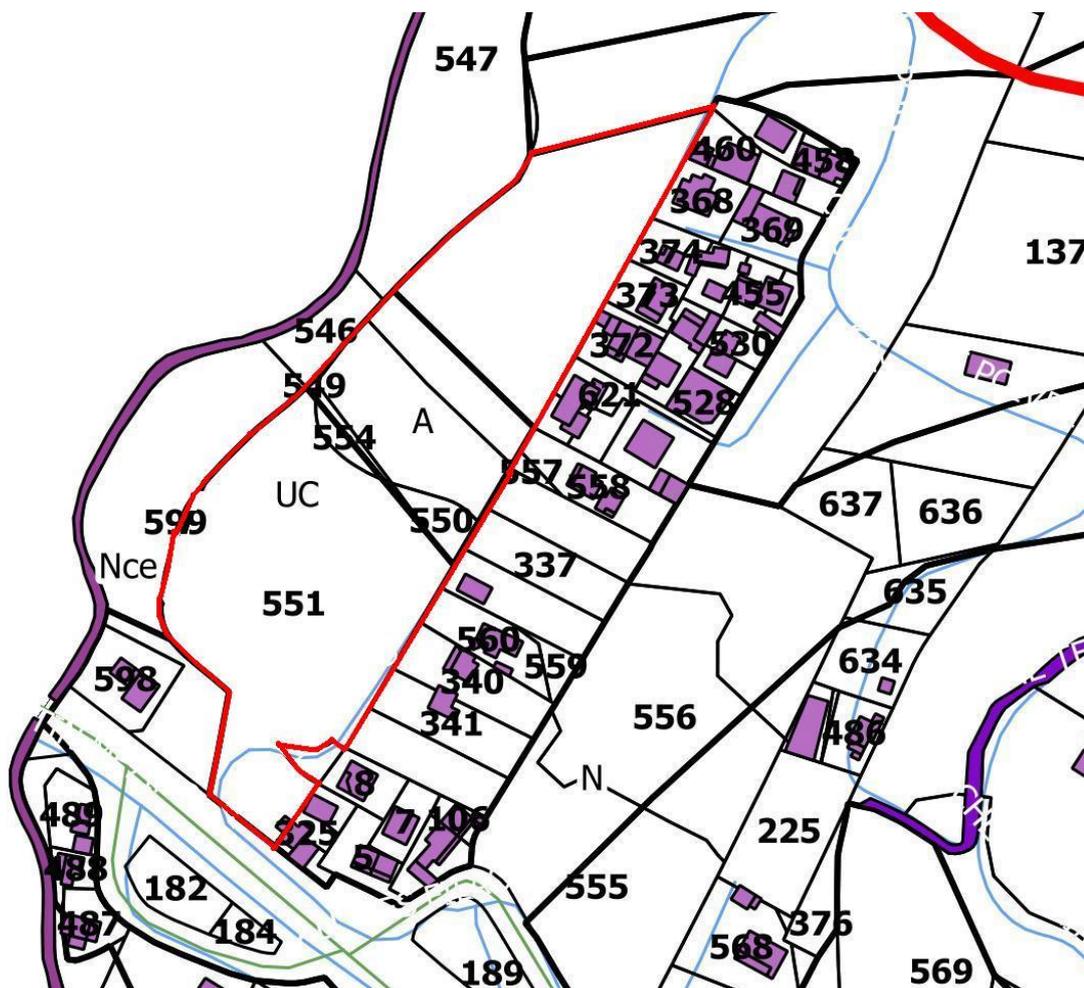
Sur la qualité de l'urbanisme, d'abord en amont de la route nationale, s'implanteront les logements aidés, faits de petites structure de quatre à cinq logements, conforme aux constructions environnantes. La vingtaine de logement devra s'intégrer au paysage.

Un équipement sportif de proximité sur la partie amont sera construit en bordure de la Route.

Sur la partie aval ce seront des maisons individuelles qui prendront places.

Pour desservir l'ensemble un cheminement piéton et voiture sera construit. Il débutera sur la partie basse du terrain, longera la partie aval passera sous le pont pour rejoindre la partie haute de la parcelle.

Extrait du plan de zonage



Localisation du secteur



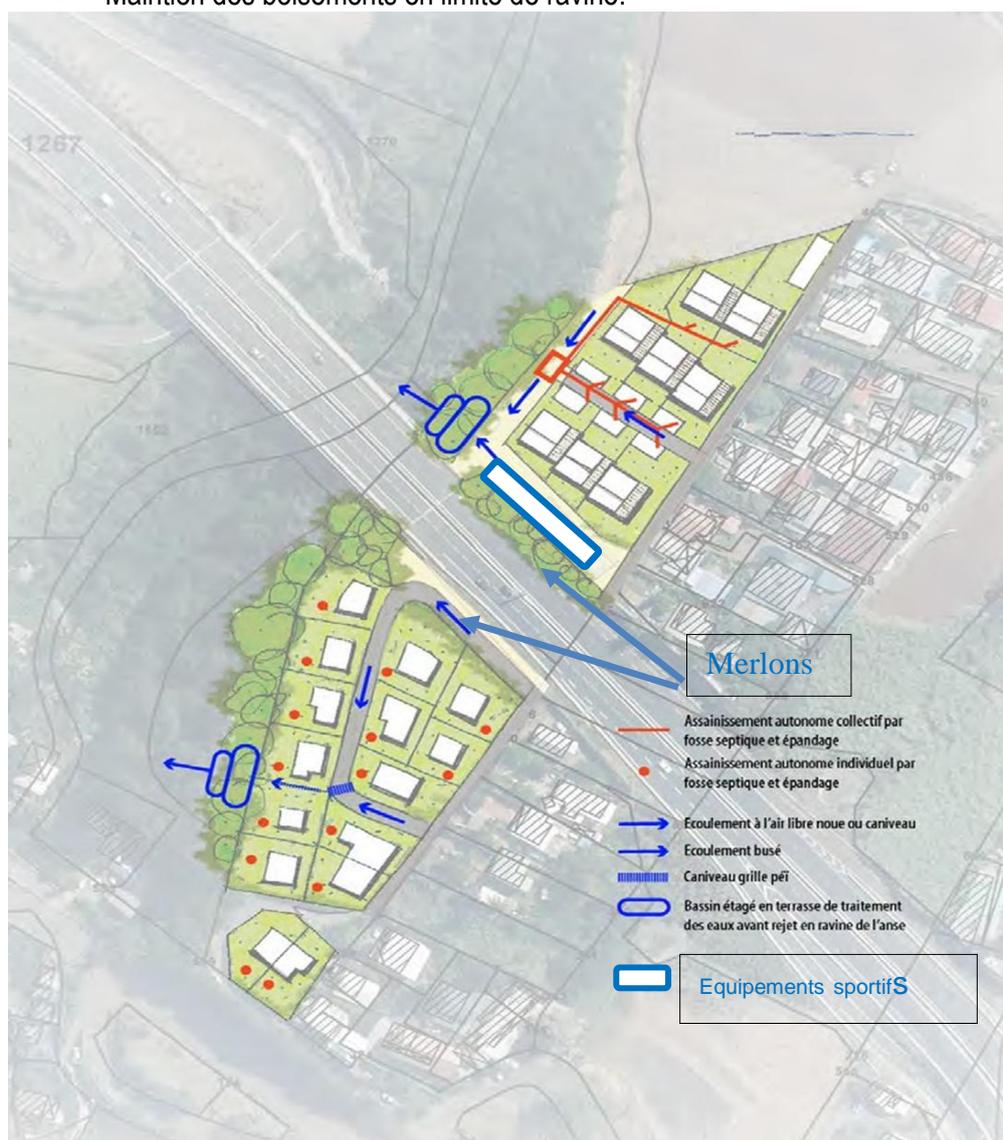
	Périmètre OAP
---	---------------

Le projet est annexé au PLU approuvé le 1er septembre 2017 par le Conseil Municipal.



Les opérations et aménagements devront notamment respecter les principes d'aménagements suivants :

- Une quinzaine de lots libres sur la parcelle en aval (5800m²).
- Une vingtaine de logements sociaux semi collectif en R+1+a sur la parcelle en amont (3900m²).
- Un système de desserte en impasse sur la partie en amont et un bouclage sur la partie en aval
- Inscription des constructions dans la pente pour limiter les terrassements et dégager des vues au-delà de la première bande bâtie.
- Une volumétrie réduite R+1+a / R+2 maximum, limitant l'impact visuel du nouveau quartier.
- Une liaison piétonne entre les deux parties du site.
- Des équipements sportifs de proximité sur la partie amont en bordure de route.
- Un écran végétalisé de type talus boisés à créer en bordure de voie, assurant une extension du couloir vert de la ravine et limitant les nuisances sonores. Ce dispositif pourra être complétés ou remplacer par d'autres aménagements à la condition qu'ils garantissent un niveau d'insertion paysager et de réduction des nuisances équivalents.
- Les constructions devront s'intégrer, en termes architecturales aux constructions environnantes.
- Maintien des boisements en limite de ravine.



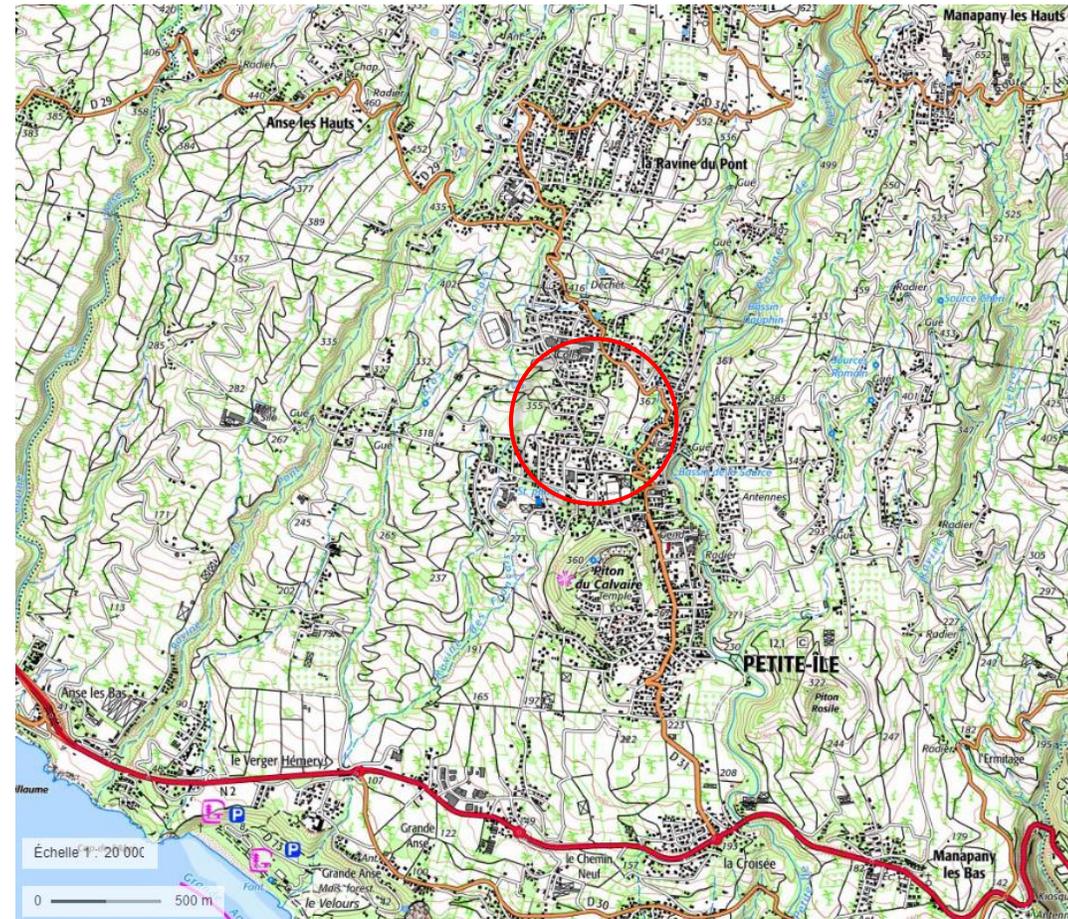
**ORIENTATION D'AMENAGEMENTS SUR LE SECTEUR
ZAC CAMBRAI**

Contexte

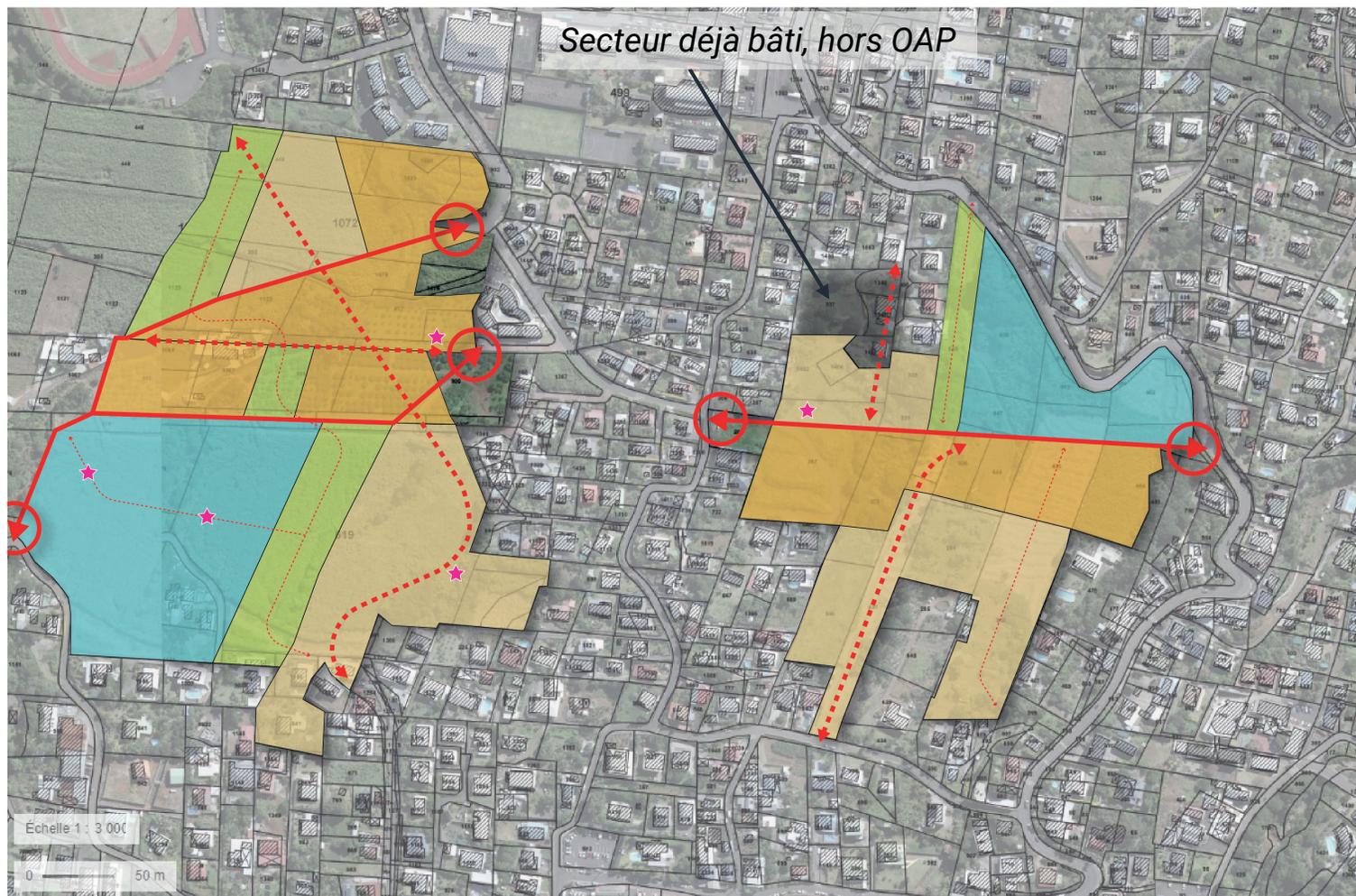
La ZAC Cambrai est située au nord du centre-ville de Petite-Île, à proximité du pôle d'équipement de la commune (stade Gaby-Folio, Gymnase de Petite-Île, collège Joseph Suacot...)

Il s'agit d'un vaste projet d'aménagement à vocation d'habitat et d'équipement public.

Ce projet vise également à conforter la production de logements aidés sur le territoire et à diversifier les typologies d'habitat proposées.



ZAC Cambrai



- Secteur d'équipements publics et d'intérêt général
- Secteur où l'habitat de type intermédiaire ou collectif est à privilégier
- Secteur où l'habitat de type individuel groupé ou individuel pur est à privilégier
- Espace vert inconstructible (à l'exception des cheminements doux et d'aménagements récréatifs), ravines
- Espace commun, placette à aménager
- Voirie primaire
- Voirie secondaire
- Cheminement doux
- Carrefour à aménager et à sécuriser

Principes d'aménagements

Programmation

Les vocations principales du site sont l'habitat et les équipements publics et d'intérêt général.

Au minimum 400 logements sont attendus sur le site. La programmation « habitat » devra proposer une diversité des formes bâties : habitat individuel pur, individuel groupé, intermédiaire et collectif. **Elle respectera a minima la répartition suivante : 60% de logements privés, 40% de logements aidés.**

Toute opération d'aménagement située sur une unité foncière de plus de 2 000 m² devra contenir au moins 40% de logements aidés. Les opérations réalisées sur une superficie de moins de 2 000m² peuvent également contenir une part de logements aidés.

Déplacements

L'aménagement du site participera à créer de nouvelles voiries dites « primaires » notamment pour relier :

- La Rue des Maraîcher à la rue Leconte de Lisle à l'ouest
- La rue Mahe de Labourdonnais au chemin de Cambrai à l'est

Des voiries dites « secondaires » viendront compléter cette nouvelle trame viaire, ainsi que des cheminements doux qui pourront s'appuyer sur les espaces verts et les ravines.

Les nouveaux accès créés devront être aménagés de sorte à assurer la sécurité de tous les usagers.

Environnement et paysage

Les ravines présentes sur le site devront être conservées en espace vert inconstructible. Elles pourront éventuellement être le support de cheminements doux et d'espaces récréatifs.

Des lieux communs (placettes) seront aménagées à plusieurs endroits du site.

**ORIENTATION D'AMENAGEMENTS SUR LE SECTEUR
GRANDE ANSE**

Circulations, espaces de stationnement et espaces publics

La récréation d'un « village » étant au cœur du projet, **une attention particulière sera portée sur la qualité architecturale, paysagère et environnementale** des espaces publics et des espaces communs.

Le site étant bordé par deux voies importantes – la RN2 au nord et la RD30 à l'ouest – **un seul accès est autorisé à partir de la RD30**. Les porteurs de projet devront obtenir l'autorisation du gestionnaire de la voirie et mettre en œuvre tous les aménagements nécessaires à la sécurité des usagers (*ex : signalétique, ralentisseurs...*).

Une seule voirie desservira l'ensemble du site, préférablement en s'appuyant sur ses limites, permettant ainsi de **conserver un cœur d'îlot réservé aux circulations douces**. Cette nouvelle voirie favorisera l'apaisement des circulations une fois les usagers entrés sur le site. Des aménagements seront réalisés en ce sens (*ex : gabarit réduit, ralentisseurs, marquages au sol, changement de revêtement, plantations d'accompagnement, chicanes...*).

Un réseau de circulations douces (piétons et cycles) sera déployé au sein du site. Elles seront indépendantes des voiries réservées aux véhicules motorisées. Connectées à la place centrale, ces voies seront le support de la trame arborée sur le site.



Exemple : aménagement de cheminements doux au sein d'une opération de logements au Port

Laboratoire d'Écologie Urbaine

Un espace de stationnement principal sera créé au nord-ouest du site. Il permettra de répondre essentiellement aux besoins des équipements du site. Son positionnement ainsi que son aménagement paysager en feront **un espace-tampon entre le site et la route nationale**.

Au regard des besoins importants du site, **des espaces de stationnement pourront être créés sur rue**. Ces espaces seront arborés (*cf. règlement écrit : 1 arbre de haute-tige à raison de 4 places de stationnement*) et adopteront des matériaux de revêtement perméables, favorisant ainsi l'infiltration des eaux pluviales et limitant le phénomène de ruissellement.

L'ensemble des aménagements (voirie, espaces publics ou communs) s'articulera **autour d'une place centrale**. Elle constituera un lieu de vie à l'échelle du site au travers de divers aménagements (ex : mobilier urbain, espaces de jeux et de détente, équipements sportifs...) et participera à la construction d'une trame arborée en cœur de site.



Exemple : espaces de jeux au cœur d'un nouvel écoquartier

Commune de La Possession



La place centrale constituera également le point de départ d'un cône de vue ouvert et mis en valeur jusqu'à la Grande Anse et l'Océan Indien.

Exemple : aménagement du parvis de la Poste à Saint-Gilles-les-Bains

Compagnie du Paysage

Adapter les aménagements à la topographie et créer des espaces publics « en gradins » est une solution adaptée pour valoriser des cônes de vue.

La trame végétale et naturelle

De nombreux espaces verts paysagés et arborés seront aménagés au sein du site.

Ils rempliront plusieurs fonctions :

1. *Traiter les limites du site avec les grands axes de circulation à proximité (RN2, RD30) en constituant des espaces-tampons et limitant les nuisances sonores, entre autres ;*
2. *Traiter les limites du site avec les espaces agricoles et naturels proches en devenant des espaces de transition ;*
3. *Être le support d'activités récréatives, ludiques et sportives, voire même d'activités en lien avec les domaines de la santé et de la formation.*

Sur certains secteurs bien précis (limites avec la RN2 et avec les espaces agricoles), **la création de véritables franges paysagères est exigée**. Elles se composeront d'essences variées, d'arbres de haute-tige, d'arbustes et de plantations locales.

Elle vise entre autre à répondre aux enjeux de la Loi Barnier et au paysagement de la bande des 30 m depuis l'axe de la RN2. Au-delà des principes de traitement des limites c'est tout l'espace des 30 m qui doit être réfléchi en ce sens et au regard des occupations qui y sont autorisées : stationnements et aires de jeux. Les hauteurs en façade de la RN2 sont également réglementées conformément au règlement de la zone.

Toutes les voies de circulation, motorisées ou non, s'accompagneront de plantations (ex : *alignement d'arbres, bordures traitées en espaces verts, noues...*).

La programmation

Le projet se décline en trois grands programmes :

1. *Les équipements à vocation sanitaire, sociale et de formation constituent le cœur du projet car ce sont à partir de ces activités que se déploieront l'offre d'hébergement, de logements, de commerces et de services.*

Une implantation sur la partie nord-ouest du site sera privilégiée.

2. *La grande majorité du site permettra d'accueillir les structures d'hébergement et de logements destinées aux usagers du site. Les futures constructions s'articuleront autour de la place centrale.*
3. *Les activités commerciales et de services s'implanteront de préférence au nord du site. Moins sensibles que les établissements de soins et les logements, les futures constructions seront les plus proches de la RN2. Compte tenu de leur proximité avec la RN2 ils devront tenir compte des enjeux de la Loi Barnier. Dans l'espace des 30 m seuls les espaces de stationnement paysagers des commerces de proximité pourront par exemple être réalisés. Les bâtiments en tant que tels devant respecter les reculs obligatoires.*

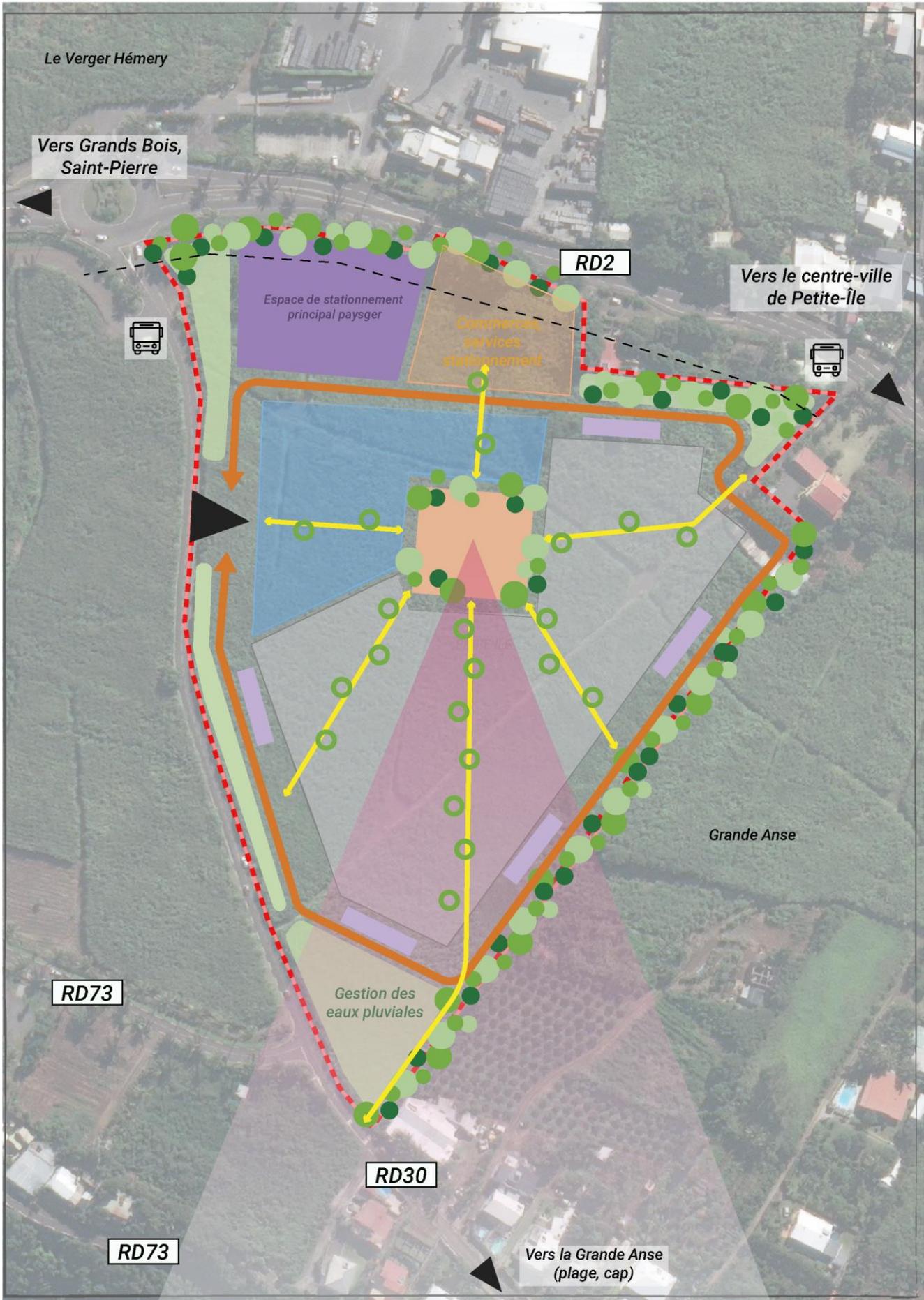
Sobriété énergétique et développement des EnR

Un plan de composition favorable à l'implantation de panneaux solaires devra être mis en place en prenant en compte notamment :

- *L'orientation et l'inclinaison de la toiture : les conditions optimales pour implanter une installation solaire photovoltaïque correspondent à une orientation vers le Nord et inclinés d'un angle d'environ 20°.*
- *Les masques solaires : les arbres, les bâtiments et plus généralement tout objet naturel ou construit, sont susceptibles de constituer des masques solaires, produisant de l'ombrage sur les modules photovoltaïques. De tels masques solaires viennent réduire le potentiel solaire au niveau de la toiture du bâtiment, y compris lorsque celle-ci bénéficie d'une orientation et d'une inclinaison favorable.*

Conformément à la réglementation en vigueur (décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016), l'installation d'IRVE (Infrastructures de Recharge de Véhicules Electriques) sera mise en œuvre. Il est recommandé d'avoir recours à des installations photovoltaïques pour fournir l'énergie nécessaire sous forme d'IRSE (Infrastructures de Recharge Solaire de Véhicules Electriques).

De plus, des ombrières de parking équipées de modules photovoltaïques seront mises en place au niveau de l'espace de stationnement principal situé au Nord-ouest (en autoconsommation ou en revente sur le réseau public de distribution d'électricité). Ces installations permettront de subvenir partiellement aux besoins électriques du site (et donc d'effacer une partie des consommations et de réduire les coûts liés à l'énergie) tout en améliorant le confort des usagers.



Légende

-  Périmètre du projet
-  Arrêt de transport en commun
- Grande Anse** Lieu-dit, point de repère
-  Routes départementales
-  Recul de 30 m depuis l'axe de la RN2 (tracé figuratif)

Circulations, espaces de stationnements et espaces publics

-  Accès unique au site depuis la RD30. Il comportera les aménagements permettant d'assurer la sécurité de tous les usagers (véhicules, piétons, cycles...)
-  Voie de circulation principale à double sens permettant de desservir l'ensemble des constructions et des activités du site.
-  Voies de circulation réservées aux modes doux. Elles permettent de parcourir l'ensemble du site de manière indépendante et sécurisée, et sont connectées à la place centrale.
-  Espaces de stationnement sur rue
-  Espace de stationnement collectif
-  Place centrale commune arborée

La trame végétale et naturelle

-  Espaces verts, paysagés et arborés pouvant avoir une fonction ludique, sportive ou encore thérapeutique (ex : vergers et jardins partagés, parcours de santé...)
-  Trame arborée et paysagée, et franges paysagères. L'objectif est 1) De traiter les limites du projet avec la route nationale et ainsi de réduire les risques et les nuisances dues au trafic ; 2) De traiter les limites du projet avec les espaces cultivés proches 3) D'améliorer la qualité des espaces publics et communs et des axes de circulation internes
-  Alignements d'arbres et plantations d'accompagnement des voies de circulation
-  Cône de vue à mettre en valeur et préserver depuis la place centrale

La programmation

-  Équipements publics à vocation sociale, sanitaire et de formation (ex : maison de santé, pôle formation, services médico-sociaux...)
-  Secteurs accueillant des constructions dédiées à l'hébergement et au logement des usagers du site (ex : patients, aidants familiaux, visiteurs ponctuels, personnes âgées en résidence senior, logements du personnel, formateurs et étudiants...)
-  Secteur accueillant des activités commerciales et de services en lien avec la vocation des équipements du site (ex : services de soin et de thérapies - infirmiers et pharmacie, kinésithérapie, art thérapie, ateliers... -, restauration et petit supermarché)