



# ZAC TRIANGLE DE L'OASIS

DOSSIER DE  
CREATION  
DE ZAC  
ACTUALISÉ

Maitrise d'ouvrage :



# AVANT PROPOS

## ANCIENNEMENT LA ZAC FAC-TECHNOPORT

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Triangle de l'Oasis (dénommée initialement « ZAC FAC-Technoport » d'aménagement a fait l'objet d'une création de ZAC en Conseil municipal du 26 avril 2007. Sa réalisation a été confiée à la SEDRE dans le cadre d'une concession d'aménagement dont le traité de concession a été signé le 23 septembre 2008, pour une durée prorogée jusqu'en 2024.

Initialement, le projet « FAC-Technoport » visait à réunir sur un même site un ensemble d'organismes de formation, avec une mutualisation des moyens ainsi que des bureaux destinés à accueillir des activités dans le domaine des nouvelles technologies et du multimédia. Le périmètre opérationnel de la ZAC était délimité par les rues du 20 décembre 1948, le futur tracé du Tram-Train au nord et par le collège de l'Oasis à l'Est, soit environ 6 hectares aménageables. L'objectif de l'opération était de commercialiser des parcelles destinées à accueillir les organismes de formation dans un cadre global cohérent, notamment en termes d'organisation spatiale.

Le projet intégrait deux programmes, celui de la Faculté des Autodidactes et des Cadres (FAC), qui regroupait plusieurs organismes spécifiques, et celui du Technoport destiné à accueillir des entreprises liées au développement des nouvelles technologies de l'image et de la communication. La programmation définie par le dossier de création de la ZAC représentait une constructibilité totale de 36 000 m<sup>2</sup>. Les bâtiments s'articulaient autour d'un jardin public central, « le jardin du campus ». Un pôle de services avec un parking en ouvrage était aussi prévu mutualisant les places de stationnement liées aux besoins des visiteurs des constructions nouvelles.

Cependant, l'opération a connu plusieurs aléas successifs qui ont fortement impacté sa planification :

- la suppression du projet Tram-Train,
- la découverte de la pollution des sols au plomb, révélée avec plusieurs cas de saturnisme infantile,
- la dissolution de l'association « Faculté des Autodidactes et des Cadres »,
- le désistement de plusieurs organismes identifiés au démarrage (notamment le CEMEA, le CNFPT, etc.),
- et la décision de ne plus implanter sur Le Port un pôle dédié aux NTIC au regard des technopôles du même type déjà engagées sur le territoire.

## EVOLUTION DU CONTEXTE DE LA ZAC ET INFLUENCE SUR LA PROGRAMMATION

Ainsi la SEDRE a initié de nouvelles études urbaines depuis 2015 pour actualiser le programme de la ZAC, tout en conservant sa vocation initiale de campus en cœur de ville. Sur le même périmètre, le nouveau programme prévoit désormais 40 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et s'articule par « pôles thématiques » autour du jardin du campus qui reste l'espace central :

- le pôle Formation – Enseignement supérieur, qui accueillera notamment la nouvelle Ecole d'Architecture et le projet de Pôle d'Aménagement et de Construction Durable,
- le pôle Tertiaire avec l'implantation de bureaux, services, commerces,
- le pôle Services,
- le pôle Hébergement qui accueillera du logement étudiant.

On notera alors parmi les principales évolutions :

- la suppression du parking en silo liée à l'évolution des politiques de mobilité et au retrait des partenaires initialement prêts à porter des services mutualisés,
- la disparition du pôle dédié aux NTIC,
- l'intégration de nouvelles programmations de bureaux, commerces et logements étudiants.

Or, ces évolutions peuvent être considérées comme des modifications substantielles de programme, qui nécessitent d'engager une procédure de modification du dossier de création de ZAC dans les conditions de l'article R.311-12 du Code de l'Urbanisme. Selon cet article, cette modification doit intervenir dans les mêmes

conditions que celles prescrites pour la création de la ZAC et doit faire l'objet d'une concertation préalable. Au regard des éléments évoqués précédemment, les objectifs de cette procédure de modification consiste à actualiser le programme de la ZAC en prenant en compte les éléments survenus depuis sa création, tels que détaillés plus haut.

La volonté est de proposer une nouvelle programmation répondant à la fois aux besoins du territoire, aux contraintes révélées par le site, à la réalité des opérateurs économiques et en particulier ceux de la formation, tout en maintenant l'opérationnalité de la ZAC, son ambition initiale et sa vocation de campus urbain.

## LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU DOSSIER DE CRÉATION DE LA ZAC

La procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC) est régie par les articles L 311-1 à L 311-8 et R 311-1 à R 311-12 du code de l'urbanisme. Le présent dossier de création comprend :

Pièce n°1 : Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu.

Pièce n°2 : Un plan de situation.

Pièce n°3 : Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone.

Pièce n°4 : L'étude d'impact lorsque celle-ci est requise.

Pièce n°5 : La mention de l'exigibilité ou de l'absence d'exigibilité de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement dans la zone.

## DÉROULEMENT DE LA CONCERTATION

Dans le cadre de cette procédure, les modalités de concertation doivent permettre au public, pendant la durée d'élaboration du projet et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, d'accéder aux informations relatives au projet et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées. A l'issue de la concertation, le Conseil municipal en arrêtera le bilan.

Les modalités de la concertation proposées, sur la base du projet de ZAC actualisé, consisteront en :

1. l'affichage de la délibération du 1er décembre 2020 engageant la procédure de modification du dossier de création de ZAC et définissant les modalités de la concertation préalable
  2. la mise à disposition du public d'un dossier de présentation générale du projet d'aménagement, et l'ouverture d'un registre destiné à recueillir les avis.
- Cette mise à disposition aura lieu en mairie (à la Direction Aménagement du Territoire, 9 rue Renaudière de Vaux - 97420 LE PORT),
3. l'organisation d'une exposition installée dans le hall d'entrée de la mairie aux horaires d'ouverture au public, présentant le projet sur des panneaux illustrés,
  4. la mise en ligne sur le site internet de la Ville d'informations relatives au projet à l'adresse : [www.ville-port.re](http://www.ville-port.re),
  5. la possibilité pour la population de faire parvenir ses observations par courriel, à l'adresse suivante : [triangle.oasis@ville-port.re](mailto:triangle.oasis@ville-port.re) ; ou par courrier à l'adresse postale :

Monsieur le Maire de Le Port - Hôtel de ville - Rue Renaudière de Vaux - BP 62004 - 97821 Le Port cedex, en précisant en objet « Concertation préalable Modification Dossier ZAC Triangle ».



# ZAC TRIANGLE DE L'OASIS

DOSSIER DE  
CREATION  
DE ZAC  
ACTUALISÉ

# SOMMAIRE

1. Objet et justification de l'opération
2. Etat initial du site et de l'environnement
3. Description du projet
4. Les raisons du choix du projet



# 1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION



# LOCALISATION DE L'OPÉRATION

## DÉFINITION DU PERIMETRE

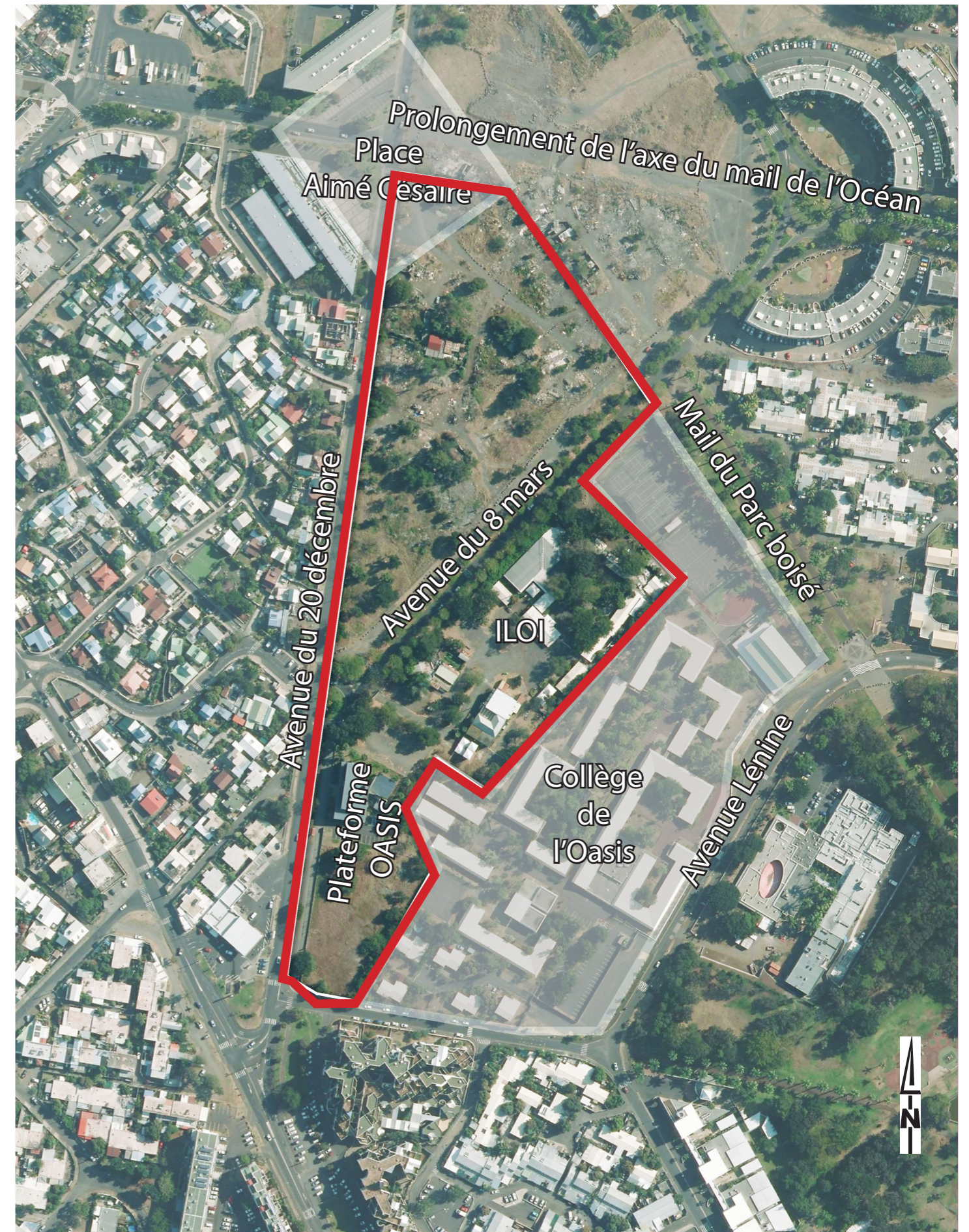
Le périmètre de la ZAC Triangle de l'Oasis représente une surface d'environ 5.6ha constitué par les parcelles suivantes :

Parcelle cadastrale	Superficie totale	Superficie utile à la ZAC
BC 351	33 062,5 m <sup>2</sup>	33 062,5 m <sup>2</sup>
BC 352	3 717,4 m <sup>2</sup>	
BC 353	14 351,8 m <sup>2</sup>	14 351,8 m <sup>2</sup>
BC 354	1 228 m <sup>2</sup>	1 228 m <sup>2</sup>
BC 343	2 569,2 m <sup>2</sup>	2 569,2 m <sup>2</sup>
BC 342	4 630,5 m <sup>2</sup>	4 630,5 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>59 559,4 m<sup>2</sup></b>	<b>55 842 m<sup>2</sup></b>

Les limites de la ZAC conformément au dossier de création initial sont les suivantes :

- A l'Ouest l'avenue du 20 décembre, dont la requalification future (Emplacement réservé pour un TCSP) impacte la ZAC sur une emprise de 10m.
- A l'Est par la limite formalisée par le prolongement de l'axe du mail du Parc boisé.
- Au Nord, par la limite formalisée par le prolongement de l'axe du mail de l'Océan. L'aménagement de la place Aimé Césaire impacte 2 250m<sup>2</sup> de l'angle Nord de la ZAC.
- Au Sud par l'avenue Lénine et le collège de l'Oasis.
- Le site est traversé par l'avenue du 8 mars.

Le périmètre actuel, constitue un foncier maîtrisé par la Commune du Port et intègre le projet en cours d'un pôle d'échange Aimé Césaire ainsi que l'emplacement réservé de l'avenue du 20 décembre.



# OBJECTIF DE L'OPÉRATION

## HISTORIQUE

- Création de la ZAC FAC-Technoport en 2007
- Concession d'aménagement SEDRE 2008
- Découverte de la pollution des sols 2010
- Plan de gestion de dépollution des sols 2012-2013
- Redéfinition du programme de la ZAC 2015
- Prorogation de la concession jusqu'en 2024 et programme actualisé en 2017 et 2018
- Dossier de réalisation 2018 / 2019
- Actualisation de l'étude d'impact 2018
- Actualisation du dossier de création 2021

## JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

La SEDRE est concessionnaire de la ZAC Triangle de l'Oasis depuis 2008. Celle-ci vise à accueillir sur le site du Triangle de l'Oasis sur la commune du Port, des établissements d'enseignement supérieur et organismes de formation, ainsi que des programmes de logements étudiants et différentes activités relevant du domaine du tertiaire et des services, dans un esprit de Campus Urbain.

Le site d'étude, auparavant classé en zone URU2 au PLU est désormais classé en Zone UD, qui couvre les secteurs de grands ensembles, généralement implantés le long des axes structurants de la commune. Cette zone a vocation à préserver et accueillir des projets d'ensemble d'une grande qualité architecturale et qui garantissent la mixité fonctionnelle et sociale. L'ambition du projet de ZAC s'avère donc compatible avec la volonté de la commune de déployer un pôle d'enseignement et tertiaire sur ce site.

En concordance avec son document de planification, la Commune du Port porte les objectifs suivants:

- Le Port, une ville océano-portuaire pour entre autre diversifier la base économique vers la constitution d'une économie urbaine dynamique :

« Au delà des contenus programmatiques de tourisme et de loisirs déterminés pour le front de mer des Portes de l'Océan, la diversification et l'enrichissement de la base économique seront mis en œuvre par la réalisation de programmes d'activités tertiaires, en particulier dans le domaine de la santé, levier important d'une fréquentation de populations extérieures dans une logique de « tourisme médical ». Sera également développé le domaine de l'enseignement supérieur déjà bien présent. Les aménagements et constructions correspondantes se localiseront notamment dans le secteur Mascareignes où, de manière comparable avec les Portes de l'Océan, la mixité entre activités économiques et développement résidentiel sera assurée.»

- Le Port, une ville résidentielle au service de ses habitants pour entre autre répondre à tous les besoins de logement et mettre en cohérence la diversification du parc avec l'évolution du modèle urbain

Au total l'offre nouvelle de logements représente quelque 1 500 unités permettant ainsi de crédibiliser la prévision démographique de 38 000 habitants d'ici 10 à 12 ans. L'objectif visant à mieux associer les logements et les composantes urbaines de la proximité: services, économie résidentielle, aménités urbaines et espaces publics

- Le Port, une ville verte, douce et économe

Le parti d'aménagement se veut être une illustration des grandes orientations définies pour ce site et une réponse aux enjeux et objectifs communaux fixés.

Ossature viaire et paysagère du Port, source Ingérop



## 2. ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT





## MILIEU PHYSIQUE ET HYDROGRAPHIQUE

La ville du Port est située sur le cône alluvionnaire de la rivière des Galets. Elle s'étale sur des terrains quasiment plats, à très faible altitude. Ces sols sont caillouteux et très drainants. La nappe phréatique est proche et très vulnérable du fait de cette forte perméabilité de ces sols.

Une partie de la zone arrière-portuaire du Port-Est (118 hectares) est classée en Espace Carrière pour des alluvions (SDC 2010). Cet espace représente un enjeu important pour le développement et l'aménagement du territoire.

La commune du Port est une zone peu pluvieuse, subissant des sécheresses pendant l'hiver austral. Le Port bénéficie d'un ensoleillement fort supérieur à 2500h/an.

Vent : brises marines du sud-est = 60% des vents, vitesse comprise 2 et 4m/s.

De décembre à avril : saison cyclonique pouvant engendrer des vents violents (100 à 200 km/h en moyenne), d'importantes précipitations, des crues majeures au niveau des ravines et causer d'importants dégâts.

Eau côtière : 2 masses d'eaux côtières situées à 1 km chacune de l'aire d'étude immédiate. Les eaux côtières présentent un bon état environnemental, même si leur qualité chimique pourrait être altérée par les industries en place.

Eau superficielle : Rivière des Galets. Cours d'eau situé à 1,5 km de l'aire d'étude immédiate fortement impacté par les prélèvements significatifs pour l'agriculture et l'eau potable, ainsi que le braconnage et les ouvrages d'endiguements (obstacle pour la faune aquatique).

Eau souterraine : Nappe d'eau souterraine de la Plaine des Galets, située à l'aplomb de l'aire d'étude immédiate. Masse d'eau jugée en état médiocre en raison de :

- La salinisation de la nappe phréatique. La ressource en eau du Port est donc limitée, et doit être complétée par l'apport des eaux issues du Transfert des Eaux.
- La pollution de captages au tétrachloroéthylène par fuite d'un site pollué et pollution à l'atrazine (herbicide).

Ressource AEP : 2 forages AEP situés à moins d'1km en amont de l'aire d'étude rapprochée. L'aire immédiate intercepte seulement la Zone de Surveillance Renforcée. Pas de prescription liée.

## MILIEU NATUREL

- Aucune zone d'inventaire ou de protection sur la zone d'étude (périmètre rapproché)
- Présence d'un habitat présentant un intérêt paysager et écologique : la savane à Heteropogon
- Présence de boisements secondaires, avec des grands arbres parfois remarquables par leur taille : refuge pour la faune locale au cœur du centre urbain du Port
- Présence de 7 espèces indigènes dont 2 présentent un enjeu de conservation modéré : la Zornie gibbeuse (en danger, protégée) et Zaleya pentandra (Vulnérable)
- Flore indigène d'enjeu faible mais assez répandue sur le site (Heteropogon, Tephrosia purpurea, Boerhavia coccinea...)
- Présence de boisements secondaires, avec des grands arbres parfois remarquables par leur taille : oiseaux protégés potentiellement nicheurs sur zone (Oiseau blanc et Tourterelle peinte)
- Présence potentielle sur site d'une espèce de reptile protégée mais introduite (Furcifer pardalis)
- Présence de deux espèces de Chauves-souris. Aucun gîte sur la zone d'étude. Faible fréquentation (Taphozous mauritanus et Mormopterus francoismoutoui).
- Zone de passage pour l'avifaune marine
- Zone de refuge pour l'entomofaune
- Le site ne se situe pas dans le réseau de continuités écologiques établi au niveau et à l'échelle régionale. Il constitue cependant un refuge pour la faune locale commune, véritable poumon au cœur d'une zone densément urbanisée

## MILIEU HUMAIN

La ZAC Triangle de l'Oasis se situe dans une « dent creuse » de la ville du Port, sur un site dont le sol est pollué au plomb. Une zone de friche s'y est donc développée. Autour, le centre-ville s'est développé avec un bâti dense de maisons individuelles d'une part et de collectifs d'autre part. Un centre scolaire est également présent en limite Sud-Est du périmètre immédiat d'étude.

Selon le nouveau PLU du Port approuvé en octobre 2018, les terrains réaménagés dans le cadre du projet sont classés en zone UD.

Les éléments paysagers majeurs du site :

- Les pentes des Hauts et l'ouverture de la Rivière des Galets vers Mafate très prégnants
- Une friche herbacée ponctuée d'arbres isolés
- Des éléments de valeur représentés par des bâtiments emblématiques de la Ville et l'axe majeur du Parc urbain et des végétaux arborés en alignements continus et discontinus et en isolés
- Des liaisons spontanées entre rues du 20 décembre et du 8 mars

## CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER

Le site occupe une place stratégique dans la trame urbaine et l'organisation spatiale de la ville.

En effet, l'avenue Raymond Vergès constitue un grand geste urbain, véritable épine dorsale qui guide une grande partie de la composition urbaine, grande percée et perspective vers la mer de plus de 2km de long.

Le site de la ZAC forme une interruption dans ce geste urbain, une dent creuse dans la trame bâtie et une rupture dans la trame des espaces publics.

Le projet de la ZAC du Triangle de l'Oasis doit trouver sa place dans une composition urbaine d'échelle imposante.

Il doit par ailleurs assurer le dialogue entre deux espaces urbains morphologiquement très différents de part et d'autre du triangle : une partie Est composée selon un urbanisme de barre, et appliquant les codes de l'architecture moderne et une partie Ouest plus fragmentée, développée au gré des projets de maisons individuelles, avant de retrouver l'urbanité du Centre-Ville. L'enjeu est de trouver un point d'articulation entre ces espaces aux formes, aux échelles et aux usages différents.

Par ailleurs le site a vocation à accueillir le futur Pôle d'échanges du Port, en cours d'exécution, avec la création d'une place publique intégrant le pôle d'échanges Kar ouest et Car jaune, ainsi qu'une voie TCSP dans le prolongement de l'avenue Raymond Vergès. Sur la frange Est du projet l'aménagement du Fil vert préfigure également le devenir de cette façade.

L'analyse du contexte montre que le projet est au coeur d'une pluralité d'enjeux, de nature et d'échelle très différentes, mais pour autant fortement interdépendants.

La ZAC Triangle de l'Oasis s'insère dans la démarche Action Coeur de Ville qui vise à réhabiliter le centre ville du Port en intégrant l'attractivité d'une polarité tournée vers l'établissement d'enseignement supérieure et d'excellence en plein coeur de ville.

## UN VIDE OU UNE RESPIRATION ? DES USAGES ET DES ÉLÉMENTS REPÈRES



## UN SITE CADRÉ PAR DES MONUMENTALITÉS



Dialogue des façades autour de la future place Aimé Césaire



Axe vers le Parc Boisé



Rue du 8 mars



Vue aérienne du Triangle et du Mail de l'Océan, source IPréunion

## OÙ SE GREFFENT / SUBSISTENT DES INTIMITÉS



## POLLUTION

Au moment de la concession, les terrains du Triangle de l'Oasis étaient occupés par des habitants sans titre qui logeaient dans de l'habitat précaire.

En 2009, une campagne nationale du dépistage infantile du saturnisme, maladie générée par l'intoxication au plomb, a été menée. Après que plusieurs enfants logeant sur le site aient été diagnostiqués de cette maladie, l'Agence Régionale de Santé (ARS) a lancé une première campagne d'investigations des sols. Les analyses réalisées ont révélé la présence de plomb à un taux anormalement élevé présentant un risque sanitaire pour la population, en particulier du fait de la présence de cultures potagères qui implique l'ingestion directe du plomb par les habitants.

Une Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS) Insalubrité a été immédiatement mise en place. Elle a été financée par l'État et la Ville. En un an seulement, entre 2011 et 2012, les 87 familles présentes sur le site ont pu être relogées partout sur l'île grâce à une importante mobilisation des partenaires et des bailleurs sociaux. Le site a fait l'objet au fur et à mesure de travaux de démolitions afin d'éviter toute nouvelle occupation.

La SEDRE a missionné le bureau d'études ANTEA group pour réaliser des études de pollution approfondies sur le site. Ces études ont conduit à l'établissement d'un plan de gestion des terres polluées présentant plusieurs solutions de dépollution possibles.

# 3. DESCRIPTION DU PROJET



# PROGRAMME INITIAL

## ÉVOLUTION DU PROGRAMME

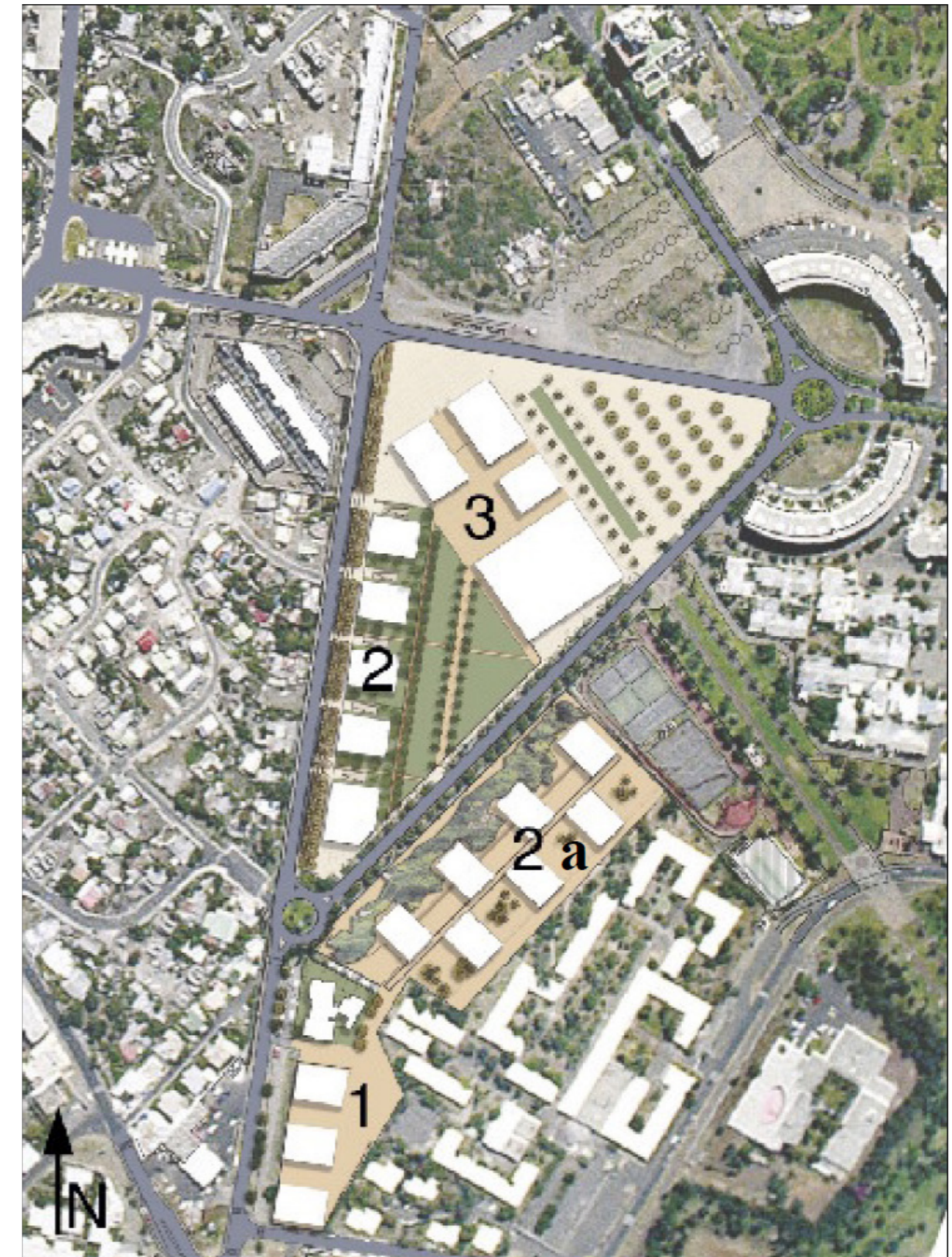
Initialement le projet concernait deux programmes, la Faculté des Autodidactes et des Cadres, qui regroupait plusieurs organismes spécifiques et celui du Technoport. Ces deux programmes étaient situés de part et d'autre de l'avenue du 8 Mars.

En termes d'équipements et d'infrastructures, un ouvrage regroupant les besoins en stationnement autres que ceux du personnel avait été prévu sous l'îlot 3 sur une surface d'environ 7 200m<sup>2</sup>, sur un ou deux niveaux, pour une capacité d'environ 280 places.

Le programme prévisionnel indiqué au sein du Dossier de Création initial prévoyait une surface de plancher d'environ 36 000m<sup>2</sup> répartis de la façon suivante :

- 12 000m<sup>2</sup> affectés au terrain dit de l'Université dont la commune se réserve l'affectation
- 24 000m<sup>2</sup> affectés aux terrains restants, dont 19 000m<sup>2</sup> pour le programme FAC et 5 000m<sup>2</sup> pour le Technoport.

	m <sup>2</sup> SHON
Plots	7 500
Technoport	5 000
CIRFIM	7 000
Pôle commun	4 500
<b>Sous-total</b>	<b>24 000</b>
Réserve pour équipement	12 000
<b>Total</b>	<b>36 000</b>



- 1 – TECHNOPORT
- 2 – ORGANISMES DE FORMATION
- 2a – TERRAIN DIT « L'UNIVERSITE »
- 3 – POLE COMMUN

# PROGRAMME REMANIÉ

Le programme de la ZAC a fait l'objet d'une actualisation afin de mieux répondre au contexte économique, aux contraintes environnementales et de pollution, et aux besoins du territoire, tout en conservant sa vocation initiale de Campus au coeur de la ville.

Une étude prospective a été réalisée afin de redéfinir la faisabilité opérationnelle de la ZAC :

- identification des projets et des acteurs susceptibles de s'implanter dans l'opération
- définition d'un programme actualisé sur la base d'un inventaire mais restant évolutif pour les fonctions non confirmées mais envisagées
- mise à jour du plan programme schématique d'implantation des fonctions, tout en conservant les principes urbains du plan masse original.

Les données de l'étude prospective, qui constituent la base de ce travail de composition urbaine et d'élaboration du dossier de réalisation sont les suivantes :

1. Une entrée majeure : l'entrée de la ZAC et des équipements est à maintenir sur la place Aimé Césaire.
2. Une centralité autour de la place Aimé Césaire
3. Adaptation au tissu existant en assurant une porosité et des respirations sur le linéaire de l'avenue du 20 décembre face au tissu d'habitat individuel
4. Création d'espace de vie grâce à l'espace vert central convivial et sécurisé
5. Evolution de l'épanelage en partie du fait du stationnement privilégié en RDC des bâtiments pour éviter le risque pollution. Il conviendrait de laisser une plus grande liberté au projet d'architecture
6. Réévaluer les déplacements en fonction des futurs itinéraires privilégiés et à une échelle adaptée

Ces données ont permis de définir un programme décomposé en quatre pôles thématiques :

Pôle enseignement composé des îlots A1, A2 et A3

Il regroupe plusieurs structures d'enseignement et de formation, des services mutualisés, des bureaux pour les structures d'accompagnement des entreprises de la filière et des espaces de coworking.

Pôle tertiaire composé des îlots B1 et B2

Le projet de pôle tertiaire prévoit d'accueillir des bureaux, des services, des commerces.

Pôle services composé de l'îlot B3

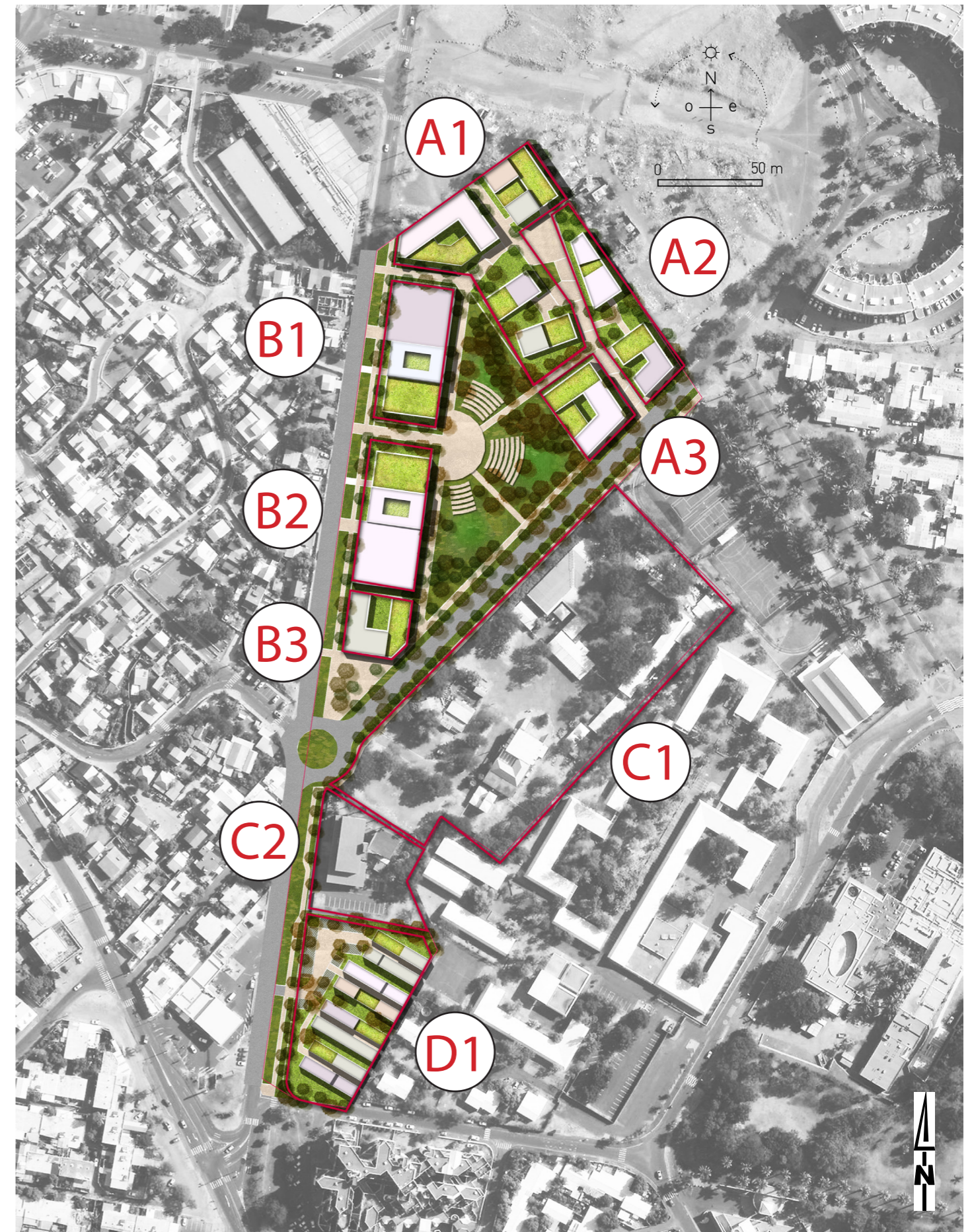
Il accueille des services et activités à destination des usagers de la ZAC et plus globalement des portois.

Pôle hébergement composé de l'îlot D1

Un îlot destiné à accueillir des hébergements de type logement étudiant ou logement de fonction.

Réserve foncière composé des îlots C1 et C2

La Commune se réserve l'affectation de 18 190 m<sup>2</sup> à destination d'un projet porté par les Apprentis d'Auteuil





# DÉTAIL DE LA PROGRAMMATION

## PRINCIPES D'ÉVOLUTIVITÉ

Le nouveau programme de la ZAC s'articule autour de ces principes de répartition.

Les différentes fonctions sont organisées autour du jardin du campus, coeur végétalisé du projet d'aménagement des projets de bureaux, réalisés par exemple sur le modèle du coworking, des logements étudiants, de petites fonctions commerciales, de restauration, voire ponctuellement de loisirs.

Le programme de la ZAC est mixte, regroupant des activités tertiaires, des équipements d'enseignement et de formation, des services et quelques commerces, ainsi que des hébergements étudiants.

Au coeur de la ZAC, le jardin du campus constitue un espace d'agrément et de sociabilité à destination des occupants quotidiens de la ZAC (étudiants, occupants des bureaux...), mais également des riverains.

L'ambition de la ZAC doit offrir une cohérence d'ensemble organisée dans un esprit de campus autour de son jardin tout en tenant compte des interfaces avec l'environnement proche notamment le tracé du futur TCSP et le pôle d'échange à venir en face du pôle enseignement. Il s'agit donc de parvenir à créer un espace qui soit ouvert à de multiples utilisateurs, tout en étant sécurisé et en permettant des intimités.

Le programme prévisionnel est d'environ 35 884 m<sup>2</sup> de surface aménageable pour les ilots dont 18 190m<sup>2</sup> en réserve foncière pour la commune à destination d'un projet porté par les Apprentis d'Auteuil.

Le programme prévisionnel prévoit également une surface de plancher d'environ 40 104 m<sup>2</sup> répartis de la façon suivante :

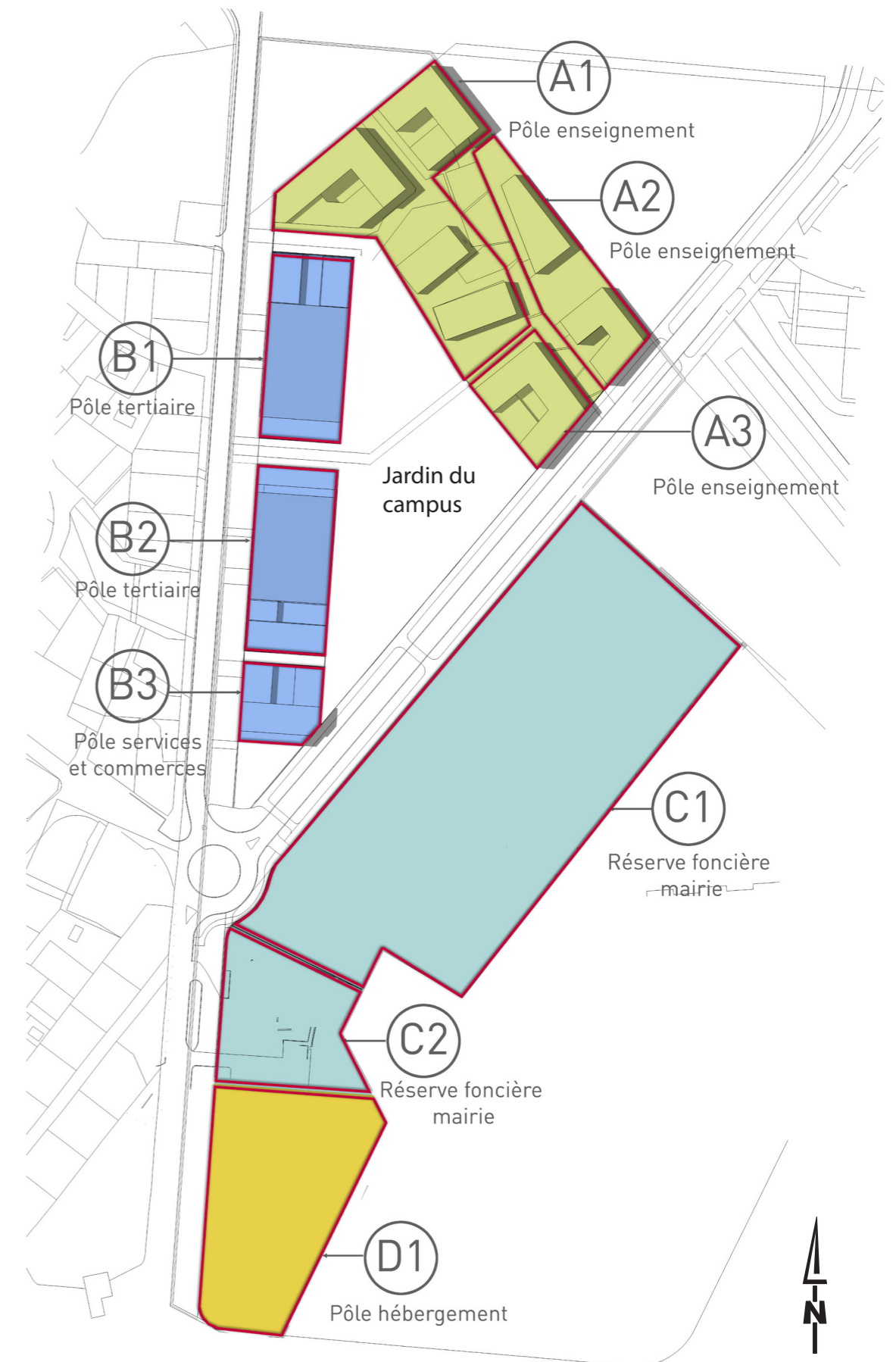
- 12 000m<sup>2</sup> affectés au terrain dont la commune se réserve l'affectation
- 28 104m<sup>2</sup> affectés aux terrains restants

Le programme global des constructions est susceptible d'être modifié en fonction des évolutions des projets des organismes de formation ou d'enseignement.

Le temps de réalisation long de la ZAC implique une flexibilité du programme global des constructions.

Tableau de répartition des surfaces aménageables et des surfaces de plancher maximum attribuées à chaque îlot :

Ilot	Fonction	Surface ilot	SDP estimée par ilot
A1a	Enseignement	4720	10900
A1b			
A1c			
A2	Enseignement	2020	2886
A3	Enseignement	1190	2168
<b>Total Pôle enseignement</b>		<b>7930</b>	<b>15955</b>
B1	Tertiaire	2104	1675
B2	Tertiaire	2120	3384
<b>Total Pôle tertiaire</b>		<b>4224</b>	<b>5059</b>
B3	Services	890	2850
C1	Réserve mairie	15600	10500
C2	Réserve mairie	2590	1500
<b>Total réserve mairie</b>		<b>18190</b>	<b>12000</b>
D1	Hébergement	4650	4240
<b>TOTAL</b>		<b>35884</b>	<b>40104</b>



## PRÉCISIONS SUR LA GESTION DE LA POLLUTION

Un zonage spatial simplifié de la ZAC a été illustré sur le Plan de zonage de traitement des terres polluées et sur le Plan d'aménagement paysager. Il est non fonctionnel dans le sens où des travaux d'une zone sont susceptibles d'être dépendants d'une autre zone. Son découpage est proposé ainsi :

- Zone 1A : Le Pôle Tertiaire et le Pôle Services
- Zone 1B : La lisière Rue du 20 décembre 1848
- Zone 2 : Le Pôle Écoles - Formation
- Zone 3A : Le Pôle Hébergement
- Zone 3B : La lisière Rue du 20 décembre 1848
- Zone 4 : Terrain de l'université (réserve foncière)
- Zone 5 : Le Jardin du Campus

A noter que :

- La Rue du 8 mars dans l'emprise de la ZAC, qui devait initialement faire l'objet d'un réaménagement dans le prolongement du Jardin du Campus, est maintenant conservée en l'état,
- Une réserve foncière (Zone 4) à l'est de cette rue, est constituée,
- Le projet de la Place Aimé Césaire et de la voie TCSP dans le prolongement de l'avenue Raymond Vergès (TCO), est reporté sur les plans de l'AVP,
- L'aménagement des lisières (Zones 1B et 3B) n'était pas prévu dans le projet de ZAC initial (hors périmètre) et se trouve dans l'emprise de l'emplacement réservé au PLU pour le projet TCSP, le long de la ZAC, sur la rue du 20 décembre 1848, se prolongeant sur l'avenue Rico Carpaye ; une interface est à prévoir avec le TCO pour harmoniser les projets.

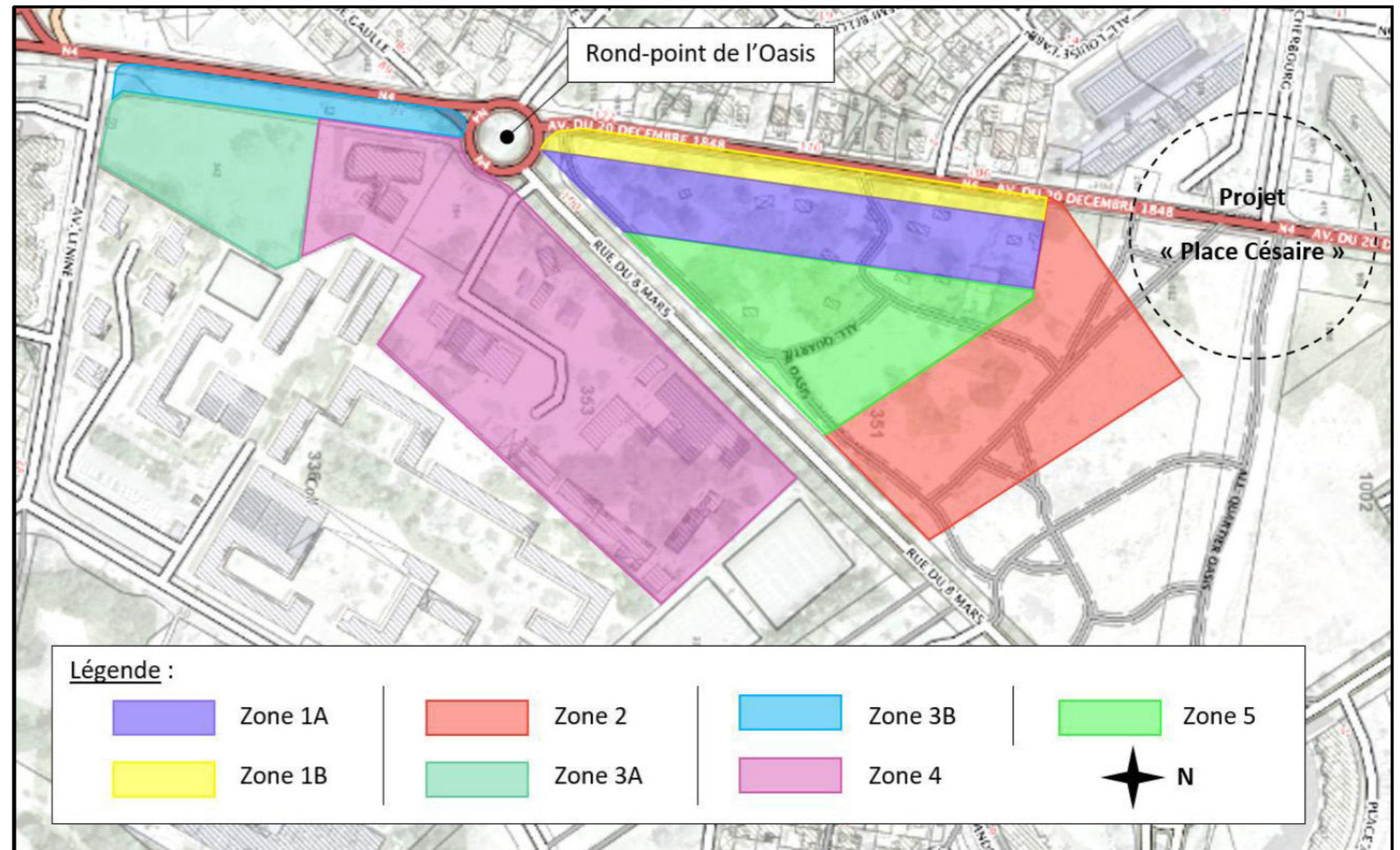


Planche 1 : Plan de zonage aménagement sur la Z.A.C. TRIANGLE DE L'OASIS

Le projet de programme des équipements publics à réaliser sur la zone ne concerne ici que des infrastructures nécessaires à la viabilisation de la zone, voirie et réseaux principalement, ainsi que les espaces publics et paysagers.

En lien avec la réalisation du projet et le programme de dépollution défini en phase d'études préalables, les travaux de dépollution des sols consisteront dans :

- Pour les zones estimées de pollution concentrée présentant des concentrations en plomb supérieures à 500 mg/kg de MS : la reprise et le criblage des terres polluées, mise en réserve des matériaux fins pollués sous étanchéification sur la zone 5 (correspondant au jardin du campus).
- Pour les zones de pollution diffuse présentant des concentrations en plomb supérieures à 100 mg/kg MS et inférieures à 500 mg/kg de MS, selon les terrassements et les besoins du projet, matériaux mis en réserve sur une structure recouvrante non étanche.

Le plan de traitement des surfaces de la future ZAC fait apparaître que les surfaces estimées impactées seront dans tous les cas recouvertes par des matériaux sains ce qui coupera les voies de transfert du Plomb vers les futurs occupants comme recommandé initialement par l'Étude Quantitative des Risques Sanitaires.

# INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT

## Principe de composition architecturale

Un soin particulier sera porté à la cohérence architecturale des futurs bâtiments au sein de la zone. La cohérence architecturale favorisera la bonne intégration de la zone au sein du tissu urbain existant et exprimera une expression d'une diversité architecturale. A ce titre, une démarche architecturale propre à la zone pourra être étudiée afin que l'architecture soit également un moyen de communication, propre à la zone.

De plus, il conviendra d'appréhender le contexte physique du secteur comme un atout et non comme une contrainte.

Les façades principales seront tournées vers la voirie structurante afin de dégager une ambiance propre à la zone. L'architecture et les hauteurs des bâtiments préserveront des vues qualitatives à l'intérieur de la zone et depuis l'extérieur en tout point du territoire. A ce titre, les socles des rez de chaussée, les espaces de stockage et de desserte interne à la parcelle feront l'objet d'un traitement particulier afin de veiller à l'image qualitative de la zone.

## Principe de composition paysagère et urbaine

L'ambition de la commune à travers la réalisation de la ZAC Triangle de l'Oasis est de créer une zone tertiaire et d'enseignement qualitative et attractive tout en réfléchissant à son insertion dans le territoire. Le second objectif est de pouvoir insuffler une nouvelle dynamique sur les espaces environnants, aujourd'hui peu qualitatifs, par la réalisation d'un projet d'urbanisation moteur et innovant sur le territoire.

Cette future zone sera donc pensée comme un espace agréable à arpenter et à visiter pour les usagers du site par la réalisation d'aménagements de qualité. Cela se traduira notamment sur différents aspects :

- La diffusion d'une trame verte et bleue structurante sur l'ensemble des espaces publics et privés avec l'aménagement du jardin du campus coeur de vie du site, la mise en place de bandes enherbées, d'alignements d'arbres, de haies, de noues... réalisés le long des cheminements piétons, sur les espaces d'accompagnement et sur les mini espaces et interstices dégagés au sein de la zone. Elle sera également le support de la gestion des eaux pluviales avec une fonction écologique et hydraulique. Ces espaces créés seront des lieux de balade, de détente et de rencontre pour les usagers de la zone amplifiant ainsi l'atmosphère qualitative de la zone.
- Un travail paysager sur les franges de la zone en lien avec les grands axes structurants et les espaces voisins afin de favoriser l'intégration du projet dans son environnement existant et la prise en compte de la stratégie Fil vert.
- Un traitement des transitions urbaines avec le bâti existant avec une attention particulière à porter sur la topographie du site. Le traitement de la butte paysagère du jardin du campus, situé au coeur du projet, sera ainsi un point de vigilance particulier.
- Le traitement des parkings semi-enterrés en RDC des bâtiments ainsi exclus du site limite

l'imperméabilisation des sols, assure l'insertion paysagère de ces derniers sur le site et favorise l'infiltration des eaux de pluie.

Compte tenu des options choisies par rapport à la problématique pollution par le plomb, le décapage d'une couche de surface sur les espaces les plus pollués et sur les espaces avec un niveau moindre, mais indispensable à la faisabilité des opérations immobilières et la gestion des sols sur place, est suivi d'un confinement. Le terrain naturel présentant une très légère pente de la rue du 8 mars vers la rue du 20 décembre, le confinement permet de sculpter le sol et de donner une troisième dimension au Jardin.

Ce Jardin du Campus, compte tenu de sa position centrale au sein de la ZAC et de la proximité du Parc Boisé, va être principalement fréquenté par les usagers du Pôle Tertiaire et du Pôle Formation et de l'École des Beaux-Arts, de l'ILOI, hébergés pour certains sur la ZAC ; en conséquence, le parti d'aménagement repose sur l'émergence d'espaces de rencontre à plusieurs échelles :

- Agora sous forme de théâtre de plein air mis en forme par l'apport des terres polluées et orienté vers un espace scénique semi-circulaire,
- Espaces plus intimes sous formes d'alcôves lovées dans les mouvements de sol mais toujours ouverts sur les cheminements pour éviter les incivilités.

L'Agora et plus généralement le vallonnement du Jardin sont conçus pour offrir des espaces polyvalents qui peuvent se transformer en espace événementiel, support d'intervenants artistiques, culturels, de manifestations en particulier des Écoles d'Architecture et des Beaux-Arts.

Les points les plus hauts des vallonnements sont situés de +4.00 m à +6.00 m par rapport aux cheminements. Les formes de vallonnements sont ondulantes et à l'échelle des Bâtiments (R+2 à R+4) des Pôles adjacents.

## La stratégie végétale par espace

- Pôle Tertiaire

Sur l'axe central, des arbres et palmiers isolés ou par groupes restreints seront installés sur le revêtement minéral.

Sur la Place au sud, les arbres d'ombrage sur minéral appartiennent d'emblée à deux espèces autour d'un noyau de 4 arbres.

- Lisières de la rue du 20 décembre

Outre les Flamboyants majoritairement conservés sur les deux rues, sujets arborescents et massifs arbustifs sur la rue du 20 décembre participeront à l'ombrothermie des façades ouest du Pôle Tertiaire et au confort des usagers circulant et stationnant sur cette lisière.

Sur l'avenue Rico Carpaye, le confort des usagers est également privilégié par l'apport des sujets arborescents qui complètent et diversifient les Flamboyants existants.

- Pôle Écoles - Formation

Sur la voirie apaisée, des arbres et palmiers isolés ou par groupes restreints seront installés sur le revêtement minéral.

# INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT

- Jardin du Campus

Trois trames signifiantes d'arbres et palmiers mono-spécifiques traversent l'ensemble du Jardin en escaladant les vallonnements. L'espace Agora reste ouvert pour favoriser la vision de la scène. Des arbres et palmiers isolés ou en bosquets apportent la diversité d'espèces favorables à la biodiversité et à la caractérisation des ambiances.

## Principe de gestion des eaux pluviales

Compte tenu de la topographie du site et de l'urbanisation existante, une attention particulière sera portée sur la problématique hydraulique.

La gestion de l'eau pour l'irrigation des végétaux est une préoccupation première, pour des raisons écologiques et économiques ; ainsi, de la conception du projet à l'entretien des aménagements, seront appliqués les principes suivants afin de limiter la consommation d'eau au strict nécessaire.

L'objectif visé est de restituer le plus possible au milieu naturel les eaux de pluie tombant sur chaque parcelle, et que celles-ci soient de bonne qualité (exemptes de pollutions traitées grâce à la phytoremédiation (traitement par les plantes).

Le recueil des eaux de pluies au sein du quartier est également valorisé pour sensibiliser les usagers au caractère précieux de cette ressource naturelle à préserver. Le cheminement des eaux pluviales est exprimé clairement et valorisé dans le projet par un ensemble de rigoles, noues et bassins paysager.

Aucun rejet d'eaux pluviales depuis la parcelle n'est autorisé sur la voie ou vers les réseaux publics. Les eaux pluviales provenant des parcelles et notamment des toitures des constructions et des sols doivent être traitées et infiltrées in situ, « à la parcelle ». Elles seront évacuées par un dispositif d'infiltration sur les parcelles à la charge des acquéreurs.

On pourra, en fonction des exigences techniques, combiner plusieurs systèmes afin d'optimiser le traitement des eaux. Les options proposées: toitures végétalisées avec caisson de rétention ou sans, jardins de pluie avec ou sans bassin permanent, tranchées d'infiltration, tranchées drainantes et puits filtrants.

## La trame viaire

L'aménagement de la trame viaire s'appuiera en grande partie sur le tracé du réseau routier déjà existant qui ceinture le site : rue du 20 Décembre et rue du 8 Mars.

La voirie actuelle est d'un gabarit et d'une qualité suffisante pour desservir l'opération. La rue du 20 Décembre est vouée à être réaménagée dans le futur pour accueillir le TCSP.

Les travaux de voiries sont donc limités, constitués essentiellement de traitement des bords de voies, des accès, et de la création d'une seule nouvelle voie publique pour desservir la zone 2.

L'intérieur des ilots et les déplacements internes au site sont piétons. Uniquement les accès aux ilots sont carrossables pour permettre aux véhicules d'accéder aux parkings en RDC et aux véhicules de livraisons et secours/incendie d'accéder aux pieds d'immeubles.

En zone 1A, le long de la rue du 20 décembre, seront aménagés des accès aux opérations tertiaires. Des cheminements piétons avec des zones d'espaces verts et parkings seront aménagés afin de mettre en valeur les éventuels futurs commerces.

En zone 2, sera aménagée une voie d'accès aux futures opérations en impasse avec une raquette de retournement réglementaire. Cette zone comprendra également des cheminements piétons.

En zone 3B, le long de la rue du 20 décembre, sera aménagé un accès aux opérations de logements ainsi qu'un cheminement piéton. L'arrêt de bus existant sera mis en conformité. Enfin, des zones d'espaces verts et parkings seront aménagés.

En zone 5, seront aménagés des cheminements permettant une circulation piétonne entre les opérations de la ZAC et un accès aisé entre la rue du 20 décembre et la rue du 8 mars. Des mouvements de sol seront constitués par confinement des terres polluées sous un géotextile anti-contaminant.

Les cheminements seront délimités par des bordures de type P1. Un laniérage en pavés de 8 x 8 x 7 cm sera prévu le long des cheminements.

Les accès et parkings seront délimités par des bordures T2 et T2 basses pour les passages piétons et PMR.

# 4. LES RAISONS DU CHOIX DU PROJET

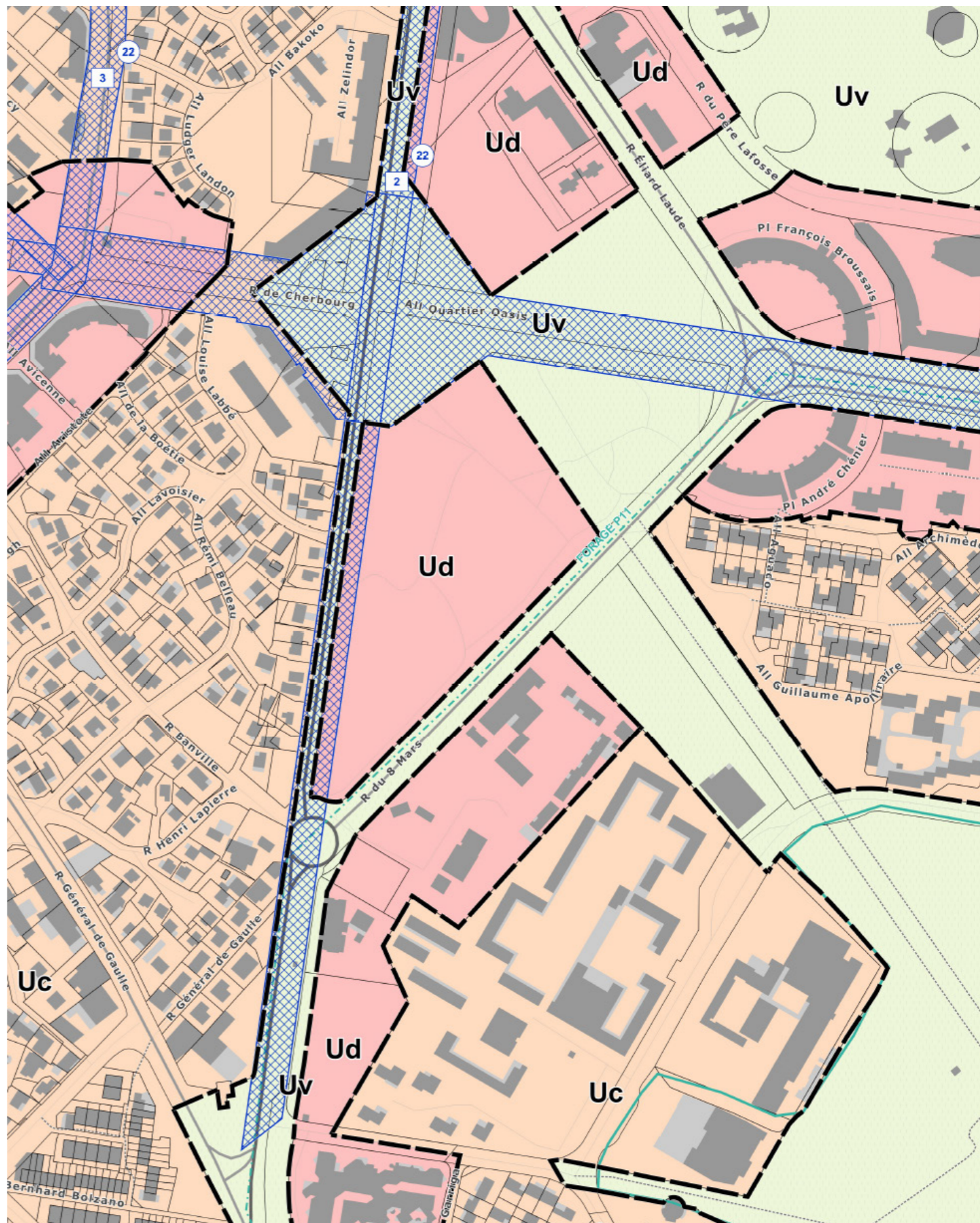


# JUSTIFICATION AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR : LE PLU DE LA COMMUNE DU PORT

Le site d'étude, auparavant classé en zone URU2 est désormais classé en Zone UD, qui couvre les secteurs de grands ensembles, généralement implantés le long des axes structurants de la commune. Cette zone a vocation à préserver et accueillir des projets d'ensemble d'une grande qualité architecturale et qui garantissent la mixité fonctionnelle et sociale. Les règles du PLU sont compatibles avec le programme établi à ce jour, il n'y a donc pas de contraintes particulières à l'aménagement de ce site.

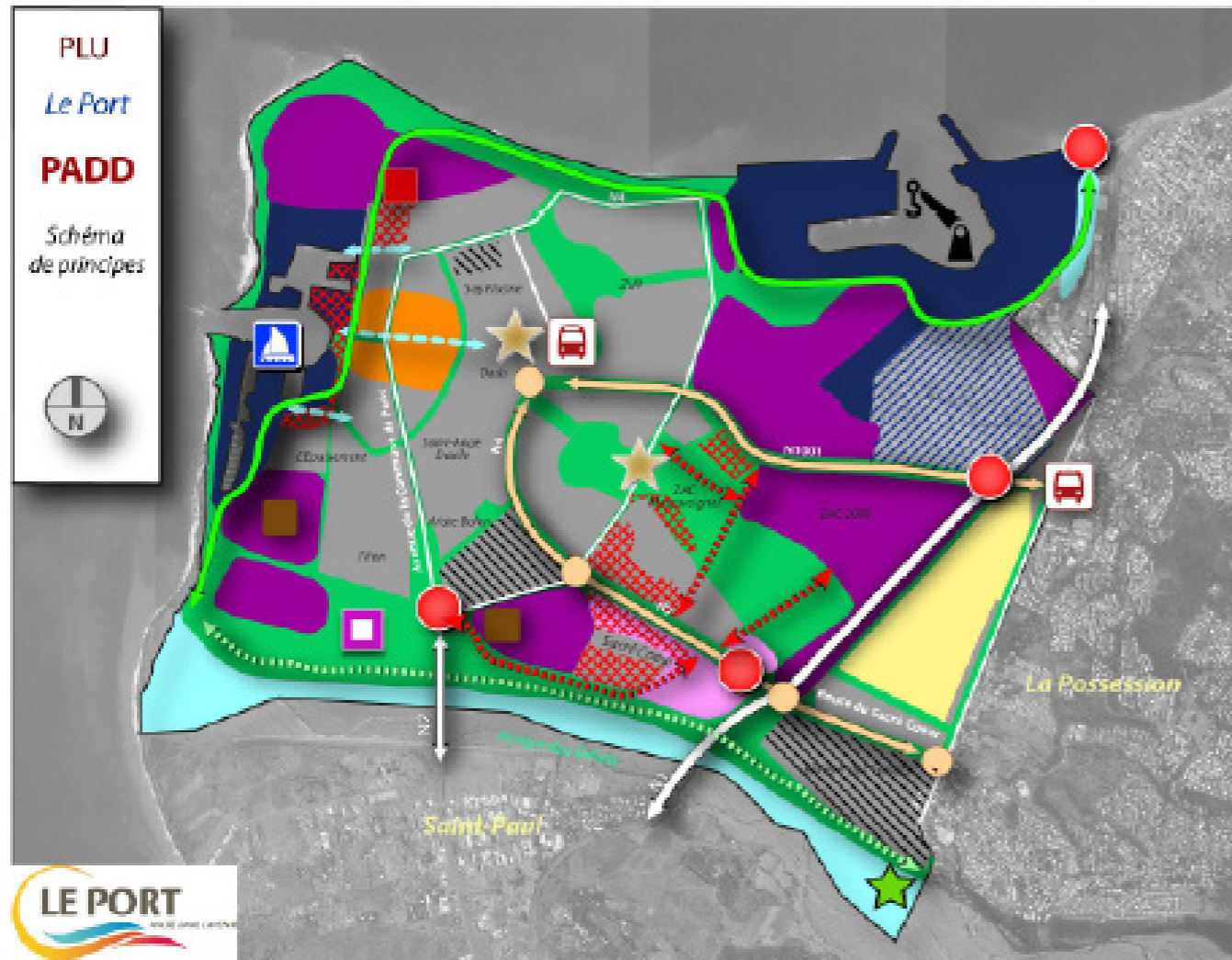
## Rappel des règles d'urbanisme applicables en zone Ud :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :	Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 3m.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives:	Deux constructions implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3m.
Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété :	Deux constructions implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3m.
Emprise au sol des constructions :	L'emprise au sol ne doit pas excéder 80 % de la superficie de l'unité foncière
Hauteur des constructions :	La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 22m au faîtage ou au sommet de l'acrotère.
Obligation de réalisation d'aires de stationnement :	<p>Pour les établissements d'enseignement supérieur : 1 place pour 10 inscrits</p> <p>Pour l'hébergement type résidence universitaire : au minimum 0.3 place de stationnement par chambre</p> <p>Pour les bureaux : au minimum 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p>Pour les commerces et activités de service ou de restauration au minimum :</p> <p>Aucune place n'est exigée pour une opération de moins de 60 m<sup>2</sup> de SP</p> <p>1 place / 60 m<sup>2</sup> de SP pour une opération comprise entre 60 et 500 m<sup>2</sup> de SP</p> <p>1 place / 30 m<sup>2</sup> de SP pour une opération de plus de 500 m<sup>2</sup> de SP</p> <p>Pour toute opération soumise à avis préalable de la CDAC, l'emprise au sol du stationnement ne pourra excéder 75% de la SP totale du commerce</p>



Plan de zonage / PLU approuvé en octobre 2018

# JUSTIFICATION AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR : LE PADD DE LA COMMUNE DU PORT



Les mails de l'océan et du parc boisé aboutissent tous deux sur le site de la ZAC Triangle. La ZAC se positionne alors comme une rotule entre ces deux axes piétons/cyclables et routiers. Il apparaît alors essentiel d'intégrer ces composantes dans le plan de composition du site pour ne pas rompre les continuités envisagées et envisageables.

Le plan de composition urbaine et paysagère propose une continuité semi-piétonne reliant le mail du parc boisé à la place Aimé Césaire. Ainsi les îlots A1 et A2 à destination du pôle enseignement disposeront d'une composition urbaine et architecturale permettant des percées visuelles de part et d'autre, permettant d'éviter un effet «barrière».



Enjeux urbains		Enjeux économiques	
■ Tissu urbain existant	▨ Espace de renouvellement urbain et de requalification	■ Activités économiques de production	■ Activités économiques commerciales
■ Mutation tertiaire (court terme)	■ Centre ville à renforcer	■ Nouvel espace économique de production	■ Domaine portuaire (ports Est / Ouest)
■ Mutation résidentielle (long terme)	● Entrée de ville à traiter	■ Zone arrière port Est (PIG)	■ Vocation de plaisance et de pêche
▨ Nouvel espace urbain à aménager	★ Pôle tertiaire supérieur (santé, etc)	■ Vocation industrielle et logistique et mise en valeur du patrimoine industriel-portuaire	★ Ouverture vers le cirque de Mafate
Enjeux de mobilité		Enjeux environnementaux	
● Point d'échange multimodal	■ Pôle d'échange	■ Trame bleue	■ Espace agricole
→ Voie multimodale	↔ Voie structurante	■ Trame verte dont le « fil vert »	
↔ Nouvelle voie à créer	↔ Principe de liaison active		
↔ Ouverture vers la mer	↔ Sentier littoral		

# JUSTIFICATION AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR : L'OAP FIL VERT

Le terrain d'assiette du projet fait partie du périmètre Fil Vert. Il fait partie des espaces à caractère naturel à préserver et du réseau de connexions piétonnes au sein de la trame verte de la ville. La composition urbaine et paysagère du site se doit de prendre en compte l'ensemble des prescriptions relatives à cette OAP.

## ÉCRIN PAYSAGER ET RICHESSE ÉCOLOGIQUE

### A. Le grand paysage perçu

Valoriser les vues :

- sur les espaces paysagers
- depuis les propriétés voisines et l'espace public



### B. Une biodiversité renforcée

Surface des espaces verts de pleine terre représentant environ 41 % de la ZAC

Préservation des continuités écologiques

Transparences et perméabilités douces de l'espace public vers les espaces végétalisés



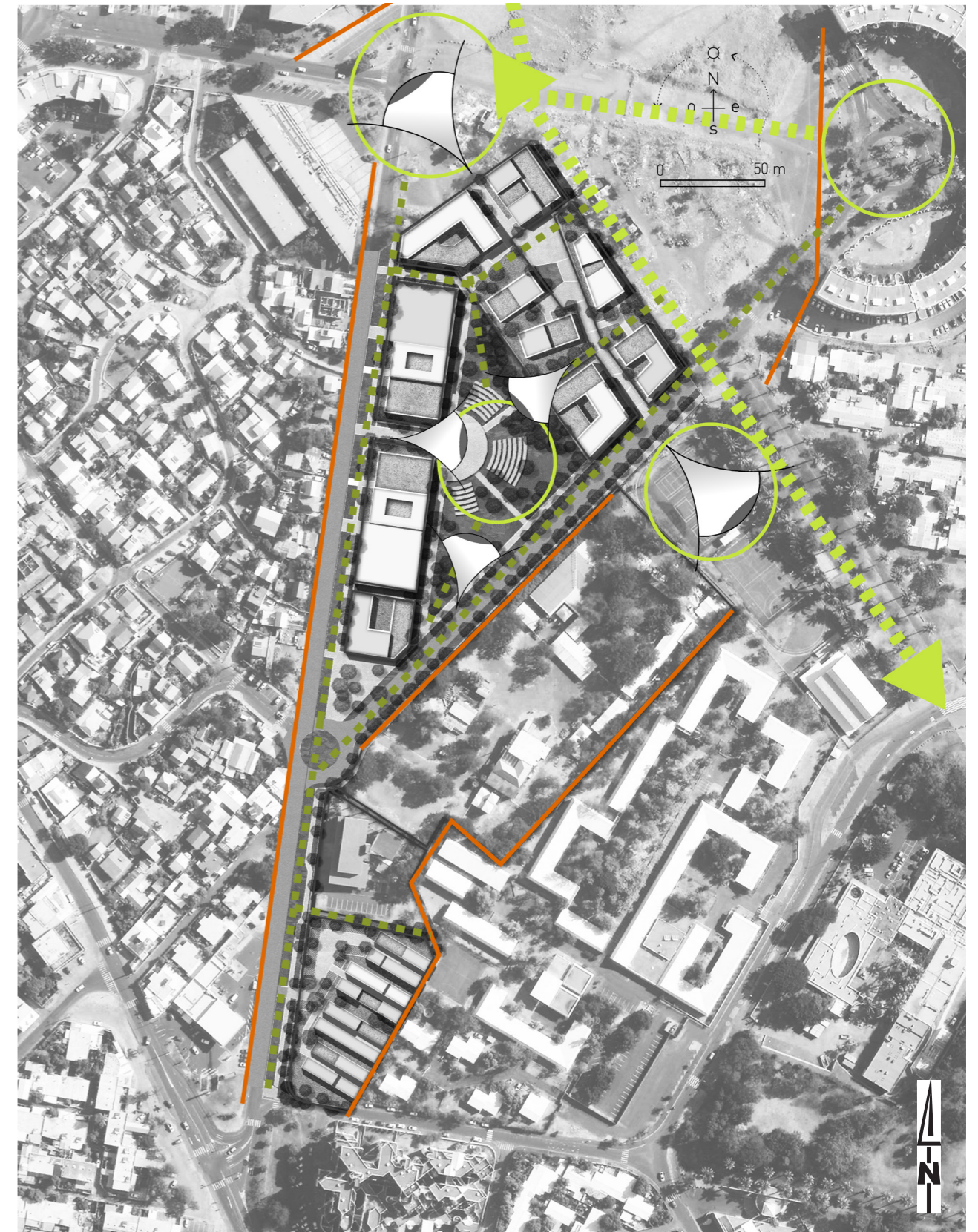
### C. Arbres notables et remarquables

Il n'y a pas d'arbre remarquable recensé sur le site. Cependant l'alignement d'arbres de l'avenue du 8 mars et les essences existantes sur le site notamment ceux de l'ILOI seront à valoriser.

Concernant la préservation des arbres notables et remarquables, une démarche d'identification des individus remarquables (d'un point de vue paysager et écologique) a été réalisée dans le cadre du projet (cf diagnostic de l'état initial de l'étude d'impact). L'une des lignes conductrices a été de les intégrer autant que possible et de préserver le plus grand nombre d'individus possibles. Plusieurs mesures de réduction/compensation ont ainsi été proposées. Cette démarche a été confrontée aux enjeux sanitaires du site imposant l'abattage des arbres fruitiers ou à usage médicinal, afin d'éviter tout risque pour les usagers, conformément au plan de gestion des terres polluées proposées.

### D. Végétalisation des toits et des façades

Tous les programmes devront intégrer cette composante à la composition architecturale.





## QUALITÉ DES ESPACES URBAINS DE LA VILLE VERTE

A. Mise en valeur des entrées de ville

Le site n'est pas identifié comme «entrée de ville».

B. Conforter le Fil vert

Travail des cheminements doux

C. Traitement des espaces verts en bordure de parcelle bâtie

## Entrées parking

Matérialisation des places de stationnement. Les aires de stationnement ne sont pas visibles depuis l'extérieur, puisqu'elles sont positionnées en majeure partie en rez de chaussée sous l'emprise des constructions.

Plusieurs thématiques sont développées : la hauteur et la porosité, les accès et entrées charretières, l'aspect de jour et de nuit, les sous faces.

L'accessibilité aux bâtiments se fait exclusivement depuis l'espace public libérant les coeur d'îlots et le périmètre de toute circulation automobile et privilégiant les déplacements piétons sur l'ensemble du site.

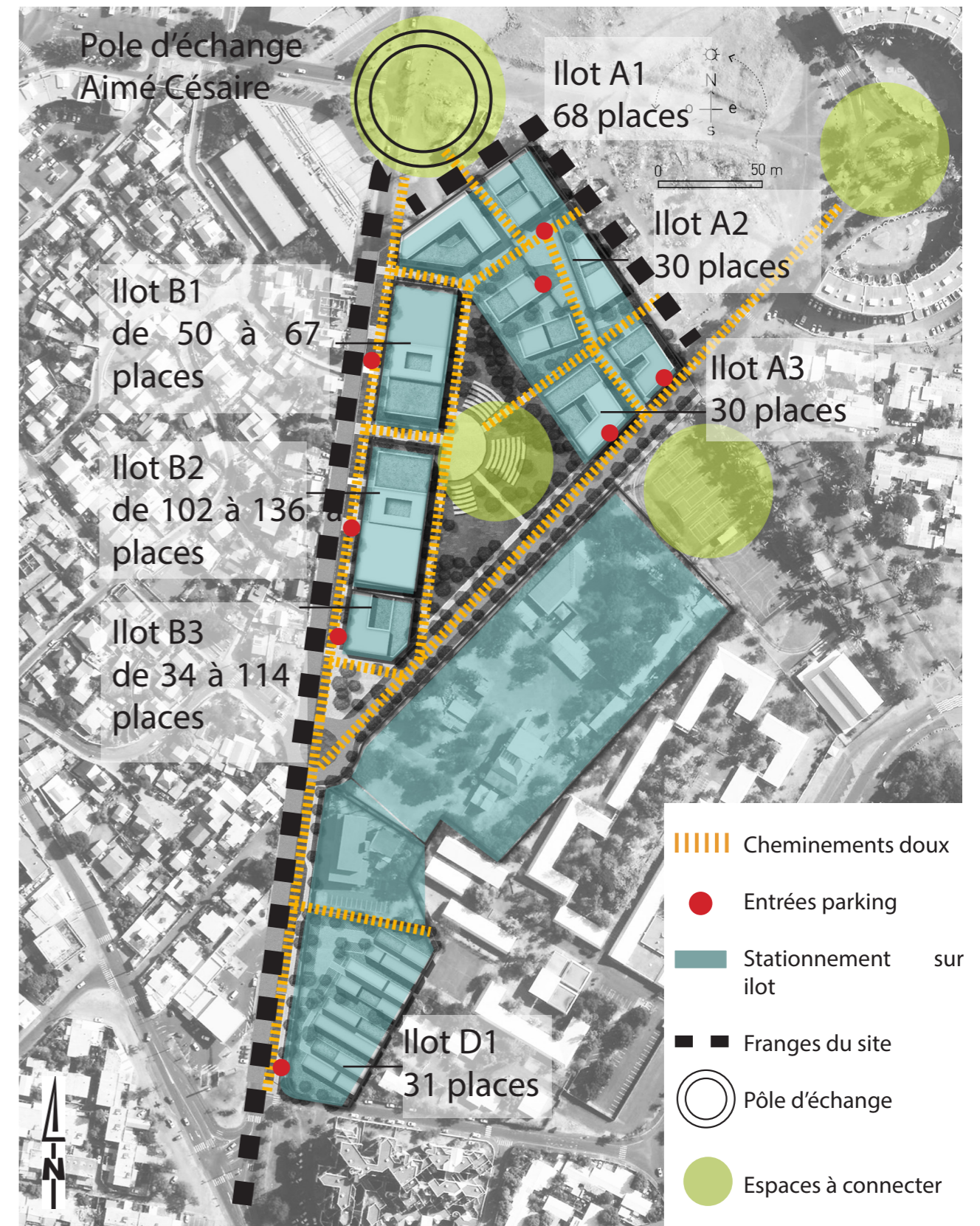
Au regard de la faible topographie du site, l'implantation des bâtiments se fera directement au sol.

## ARTICULATION AVEC L'ITINÉRAIRE PRIVILÉGIÉ DU TCSP

Les franges du site concernées par le tracé du TCSP seront traitées par un aménagement paysager provisoire, le temps que les études du nouveau réseau de transport en commun se fassent. Cet aménagement paysager a été dimensionné de façon à ce qu'une bande assez large soit préservée même après réalisation du TCSP et permette la préservation d'une certaine intimité et d'un confort agréable pour les activités implantées le long du tracé.

Pôle d'échange Aimé Césaire en cours de réalisation

## JUSTIFICATION AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR : L'OAP FIL VERT



# JUSTIFICATION AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR : SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT) DU TCO

Le SCOT du TCO, dans la lignée du SAR, identifie le Port comme pôle principal et cœur d'agglomération dans l'armature urbaine du TCO mais également comme zone préférentielle d'urbanisation. Ce bassin de vie cumule des atouts économiques et des contraintes environnementales.

Le projet s'inscrit clairement dans les actions définies par le DOO :

### Ambition environnementale

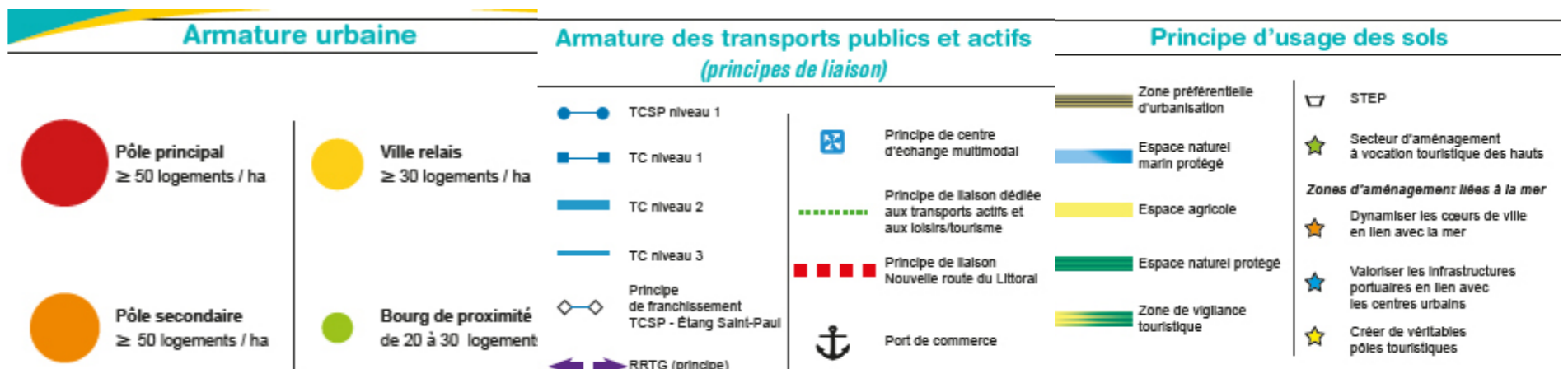
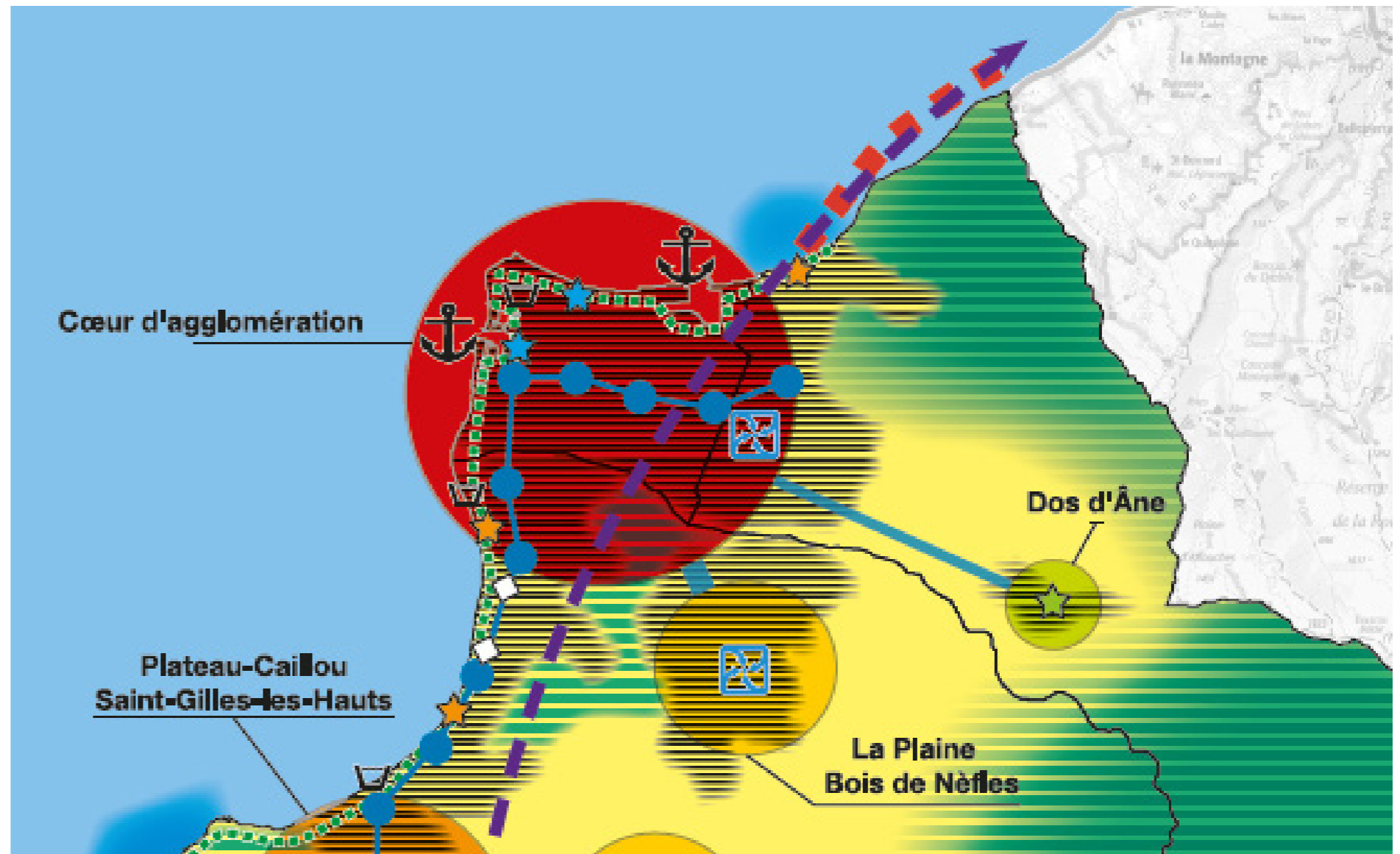
- > Identification et conservation des continuités écologiques pour constituer progressivement la TVB du Port
- > La formation d'un lieu apte à lutter contre les pollutions vers un nouvel équilibre entre activités génératrices de risques technologiques et espaces urbains
- > Réduction de l'inconfort thermique pour renouveler l'image d'une ville jardin
- > Protection des cônes de vue

### Ambition économique et sociale

- > Contribuer à la mise en cohérence de l'armature urbaine et le réseau de transports en particulier collectif pour une ville mobile et accessible
- > Impulser la diversification des activités pour un développement économique local
- > Lutter contre l'habitat indigne

### Ambition urbaine

- > Intégration d'espaces publics de proximité, de cheminements pour les modes actifs pour une ville des proximités ludique et attractive





# ZAC TRIANGLE DE L'OASIS

DOSSIER DE  
CREATION  
DE ZAC  
ACTUALISÉ

PLAN DE SITUATION DE L'OPÉRATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE - EXTRAIT IGN



PLAN DE SITUATION DE L'OPÉRATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE - PHOTO AÉRIENNE





# ZAC TRIANGLE DE L'OASIS

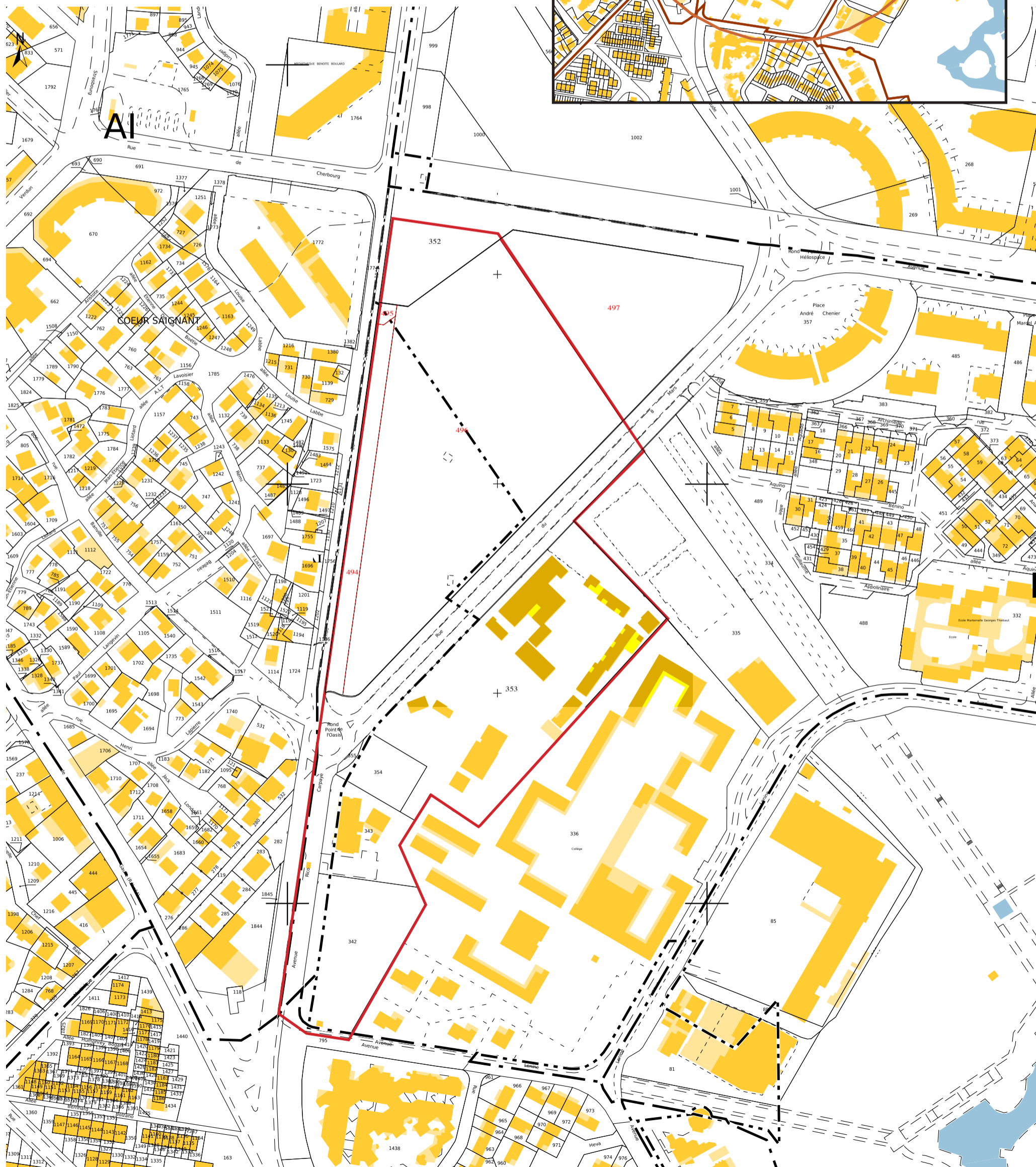
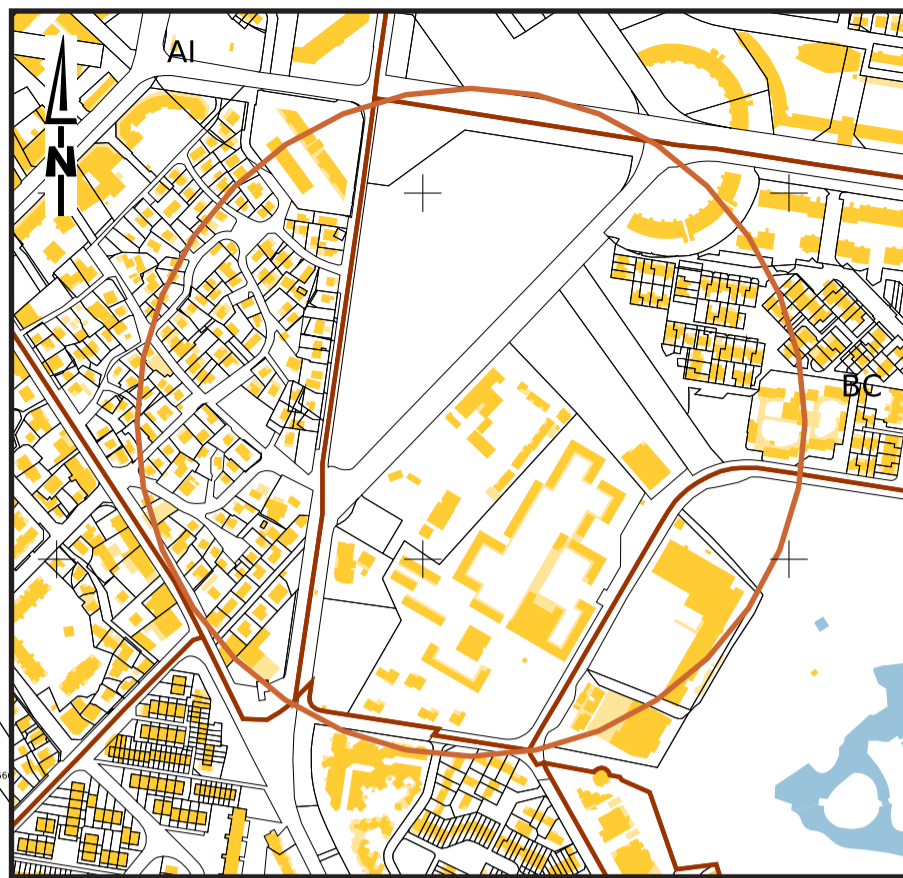
DOSSIER DE  
CREATION  
DE ZAC  
ACTUALISÉ

PLAN DE DÉLIMITATION DU PERIMETRE DE LA ZAC



PLAN DES SECTIONS CADASTRALES IMPLIQUÉES

Parcelle cadastrale	Superficie totale	Superficie utile à la ZAC
BC 351	33 062,5 m <sup>2</sup>	33 062,5 m <sup>2</sup>
BC 352	3 717,4 m <sup>2</sup>	
BC 353	14 351,8 m <sup>2</sup>	14 351,8 m <sup>2</sup>
BC 354	1 228 m <sup>2</sup>	1 228 m <sup>2</sup>
BC 343	2 569,2 m <sup>2</sup>	2 569,2 m <sup>2</sup>
BC 342	4 630,5 m <sup>2</sup>	4 630,5 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>59 559,4 m<sup>2</sup></b>	<b>55 842 m<sup>2</sup></b>





# ZAC TRIANGLE DE L'OASIS

DOSSIER DE  
CREATION  
DE ZAC  
ACTUALISÉ



Cette pièce constitutive du dossier de création modifié a été joint à part. Le dossier d'étude d'impact de la ZAC Triangle de l'Oasis a été transmis pour instruction en date du 28 décembre 2018. Celui ci a fait l'objet d'un addendum transmis le 05 août 2019 et de compléments transmis le 03 mars 2020. Vous trouverez ci après les documents suivants :

1. Résumé non technique (Décembre 2018)
2. Dossier d'étude d'impact (Décembre 2018)
3. Dossier de saisine du CNPN relatif à la demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées (Décembre 2018) et décision définitive
4. Addendum de réponse aux demandes de compléments au titre de la régularité (Juillet 2019)
5. Compléments de réponse aux sollicitations de la MRAE du 3 mars 2020



# ZAC TRIANGLE DE L'OASIS

DOSSIER DE  
CREATION  
DE ZAC  
ACTUALISÉ

## **REGIME APPLICABLE AU REGARD DE LA TAXE D'AMENAGEMENT**

*Articles R.311-2 et R.311-5 du code de l'urbanisme*

Eu égard aux conditions financières de réalisation de l'opération et de la nouvelle fiscalité applicable aux constructions et aménagements, il a été décidé que les constructions réalisées dans le cadre de la ZAC « Triangle de l'Oasis » seront exclues du champ d'application de la Taxe d'Aménagement - part communale.